

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR «GNR. 62, BNR. 1 OG GNR. 33, BNR. 6 HOLT PARK» FROGN KOMMUNE		Plan nr. <b>062- 0100</b>	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
<i>Revisjon</i>			
<b>Fornytt kommuneplanvedtak</b>	KS-118/10	13.12.2010	kb
Fornytt 2. gangs behandling	KM-133/10	13.12.2010	kb
Offentlig ettersyn fra 13.10.2010 til 11.10.2010			
Fornytt 1.gangs behandling	KM-113/10	11.10.2010	kb
<b>Kommunestyrets vedtak:</b>	<b>KS- 74/09</b>	<b>07.09.2009</b>	<b>kb</b>
3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	KM-133/09	24.08.2009	kb
Offentlig ettersyn fra 11.06.09 – 05.08.09			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	KM-93/09	08.06.09	kb
Offentlig ettersyn fra 10.09.08-13.10.08, forlenget totalt til 01.04.09			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	KM-80/08	25.08.2008	kb
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		06.07.2007	

Dato: 16.06.08.

Revidert:04.06.09, 08.06.09, 24.08.09

Vedtatt i Frogn kommunestyre: 07.09.2009

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PARSELL AV FYLKESVEG 78 OG NÆRINGSOMRÅDET HOLT PARK I FROGN KOMMUNE.

### § 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av næringsvirksomhet i området Holt (heretter kalt Holt Park) i samsvar med kommuneplanen for Frogn kommune. Reguleringsplanen omfatter parsell av Fylkesveg 78 for å gjennomføre kommuneplanens forutsetning om trafiksikring langs vegen.

### § 2 Reguleringsformål

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

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde for industri / lager / kontor
- Byggeområde for kommunaltekniske anlegg - energisentral / brannvannsreservoar
- Spesialområde – naturvern
- Offentlige trafikkområder
- Felles avkjørsel

### §3 Fellesbestemmelser

1. Før iverksetting av reguleringsplan for Fv78 og Holt Park skal det foretas arkeologiske utgravinger av de berørte automatisk fredete kulturminnelokalitetene, id. 116034, id. 116035, id. 116038, id. 20986, og id.119647 innenfor planområdet. Det gis tillatelse til inngrep i de automatisk fredete kulturminne-lokalitetene id. 116964, id. 118519 og id. 116975 uten vilkår om ytterligere arkeologiske undersøkelser, da kulturminnene anses som tilstrekkelig undersøkt i forbindelse med registreringene utført av Akershus fylkeskommune. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.
2. Bebyggelse i område HN, -5-1 og HN-5-2 kan byggemeldes uten at det utarbeides bebyggelsesplan - såfremt intensjonene i illustrasjonsplanen etter kommunens oppfatning ivaretas.
3. Endelig utforming av bygninger, anlegg og tilhørende utearealer og parkbelter i tilknytning til øvrige byggeområder, inklusive plassering av avkjørsler skal fastsettes ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for den enkelte byggeparsell, eller for en større del av byggeområdet som parsellen er en del av, dersom Planutvalget i kommunen finner dette nødvendig.
4. Frittstående bygg som energiverk, transformatorbokser og lignende skal utformes slik at de harmonerer med øvrig bebyggelse på området.
5. Alle kabler til området etableres som jordkabler.
6. Alle bygg innenfor HN-1 – HN-5 som ved permanent bruk forutsetter oppvarming skal tilknyttes felles fjernvarmeanlegg for områdene. Permanent oppvarming i den enkelte bedrift ved hjelp av elektrisitet er ikke tillatt.
7. Det tillates ikke etablert spesielt energikrevende næringsvirksomhet i området.
8. Det tillates ikke etablert spesielt vannkrevende næringsvirksomhet i området.
9. Gjesteparkering som opparbeides på den enkelte tomteparsell tillates ikke inngjerdet. Gjesteparkeringsplasser skal tillates brukt som utfartsparkering utenfor bedriftenes arbeidstid. Gjesteparkering skal henlegges så nær tomteparsellens atkomstsoner som mulig.
10. Boring av energibrønner er tillatt innenfor planområdet.
11. Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming skal ivaretas. Stigningsforhold, belegning og eventuelle høydeforskjeller fra/til hovedinngang/parkeringsanlegg skal vises. Ansvarlig søker skal legge fram dokumentasjon som viser hvordan universell utforming inne i bygget er ivaretatt. Ved nyplanting skal pollenrike trær og planter unngås. Minimum 5% av det totale antallet parkeringsplasser avsettes som HC-parkering, og disse må utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelseshemmede ivaretas. HC-plassene skal plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinngangen (maks avstand 20 m) dog slik at kjørevei ikke må krysses. Behovet for av- og påstigning nær hovedinngang skal også ivaretas.

#### **§4 Byggeområder for Industri/Lager/Kontor**

1. Områdene skal nyttes til Lager/Industri/Kontor etc. med tilhørende anlegg i samsvar med kommuneplanens forutsetninger.
2. Det tillates kun kontorarbeidsplasser knyttet til lager- og industrivirksomheter innenfor reguleringsområdet.
3. Byggeområdene kan deles opp i parseller ikke mindre enn 5 daa.
4. Forurensende industri som etter Planutvalgets skjønn kan virke sjenerende for omgivelsene og miljøet ved røyk, lukt eller støy er ikke tillatt.
5. Tillatt bebygd areal ( % BYA) er påført plankartet. Ved beregning av bebygget areal skal parkeringsarealer ikke inngå.
6. Ved utbygging skal det ikke skje terrenginngrep eller fjernes vegetasjon utenfor byggegrensene i byggeområdenes randsoner. Unntatt er arealer beliggende mot felles avkjørsel i området. Disse arealene skal opparbeides parkmessig.
7. Ved utbygging skal det ved utarbeidelse av byggeplaner vektlegges massebalanse innenfor hvert område.
8. Det skal, med unntak for område NH-5-1 og HN-5-2 som reguleres detaljert, utarbeides bebyggelsesplan for tomteparseller før det fremmes søknad om tiltak på tomta.
9. Park/grøntanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før det kan gis midlertidig eller permanent brukstillatelse for bebyggelsen på tomta.
10. Parkering for det enkelte byggetiltaket skal løses på tomteparsellen som tiltaket er knyttet til eller være del av et felles parkeringsanlegg for flere tomteparseller. Felles parkeringsanlegg kan kun opparbeides i henhold til godkjent bebyggelsesplan.
11. Antall parkeringsplasser skal være 75% av 1 parkeringsplass pr 100m<sup>2</sup> BRA.
12. Det skal opparbeides minimum 0,3 sykkelparkingsplass pr dimensjonerende antall ansatte i bedrifter som etableres i området.
13. Bebyggelsens høyde skal i områdene HN-1, HN-2, HN-3,HN-4 og HN-5-1 ikke overskride 15 m målt som gjennomsnittlig høyde over ferdig planert terreng, med unntak av takoppbygg for ventilasjonsanlegg, heis etc. med høyde inntil 3m og som trekkes min.5m inn fra byggets hovedgesims. Bebyggelsens maksimale gesimshøyde i det enkelte område er angitt på plankartet med kotehøyde.
14. Bebyggelsens høyde i delområde HN-5-2 ikke overstige 21 m målt som gjennomsnittlig høyde over ferdig planert terreng, med unntak av takoppbygg for ventilasjonsanlegg, heis etc. med høyde inntil 3m og som trekkes min.5m inn fra byggets hovedgesims. Bebyggelsens maksimale kotehøyde er angitt på plankartet med kotehøyde.
15. Bygningers fasader skal gis farger som ikke danner skarpe kontraster med omliggende landskap.

16. For etablering av skilt og reklame gjelder bestemmelsene i Plan- og bygningsloven.
17. Det tillates ikke utendørs lagring uten tillatelse fra kommunen.
18. Håndtering av overvann skal skje på hver enkelt byggetomt. Maksimalavrenning fra den enkelte tomt skal etter utbyggingen ikke overstige maksimalavrenningen fra tomten før utbygging ble iverksatt.
19. I byggeområde HN-5-2 skal det etableres sikringsterskel for sikre vannivået i områdene VN-1 og VN-2. Terskelen skal etableres før det gis igangsettingstillatelse for øvrige arbeider i områdene HN-5-1 og HN-5-2. Sikringsterskelens beliggenhet er vist på plankartet.
20. 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 anleggsområder, parkeringsareal og veiareal skal renses før det ledes via fordrøyningsbasseng til naturvernområdet. I byggeområdene grenser mot marka og naturområdene innefor planområdet, skal det gjennomføres tiltak slik at gammelskog blir bevart.

#### **§ 5 Byggeområde for kommunaltekniske anlegg - energisentral / brannvannsreservoar**

1. Områdene skal nyttes til å bygge energisentral for produksjon av varmt vann for oppvarming av bebyggelsen i Holt Park og til produksjon av kjølevann for kjøling av byggene og til bygging av øvrige kommunaltekniske fellesanlegg for området.

#### **§ 6 Spesialområde – naturvernområde**

1. Området avsettes til naturvernområde.
2. Eksisterende vegetasjon skal bevares.
3. Området skal sikres mot utdrenering ved at det etableres tette terskler i byggeområde HN-5 der det er vist på plankartet. Tersklene skal legges med en høyde som sikrer vannivået i sumpskogområdet. Denne type terskler kan også kreves etablert innenfor feltene HN-1 – HN-4 dersom det skulle vise seg påkrevd.

#### **§ 7 Offentlige trafikkområder.**

1. Offentlige kjøreveger er regulert med nødvendige sidearealer, og skal opparbeides i samsvar med plankartet.
2. Vegskråninger og grøntområder langs Fylkesveg 78 skal opparbeides samtidig med opparbeidelse av vegen.
3. Nødvendige støyskjermingstiltak skal opparbeides samtidig med øvrige vegopparbeidelse.
4. Støynivået ved alle boliger skal være i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, tabell 2. Støyreducerende tiltak skal være gjennomført før næringsområdet tas i bruk.
5. Fylkesvei 78 (Fv 78) skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for nye næringsbygg.  
Interne anlegg og tomteopparbeidelse kan skje parallelt med opparbeidelse av Fv78.
6. Månakrysset skal være opparbeidet i henhold til detaljplan datert 04.06.09 / tegning nr E006 før omlegging av ny Fv78 igangsettes. Månakrysset skal opparbeides med filterfelt i henhold til detaljplan datert 04.06.09 / tegning nr E004, sist rev. 04.08.09 og i samsvar med Vegvesenets brev av 20.08.09 når eksisterende bussterminal mellom profil 0 og profil 70 for ny Fv78 er flyttet, senest når det er gitt igangsettingstillatelse for 65% av BRA for reguleringsområdene Holt Park og Måna Sør/Nord.
7. Mellom profil 900 og profil 1600 på ny Fv78 skal det etableres viltkryssingspunkt. Nøyaktig plassering og utforming av kryssingen skal utføres etter anvisning fra fagkyndige fra viltforvaltningen og statens vegvesen.

### **§ 8 Felles avkjørsel**

1. Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsoner skal opparbeides samtidig med veganlegget.
2. Felles avkjørsel skal opprettes som felleseiendom, ved at den enkelte parsell av området gis andel av hjemmel til vegen og tilhørende anlegg med fradelingen av den enkelte tomteparsell. Det skal opprettes eget driftsselskap som forestår drift og vedlikehold av felles
3. Felles avkjørsel skal ferdigstilles før fradeling av tomter kan finne sted. Felles avkjørselen er felles for feltene HN-1 til HN-5-2, dvs for eiendom gnr/bnr 33/6 og senere fraskilte parseller fra denne.

### **§ 9 Spesialområde – bevaring av landskap og vegetasjon**

1. Eksisterende landskap og vegetasjon skal bevares. Endringer av landskaps- eller vegetasjonsbildet kan gjennomføres etter godkjenning av Frogn kommune.