

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR		Plan nr.	
<b>Holt park, detaljregulering</b>		<b>062-0101</b>	
FROGN KOMMUNE			
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
<b>Kommunestyrets vedtak:</b>	21/13	25.02.2013	
<b>2. gangs behandling idet faste utvalg for plansaker</b>	20/13	04.02.2013	
<b>Offentlig ettersyn fra 19.10.12 til 07..12.12</b>			
<b>1. gangs behandling i kommunestyret</b>	120/12	10.09.2012	
<b>1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker</b>	96/12	03.09.2012	
<b>Kunngjøring av oppstart av planarbeid</b>		19.09.2011	

## § 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å vise byggesoner for industribygg angitt med byggegrenser innenfor hvert enkelt byggeområde, bevaring av naturkvaliteter, opparbeiding av nye landskapsformer og sikring av friluftsinnteresser.

Planen omfatter også gang-/sykkelveikryssing av Fylkesveg 78.

## § 2 Reguleringsformål

Reguleringsbestemmelsene gjelder for område vist med reguleringsgrensen på plankart i målestokk 1: 2000.

Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg, herunder industri / lager og kombinert bebyggelse og anleggsformål.
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder gang- og sykkelveg og annen veggrunn.
3. Grønnstruktur, herunder turveg.
4. Landbruks-, natur og friluftsområder, herunder naturvern og vern av kulturminner og kulturmiljø.
5. Hensynssoner 540 - Bevaring av vegetasjon og terreng eller parkmessig opparbeiding.  
Hensynssoner 540 – Bevaring av vegetasjon og landskap.

### § 3 Fellesbestemmelser

1. Bestemmelser knyttet til vedtatt reguleringsplan for Holt Park, vedtatt av kommunestyret 13.12.2010, gjelder i den grad de ikke strider mot bestemmelsene i denne planen.
2. Bygg skal oppføres innenfor byggesoner vist i plankartet.
3. Avkjørsler til næringstomtene skal opparbeides der det er vist i plankartet.
4. Oppvarmingsanlegg for bebyggelsen skal fortrinnsvis knyttes til et felles nærvarmeanlegg for delområdene, basert på fornybar energi.
5. Alle kabler til området etableres som jordkabler.
6. Det tillates ikke etablert spesielt energikrevende næringsvirksomhet i området.
7. Det tillates ikke etablert spesielt vannkrevende eller vannforurensende næringsvirksomhet i området.
8. Forurensende industri som etter Det faste utvalget for plansakers skjønn kan virke sjenerende for omgivelsene og miljøet ved røyk, lukt eller støy er ikke tillatt.
9. Boring av energibrønner er tillatt innenfor planområdet.
10. Det skal, i forbindelse med søknad om rammetillatelse for bygg, gjøres rede for hvordan universell utforming i bygget og utearealer er ivarettatt.
11. Eksisterende skogsjord som graves ut fra tomtene skal lagres i ranker med høyde inntil 2m. Skogsjorda benyttes som vekstjord over steinfyllinger på tomter og langs veier.
12. Ved nyplanting skal pollenrike trær og planter unngås. Ny planting skal så langt mulig være med stedegne arter.
13. Fyllingsskråninger skal utføres med maksimal stigning 1:1,5. Skråningene skal om mulig gis organiske former tilpasset nærliggende landskap.
14. Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak i området skal det være utarbeidet tiltaksplan for å hindre avrenning av partikler og nitrogenholdig vann knyttet til sprengningsarbeid, masseforflytninger og deponering og mellomlagring av sprengstein i området.
15. Det tillates ikke støyende anleggsarbeid, inkludert rystninger i perioden 15.mai til 15. juni av hensyn til viltets yngelperiode.

## § 4 Bygeområde for industri

1. Områdene skal nyttes til industri / lager med tilhørende kontor og anlegg i samsvar med gjeldende reguleringsplan, vedtatt av kommunestyret 13.12.2010.
2. Det tillates kun kontorarbeidsplasser knyttet til næringsseidommene innenfor planområdet.
3. Bygeområdene kan deles opp i parseller ikke mindre enn 5 daa.
4. Støy fra næringsvirksomhet i Holt Park skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2012. Støynivået ved bolig eller annen støyfølsom bebyggelse skal ikke overstige anbefalte verdier.
5. Ved utarbeidelse av byggeplaner skal det vektlegges massebalanse innenfor bygeområdene.
6. Tillatt bebygd areal, BYA%=46%. Herav er BYA%=6% avsatt for parkeringsarealer.
7. Bygninger skal oppføres innenfor byggegrensene er vist i plankartet.

