

# REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING IHT. PBL § 12-3 for Ramstadkrysset bensinstasjon  
PLAN ID: 3014-20210007

Bestemmelsene er datert: 12.01.2024

Kommunestyrets vedtak: 12.03.2024

§ 1 Det regulerte området er vist på kartet med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter.

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

- Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BN1-2) SOSI 1360
- Industri/lager (I/L) SOSI 1826

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)

- Kjøreveg (KV1-5) SOSI 2011
- Gang- og sykkelvei (GSV1-3) SOSI 2015
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (AVT1-2) SOSI 2018
- Annen veigrunn – grønnstruktur (AVG1-5) SOSI 2019
- Kollektivholdeplass (KH) SOSI 2083

3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm (VG1-3) SOSI 3060

4. Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone – frisikt (H140) SOSI 140
- Sikringssone – høyspentanlegg (H190\_1-2) SOSI 190
- Faresone – flom (H320) SOSI 320
- Sikringssone – høyspentkabel (H370) SOSI 370

§ 3 FELLES BESTEMMELSER SOM GJELDER HELE PLANOMRÅDET (PBL §12-7 NR. 1, 4, 5 og 7)

§ 3.1 Krav til dokumentasjon av tiltak

Sammen med søknad om tiltak skal det leveres situasjonsplan som viser:

1. Bebyggelsens plassering og tilhørende parkeringsarealer
2. Høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i 1. etg.
3. Beskrivelse av materialbruk.
4. Fasadetegninger og snitt.
5. Sol- og skyggeanalyse som minimum viser skygge på internt på tomte og skygge på nabotomter.

Sammen med rammesøknad skal det leveres utomhusplan som viser:

1. Terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur.
2. Bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i 1. etg og utgangsdører.

3. Arealer for gående og kjørende, biloppstillingsplasser og sykkelparkering.
4. Framkommelighet for kjøretøyer ved varelevering, renovasjon, brøyting og utrykning. Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge.
5. Adkomstveier for brannvesenets kjøretøyer, angrepsveier, tilgang på brannvann/plassering av brannvannsuttak, snuhammer i eventuelle blindveier og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer brann/redning.
6. Vegetasjon og materialbruk i markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein etc.).
7. Løsning for renovasjon.
8. Løsning for håndtering av overvann, se bestemmelser om overvann.
9. Utendørs belysning.

### § 3.2 Universell utforming

Ved utbygging og utforming av bebyggelsen og tilliggende uteområder, parkering og adkomst skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Universell utforming skal gjennomføres der terrenget tillater det.

Ladepunkter i planområdet skal være universelt utformet.

### § 3.3 Støy og luftkvalitet

Klima- og miljødepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012) gjøres gjeldende for planen.

Retningslinjene gjelder også for anleggsperioden (tabell 4 i T-1442/2021). Nyere versjoner skal erstatte nevnte versjoner av retningslinjene.

### § 3.4 Estetikk

- a. Ny bebyggelse skal gis en god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og med respekt for naturgitte og bebygde omgivelser.
- b. Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Dette kan gjøres ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader, 3D-modeller eller lignende.
- c. Ved fargesetting av fasader og bygningsdetaljer skal det benyttes harmoniske farger. Signalfarger på tak og fasader tillates ikke.
- d. Det er ikke tillatt å benytte ubebygde del av tomt eller fellesområde til utendørs lagring som er sjenerende for omgivelsene. Avfallsbeholdere skal plasseres i forbindelse med varemottak. Oppstillingsplass for avfallsbeholdere og andre innsamlingsbeholdere skal skjermes for innsyn.
- e. Skilt, reklameinnretninger o.l. kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Frittstående skilt, flagg, vimpler, skilt med blinkende lys og skilt i form av enkeltbokstaver direkte på malt vegg er ikke tillatt. Frittstående samleskilt kan tillates. Løsfotreklame er ikke tillatt i gangsoner og annet ferdselsareal for fotgjengere.

### § 3.5 El-forsyning

Ved behov for ny nettstasjon gjelder følgende:

1. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense.
2. Det skal settes byggegrense rundt nettstasjoner på 5 m.
3. Nettstasjoner medregnes ikke i tillatt grad av utnytting.

4. Nettstasjoner skal ikke etableres innenfor byggegrense mot RV 22.
5. Nye nettstasjoner skal fortrinnsvis plasseres 10 meter eller mer fra ny/eksisterende bebyggelse, og minimum 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygg.
6. Nettstasjoner kan etableres i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm, og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje. Det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet og ventilasjon.

