

Indre Østfold kommune

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

UTVIDELSE HOLTSKOGEN NÆRINGSOMRÅDE

838/1, 838/2, 843/1, 839/4 og 839/6, 9, 10, 11, 12, 23, mfl.

DETALJREGULERING jfr. pbl §12-3

Innsendelse av planinitiativ og planprogram for oppstart av planarbeidet	26.04.2024
Oppstartsmøte med planavdelingen	28.08.2024
Kunngjøring av igangsetting av reguleringsarbeidet og offentlig ettersyn av planprogram for KU	20.10.2024
Fastsatt planprogram for detaljregulering med KU av kommunestyret	02.04.2025
1. gangs behandling i Plan- og bygningsutvalget (PBU)	28.01.2026
Offentlig ettersyn xx.02.2026 til xx.03.2026	xx.02.2026
2. gangs behandling i Plan- og bygningsutvalget	xx.xx.2026
Behandling i kommunestyret - vedtak	xx.xx.2026

Reguleringsbestemmelser datert: Rev 1: 29.01.2026 (etter 1.gangs beh. og før off. ettersyn)

Vedtatt:

§1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er legge til rette for utvidelse av Holtskogen næringsområde for å sikre utbyggingsklare tomter for plasskrevende næringsvirksomheter, samt utvidelsesmuligheter og forutsigbarhet for nye og eksisterende virksomheter.

Retningslinjer er vist i kursiv.

§2 AVGRENSING

Det regulerte området er vist på plankart datert 23.09.2025

§2 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER (jf. pbl §§12-5 og 12-6.)

Området reguleres til følgende formål: (Sosi-kode)

Bebyggelse og anlegg, (pbl. §12-5, 2. ledd nr. 1)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål, næring/industri/datasentre, mv, N/I 2A-F, N/I 6, N/I 7 og N/I 8	(1800)
Energianlegg, EA1-EA2	(1510)

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

Veg	o_SV1	(2010)
Kjørevei,	f_KV1 og f_KV2	(2011)
Kjørevei,	KV3	(2011)
Fortau,	o_FO1, FO2 og FO3	(2012)
Annen veggrunn,	AVT1	(2019)

Grønnstruktur, (pbl. §12-5, 2. ledd nr. 3)

Turveg,	TV1	(3031)
Vegetasjonsskjerm,	VS1-VS4	(3060)

Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	INF 1-2	(3110)
Landbruk, natur og friluftsmål, (pbl. §12-5, 2. ledd nr. 5)		
Skogbruk,	LNF	(5112)
Hensynssone (pbl § 12-6)		
Faresone høyspentanlegg	H370,	(370)
Bevaring naturmiljø,	H560_1 og H560_2	(560)
Bevaring kulturmiljø,	H570_1	(570)
Båndlegging etter lov om kulturminner,	H730_1	(730)
Bestemmelsesområde (pbl § 12-7)		
Vilkår bruk av arealer, bygninger og anlegg, #1		(2)
Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer, #2 - #4		(6)

§3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 Avkjørsler

Avkjørsler og kryss i tilknytning til o_SV1 skal utformes iht. kommunens vegnorm. Avkjørsler for de enkelte delområder og næringstomter skal fastlegges ved søknad om rammetillatelse for de ulike delområdene.

3.2 Frisiktsone

Frisiktsoner ved kryss og avkjørsler langs offentlig veg skal tilfredsstille krav til stoppsikt, og skal inntegnes på situasjonsplan og utomhusplan ved søknad om rammetillatelse. Siktkrav skal være 45,0 m (L1) og 10,0 m (L2). Frisiktsonene skal være fri for sikthindre 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

3.3 Skilt, reklameinnretninger og belysning

Det tillates ikke skilt- og reklameinnretning på fasader eksponert mot Fv128, E18 og åpent kulturlandskap/omgivelsene. Tilsvarende gjelder pulserende eller bevegelige lysskilt.

Ved montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade skal skiltene ha samme utforming og være avstemt i forhold til hverandre. Skilt skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Tilsvarende gjelder for frittstående skilt- og reklameinnretninger.

Flagg/vimpler skal begrenses og tillates kun benyttet på egen tomt mot intern atkomstvei.

Langs hovedatkomst (o_SV1) og felles atkomstveier (f_KV1 og f_KV2) skal det benyttes ensartet gatebelysning.

Ved valg, utforming og plassering av utendørs belysning skal strølys og spredning ut over næringstomtene begrenses. Lyskilder skal kun rettes mot de områder og bygninger som skal belyses.

Belysning på bygningsfasader og del av takkonstruksjon som vender mot omgivelsene og naboer skal begrenses i forhold til både omfang, lysstyrke og spredning.

Det skal utarbeides skilt- og belysningsplan for tiltaket og det enkelte næringsområde. Planen skal redegjøre for utforming, plassering og bruk av skilt-/ reklameinnretning og belysning ift. bebyggelsen og internt på området. Dokumentasjon skal vedlegges for all utvendig belysning i forhold til type, lysstyrke, spredning mv.

3.4 Grad av utnytting

Maksimal utnyttingsgrad (%BYA) for de enkelte felt fremgår av plankartet.

Oppstillingsareal for tunge kjøretøy for inn- og uttransport, utvendig lager på terreng og del av bebyggelse under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting (%BYA).