For HN-1, HN -2 og HN - 4 gjelder:

- Ved oppføring av flere bygninger på tomta, skal byggene ligge parallelt med byggegrensene.
- Ved eventuell oppdeling av bebyggelsen på tomtene skal bygninger ha en atskillelse på minimum 10 m.

For HN - 3 gjelder:

- Byggenes retningsorientering skal følge delfeltets vestre byggegrense mot Fv 78.
- Ved oppføring av flere bygninger på tomta, skal byggene ligge parallelt eller vinkelrett på byggegrensene.
- For å motvirke bebyggelsens monotoner mot Fv 78, skal det ved oppføring av bebyggelse mot området vestgrense, etableres et brudd i fasaden. Dette gjøres enten ved en sideforskyvning i plan, eller at bygningsmassen deles i minimum to volumer og med en adskillelse på minimum 10 meter. Bruddet skal legges der byggegrensen mot Fv 78 endrer retning.

8. Bebyggelsens høyde i områdene, målt som gjennomsnittlig høyde over ferdig planert terreng, kan være:

- For HN-1- inntil 14 meter
- For HN-2- inntil 14 meter
- For HN-3- inntil 14 meter
- For HN-4- inntil 15 meter

Takoppbygg for ventilasjonsanlegg, heis, overlys etc. tillates bygget med høyde inntil 3m over gesimshøyde når disse er trukket min. 5 m inn fra byggets hovedgesims. Bebyggelsens høyeste gesimshøyde i det enkelte område er angitt i plankartet med kotehøyde.

9. Bygningenes fasader skal holdes i en mørk grå fargepalett og ha et homogent uttrykk for å unngå å danne sterke kontraster med omliggende landskap. Fasader skal ha et overordnet horisontalt uttrykk der inndelinger samsvarer med fasadeelementenes system. Inngangspartier, knyttet til administrasjons- og kontorfunksjoner skal artikuleres i hele byggets høyde, med egen fargenyans eller materialbruk.
10. For etablering av skilt og reklame gjelder bestemmelsene i Plan- og bygningsloven. Oversiktstavler for virksomhetene i området kan oppføres ved avkjøringene fra Fv 78. Reklameskilt montert på bygg skal fortrinnsvis plasseres ved inngangspartier knyttet til administrasjons- og kontorfunksjoner. Reklameskilt skal ikke ligge høyere enn byggenes hovedgesims.
11. Det tillates ikke permanent utendørslagring uten tillatelse fra kommunen.
12. Antall parkeringsplasser kan være inntil 75 % av 1 parkeringsplass pr 100m<sup>2</sup> BRA.  
  
Parkeringsplasser for ansatte og gjesteparkering skal opparbeides.  
  
Plassering av parkeringsplasser for ansatte skal dokumenteres ved søknad om tiltak på det enkelte byggeområde.  
  
Gjesteparkeringsplasser tillates brukt som utfartsparkering utenom bedriftens arbeidstid og tillates ikke inngjerdet. Plassering av gjesteparkering framgår av plankartet.  
  
Minimum 5 % av det totale antallet parkeringsplasser avsettes som HC parkering. Plassering av HC-parkering skal dokumenteres ved søknad om tiltak på det enkelte byggeområde.
13. Det skal opparbeides plasser for sykkelparkering tilsvarende 50 % av antall parkeringsplasser for biler. Plassering skal dokumenteres ved søknad om tiltak på det enkelte byggeområde.
14. Håndtering av overvann skal være i tråd med overvannsplan datert 09.02.12 eller annen godkjent overvannsplan og skal skje på hver enkelt byggetomt. Maksimalavrenning fra den enkelte tomt skal etter utbyggingen ikke overstige maksimalavrenningen fra tomten slik den var før utbygging ble iverksatt. Det er avsatt arealer i plankartet som skal benyttes til fordrøyning av overvann. På arealer avsatt til fordrøyning av overvann tillates ikke oppføring av bygninger.
15. Utbygging skal tilrettelegges på en slik måte at eksisterende våtmark og vegetasjon opprettholdes der reguleringen forutsetter dette. Nedslagsfelt mot regulert naturvernområde skal opprettholdes etter utbygging. Overvann fra bygge- og anleggsområdene skal samles i fordrøyningsmagasiner før det ledes til naturvernområdet. Overvann fra trafikkområder, parkeringsareal og veiareal, skal renses før det ledes til fordrøyningsbasseng og videre til naturvernområdet.