Arealet som i forbindelse med rammesøknad avsettes til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Arealet må være inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Av hensyn til trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant. Nettstasjoner skal plasseres utenfor veiens frisktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant.

### § 3.6 VA og overvann

- a) Overvann forutsettes lokalt håndtert ved fordrøyning og infiltrasjon.
- b) Prosjektering av overvannsløsning skal gjøres i henhold til overvannsveileder/VA-norm for Indre Østfold kommune. Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og det skal beregnes et klimapåslag på 50 %.
- c) Det skal fortrinnsvis velges åpne og naturbaserte løsninger, eller en kombinasjon av åpne løsninger og nedgravd magasin. Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Eksisterende dreneringslinjer eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.
- d) Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.
- e) Reguleringsplanens VAO-rammeplan skisserer prinsippene for overvannshåndteringen i planområdet. Ved søknad om rammetillatelse skal løsningene være dokumentert i utomhusplan. Valgte løsninger skal begrunnes.
- f) Detaljerer i overvannsløsningen avhenger av utbyggingstakt og byggenes endelige plassering på tomten. Det tillates at fordrøyingsbasseng prosjekteres på annen plassering enn foreslått i overvannsplanens skisse, forutsatt at prinsippene i overvannsveileder for Indre Østfold overholdes.

### § 3.7 Helse og samfunnsikkerhet

- a) Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper som gitt i gjeldende byggt teknisk forskrift skal ivaretas. Brannvesenet skal ha god tilgjengelighet til bygninger og vannforsyning. Dette gjelder også i anleggsperioden.
- b) Ved rammesøknad skal det leveres utomhusplan som viser angrepsveier og oppstillingsplass for brannvesenets kjøretøy. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.
- c) Planlegging/montering av solcelleanlegg skal avklares med brannvesenet før gjennomføring.
- d) Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støvplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset. Anleggsarbeidet må ikke medføre forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø.
- e) Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko.

### § 3.8 Naturmangfold

Ved massehåndtering og anleggsarbeider skal det sikres ikke-spredning av uønskede og høyrisiko-arter som finnes i planområdet.

### § 3.9 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 Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

## § 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

### § 4.1 Bebyggelse- og anleggsformål (PBL §12-5, nr. 1)

#### § 4.1.1 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BN1-2), SOSI 1360

Innenfor området tillates bensinstasjon inkludert ladestasjoner, bilvask og annet vegserviceanlegg. Det tillates oppføring av ny bebyggelse. Etablering av nytt gassanlegg tillates innenfor felt BN2.

Grad av utnytting og byggehøyder:

Prosent bebygd areal må ikke overstige %BYA = 50%. Innenfor BN2 tillates etablering av gasstank med 20 meters høyde. Gesims-/mønehøyde for øvrig bebyggelse i BN1-2 skal ikke overstige 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Ved utregning av utnyttelsesgrad for BN1 skal både BN1\_1 og BN1\_2 inngå i beregningsgrunnlaget.

#### § 4.1.2 Industri/lager (I/L), SOSI 1826

Innenfor arealformålene tillates lagerbebyggelse og/eller lett industri. Det tillates ikke støvende, støvende eller annen sjenerende industrivirksomhet eller industrivirksomhet med kjemikalier og eksplosiver som kan utgjøre en risiko for liv/helse og miljø.

Handel med plasskrevende varegrupper og/eller detaljhandel tillates ikke.

Ny bebyggelse skal plasseres minimum 10 meter fra nettstasjon/høyspent trafo.

#### Grad av utnytting og byggehøyder

Prosent bebygd areal må ikke overstige %BYA = 60%. Ved beregning av utnyttelsesgrad og høyder skal TEK 17 med Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder Grad av utnytting (H-2300/2014) eller oppdatert versjon av denne legges til grunn. Parkeringsplasser skal medregnes i utnyttelsesgrad.

Gesims/mønehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote +136. Ny bebyggelse kan terrasseres i nordvest for å tilpasses eksisterende terreng, så fremt maks. kotehøyde ikke overstiges.