3.5 Teknisk infrastruktur

3.5.1 Vann- og avløpsledninger, kabler for tilførsel av strøm, bredbånd, mv., skal legges i tilknytning til eller langs hovedadkomstveg, interne veger og fellesgrøfter

3.5.2 Tekniske planer og dimensjonering av nye VA-anlegg skal utføres iht. kommunens VA-norm, og forelegges VA-avdelingen for godkjenning. Det skal benyttes brannhydranter ved etablering av nye brannuttak. Kryssing av offentlige ledninger for vann og spillvann skal avklares og godkjennes av VA-avdelingen.

3.5.3 Plassering av nettstasjoner skal være avklart med kraftleverandør, og anvises på situasjonsplan ved søknad om tiltak. Nettstasjon tillates plassert innenfor utbyggingstomtene, hvor det skal sikres påkrevd plass for drift, atkomst og manøvrering/utskifting. Nettstasjon tillates plassert inntil 1,0 m fra eiendomsgrense, og utenfor regulert byggegrense.

3.6 Overvannshåndtering

3.6.1 Overvannsveileder for Indre Østfold kommune skal legges til grunn for prosjektering og etablering av lokal overvannshåndtering for alle utbyggingstiltak.

Overvann, takvann og vann fra harde flater skal håndteres og fordrøyes på egen tomt/ eiendom eller i tilknytning til felles overvannsanlegg for området.

Overvann skal håndteres i tråd med tretrinnsstrategien:

- Infiltrere små nedbørsmengder
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

3.6.2 Lokal håndtering og bortledning av overvann skal sikre at avrenning fra området ikke økes som følge av utbyggingen. Interne flomveier skal utformes slik at skade på bebyggelse og infrastruktur unngås. Kjøreveier skal utformes slik at de kan benyttes som flomvei, men vannstanden ved flom skal ikke være over 10 cm i veibanen.

3.6.3 Overvannssystem for næringsområdet og den enkelte tomt skal utformes med naturbasert rensing. Forurenset overflatevann skal håndteres på en tryggende måte på egen tomt. Nødvending avrenning til oljeavskiller mv skal vurderes for den enkelte virksomhet. Overvann tillates ikke ført direkte ut i bekkeløp eller direkte til offentlig nett.

3.6.4 Overvann skal søkes benyttes som en ressurs ved utbygging av delområdene, og på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

3.6.5 Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes klimafaktor på 1,5 for nedbør med 25 års gjentakintervall. Øvre grense for utløp fra hver tomt skal ikke overstige 1,5 l/s/daa. Valg av løsning for håndtering av overvann skal dokumenteres og begrunnes ved søknad om rammetillatelse, og basere seg på prinsipper nedfelt i overordnet plan for overvannshåndtering ved detaljregulering av området

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det vedlegges en detaljert landskapsplan og overvannsplan med tilhørende redegjørelse, som viser avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering samt åpne overflatebaserte løsninger for den enkelte utbyggingstomt eller delområde.

3.7 Blågrønn faktor

I tillegg til sikring/etablering av felles blågrønn struktur i randsoner av planområdet innenfor felt VS1-VS4 og INF1-2 med blågrønn faktor på minimum 0,3, stilles det krav til blågrønn faktor (BGF) på minst 0,2 ved utbygging av den enkelte næringstomt. Ved dokumentasjon og beregning av BGF for næringstomtene skal «NS 3845 Blågrønn faktor» eller annen tilsvarende veileder/ beregningsmetode anvendes.

3.8 Miljøforhold

Innenfor planområdet tillates ikke etablert virksomheter som kan medføre særlige ulemper for omgivelsene hva gjelder røyk, avgasser og lukt.

Utvendig lagring og håndtering av miljøgifter/kjemikalier er tillatt og skal sikres iht. gjeldende forskrifter, men tillates ikke dersom det kan medføre fare for luftforurensning, utslipp eller forurensning av grunn.

Ved utbygging bør det legges til grunn miljø og energisparende tiltak ut over krav i TEK, herunder, varmegjenvinning, varmepumpe, solfangere/solcelleenergi, bruk av miljøvennlige materialer med lav utslippsverdi, mv.

Virksomheter som gjensidig kan ha nytte av hverandres energibruk/-overskudd bør søkes samlokalisert.

Ved vurderingen av om utvendig lagring og håndtering kan medføre fare for lukt, utslipp eller forurensning av grunn, skal relevante krav i gjeldende lover og forskrifter legges til grunn.

Dersom det er nødvendig å innhente tillatelse fra annen myndighet, skal slik tillatelse legges til grunn for vurderingen av om forurensningen er i strid med bestemmelsen.

3.9 Fremmede arter

Ved søknad om tiltak for massehåndtering skal det utarbeides en plan for håndtering og hindring av spredning av fremmede arter. Det tillates ikke plantet arter langs offentlig veg eller innenfor områder for grønnstruktur, eller tilført masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i «Fremmedartsliste». Infiserte masser eller masser med innhold av fremmede arter skal leveres til godkjent deponi/behandlingsanlegg.

I vekstsesongen skal området kontrolleres for fremmede arter, som ved funn skal bekjempes både i anleggsperioden og driftsfasen. Kontroll og bekjempelse av fremmede arter skal inngå i skjøtelsesplan for grøntareal og grønnstruktur innenfor planområdet.

3.10 Støy og luftkvalitet

Ved søknad om tiltak og gjennomføring av bygge- og anleggsvirksomhet skal grenseverdier for støy i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), samt føringer og anbefalt grenseverdier i kap. 6 i «Retningslinje (T-1520) for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» legges til grunn for planleggingen og tiltaket.

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at grenser for rød og gul sone i retningslinje T-1520 og grenseverdier for uteluft i forurensningsforskriften kap. 7 ivaretas i forhold til omgivelsene.

For nye virksomheter på næringsområdet må det kontrolleres at de ikke medfører samlet tungtransport eller andre utslipp til luft som overstiger utslippene som er lagt til grunn for spredningsberegningene i konsekvensutredning for lokal luftforurensning. Ved etablering av datasentre må nødgeneratorer og utslippspunkter dimensjoneres slik at totale konsentrasjoner av nitrogendioksid (NO₂) ved bakkenivå i omgivelsene ikke overstiger grenseverdi i forurensningsforskriften kap. 7 ved kjøring av generatorene.

Støy fra næringsvirksomheter og tekniske installasjoner skal for nærliggende boliger tilfredsstille grenseverdier for industri med helkontinuerlig drift og øvrig industri i tabell 2 i T-1442, med skjerpelse på 5 dB.

Grenseverdiene i tabell 1 og 2 nedenfor gjelder hver enkelt virksomhet, og er fastsatt med bakgrunn i at boliger i nærheten kan bli utsatt for støy fra tiliggende næring og næringsområdet generelt, og skal sikre at samlet støysituasjon er innenfor anbefalinger gitt i T-1442. Grenseverdien gjelder utenfor vindu på rom for støyfølsomt bruksformål og på opparbeidet uteplass. For virksomheter med impulslyd skal grenseverdier i tabell 1 skjerpes med ytterligere 5 dB.

Tabell 1: Støygrenser for nye virksomheter innenfor planområdet, (uten impulslyd)

Situasjon/kilder	Grenseverdi ved støyfølsom bebyggelse/boliger		
	Hverdager	Lørdag og søndager	Natt (23-07)
Industri med helkontinuerlig drift	$L_{den} \leq 50$ dB		$L_{natt} \leq 40$ dB $L_{AFmax} \leq 55$ dB
Øvrig industri	$L_{den} \leq 50$ dB $L_{ettermiddag} \leq 45$ dB	Lørdag: $L_{den} \leq 45$ dB Søndag: $L_{den} \leq 40$ dB	$L_{natt} \leq 40$ dB $L_{AFmax} \leq 55$ dB

Tabell 2: Støygrenser for driftssituasjoner/kilder i planområdet

Situasjon/kilde	Grenseverdi ved støyfølsom bebyggelse/boliger utenfor planområdet
Kilder helkontinuerlig drift som ikke regnes som tekniske installasjoner (kjølevifter)	$L_{AeqT} \leq 40$ dB
Testkjøring av generatorer / kjøring av generatorer ved kortvarig strømutfall	$L_{AeqT} \leq 50$ dB
Transformator	$L_{AeqT} \leq 30$ dB

Dersom grenseverdi ved eksisterende boliger for utendørs lydnivå ikke ivaretas med etablering av kilderettede tiltak, som f.eks støyskjerming av kilden, må det vurderes lokale tiltak ved berørte boliger. Lokale tiltak kan være støyskjerming for å sikre uteareal med tilfredsstillende støyinnivå, stille side ved boliger og fasadetiltak for å sikre at innendørs lydnivå iht. NS 8175 klasse C innfris.

Nødvendige avbøtende tiltak skal være etablert før tiltaket tas i bruk.

Før eventuelle lokale tiltak gjennomføres skal det utarbeides en plan med tiltakskriterier og målsetting for tiltak.

Testkjøring av nødgeneratorer skal kun foregå på dagtid (07-19) på hverdager.

Ved driftsstart av første byggetrinn for datasentre skal det gjennomføres målinger av kilder for å verifisere effekten av prosjekterte tiltak. Resultatene skal legges til grunn for utarbeidelse av støykart for full utbygging. Oppdatert dokumentasjon skal vedlegges ved søknad om igangsettingstillatelse for påfølgende byggetrinn.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overskride støygrensene i tabell 4 i T-1442 eller grenseverdiene i NS 8175 klasse C for innendørs lydnivå for eksisterende boliger. Plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen skal vedlegges ved søknad om igangsettings-tillatelse.

Støyende anleggsarbeid og aktiviteter om natten bør ikke forekomme. Dersom det i spesielle tilfeller likevel er nødvendig, og støygrensen i tabell 3 i T-1442 overskrides, skal berørte boliger, mv varsles om dette i god tid før arbeidet starter. Tilsvarende gjelder ved særskilt støyende aktivitet på dagtid (07-19) på hverdager med lengre varighet.

3.11 Byggegrense mot vann- og avløpsledninger

Langs offentlige vann- og avløpsledninger skal det være minimum 4 meter avstand, målt fra ledningens ytterkant til nye bygninger, konstruksjoner og anlegg. Restriksjonssonen gjelder også endring av arealbruk, oppfylling o.l. som kan utgjøre en risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

3.12 Automatisk fredete kulturminner

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, inkludert deres sikringssoner og hensynssoner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.

Det åpnes ikke for noen form fysiske inngrep i Hensynsoner H730 og H570. Dersom det under anleggsarbeider utenfor H730 og H570 områder treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. kulturminneloven § 8.

3.13 Tilrettelegging for redning- og slokkemannskap

IØBR sin veiledning om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap skal legges til grunn ved detaljprosjektering og byggesak.

3.14 Anleggsarbeider/klargjøring

3.14.1 De deler av planområdet som ikke er gjenstand for næringsutvikling eller klargjøring som utbyggingstomt, skal opprettholdes som naturtomt.

3.14.2 Ved søknad om igangsettingstillatelse for anleggsarbeider og opparbeidelse av nye næringstomter, skal det utarbeides en overordnet plan som viser plassering av rigg- og driftsområder, etappevis klargjøring, avgrensning av anleggsområdet, plassering av deponier/knuseverk, tiltak for sikring av grønnstruktur/landskapselementer som skal bevares, mv.

Det skal gis en redegjørelse for tiltak og rutiner som bidrar til at nærmiljøet ikke påføres vesentlige støv- og støvplager fra anleggsdriften.

3.14.3 Ved klargjøring av nye næringstomter tillates det etablert midlertidige knuseverk og massedeponier innenfor planområdet. Knuseverk og deponier skal plasseres slik at støy og støv fra virksomheten er til minst mulig sjenanse for tiliggende naboer og omgivelser.

3.15 Massedeponi og massehåndtering

Innenfor planområdet tillates det anlagt midlertidige og permanente massedeponier for renskemasser, jord- og steinmasser som skal gjenbrukes i området. Permanente deponier/voller skal ferdigstilles fortløpende, og gis en kvalitetsmessig opparbeidelse og beplantes med stedegen vegetasjon. Utbredelse og høyde på permanente deponier/voller skal fastlegges ved søknad om tiltak.

Samlet massebalanse skal legges til grunn ved opparbeidelse og klargjøring av næringstomter innenfor planområdet. Overskuddsmasser forutsettes benyttet internt ved opparbeidelse av næringstomter, utomhusanlegg, jordvoller, mv.

3.16 Bygge- og anleggsfasen

Tiltaksplan for bygge- og anleggsfasen skal vedlegges ved søknad om igangsettingstillatelse. Trafikksikker fremkommelighet langs Holtskogen og for etablerte virksomheter skal sikres i hele anleggsfasen.

Det skal sikres at anleggsarbeidene ikke medfører forurensningsspredning eller direkte avrenning til tiliggende omgivelser, vassdrag eller medfører gjentetting av eksisterende overvannsanlegg.

I tiltaksplanen skal legges til grunn gjennomføring av nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører vesentlige støy- og støvplager for omgivelsene eller uakseptabel helse- og miljørisiko. Det skal tas særskilt hensyn til tiliggende naboer og omgivelser, samt sikring av skolevei og myke trafikanter langs Holtskogen, Lippestadveien og tiliggende turforbindelser.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, (PBL §12-5 2. ledd nr. 1)

4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål for nærings og industri, N/I 1- N/I 6

Innenfor felt N/I 2A-F, N/I 6, N/I 7 og N/I 8 tillates oppført bebyggelse og anlegg for areal- og plasskrevende lager-, engros- og logistikk- og produksjonsbedrifter, datasentre, lettere industri- og produksjonsbedrifter, håndverksbedrifter samt beslektede virksomhet med tilhørende anlegg. I tilhørende anlegg inngår også transformatorstasjon, nødaggregat, mv. knyttet til den enkelte virksomhet.

Mindre utsalgslokaler kan tillates som en del av hovedbedriften. Samlet areal for vareutsalg skal ikke overstige 300 m² BRA pr virksomhet eller utgjøre mer enn 20% av BRA for mindre virksomheter.

Ved utvikling/utbygging av næringsområdene skal det tilrettelegges for en arealeffektiv utnyttelse. Ved oppdeling av delområdene skal der søkes tilrettelagt for næringstomter for beslektede virksomheter, slik at avkjørsel og transport-/driftsareal kan samlokaliseres.

Mindre virksomheter skal søkes innpasset i fellesanlegg og på mindre næringsfelt. Stor utvendige lagerområder bør unngås.

4.2 Energianlegg, EA1 og EA2

Innenfor felt EA1 tillates etablert transformatorstasjon for energiforsyning til næringsområde med tilhørende bygg og anlegg, parkering og kjøreveg for drift av energianlegget. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 15 m ift. planert terreng for bebyggelsen.

Høyspentmaster kan etableres med høyde inntil 35 m.

Det tillates etablert sikkerhetsgjerde rundt området på inntil 4 m.

Innenfor felt EA2 tillates det etablert nettstasjon og andre tekniske anlegg for næringsområdet, hvor byggehøyde ikke overstiger 5 m.

4.3 Plassering - byggegrenser

Bebyggelse og anlegg innenfor delområdene skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.

Byggegrense mot tilliggende LNF-områder og arealer regulert til grønnstruktur skal minimum være lik byggets halve høyde, men ikke mindre enn 8,0 meter.

Byggegrense mot tilliggende delfelt/næringstomter skal være minimum 4,0 meter eller som vist på plankartet.

Mindre frittliggende bygninger og konstruksjoner som boder, letak, levegger, tak over sykkel-parkering, nettstasjoner, renovasjonsanlegg, og tekniske installasjoner tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser og inntil 2 m fra eiendomsgrensen, samt oppført med maksimal høyde 4,0 m. Mindre frittliggende bygninger og konstruksjoner må ikke være til hinder for fremkommelighet for utrykningskjøretøy eller krav til frisisikt.

Gjerder rundt næringsområder/-tomter tillates plassert i eiendomsgrensen og utenfor regulert byggegrense. Tilsvarende gjelder for støttemurer hvor det er terrengforskjell mellom næringsområdene og jordvoll i øst. Høyde og utforming av støttemurer skal tilpasses opparbeidelse av tilliggende næringstomter, og skal fastlegges ved søknad om rammetillatelse.

4.4 Utforming av næringstomt og bebyggelse

Sammenhengende større næringsområder skal deles opp ved bruk av bebyggelse, terreng-sprang og vegetasjon i form av skjermbelter, buffersoner og grøntareal. Større terreng-forskjeller skal tas opp av bebyggelse, støttemurer og terrassering av terrenget.

Bebyggelse innenfor den enkelte næringstomt skal når det gjelder volum, materialbruk og farger utformes på en slik måte at den samlet fremstår med et helhetlig preg. Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet i uttrykk og utførelse. Store bygningsvolum og lange

fasader skal gis en oppbrutt utforming både vertikalt og horisontalt ved bruk av sprang, materialer eller farger.

Fasader skal utformes med materialer av robust og varig materialkvalitet, lave utslippsverdier, ha dempete natur-/ jordfarger med lav refleksjon i forhold til belysning/sollys.

Solenergianlegg, tekniske installasjoner mv, tillates plassert på tak. Solenergianlegg på vegg skal integreres i fasadeutformingen.

Det tillates etablert piper/tårn og andre særskilte frittstående installasjoner knyttet til virksomhetene i området. Plassering og utforming av denne type anlegg samt høyder og antall skal fastlegges ved søknad om rammetillatelse. Installasjonene skal dokumenteres med 3D-modell/tegninger, nær- og fjernvirkning og vurdering av konsekvenser for omgivelsene.

Tomteareal innenfor byggegrenser mot veg tillates benyttet til transport-/manøvreringsareal, parkeringsplasser mv, men ikke til utvendig lagring.

Gjerder kan ha høyde inntil 3,0 m over planert terrengnivå. Plassering, type og farge på gjerde skal fastlegges ved søknad om rammetillatelse.

4.5 Utnyttelse og høyder

Maksimal grad av utnyttelse innenfor de enkelte delområder varierer fra %BYA = 50-70% og er vist på plankartet.

Maksimale byggehøyder for det enkelte felt skal ikke overstige følgende høyder eller som angitt på plankart med høydelinjer:

- Maksimal gesims-/byggehøyde for felt N/I 2A-C er +145,0.
- Maksimal gesims-/byggehøyde for felt N/I 2D-F er +143,0.
- Maksimal gesims-/byggehøyde for N/I 6 er +152,0.
- Maksimal gesims-/byggehøyde for felt N/I 7 - N/I 8 er +145,0.

- Maksimal byggehøyde for felt N/I 2A-C er 20 m.
- Maksimal byggehøyde for felt N/I 2D-F er 16,0 m.
- Maksimal byggehøyde for felt N/I 6 er 26,0 m.
- Maksimal byggehøyde for felt N/I 7 og N/I 8 er 15m.

Utnyttelse i forhold til maksimal byggehøyde i meter krever at bebyggelse og anlegg ikke overstiger angitte maksimale kotehøyder.

Byggehøyder skal måles for hver fasade i forhold til ferdig planert terreng.

Tekniske installasjoner, ventilasjonsanlegg, takoppbygg rundt trapp og heis, mv tillates oppført med høyde 3,0 meter over regulert maksimal gesims- og byggehøyde, men skal da ligge tilbaketrukket innenfor hovedtakets ytre gesims og ikke overstige 10% av bygningens brutto grunnflate.

Piper og særskilte frittstående installasjoner tillates oppført med høyder over angitte maksimale byggehøyder for de enkelte delområdene.

4.6 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en landskaps-/ utomhusplan for de deler av næringsområdet som omfattes av tiltaket. Planen skal utarbeides i målestokk 1: 200, og vise bl.a.

- Plassering av alle bygninger og anlegg med høydeangivelse.
- Avkjørsler fra hovedatkomstveg med frisiktslinjer, interne kjøreareal.
- Gangareal, parkeringsareal for biler og sykler, oppstillingsareal for tunge kjøretøy, disponering og opparbeidelse av ubebygde areal.
- Plassering og avskjerming av utvendige lagerområder, inngjerding av næringstomt, mv.

- Terrengebearbeidelse og støttemurer med kotehøyder.
- Beplantning og opparbeidelse av grøntområder/randsoner.
- Plassering av teknisk infrastruktur/anlegg, mv

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

4.7 Utforming av ubebygde areal

Ubebygde areal langs trafikkareal og randsoner skal gis en helhetlig utforming og kvalitetsmessig opparbeidelse.

Innenfor næringsområdene skal det anlegges grøntareal med kvalitetsmessig opparbeidelse, myke/permeable flater, beplantning og åpne overvannstiltak. Tilsvarende gjelder for grøntareal i tilknytning til atkomst, parkering og biloppstilling.

Stedlig vegetasjon skal benyttes ved beplantning og opparbeidelse.

Voller og skrånende terreng mellom næringsareal skal gis en kvalitetsmessig opparbeidelse og beplantes med stedlig vegetasjon.

Større transport- og parkeringsareal skal oppdeles med grønnstruktur/vegetasjon.

Anlegg for avfallshåndtering og utvendig lagring skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for omgivelsene, og avskjermes med vegetasjon/voll/levegg mv.

4.8 Universell utforming

Byggverk, gangforbindelser/fortau, oppholdsareal, mv skal ivareta krav til universell utforming, slik næringsområdet blir tilgjengelige for alle uavhengig av funksjonsgrad. Det skal sikres trygge og logiske ledelinjer, og stigningsforhold for gående skal være maksimum 1:15. Der dette ikke er gjennomførbart av terrengmessige forhold, kan mindre partier ha maksimal stigning på 1:10.

Gangareal skal ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Kantstein kan benyttes som ledelinjer, og avslutning av gangareal mot kjøreareal skal gjennomføres med kantstein og nedsenket kantstein.

Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram som er tilpasset leseavstand og utformet slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelse.

Hovedinngang skal være godt synlig, ha god tilpasset belysning og skilting samt være lett tilgjengelig både for bevegelses- og synshemmede.

4.9 Parkering

Arealer for biloppstillingsplasser og sykkelparkering for ansatte og besøkende skal etableres i tilknytning til den enkelte næringstomt/virksomhet. Sykkelparkering skal plasseres nært til hovedinngang.

Felles parkeringsanlegg for flere virksomheter bør tilstrebes der hvor det er hensiktsmessig.

Krav til antall parkeringsplasser og sykkelparkering skal fastlegges ved søknad om rammetillatelse, og vurderes i forhold til type virksomhet, antall arbeidsplasser, behov, grønn mobilitet, mv.

Minst 50% av biloppstillingsplassene skal etableres med ladepunkt for el-biler.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal utformes for og reserveres for bevegelseshemmede, og plasseres nært til hovedinngang.

Plasser for sykkelparkering skal etableres med stativ for fastlåsing av ramme og hjul. Minimum 50% av plassene skal være overbygd, hvorav minst 25% av plassene skal ha lademulighet for el-sykler.

Utendørs parkeringsareal skal avskjermes med grøntarealer og beplantning.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, (PBL §12-5 2. ledd nr. 2)

5.1 Kjøreveg, annet vegareal og fortau langs o_SV1, f_KV1 og f_KV2

Tiltak i forhold til hovedatkomst (o_SV1) med tilliggende fortau på en side (o_FO1) skal opparbeidet iht. krav i gjeldende regulering og bredder som vist i plankartet. Byggeplaner for utforming og høyde på nye interne atkomstveier og avkjørsler med tilknytning til o_SV1 skal godkjennes av kommunen, og fremgå av teknisk rammeplan ved søknad om rammetillatelse. Byggeplaner skal innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse, og offentlige samferdselsanlegg skal utformes iht. håndbok N100 og N200.

Kjøreveg f_KV1 og f_KV2 skal være felles for tilliggende delfelt/næringstomter, og etableres som intern atkomstveg med fortau på en side.

Kjørebane skal opparbeides med asfaltert bredde på 6,5 m. Opparbeidelse kan skje etappevis i takt med utviklingen av næringsområdet, og skal avsluttes med tilfredsstillende snumulighet/vendhammer ved ferdigstillelse av anlegget eller ved delutbygging.

Ensidig fortau skal opparbeides med bredde på 2,5 m og kantstein mot vegbane. For mindre avkjørsler skal det benyttes nedsenket kantstein. Fortau skal etableres samtidig med utbygging av tilliggende kjøreveg.

5.2 Kjøreveg, KV3

Kjørevegen skal være privat for felt N/I 6. Den skal kun benyttes som nødveg, og skal avstenges med bom/port. Sikkerhetsgjerde på 4 m tillates etablert på hver side langs veg frem til felt N/I 6. Utforming og høyde på kjøreveg skal fastsettes i teknisk plan ved søknad om tiltaket.

§6 GRØNNSTRUKTUR, (PBL §12-5 2. ledd nr. 3)

6.1. Infiltrasjon/fordrøyning/avledning, INF1-INF2

Innenfor området skal etableres overvanns-/fordrøyningsdam samt rensedam for østre del av næringsområdet. Damanlegget skal etableres med terskler o.l. for oppdemning/rensing av vann før utslipp i overvannsgrøft i sør.

Ved anleggelse av damanlegget skal det sikres minimum vannstand på 1,0m. Deler av tak- og overvann fra næringseiendommene tillates ført i rør til damanlegget for åpen fordrøyning

Anleggelse av overvann-/fordrøynings/rensedam skal følge prinsipper i rapport for overvannshåndtering i detaljreguleringen.

6.2. Vegetasjonsskjerm/buffersone, VS1 - VS4

Områdene skal sikres/tilrettelegges for innsynsdempende avskjerming mot omgivelsene og skal beplantes med varierende stedegne vegetasjon

Det skal utarbeides en helhetlig plan for utforming, opparbeidelse og beplantning av VS1-VS4. Planen skal vedlegges ved søknader om anleggstiltak, og skal være godkjent før tiltak kan iverksettes innenfor tilliggende næringsområder.

6.2.1 Vegetasjonsskjerm/buffersone, VS1 og VS4

Det tillates mindre terrenginngrep ved etablering av tilliggende overvanns-/fordrøyningsbasseng i sør og omlegging av turveiforbindelse i nord. Ved ferdigstillelse av angitte tiltak skal berørte areal tilbakeføres med stedegen vegetasjon

Innenfor området tillates ikke større oppfyllinger eller anlagt voller.

