

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:**HOLTSKOGEN NÆRINGS-PARK**

39/4, 38/27, 38/28, 43/10 m.fl.

OMRÅDEREGULERING jfr. pbl §12-3

Oppstart av planarbeidet lagt fram for Fast utvalg for plansaker	02.03.2010
Kunngjøring av igangsetting av reguleringsarbeidet	19.03.2010
Reguleringsplankart datert	10.05.2011
1. gangs behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling	31.05.2011
Offentlig ettersyn 09.06.2011 til 01.08.2011	
Varsling av utredningsprogram KU 21.09.2011 til 17.10.2011	21.09.2011
Forhåndsvarsling av KU – revisjon av plan og planbestemmelser	01.12.2011
2. gangs behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling	24.01.2012
Offentlig ettersyn 25.01.2012 til 07.03.2012	
Behandling i kommunestyret – vedtak	19.03.2012

Reguleringsbestemmelser datert: 12.03.2012**§ 1 AVGRENSING**

Det regulerte området er vist på plankart datert 09.01.2012

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, (pbl. §12-5 2. ledd nr. 1)	Næring/industri Øvrige anlegg (forsyningsanlegg)	(N/I 1-6) (F1-F2)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, (pbl. §12-5 2. ledd nr. 2)	Kjørevei Annet trafikkareal/veg Fortau	
Grønn infrastruktur (pbl. §12-5 2. ledd nr 5)	Vegetasjonsskjerm/buffersoner	(V1-V2)
Landbruk, natur og friluftsmål (pbl. §12-5 2. ledd nr. 5)	Landbruksformål	(LNF 1-3)
Hensynssone (pbl. §12-6)	Bevaring kultur-/naturmiljø Bevaring grønnstruktur/landskap	(H560) (H540)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER**3.1 Plankrav**

Før det gis rammetillatelse for utbygging innenfor delområde N/I 3, N/I 5 og N/I 6 skal det utarbeides en detaljreguleringsplan for hvert av delområdene. Planen skal vise oppdeling av næringsstomter, byggegrensar, intern grønnstruktur, avkjørsler, mv.

3.2 Avkjørsler

Avkjørsler til delområder er vist på plankartet med piler. Endelig plassering skal fastlegges ved detaljregulering eller ved søknad om rammetillatelse for de ulike delområdene.

3.3 Frisiktsone

Frisiktsoner ved avkjørsler og kryss skal tilfredsstillende krav til stoppsikt, og skal inntegnes ved detaljregulering eller utomhusplan ved innsendelse av rammesøknad. Stoppsiktkrav i tilknytning til rundkjøring ved E18/Fv128 skal tilfredsstillende krav i håndbok 017. Siktkrav ved interne avkjørsler og kryss skal være 45,0 m (L1) og 10,0 m (L2). Frisiktsonene skal være fri for sikthindre 0,5 m over tilstøtende vei's plan.

3.4 Skilting

Før det gis igangsettingstillatelse for 1. byggetrinn skal det foreligge en godkjent overordnet skilt- og belyningsplan for hele planområdet. Planen skal redegjøre for utforming og bruk av skilt, belysning og reklame internt for de enkelt delområder og langs hovedatkomstvei.

Det tillates ikke oppsatt reklameskilt inn mot Fv128/E18 eller langs hovedatkomstvei som ligger eksponert mot åpne kulturlandskap. Nøytrale informasjonsskilt om næringsområdet og virksomheter kan tillates etter godkjennelse av kommunen.

Reklameskilt skal i utgangspunktet inngå som en del av fasadeutformingen, og frittstående reklameinnretninger, flagg/vimpler skal begrenses. Reklameskilt på fasader eksponert mot E18 tillates ikke.

Langs hovedatkomstvei, interne veier og inne på næringsområdene skal det benyttes ensartet type gatebelysning. Ved søknad om rammetillatelse skal det gis en redegjørelse av all utvendig belysning, og evt. uheldig fjernvirkning skal unngås.

3.5 Grad av utnyttelse

Oppstillingsareal for tunge kjøretøy, utvendig lager på terreng og del av bebyggelsen under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.

3.6 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger, kabler for tilførsel av strøm, telefon, mv., skal i størst mulig grad legges i tilknytning til hovedatkomstveg, interne veger og fellesgrøfter. Det tillates ikke luftstrekk.

Plassering av nett-/trafostasjon skal fastlegges sammen med kraftleverandør ved søknad om rammetillatelse.

3.7 Overflatevann

Overflatevann, takvann og vann fra harde flater skal håndteres innenfor det enkelte delområde eller i tilknytning til fellesanlegg. Før det gis igangsettelsestillatelse skal det foreligge godkjent plan for håndtering av overflatevann.

System for lokal håndtering og bortledning av overvann skal baseres på fordrøyning i grunn og fordrøyningsbasseng som sikrer at avrenning ikke blir større enn dagens naturtilstand. Forurenset overflatevann skal ivaretas på en betryggende måte. Overvann tillates ikke ført direkte ut i tiliggende bekk.

3.8 Miljøforhold

Ved utbygging skal det legges til grunn miljø og energisparende tiltak, herunder fjernvarmeanlegg, varmegjenvinning, bruk av miljøvennlige materialer, mv.

Det skal etableres fjernvarmeanlegg eller tilsv. energiløsning for påkrevd leveranse av energi til oppvarming av fremtidig næringsanlegg innenfor planområdet. Alle bygninger og anlegg innenfor planområdet skal tilknyttes eller klargjøres for tilknytning til felles fjernvarmeanlegg eller likeverdig alternativ energikilde.

Fjernvarmeanlegg med tilhørende infrastruktur skal utbygges etappevis i takt med utbyggingen/utviklingen av næringsområdet. Energileverandør har ansvaret for fremføring av forsyningsledning/tilknytningspunkt frem til tomtegrense.

Det er ikke krav til ferdigstilling av fjernvarmeanlegg ved utbygging av delområde N/I 1, N/I 2 og N/I 4. Alle virksomheter innenfor næringsområdet skal tilknyttes intern fjernvarme når påkrevd leveranse foreligger.

Det tillates ikke etablert virksomheter som kan være risikofylt eller medføre særlige ulemper for nærmiljøet hva gjelder avgasser, lukt og støy. Utvendig lagring og håndtering av miljøgifter/kjemikalier tillates ikke dersom det kan medføre fare for utslipp eller forurensning av grunn.

3.9 Knusverk/massedeponier

Ved klargjøring av næringsområdet for utbygging tillates det etablert midlertidige knuseverk og massedeponier innenfor planområdet. Knuseverk og deponier skal søkes plasser slik at støy og støv fra virksomheten er til minst mulig sjenanse for tiliggende omgivelser.

3.10 Massedeponi for renskemasser

Innenfor planområdet og i randsoner hvor det er foretatt flatehogst tillates det anlagt midlertidige og permanente massedeponier for renskemasser. Permanente deponier skal ferdigstilles fortløpende, og gis en tiltalende opparbeidelse og beplantes med stedegen vegetasjon. Utbredelse og kotehøyde på permanente deponier/voller skal godkjennes av kommunen.

3.11 Støy

Ved bygge- og anleggsvirksomhet skal støygrenser angitt i T-1442 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" ikke overskrides.

Støy fra tekniske installasjoner, transport og næringsvirksomhet skal for nærliggende boliger og nærmiljø tilfredsstillende kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C.

3.12 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc. skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

3.13 Grunnundersøkelser

I områder med marine avsetninger skal det gjennomføres geoteknisk vurdering og evt. grunnundersøkelser i forhold til stabilitet og fare for skred. Dokumentasjon knyttet til vurderinger og evt. påkrevde tiltak skal vedlegges ved søknad om igangsettelsestillatelse.

3.14 Anleggsarbeider

Ved søknad om tiltak for igangsetting av anleggsarbeider skal det utarbeides en overordnet plan som viser plassering av rigg- og driftsområder, etappevis klargjøring av næringsstomter, avgrensning av anleggsområder, plassering av deponier/knuseverk, tiltak for sikring av grønnstruktur/landskapselementer som skal bevares, mv.

Det skal gis en redegjørelse for tiltak og rutiner som bidra til at nærmiljøet ikke påføres uforholdsmessige støv- og støyplager fra anleggsdriften.

3.15 Rekkefølgebestemmelser

- Før enkelttomter tillates utbygd skal det foreligge godkjent byggeplan med påkrevd detaljprosjektering for fremføring av tekniske infrastruktur og opparbeidelse av hovedatkomst.

- Følgende utbyggingsrekkefølge skal legges til grunn for utbygging av næringsområdene: N/I 1, N/I 2 og N/I 4 tillates utbygd på bakgrunn av stadfestet områderegulering, og minimum 60 % skal være utbygd før det gis tillatelse til oppstart/utbygging av nye næringsområder. Utbygging innenfor område N/I 4 kan skje parallelt med N/I 1 – N/I 2 ved behov for næringsbygg med tillatt byggehøyde inntil 30 meter, eller ved innpassing av arealkrevende logistikk-/industri-virksomheter med behov for store næringsstomter.

