



## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING ÅSEGARDEN - PLAN NR. 624

Dato: ..... 11.02.15

Dato for siste revisjon: ..... 03.06.15

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:..... \*

### I

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.*

### II

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:*

#### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1 Næringsbebyggelse (BN1)
- 1.2 Annen næring (BAN1-2)
- 1.3 Trafo (BKT1)

### III

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser om hensynssoner i reguleringsplan:*

#### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Høyspentanlegg (H340\_1)
- 2.2 Frisiktsone (H140\_1)

### IV

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:*

#### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

##### 1.1 Næringsbebyggelse (BN1)

- a) Det tillates kontor og industri med tilhørende lager og parkering.
- b) Nybygg skal oppføres innenfor byggegrenser på plankartet. Tillatt BRA er angitt på plankartet. Bebyggelsen skal plasseres slik at denne får en skjermende effekt i forhold til eksisterende bebyggelse mot øst.

- c) Utelagring av stein og jordmasser innenfor området tillates ikke.
- d) Bebyggelse og anlegg skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til funksjon.
- g) Maksimum byggehøyde innenfor området er kote +122.
- h) Området skal ha adkomst fra avkjørsel til FV 83. Ved spesielle tilfeller vinterstid kan adkomst skje fra FV 10. Tilknytning til FV 10 skal skje iht. krav om frisikt på 100 meter og skal opparbeides iht. Statens vegvesens vegnormal . Adkomsten skal være sperret med bom.
- j) Det kan opparbeides 1 parkeringsplass for bil pr. 100 m2 BRA. Bruksareal beregnes etter NS 3940.
- k) Avkjørsel skal utformes i henhold til vegvesenets håndbøker.
- l) Vegetasjonsbelte mot boligeiendommene 70/18 og 70/20 skal opparbeides og beplantes slik at den gir en skjermende effekt for boligeiendommene.

## 1.2 Annen næring (BAN1-2)

- a) Det tillates kontor og industri med tilhørende lager og parkering.
- d) Bebyggelse og anlegg skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til funksjon.
- g) Maksimum byggehøyde innenfor område BAN1 er kote +126 og for område BAN2 kote +120.
- h) Området skal ha adkomst fra avkjørsel til FV 83. Ved spesielle tilfeller vinterstid kan adkomst skje fra FV 10. Tilknytning til FV 10 skal skje iht. krav om frisikt på 100 meter og skal opparbeides iht. Statens vegvesens vegnormal . Adkomsten skal være sperret med bom.
- j) Det kan opparbeides 1 parkeringsplass for bil pr. 100 m2 BRA. Bruksareal beregnes etter NS 3940.
- k) Avkjørsel skal utformes i henhold til vegvesenets håndbøker.

## 1.3 Trafo

- a) Det tillatt oppført trafo innenfor området. Atkomst til trafo er fra BAN1.
- b) Tillatt BRA = 100m2.

## 2. HENSYNSSONER

### 2.1 Høyspenningsanlegg

- a) Området er avsatt til hensynssone for høyspenningsanlegg.
- b) Det tillates ikke bebyggelse eller annet tiltak innenfor området som kan være til hinder for høyspenningsanlegget. Minsteavstand for bygninger til høyspentlinje i luften er 6 m.

### 2.2 Frisiktsone (H140\_1)

- a) Området er avsatt til frisiktsone langs veg.
- b) Innenfor frisiktsonen skal det ikke finnes sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter.

## IV

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:*

### a) Dokumentasjonskrav

- i. Ved søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres hvordan rimelige skjønnhetshensyn er ivaretatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til landskap og bebyggelse omkring, og begrunne de valgte løsninger.
- ii. Ved søknad om byggetillatelse skal det legges ved uteromsplan i målestokk 1:200 som viser planlagt bebyggelse, utearealer, parkering og atkomst.
- iii. Plan for avfallshåndtering skal vedlegges søknad om byggetillatelse.
- iv. Ved søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres planer for vann- og avløpsløsning, herunder også brannvann og håndtering av overvann.

- v. Ved søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres hvilke tiltak som er nødvendige for å sikre bebyggelse mot radongass samt oppfyllelse av TEK 10 §13-5.
- vi. Ved søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres at støv ikke overskrider grenseverdier i forurensingsforskriften §30-5.

**b) Støy**

- i. Følgende støygrenser jf T-1442/2012 gjelder for området:

Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk $L_{den}$	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07	Maksimalt støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag og kveld, kl. 7 - 23
Vei	55 $L_{den}$	70 $L_{5AF}$	-
Industri, og terminaler	Uten impulslyd: 55 $L_{den}$ Med impulslyd: 50 $L_{den}$	45 $L_{night}$ , 60 $L_{5AF}$	-

- ii. Bygg- og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4 (kap. 4 i T 1442).

Bygningstype	Støykrav på dagtid ( $L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld ( $L_{pAeq4h}$ 19-23) eller søn-/helligdag ( $L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt ( $L_{pAeq8h}$ 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45

**V**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:*

- i. Ved utbygging over 5000 m<sup>2</sup> kontor og ved evt. økt trafikk via avkjørsel til fv.10 utover forutsatt i tilhørende støyrapport må det gjennomføres nødvendige støyskjermingstiltak jf. bestemmelsenes punkt IV b, i.
- ii. Før midlertidig brukstillatelse gis for kontorarealer som overstiger 500 m<sup>2</sup> må tiltak for myke trafikanter være ivarettatt og ferdigstilt.
- iii. Før midlertidig brukstillatelse gis for kontorarealer som overstiger 500 m<sup>2</sup> må adkomst/ kryss være regulert og opparbeidet iht Statens vegvesens vegnormal, og i tråd med N 100 Veg- og gateutforming og V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss.