



Sarpsborg
kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Vister næringspark



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 13.12.2018

Datert: 07.05.2018

Revidert: 22.10.2018

Innholdsfortegnelse SIDE

1	FORMÅLSPARAGRAF	3
2	REGULERINGSFORMÅL.....	3
2.1	Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr.1:	3
2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2:	3
2.3	Grønnstruktur. Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr.3:	3
2.4	Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6:.....	3
3	REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	3
4	FELLESBESTEMMELSER.....	4
4.1	Kulturminner	4
4.2	Luftkvalitet.....	4
4.3	Grunnforurensning.....	4
4.4	Renovasjonsanlegg	4
4.5	Energianlegg.....	4
4.6	Vann- og avløpstiltak	4
4.7	Naturmangfold	5
4.8	Trafikk	5
4.9	Støy	5
4.10	Skilt og reklame	5
5	BEBYGGELSE OG ANLEGG	5
5.1	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)	5
5.2	Renovasjon.....	6
5.3	Byggegrenser	6
5.4	Utomhus- og illustrasjonsplan	6
5.5	Avkjørsler.....	7
5.6	Parkering	7
6	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	7
6.1	Kjørevei (SKV1-2).....	7
7	GRØNNSTRUKTUR.....	7
7.1	Vegetasjonsskjerm (GV1-3)	7
7.2	Grønnstruktur (G1-7).....	7
7.3	Turvei (GT1-2).....	8
8	HENSYNSSONER	8
8.1	Frisiktsone (H140_1-4)	8

1 FORMÅLSPARAGRAF

Hovedformålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for en videreutvikling av eksisterende næringsområde på Vister, i tråd med overordnede planer og bestemmelser for arealbruk. Det skal legges til rette for etablering av ny kontor-, industri- og lagerbebyggelse for virksomheter med stort arealbehov som del av eksisterende virksomhet. Det skal etableres en vegetasjonsskjerm rundt næringsområdet for å begrense nær- og fjernvirkning av den framtidige bebyggelsen, og for å etablere et grønnere preg på næringsområdet. Andre formål med planen er å legge om Lundestadveien i ny trasé.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (pbl).

2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr.1:

- Kombinert bebyggelses og anleggsformål (BKB)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2:

- Kjøreveg (SKV1-2)

2.3 Grønnstruktur. Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr.3:

- Vegetasjonsskjerm (GV1-3)
- Grønnstruktur (G1-7)
- Turveg (GT1-2)

2.4 Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6:

- Sikringszone - Frisiktsone mot veg (H140_1-4)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Frisiktsone skal etableres samtidig med ny Lundestadvei (felt SKV2).
- b) Ny turvei (GT2) og ny Lundestadvei (SKV2) skal opparbeides samtidig.
- c) Felt GT2 og SKV2 skal ferdigstilles med tilfredsstillende standard før eksisterende Lundestadvei stenges for biltrafikk og omgjøres til turvei (GT1).
- d) Terrengebearbeiding i felt GT1 og G1 skal ikke påbegynnes før eksisterende Lundestadvei stenges for biltrafikk.
- e) Før rammetillatelse for ny virksomhet kan gis, skal det redegjøres for virksomhetens generering av støy og hvordan innendørs støyforhold er ivaretatt i prosjekteringen. Dersom bygningsmyndighet finner det nødvendig kan det kreves utarbeidelse av støyberegninger for ny virksomhet.
- f) Før rammetillatelse av ny virksomhet kan gis, skal det foreligge en plan som viser hvordan alt overvann; både takvann og drenevann skal behandles, samt hvordan tilstrekkelig hygienisk drikkevann og forsvarlig avløp skal sikres.
- g) Før igangsettingstillatelse til ny virksomhet kan gis skal miljøoppfølgingsplan (MOP) være godkjent av Sarpsborg kommune.
- h) Før igangsettingstillatelse for nybygg kan gis, skal det foreligge dokumentasjon på at det er mulighet for tilstrekkelig slukkevann, jf. pbl. § 27-1, 1. ledd.
- i) Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis skal overvannshåndtering være ivaretatt.
- j) Dersom bebyggelsen fullføres på vinteren skal vegetasjon og utearealer og åpne overvannsløsninger som inkluderer vegetasjon opparbeides førstkomme vår.
- k) Før arbeid med vann- og avløpstiltak tillates igangsatt skal tiltakene være godkjent av berørt kommunal forvaltningsmyndighet.
- l) Felt GV1 skal istandsettes senest 2 år etter brukstillatelse for det første godkjente tiltaket innenfor felt BKB.