Rekkefølge for utbygging av næringsområdene N/I 3, N/I 5 og N/I 6 skal godkjennes av kommunen og fastlegges i forbindelse med detaljregulering.

- De deler av planområdet som ikke er gjenstand for næringsutvikling eller klargjøring som utbyggingstomt, skal opprettholdes som skogs-/naturområde. Anleggsområde for masseuttak tillates etablert uavhengig av utbyggingsrekkefølge for næringsarealene, men skal godkjennelse av kommunen.

Infrastruktur skal utbygges etappevis i takt med utviklingen av området.

- Ubebygde arealer i tilknytning til den enkelte næringsseiendom/virksomhet skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før det gis ferdigattest.

- Gang- og sykkelveg langs Fv128, mellom Knapstad og avkjøring til Holtskogen næringsområde, skal være ferdigstilt før det gis tillatelse til utbygging av mer enn 35% av samlet næringsareal for N/I 1, N/I 2 og N/I 4.

§ 4 OMRÅDE FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Kombinert område for nærings og industri N/I 1 – N/I 6

I tilknytning til N/I 1, N/I 2, N/I 3 og N/I 6 tillates oppført bebyggelse og anlegg for lager-, engros- og logestikkbedrifter, lettere industri- og produksjonsbedrifter, håndverksbedrifter samt beslektede virksomhet med tilhørende anlegg.

Innenfor delområde N/I 4 og N/I 5 tillates det oppført bebyggelse og anlegg for store lager-, engros-, logistikk- og produksjonsbedrifter.

Dagligvare/detaljhandel eller rene kontor- og utsalgsvirksomheter tillates ikke etablert innenfor planområdet.

Mindre utsalgslokaler kan tillates som en del av hovedbedriften. Samlet areal for vareutsalg skal ikke overstige 3000 m² BRA totalt for hele planområdet.

Ved utvikling/utbygging av næringsområdene skal det tilrettelegges for en arealeffektiv utnyttelse, samt søkes avsatt delområder/næringsstomter for beslektede virksomheter.

Mindre virksomheter skal søkes innpasset i fellesanlegg, størrelsen på næringstomtene skal tilpasses den enkelte virksomhet og stor utvendige lagerområder bør unngås.

4.2 Øvrige anlegg – forsyningsanlegg, F1-F2

I tilknytning til områdene tillates det etablert anlegg som skal betjene hele eller dele av næringsområdet, herunder anlegg for fjernvarme, trafostasjon, vanntårn/trykkttank, mv.

4.3 Plassering

Bebyggelse i tilknytning til næringsområde N/I 1, N/I 2, N/I 4 skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Detaljert plassering av bebyggelse med byggelinjer skal fremgå av utomhusplan. For bebyggelse med byggehøyde over 16,0 m skal byggelinje mot tilliggende landbruksområde være minimum lik byggets halve høyde.

Plassering av byggegrenser/byggelinjer for utbygging av område N/I 3, N/I 5 og N/I 6 skal fastlegges ved utarbeidelse av detaljregulering for det enkelte område.

Byggegrense/byggelinje mot tilliggende landbruksområder skal minimum være lik byggets halve høyde, men ikke mindre enn 8,0 meter.

Byggegrense mot tilliggende næringstomter skal være minimum 4,0 meter, mens avstand til tilliggende regulert grønnstruktur skal være minimum 6,0 meter.

4.4 Utforming

Ved utforming/utbygging av næringstomter og større næringsområder skal det søkes tilrettelagt for god terrengtilpassing og ivaretagelse av tilliggende overordnet grønnstruktur. Store sammenhengende næringsområder skal søkes brutt opp ved bruk av bebyggelse, terrengsprang/terrassering og vegetasjon i form av skjermbelter, buffersoner og grøntanlegg. Større terrengforskjeller skal søkes tatt opp av bebyggelse og terrassering av terrenget.

Bebyggelse innenfor den enkelte næringstomt/næringsområde skal når det gjelder volum, materialbruk og farger utformes på en slik måte at den samlet fremstår med et helhetlig preg. Store bygningsvolum og lange fasader skal gis en oppbrutt utforming både vertikalt og horisontalt ved bruk av sprang eller materialer.