## **§ 5 Hensynssoner**

1. I hensynssonene H\_ 540\_1-4 skal vegetasjon og terreng bevares så langt mulig. Terreng og vegetasjon som tapes ved tomte- og veiopparbeidelse skal opparbeides parkmessig.
2. I hensynssonene H\_ 540\_5-9 skal det ikke skje inngrep i eksisterende vegetasjon eller landskap.

## **§ 6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

1. I område K-1/ HN-5-3 kan det bygges energisentral for bebyggelsen i Holt Park og andre kommunaltekniske fellesanlegg for området og/eller lager / industri / kontor med tilhørende anlegg.
2. Bebyggelsens høyde i området, målt som gjennomsnittlig høyde over ferdig planert terreng, kan være inntil 15 m.
3. Takoppbygg for tekniske anlegg tillates oppført med høyde inntil 3m over gesimshøyde når disse er trukket inn fra byggets hovedgesims. Røykrør fra fyringsanlegg, med diameter inntil 1,5 m, kan oppføres i inntil 25 m høyde.

## **§ 7 LNF-område – naturvernområde NV-1, NV-2 og NV-3 og natur- og kulturvernområde NVK-1**

4. I naturvernområdene NV-1 og NV-2 skal det ikke skje inngrep i terreng eller vegetasjon. Tiltak for å sikre områdene mot utdrenering er tillatt.
5. I naturvernområde NV-3 skal det etableres et nytt bekkeløp for å opprettholde det naturlige avrenningsmønsteret nordover fra naturvernområde NV-1. Øvrige inngrep er ikke tillatt i området.
6. I natur- og kulturvernområde NVK1 skal det ikke skje inngrep i terreng eller vegetasjon.
7. Skjøtsel av vegetasjon og stier skal skje etter skjøtelsesplan godkjent av kommunen.

## **§ 8 Grønnstruktur**

1. Turveg og skiløype skal opparbeides i henhold til plankartet med en bredde på 3 meter, egnet for preparering med skiløypemaskin.
2. Gangbro over Fv78 opparbeides i en effektiv bredde på 3 meter.

## § 9 Felles avkjørsel

1. Ved kryss og avkjørsler skal det opparbeides frisiktlinjer i henhold til det til enhver tid gjeldende regelverk for frisiktsoner. Frisiktsoner skal opparbeides samtidig med veganlegget.
2. Tomtefradeling kan gjennomføres etter hvert som felles avkjørsel er opparbeidet til regulert standard. Felles avkjørsel er felleseiendom for alle delfeltene i Holt Park, det vil si for eiendommen gnr 62 bnr 48 og parseller som eventuelt fradeles denne.

## § 10 Rækkefølgebestemmelser

1. Fv78 skal etableres fram til og forbi området, før det gis igangsettingstillatelse for bygg i Holt Park. Interne anlegg og tomteoppbeidelse kan skje parallelt med oppbeidelse av fylkesveien.
2. Gangbro over Fv78 skal være oppbeidert før FV 78 åpnes for bruk
3. Eksisterende turvei- og stiforbindelser som avskjæres av anleggsvirksomhet i Holt Park skal sikres ved midlertidig omlegging.
4. Intern turveg innenfor planområdet skal i sin helhet være oppbeidert før det kan gis brukstillatelse for bygg i Holt Park
5. Park/grøntanlegg skal som hovedregel være ferdig oppbeidert i henhold til utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelsen på tomte. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret skal park/grøntanlegg være ferdig oppbeidert innen 15. august i påfølgende vekstsesong.