#### Parkeringsdekning

I tilknytning til ny lager-/industribebyggelse skal det avsettes og opparbeides bil- og sykkelparkering iht. følgende:

Formål	Minimum antall p-plasser (bil) per 100 m <sup>2</sup> BRA	Maksimum antall p-plasser (bil) per 100 m <sup>2</sup> BRA	Sykkelparkering, minimum antall per 200 m <sup>2</sup> BRA
Industribebyggelse/lagerbebyggelse	1	3	1

Minimum 5 % av bilparkeringsplasser skal være reservert bevegelsehemmede. Parkeringsplasser for bevegelsehemmede skal ligge nær hovedinnganger eller heis, ha tilstrekkelig dybde/bredde, være godt synlig med godkjent handikapskilt og asfaltmerke.

Minimum 10 % av parkeringsplassene for bil skal opparbeides med lademulighet for el-lading.

#### § 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- a) Det er utarbeidet teknisk detaljplan for avkjøring fra fylkesvei 128 (KV1) som følger planforslaget. Byggeplan for tiltak i tilknytning til fylkesvei må godkjennes av fylkeskommunen før igangsetting.
- b) Tiltak i tilknytning til riksvei 22 må godkjennes av Statens vegvesen.
- c) Byggegrense langs FV 128 er 15 meter fra midtlinje kjørevei.
- d) Byggegrense langs RV 22 er 30 meter fra midtlinje kjørevei.
- e) Ny nettstasjon/trafo tillates etablert innenfor byggegrenser, med unntak av byggegrense mot RV 22.

#### § 4.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

Innenfor vegetasjonsskjermer VG1 og VG3 skal større eksisterende trær beholdes. Vegetasjonsskjermerne VG1-3 skal opparbeides med stedegen vegetasjon i tre sjikt; trær, buskvekster og gress.

#### § 4.4 Hensynssoner (PBL § 12-6)

- a) Sikringssone frisikt (H140)  
I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende veiers planum.
- b) Sikringssone høyspentanlegg (H190\_1)  
I sikringssonen tillates det ikke konstruksjoner eller byggverk utover høyspentanlegg.
- c) Sikringssone lavspent luftledning (H190\_2)  
Uisolert (blant) ledning har et byggeforbudsbelte på 1,5 meter fra strømførende ledning. Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssone. I tilfeller hvor en linje er isolert (belagt), er det tillatt med bygg under linjen dersom vertikal avstand er over 2,5 meter. Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningen.
- d) Faresone flomfare (H320)

Etablering av ny bebyggelse innenfor faresone for flom tillates ikke.

e) Sikringssone høyspent luftledning (H370)

I sikringssonen tillates det ikke konstruksjoner eller byggverk. Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som fører til redusert høyde opp til luftledningen. Ledningene har et byggeforbudsbelte på 6 meter horisontal avstand fra ytterste strømførende ledning, jf. forskrift om elektriske forsyningsanlegg med veiledning (FEF) § 6.4.

§ 5 KRAV OM REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING (PBL § 12-7 NR.10)

- a) Teknisk infrastruktur inkludert vann- og avløp skal være ferdig etablert før igangsettingstillatelse for bygninger kan gis.
- b) Før utbygging av KV1 påbegynnes skal byggeplan for avkjøringen godkjennes av fylkeskommunen.
- c) Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet kan gis, skal KV1 være ferdig opparbeidet og klar til bruk.
- d) Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i I/L kan gis, skal KV4 eller KV5 være ferdig opparbeidet og klar til bruk.
- e) Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i I/L kan gis, skal parkeringsarealer, utearealer og overvannshåndteringsløsninger være ferdig opparbeidet og klare til bruk.
- f) Beplantning, tilsåing og andre årstidsavhengige arbeider på uteområdene skal være ferdigstilt senest før første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk. Ferdigattest kan ikke gis før beplantning og opparbeiding er ferdig utført.
- g) Før ferdigattest for ny bebyggelse i I/L kan gis, skal vegetasjonsbuffer VG1-2 være ferdig opparbeidet.
- h) Før ferdigattest for ny bebyggelse i BN2 kan gis, skal vegetasjonsbuffer VG2-3 være ferdig opparbeidet.
- i) Før igangsettingstillatelse kan gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til sløkkevann/brannvann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.
- j) Overvannsløsningen for utbyggingsområdet skal være opparbeidet og godkjent av kommunen før midlertidig brukstillatelse kan gis. Deler av opparbeidelsen kan utestå til årstiden tillater det, men det kan ikke gis ferdigattest før hele overvannsløsningen for utbyggingsområdet står klart.