- m) Felt GV2 skal istandsettes senest 2 år etter felt GT1 er opparbeidet
- n) Felt GV3 skal istandsettes senest 2 år etter felt SKV2 er opparbeidet

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider 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, § 8¹.

4.2 Luftkvalitet

Ved etablering av ny industrivirksomhet som kan generere støv, skal det gjennomføres en måling av luftkvaliteten på området før og etter etableringen, for å vurdere om det må gjøres avbøtende tiltak. Utslipp av steinstøv/støv/partikler fra totalaktiviteter fra virksomheten skal ikke medføre at mengde nedfallsstøv overstiger 5 g/m² i løpet av 30 dager, jf. enhver tid gjeldende forurensningsforskrift.

4.3 Grunnforurensning

Før terrenginngrep foretas skal det utføres nødvendige undersøkelser for å få kartlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. Påvises overskridelse av normverdier skal det utarbeides en tiltaksplan i henhold til Forskrift om begrenning av forurensning kapittel 2. For øvrig vises til gjeldende norsk standard og miljødirektoratets veileder om forurenset grunn.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye anlegg skal det redegjøres for håndtering av forurensete masser som skal godkjennes av forurensningsmyndighet. Fare for forurensning skal vurderes, og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.

4.4 Renovasjonsanlegg

Før det gis brukstillatelse skal det legges fram en plan for kommunen der utbygger dokumenterer at de renovasjonstekniske kravene Sarpsborg kommune stiller vil bli ivaretatt.

4.5 Energianlegg

Nettstasjoner på området skal ha minst 5 m avstand til bygning med brennbare overflater. Av hensyn til støy bør nettstasjonene ha minimum 10 m avstand til bebyggelse. Tilkomst til kabelgrøfter må ikke hindres, og det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Ved planlegging av ny bebyggelse skal netteier kontaktes for å avklare behovet for ny nettstasjon, basert på effektbehovet, og krav knyttet til eventuell nyetablering.

4.6 Vann- og avløpstiltak

Anlegg som skal overtas av Sarpsborg kommune skal utføres etter kommunal norm.

¹ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 6.

4.7 Naturmangfold

Under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå mulig skade på arter, naturtyper og økosystemer.

Det skal ikke innføres eller spres fremmede/svartelistede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

4.8 Trafikk

Dersom det skal gjøres tiltak som berører fylkesveg 558 skal Statens vegvesen godkjenne byggeplan for tiltaket.

4.9 Støy

- a) For kontor skal støy fra utendørs lydkilder ikke overstige L_{pAeqT} 40 dB (i brukstid).
- b) Tiltakene skal vurderes opp mot de anbefalte grenseverdiene i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016

4.10 Skilt og reklame

- a) Det stilles krav til godkjent skiltplan. Skilt og reklameinnretninger skal ha en utførelse som etter kommunens vurdering tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, og de skal ikke virke sjenerende. I vurderingen skal det legges stor vekt på forholdet til miljø, bebyggelse, arkitektoniske elementer, grafisk design, lys- og fargebruk, materialvalg og en kvalitetsmessig god og sikker utførelse.
- b) Der det er flere virksomheter i ett bygg skal skilt på bebyggelse så langt praktisk mulig være samlet i en felles presentasjon.

Det tillates ikke;

- c) belysning av skilt eller reklame på fasade med frittstående lyskaster fra utomhusområdet.
- d) plassering av skilt eller reklame på takflate, takutstikk, gesims, baldakiner eller vinduer, så fremt reklamen ikke er en del av en skiftende vindusutstilling og må ikke dekke mer enn 50 % av vindusflaten.
- e) markiser på bebyggelse. Solavskjerming skal løses med persienner, lameller eller lignende.
- f) løsfotreklame, flyttbare innretninger for plakater, vimpler, flagg, vippeskilt, vareeksponering, mv, på utomhusområdet.
- g) reklametavler, søyler og frittstående innretninger med mindre bygningsmyndighet har godkjent en plan for området som helhet, som omfatter alle skilt og reklameinnretninger. Hvis så er tilfelle, så skal frittstående søyler og innretninger ved sin utforming, størrelse og plassering passe sammen med stedets miljø.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

- a) I feltet BKB tillates det etablering av virksomhet innenfor kontor, lager og industri.
- b) I feltet tillates maksimalt 45 000 m² bruksareal (BRA) bebyggelse, herunder 3000 m²-BRA kontor.
- c) For ny virksomhet tillates det kun kontorvirksomhet tilknyttet driften av lager og industri, dette skal inngå i begrensningen på kontorvirksomhet i pkt. 5.1 b)
- d) Utbygging av ny virksomhet på eiendommen skal ikke begrense framtidig, videre utnyttelse av feltet slik at eiendommen kan utnyttes minimum 75%-BYA.

- e) Areal for utelagring og oppstillingsplasser for store kjøretøy skal inngå i beregningsgrunnlaget for BYA. Oppstillingsplasser for store kjøretøy skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget for BRA.
- f) BRA regnes uten tillegg for tenkte plan.
- g) Bebyggelsen kan ha maksimal gesimshøyde på 15 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Kun for tekniske anlegg og innretninger som for eksempel topp av heis, piper, ventilasjonsinstallasjoner etc. som er nødvendig for områdets produktionsvirksomhet, kan det på mindre deler av bygninger tillates å bygge høyere enn den angitte gesimshøyden dersom det ikke er mulig å bygge slike installasjoner inn i bygningskroppen. Det tillates takoppbygg på inntil 5 meter over tillatt gesimshøyde for slike tekniske anlegg og innretninger.
- h) Det skal tilstrebes at bygninger i samme område får en helhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til byggevolum, høyde, farger og materialbruk. Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende. For alle tiltak skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Bebyggelsens landskapsvirkning skal tillegges stor vekt.
- i) Det tillates terrengbearbeiding av skråninger i felt BKB.
- j) Innenfor feltet tillates det etablert transformatorstasjoner for fordeling av strøm som del av bebyggelse eller frittstående konstruksjon på utomhusareal. Eksisterende trafostasjoner innenfor området kan utvides, oppgraderes eller flyttes. Tilhørende strømledninger skal etableres som jordkabler. Krav til etablering av nettstasjoner ift. avstand, adkomst og arealstørrelse må overholdes. Netteier skal kontaktes for å avklare krav knyttet til fremtidige nyetableringer.

5.2 Renovasjon

Renovasjonsareal og areal for utelagring skal i størst mulig grad plasseres i de deler av feltet som er mest skjermet for innsyn fra omgivelsene, som følge av naturlig topografi, bebyggelse eller vegetasjon. Om slike anlegg på grunn av feltets overordnede funksjonalitet må plasseres på deler av feltet med innsyn, skal det etableres skjermingstiltak i form av estetiske konstruksjoner eller vegetasjon (pbl. § 12-7, 1 ledd, nr. 1)

5.3 Byggegrenser

- a) Alle tiltak skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet.
- b) Det er avsatt byggegrense på 15 meter fra senter av Gamle Kongevei. Byggegrensen ligger parallelt med formålslinjen for felt GV1.
- c) Det er avsatt byggegrense på minst 10 meter fra senterlinje mot deler av eksisterende Lundestadveien som skal bestå i felt BKB.

5.4 Utomhus- og illustrasjonsplan

- a) Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1 og 4. Denne bør blant annet vise:
 - Avgrensninger for utomhusplanen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
 - Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
 - Trafikkforhold med interne kjøreveger, plasser, parkering for personbil og sykkel, samt oppstillingsplasser for store kjøretøy. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m.
 - Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
 - Plassering og markering av brannkummer.
 - Plassering av renovasjon
 - Utforming av vegetasjon og grøntanlegg
 - Plassering av belysning

- b) Utomhusplanen skal oppfylle intensjonen i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, jf. pkt. 1, formålsparagrafen.
- c) Som del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge illustrasjonsplan i hensiktsmessig målestokk. Denne skal vise at plasseringen av nye bygg og anlegg på området ikke hindrer en samlet fremtidig utnyttelse av feltet på minimum 75 %-BYA.

