DETALJREGULERINGSPLAN

INDUSTRIOMRÅDE KJELLINGMO

gnr 204 bnr 2 og del av gnr 201 bnr 19

PlanID: 3026\_22120050007

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Reguleringsbestemmelsene er datert 29.11. 2004, korrigert/oppdatert 23.11. 2020

Reguleringsplan er datert 04.04. 2005, revidert 23.11. 2020

Vedtatt av kommunestyret 22.06. 2005, sak 33/05

Mindre endring vedtatt av kommunestyret 14.12.20, sak 132/20

# REGULERINGSFORMÅL

Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5, nr. 1

* Industri/lager (SOSI 1826)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5, nr. 2

* kjøreveg (SOSI 2011)

Grønnstruktur, pbl § 12-5, nr. 3

* vegetasjonsskjerm (SOSI 3060)

Hensynssone, pbl § 12-6

* Frisikt

# FELLESBESTEMMELSER

## Ved utbygging på området skal det foreligge situasjonsplan godkjent av bygningsmyndigheten for den aktuelle tomta. Det skal samtidig dokumenteres hvordan framtidig utbygging av øvrige deler av det regulerte industriområdet kan gjennomføres. Det kan kreves utarbeidet helhetlig situasjonsplan for planområdet samlet. Situasjonsplan for området skal muliggjøre utvidelse av industriområdet østover via regulert avkjørselspunkt fra fv 238. Utforming av internveier i situasjonsplan skal følge gjeldende normaler for veiutforming.

## Området kan ikke utbygges før det kan tilknyttes kommunalteknisk infrastruktur.

## Innenfor frisiktsoner er det ikke tillatt å plassere vegetasjon eller andre innretninger med en høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

## Adkomsten fra fylkesvegen er regulert som et kryss og skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av Viken fylkeskommune.

## Ved utbygging av området må det tas kontakt med elnettselskap, for å få avsatt hensiktsmessig plass for etablering av nettstasjoner.

# BEBYGGELSE OG ANLEGG, pbl §12-5, nr. 1

## I området kan oppføres bygninger for industri- og lagervirksomhet med tilhørende anlegg. Det tillates oppført bygninger og anlegg for typisk lagerpreget forretningsvirksomhet. Det tillates ikke etablert tradisjonelt kjøpesenter, virksomhet for detaljhandel eller større varehus innenfor planområdet.

## Største tillatte tomteutnyttelse er BYA = 66%

## Bebyggelse kan oppføres med gesimshøyde inntil 9 m og mønehøyde inntil 12 m, malt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

## Bebyggelse innenfor planområdet skal når det gjelder volum, stiluttrykk, fasader og materialbruk gis en harmonisk utforming. Åpne plasser for parkering, diverse opplag, containere, med mer skal på byggetomta plasseres avskjermet og uten innsyn fra fylkesvei 170. Skilt med firmalogo tillates kun på vegg av bygning. Flaggstenger tiltenkt firma-flagg tillates ikke oppført i planområdet.

## Det tillates ikke oppført bygninger og anlegg for tung, forurensende, brann- og eksplosjonsfarlig industri i planområdet. Ved utbygging skal det stilles samme krav til risiko- og sårbarhetsvurderinger som aktuelle fagmyndigheter legger til grunn ved sine vurderinger etter gjeldende forskrifter og bestemmelser.

## Virksomhet i området skal ikke medføre støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk på nivå over grenseverdiene i Klima og Miljødepartementets retningslinje T-1442, tabell 2. For innendørs støy fra alle utendørskilder og for utendørs støy fra tekniske installasjoner på bygninger gjelder krav i teknisk forskrift/NS8175, klasse C. Eventuelle støyreduserende tiltak skal være gjennomført før bygningen/virksomheten tas i bruk.

## Innenfor planområdet, hvor det i reguleringsplan er fastsatt parkbelte, er det vilkår for tillatelse til utbygging på de tilgrensende tomter at parkbeltet erverves langs tomta i samsvar med planen.

## På den ubebygde del av tomta skal områdets naturlige terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Kommunen kan stille som vilkår for tillatelse at naturlig vegetasjon på deler av tomta skal sikres dersom dette kan redusere virkningen av tiltaket. Som bakgrunn for denne vurderingen kan kommunen kreve at det forelegges en estetisk fagkyndig vurdering. Utelagring skal skjermes.

## Kommunen kan stille som vilkår for tillatelse til utbygging av tomt i området at tomta eller deler av tomta gjøres utilgjengelig for allmennheten ved inngjerding.

## Utbygging av området skal skje i tråd med fagkyndige geotekniske vurderinger basert på tilstrekkelig dokumentasjon.

# GRØNNSTRUKTUR - VEGETASJONSSKJERM, pbl § 12-5, nr. 3

## I området skal naturlig vegetasjon i størst mulig grad bevares som skjerm mot resten av industriområdet. Uttak av enkelttrær kan tillates dersom det ikke vil føre til at vegetasjonsbeltets skjermende egenskaper forringes vesentlig. Nødvendig skjøtsel av trær tillates. Inngjerding av bekken i yttergrensen mot sør tillates ikke.