Innenfor områdene skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad søkes bevart, og skjøtes slik at dens naturlige karakter opprettholdes eller gjenskapes.

6.2.2 Vegetasjonsskjerm/buffersone, VS2-VS3

Innenfor VS2 og VS3 tillates det deponert renskemasser og anlagt jordvoller som del av innsynsdempende avskjerming mot øst. Jordvoller tillates etablert med høyde inntil 8 m fra

dagens terrengnivå mot Lippestadveien. Høyde på jordvollene skal tilpasses i forhold til bredde på buffersonen og ha helning på minimum 1:2.

Tilliggende del av jordvoll skal etableres før det tillates igangsatt utbygging innenfor tilstøtende delområde/næringstomt, og skal gis en kvalitetsmessig opparbeidelse og revegeteres/beplantes med stedegne vegetasjon og trær ved ferdigstillelse.

Anleggelse og ferdigstillelse av jordvoller tillates oppdelt i flere trinn, sett i forhold til utbygging av tilliggende områder.

Øvre sjikt av opprinnelig skogbunn skal benyttes som toppsjikt ved ferdigstillelse av vollene. Stedlig vegetasjon innenfor området, som løvtre, bartre, krattskog og skogbunnsvegetasjon, skal benyttes ved revegetering og beplantning av jordvoll.

Revegetering med stedlig vegetasjon skal sikre at områdets naturlige karakter kan gjenskapes.

6.3 Turveg, TV1

Omlegging av turveg mellom Lippestadveien og Berg skal anlegges med bredde 2,5m, og opparbeides med gruslagt dekke. Opparbeidelse skal utføres på en skånsom måte, og det tillates kun mindre terreng-/landskapsinngrep innenfor tilliggende LNF-område. Ved ferdigstillelse av turveien skal berørte tilliggende areal tilbakeføres og revegeteres med stedlige jordmasser og vegetasjon.

§ 7 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL, (PBL §12-5 2. ledd nr. 5)

7.1 Landbruksformål, Skogbruk

LNF-områder skal videreføres for skogbruk, og driftes som del av tilhørende landbrukseiendom. I tilknytning til området tillates det ikke etablert massedeponier for renskemasser eller større landskaps-/terrenginngrep.

§ 8 HENSYNSSONER, (PBL §12-6)

8.1 Bevaring av naturmiljø, H560_1 og H560_2

Innenfor hensynssonene tillates ikke gjennomført flatehogst eller større landskapsmessige inngrep.

8.1.1 Hensynssone H560_1

Innenfor hensynssonen skal det sikres bevaring av lokal skogsdam og tilliggende randsonevegetasjon innenfor en sone på 30m rundt dammen. Det tillates ikke inngrep som kan skade eller senke vannstanden i dammen.

8.1.2 Hensynssone H560_2

Det tillates ikke inngrep innenfor området som kan skade ravinelandskapet og vannmiljø langs tilliggende bekkedrag. Området skal driftes slik at dets naturlige karakter opprettholdes eller gjenskapes.

Langs bekkedraget skal kantvegetasjon bevares i en bredde på min 20 m. Alminnelig skjøtsel kan foregå så lenge kantvegetasjonens økologiske funksjonsevne ivaretas.

8.2 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1 til H730_3

Hensynssonen omfatter automatisk fredete kulturminner H730_1 id. 619 899 (Gravminne), H730_2 id 315511 (Gravfelt) og H730_3 id 315512 (Steinsetting), med tilhørende sikringssone jf. kulturminnelovens § 4.

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med inngrep eller sette i gang med tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Hogst og revegetering innenfor hensynsonen skal fremlegges for Østfold fylkeskommune før igangsetting.

8.3 Bevaring av kulturmiljø, H570_1 til H570_3

*Hensynsone omfatter en sikringssone på 15 m rundt de fredete kulturminnene
Hensynsonene har til formål å sikre bevaring av det umiddelbare kulturmiljøet nær de
automatisk fredete kulturminnene markert med hensynsonene H730_1-3.*

Innenfor hensynsonene H570_1-3 tillates ikke tiltak, fysiske inngrep i undergrunnen eller bruk som kan virke skjemmende eller ødeleggende for det automatisk fredete kulturminnet, herunder oppfylling av masser, faste installasjoner, mv.

8.4 Faresone høyspentanlegg, H370_1 og H370_2

Med unntak av for felt EA1 tillates ikke bebyggelse eller andre konstruksjoner og anlegg innenfor hensynsonen. Areal innenfor næringsområdene tillates opparbeidet og benyttet til grøntareal og parkering.

Tiltak innenfor området og større terrengbearbeidelse/oppfylling skal godkjennes av kraftleverandør før tiltak kan igangsettes.

§ 9 BESTEMMELSESONOMRÅDE

9.1 Bestemmelsesområde #1 (Funksjonskrav til vegetasjonsskjerm)

Innenfor bestemmelsesområdet #1 langs Lippestadveien skal eksisterende vegetasjon og områdets karakter som naturtomt bevares. Hogst og uttaking av trær/skog tillates ikke før tilliggende voll er etablert og nye vegetasjon har en høyde på minimum 5 m.