Takflater skal inngå som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tilsvarende gjelder også for frittstående tekniske anlegg og tekniske installasjoner over tak.

Tomteareal mellom byggegrense og tilliggende landbruksområde tillates benyttet til transport-/manøvreringsareal, men ikke til utvendig lager eller annen type virksomhet.

4.5 Utnyttelse og høyder

Maksimal grad av utnyttelse innenfor de enkelte delområder er %BYA = 70%.

Maksimal gesims-/byggehøyde for område N/I 1 og N/I 3 skal ikke overstige kote 135,0.

Maksimal gesims-/byggehøyde for område N/I 2 skal ikke overstige kote 145,0.

Maksimal gesims-/byggehøyde for område N/I 4 - N/I 6 skal ikke overstige kote 150,0.

Byggehøyde for felt N/I 1, N/I 3 og N/I 6 skal ikke overstige 15,0 - 20,0 m.

Maksimal byggehøyde for felt N/I 2 er 25,0 m.

Maksimal byggehøyde for felt N/I 4 og N/I 5 er 30,0 m

Byggehøyde innenfor F1 og F2 skal ikke overstige 15 m.

Utnyttelse i forhold til maksimal byggehøyde krever at bebyggelse og anlegg legges inn i terrenget, og at fjernvirkning ikke vil være til vesentlig sjenanse. Endelig byggehøyde skal fastlegges ved innsendelse av rammesøknad, og vurderes i forhold til fjernvirkning og

terrengtilpasning.

Gesims- og byggehøyde skal måles for hver fasade i forhold til ferdig bearbeidet terreng.

Tekniske installasjoner samt heis- og ventilasjonsoppbygg kan tillates med maksimal høyde 3,0 meter over regulert maksimal gesimshøyde. Takoppbygg og installasjoner skal ligge tilbaketrukket fra hovedtakets ytre gesims, og ikke overstige 5% av bygningens brutto grunnflate.

Avvik fra maksimal byggehøyde kan tillates for piper/tårn og særskilte frittstående installasjoner etter godkjennelse av kommunen.

4.6 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for de deler av næringsområdet som omfattes av tiltaket. Planen skal utarbeides i målestokk 1: 200, og ha det omfang som kommunen finner nødvendig for å ta stilling til det aktuelle tiltak, herunder bl.a.

- Plassering av alle bygninger og anlegg med høydeangivelse.
- Avkjørsler fra hovedatkomstveg med frisiktslinjer.
- Parkeringsløsning, oppstillingsareal for tunge kjøretøy, disponering og opparbeidelse av ubebygde areal.
- Plassering og avskjerming av utvendige lagerområder.
- Terrengbearbeidelse med kotehøyder.
- Beplantning og opparbeidelse av grøntområder/randsoner.
- Plassering av teknisk infrastruktur/anlegg, mv

Utomhusplanen skal vise en samlet utbygging. Der utbygging forutsettes gjennomført i flere etapper skal det utarbeides illustrasjoner/perspektivskisser som viser en helhetlig utbygging samt terrengsnitt gjennom området.

4.7 Ubebygde areal

Ubebygde areal inn mot trafikkareal og randsoner skal gis en helhetlig utforming og behandling. Anlagte grøntområder innenfor delområdene skal gis en parkmessig opparbeidelse og beplantning. Stedegen vegetasjon skal i størst mulig grad benyttes. Pollenrike planter og trær som bjerk, or og hassel skal unngås.

Ved anleggelse av voller som buffersoner mellom næringsareal skal arealene gis en tiltalende opparbeidelse og beplantes med stedegen vegetasjon.

Større transport- og parkeringsareal skal søkes brutt opp med grønnstruktur/vegetasjon og terrengsprang.

Anlegg for avfallshåndtering skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse. Utvendig lagring skal avskjermes med vegetasjon/voll mot åpent kulturlandskap.

4.8 Universell utforming

Ved utforming av byggverk, gangforbindelser og oppholdsareal skal krav til universell utforming ivaretas.

Det skal sikres trygge og logiske ledelinjer, og stigningsforhold for gående skal være maksimum 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart av terrengmessige forhold kan mindre partier ha en maksimal stigning på 1:15.

4.9 Parkering

Arealer for biloppstillingsplasser og sykkelparkering for ansatte og besøkende skal etableres

i tilknytning til den enkelte næringstomt/virksomhet. Krav til antall plasser skal fastlegges ved innsendelse av rammesøknad, og vurderes i forhold til type virksomhet, arbeidsplasser, mv. Minst 5 % av anlagte p- plasser skal utformes for bevegelseshemmede, og plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinngang.