5.5 Avkjørsler

Plassering av avkjørsel (vist på plankartet med pil) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomte skal ha atkomst er bindende. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l.

5.6 Parkering

- a) Generelt
 - All parkering og varelevering skal finne sted innenfor felt BKB
- b) Parkeringsareal for personbil skal dimensjoneres (og utformes) etter følgende krav:
 - Maksimum 3 biloppstillingsplasser pr. 100 m²-BRA kontorareal.
 - Maksimum 0,5 biloppstillingsplass pr. 100 m²-BRA industriareal.
 - Maksimum 0,1 biloppstillingsplass pr. 100 m²-BRA lagerareal.
 - Minimum 10% av parkeringsplassene til kontorbebyggelsen og 5% av parkeringsplassene til industribebyggelsen skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne og lokaliseres i nærheten av hovedinngang.
 - Minst 15 % av parkeringsplassene skal ha fremlagt strøm for lading.
- c) Parkeringsareal for sykkel skal dimensjoneres og utformes etter følgende krav:
 - Minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m²-BRA av ny kontorvirksomhet
 - Sykkelparkeringsplassene skal ha låsemuligheter og minst 25 % av plassene skal ha overbygg. Overbygg medregnes ikke i BRA.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjørevei (SKV1-2)

- a) Kjørevei SKV1 er eksisterende kjørevei.
- b) Kjørevei SKV2 skal opparbeides med den linjeføring og bredde som ligger i teknisk plan og reguleringskartet.
- c) Innenfor SKV2 kan det anlegges rabatter, skråning/skjæringer, og en møteplass i tråd med teknisk plan.

7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Vegetasjonsskjerm (GV1-3)

- a) I felt GV1-3 skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares og det skal suppleres med beplantning av busker og trær som skjermes området fra veiene rundt og som demper fjernvirkningen.
- b) Vegetasjonsskjermen i felt GV1-3 skal ha enhetlig karakter og bestå av en kombinasjon av hurtig- og senvoksende arter. Det skal prioriteres å benytte stedegnede arter.
- c) Felt GV1-3 tillates ikke benyttet til parkering, lagring eller lignende.
- d) Det tillates terrengbearbeiding av skråningene i felt GV1-3. Området må etter terrengbearbeiding revegeteres.
- e) I felt GV1-3 tillates det snøopplagring.
- f) I felt GV1-3 tillates det oppføring av støttemur på inntil 4 meters høyde.

7.2 Grønnstruktur (G1-7)

- a) I felt G1 tillates det ikke grusuttak av hensyn til bl.a. stabiliteten i området. Terrengtet kan senkes etter behov og som et rassikringstiltak.

- b) I felt G1 skal terrengbearbeiding ta hensyn til eventuelle sandsvaler i grustaket, og må foregå utenom hekkesesongen, fra 1.mars til 1.august.
- c) I felt G1 skal eksisterende vegetasjon bevares så langt det er mulig og suppleres for å oppnå en stabil grunn og en effektiv skjerm som hindrer innsyn i grustaket sett fra turveien. Etter terrengbearbeiding skal området revegeteres.
- d) I felt G2-7 skal eksisterende vegetasjon bevares så langt det er mulig og suppleres.
- e) I felt G2-7 tillates det snøopplagring.
- f) I felt G3-5 tillates det oppføring av støttemur på inntil 4 meter høyde.
- g) I felt G7 tillates det skråning/skjæring grunnet bygging av ny Lundestadvei i felt SKV2 og turvei i felt GT2.

7.3 Turvei (GT1-2)

- a) I felt GT1 skal det opparbeides en turvei med minst 2 meters bredde.
- b) I felt GT1 tillates det senkning av terrenget etter behov og som et rassikringstiltak.
- c) I felt GT2 skal det opparbeides en turvei med minst 2 meters bredde.

8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktsone (H140_1-4)

I frisiktsone skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Enkeltstolper og høystammede trær kan tillates.