Ved etablering av jordvoller i tilliggende del av VS2 og VS3 tillates det ikke anleggsarbeider eller fjerning av vegetasjon innenfor område #1.

§ 10 DOKUMENTASJONSKRAV

10.1 Rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon innsendes:

- Detaljert utomhus-/ landskapsplan i målestokk 1:500 for omsøkt tiltak evt. hele næringseiendommen dersom det søkes om etappevis utbygging.
- Plan for kontroll og bekjempelse av fremmede arter knyttet til grøntareal og grønnstruktur innenfor planområdet.
- Redegjørelse for hvordan krav til utforming/estetikk i bestemmelsen er ivarettatt ved foreslått utbygging, inkl. snitt, oppriss, fasader, illustrasjoner/ perspektiver, mv,
- Teknisk rammeplan med redegjørelse for vann- og avløp, krafttilførsel, brannvann-uttak, lokal overvannshåndtering, vegutforming og annen teknisk infrastruktur.
- Støyfaglig rapport og redegjørelse for evt. avbøtende skjermingstiltak/oppbygning av konstruksjoner.

10.2 Igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal følgende dokumentasjon innsendes:

- Kvalitetsprogram for miljø og energi som redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, og materialvalg. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen i forhold til massebalanse/ -transport, massehåndtering,

masser med fremmede arter, redusering av byggeavfall, overvannshåndtering, sikringstiltak og transport i anleggsfasen.

- Rigg- og anleggsplan/tiltaksplan som angir plassering av riggområde, avskjerming, tiltak for å redusere støy og støv, sikre fremkommelighet, trafiksikkerhetstiltak, mv i rigg- og anleggsperioden.
- Byggeplaner/detaljprosjektering for tilkobling/fremføring av vann- og avløp, krafttilførsel, brannvannsuttak, lokal overvannshåndtering, samferdselstiltak/kjøreveier og annen teknisk infrastruktur.
- Geotekniske vurderinger og redegjørelse av lokal stabilitet og fundamenteringsløsninger.
- Skilt- og belyningsplan for tiltaket og det enkelte næringsområde.
- Støyfaglig dokumentasjon og redegjørelse for evt. nødvendige skjermingstiltak/oppbygning av konstruksjoner for å ivareta støykrav ved tiliggende boliger.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

11.1 Generelle krav

11.1.1 Nye næringstomter tillates ikke utbygd før nødvendige teknisk infrastruktur og kapasitet knyttet til energiforsyning, vann og avløp, kjøreveier og fortau innenfor planområdet er etablert eller sikret på en måte som kommunen finner tilfredsstillende.

11.1.2 Før felt N/I 7 og N/I 8 tillates utbygd skal det foreligge godkjent byggeplan for videreføring av tekniske infrastruktur og kjørevei f_KV1. Opparbeidelse av infrastruktur og veganlegg kan oppdeles i byggetrinn i takt med utbygging av området.

11.1.3 Før det tillates igangsatt anleggsarbeider for etablering av jordvoller innenfor aktuell del av felt VS2 og VS3, skal det settes opp fysisk avsperring mot bestemmelsesområde #1.

11.1.4 Jordvoller innenfor VS2 og VS3 skal være ferdigstilt med revegetering/beplantning senest 2 år etter at anleggsarbeidene er avsluttet i forhold til fsattsatt høyde ved søknad.

11.2 Rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal følgende krav være oppfylt:

- Fradeling skal være gjennomført, og utbyggingstomta opprettet som egen eiendom.
- Plan for utforming, opparbeidelse og beplantning innenfor VS1-VS4 skal foreligge før det gis tillatelse for næringstomter mot øst.

11.3 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende krav være oppfylt eller ferdig etablert:

- Ny turveg (TV1) i nord skal være etablert og ferdigstilt før det tillates iverksatt tiltak innenfor N/I7 og N/I8, som berører eksisterende turveg mellom Berg og Lippestadveien.
- Tilliggende del av jordvoll innenfor VS2 og VS3 skal være ferdig etablert før det tillates igangsatt utbygging innenfor tilliggende del av N/I 2D-F, N/I 6 og N/I 8.

11.4 Brukstillatelse / Ferdigattest

- Før det gis brukstillatelse skal nødvendig støyskjerming eller støyforebyggende tiltak være etablert og ferdigstilt.

- Før bebyggelsen kan tas i bruk skal minimum 50% tilhørende uteareal, grøntanlegg, p-plasser/sykkelparkering, mv være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom bebyggelsen tas i bruk om vinteren, kan grøntanlegg opparbeides påfølgende vekstsesong.
- Før det gis brukstillatelse skal tilliggende del av kjørevei f_KV1 og f_KV2 med fortau være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse innenfor felt N/I 2D-F, N/I 6 og N/I 8 skal tilliggende jordvoller innenfor VS2 og VS3 være ferdigstilt og beplantet iht. utarbeidet plan.
- Før det gis brukstillatelse for bygninger på næringstomter langs vegetasjonsskjerm VS1 og VS4, skal tilliggende delområder være ferdigstilt og revegetert iht. utarbeidet plan.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor N/I2 E-F og N/I 6 skal anleggelse av overvanns-/ fordrøyningsdam innenfor INF1-2 være ferdig etablert.
- Før det gis ferdigattest skal alle utomhusanlegg, kjøreveier og teknisk infrastruktur knyttet til tiltaket og næringseiendommen være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan og tekniske planer.