Randsoner inn mot parkeringsareal skal gis en parkmessig opparbeidelse. Det tillates anlagt felles parkeringsområde for flere virksomheter.

Oppstillingsplasser for tunge kjøretøy skal skje innenfor eget næringsområde eller innenfor fellesareal for flere virksomheter.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG

5.1 Kjørevei, annet vegareal og fortau

Byggeplan og detaljprosjektering for tilknytning av atkomstvei til rundkjøring/kryss ved E18/ Fv128 skal godkjennes av vegmyndighetene.

Hovedatkomstvei skal opparbeides med min. asfaltert kjørebredde på 6,5 m. Opparbeidelse skal skje etappevis i takt med utviklingen av næringsområdet, og avsluttes med tilfredsstillende snumulighet ved ferdigstilling av anlegget eller ved delutbygging.

Langs hovedvei skal det bygges ensidig fortau med minimum bredde på 2,5 m. Ved avkjørsler skal det tilrettelegges for oversiktlig krysningspunkt. Fortau skal anlegges parallelt med utbygging av hovedatkomstvei. Ved anleggelse av hovedatkomstvei skal oversiktig kryssing for tilliggende skiløype og avkjørsel til jordbruksareal for landbruksmaskiner ferdigstilles. Det tillates ikke igangsatt utbyggingsarbeider før krysningspunkt er etablert og forsvarlig skiltet.

Ved anleggelse av hovedatkomstvei skal det anleggelse av busstopp mot fortau og busslommer.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Vegetasjonsskjerm/naturområde

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart, og skjøtes slik at dens naturlige karakter opprettholdes eller gjenskapes. Tilliggende grunneiere skal ha felles ansvar for skjøtsel av områdene.

Eksisterende stier skal søkes opprettholdt og forlenget med terrengtilpassete naturstier frem til fortau langs hovedvei.

Der hvor eksisterende vegetasjon er fjernet kan det tillates deponert renskemasser og anlagt voller som buffersoner. Arealene skal gis en tiltalende opparbeidelse og beplantes med stedegen vegetasjon ved ferdigstilling.

6.2 Vegetasjonsskjerm/landbruk

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart, og skjøtes slik at dens naturlige karakter opprettholdes eller gjenskapes. Bekkeløp skal sikres som et åpent vannspeil, men tillates justert og oppdemmet som et ledd i overordnet overvannshåndtering. Ved ferdigstilling av tilliggende veganlegg og arbeider knyttet til bekkeløp, skal berørte areal tilbakeføres med stedegen vegetasjon.

§ 7 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL, (PBL §12-5 2. ledd nr. 5)**7.1 Landbruksformål, LNF 1-3**

Skogsvegetasjon og landskap innenfor avsatte områder skal bevares og driftes som del av tilliggende landbrukseiendom. Det tillates ikke utvidet eller anlagt nye jordbruksareal innenfor avsatt område. Restriksjoner knyttet til skogsdrift er angitt i §8.

I tilknytning til område LNF-2 tillates arealer som har vært gjenstand for flatehogst benyttet til massedeponi for renskemasser. Områdene skal deretter beplantes og tilbakeføres som skogsområder.

I tilknytning til område LNF-3 tillates mindre terreng-/landskapsinngrep i forbindelse med oppdemming av bekkeløp. Ved ferdigstilling skal berørte areal tilbakeføres som skogsområde.

§ 8 HENSYNSSONE, (PBL §12-6)**8.1 Bevaring av grønnstruktur/landskap, H540**

Skogsområder/vegetasjon innenfor avsatt hensynssone skal i størst mulig grad søkes bevart, og skjøtes slik at dens naturlige karakter opprettholdes eller gjenskapes. Det tillates ikke gjennomført flatehogst eller større landskapsmessige inngrep. Uttaking av hogstmoden skog skal avveies i forhold til landskapshensyn og områdets funksjon som naturlig avskjerming.

Skjøtselsplan og hogst skal fremlegges for godkjenning i kommunen. Ved nyplanting skal det benyttes stedegen vegetasjon.

Eksisterende områder hvor det er foretatt flatehogst, skal beplantes og tilbakeføres som skogsområder.

8.2 Bevaring av kultur-/naturmiljø, H560

Innenfor avsatt hensynssone skal det tas særskilt hensyn til bevaring av eksisterende dam og naturlig vegetasjon. Det tillates ikke inngrep som kan skade eller senke vannstanden i dammen.