

Planbeskrivelse

Reguleringsplan for Skogholt, Eidsberg kommune



Innkjøringen til Skogholt i dag fra Ultvedtveien

Reguleringsplanen med Planbeskrivelsen er utarbeidet av Borgconsult
v/ arkitekt Bjørn Christophersen og Langelandconsult v/ seniorrådgiver Aage Langeland.
Sarpsborg i juli 2007

Innholdsfortegnelse.

1.0 Formålet med planen	s.3
• Tilby attraktivt og velordnet næringsområde nær stamvegnett og jernbane. • Estetiske føringer knyttet til både arkitektonisk utforming og utomhusanlegg. • Krav om gode utomhusanlegg • Rekkefølgebestemmelser	
2.0 Beskrivelse av planområdet	s.3
2.1 Planens utstrekning og areal 2.2 Nåsituasjon- Eierforhold 2.3 Eksisterende anlegg og virksomheter	
3.0 Metode ved utarbeidelse av planen.	s.4
3.1 Vurdering av mulig KU-konsekvensutredning 3.2 Metode og planprosess	
4.0 Forholdet til andre planer	s.5
4.1 Kommuneplanen 4.2 Areal- og transportplanen 4.3 Gjeldende reguleringsplaner 4.3.1 -2 Reguleringsplaner for Skogholt 4.3.3 Reguleringsplan for Slituområdet/ Toppenfeltet fra 1985 4.3.4 Reguleringsplan for E18 Melleby-Askim grense	
5.0 Andre føringer og rammeforutsetninger	s.7
5.1 Gitte forutsetninger • Etterspørsel etter næringsområder og utbyggingsbehov • Utbyggingsbehov • Nær tilknytning til stamveinettet • Andre næringsområder for utvikling: Brennemoen, Ramstad • Eksisterende boliger utenfor planområdet 5.2 Forskrift om miljørettet helsevern. 5.3 Beredskapsmessige spørsmål vedr. adkomst til området. 5.4 Miljømessige spørsmål.	
6.0 Utbyggingsstrategier/ alternative areal og utviklingsløsninger	s.8
• Tilpasset etablering av næringsvirksomhet ved bl. annet å hensynta boligene i tilknytning planområdet • Differensiert næringsutvikling i form av soneinndeling, buffere mv. • Hensyn til grøntområder i forhold til fortetting. • Minimalisere trafikkbelastning, støy og andre utslipp i området. • Adkomst til næringsområdet fra Ulltvedtveien og Morstongveien • Konsekvenser av eventuelle ulike utbyggingsstrategier. Under dette punktet er det satt opp en rekke spørsmål som skal sjekkes ut mot utformingen av reguleringsplanen med bestemmelsene.	
7.0 Høringsuttalelser- Utbyggingsavtaler-Sluttbehandling	s.11
8.0 Kartbilag	s.12
1) Oversiktskart. Utsnitt av kommuneplanens arealdel, mål 1:30 000 2) Situasjonsskart, ortofoto mål 1:3000	
9.0 Reguleringsplan med vedtekter	s.14
1) Reguleringsbestemmelser 2) Illustrasjonsplan 3) Bebyggelsesplan 4) Reguleringsplan	

./Som eget vedlegg følger illustrasjonsplan og reguleringsplan i mål 1:2000



Fra Morstongveien og syd/ østover.

1.0 Formålet med planen

Formålet med en reguleringsplan for Skogholt er å legge til rette for industritomter i samsvar med de forutsetninger som er lagt inn i kommunens oppstartsvedtak av 07.05.07 foruten momenter/ temaliste i forbindelse med innhenting av tilbud fra kommunen.

Formålets øvrige punkter med forutsetninger er lagt inn i planbeskrivelsen og reguleringsplanen med dens bestemmelser.

2.0 Beskrivelse av planområdet

2.1 Planens utstrekning og areal

Hele det regulerte området medregnet eksisterende industri og boligbebyggelse, utgjør i alt 138,4 dekar hvorav 86 da er nytt industriområde.

Området er myrlendt og har tett vegetasjon, som består for det meste av gran og bjørk.

Det framtidige industriområdet får sin tilknytning til E18 v/ Brennemoen via fylkesvei 708 mot øst med en avstanden på ca. 2 km.

2.2 Nåsituasjon-Eierforhold,/ Eksisterende og type anlegg

Det er i dag etablert 5-6 bedrifter i området med lettere mer servicepreget virksomhet. Gimingsrud driver med båtservice og lager, SVS arbeider med ventilasjonssystemer, FEBO as Norge produserer hundefor, Vecy står for ferdige matprodukter og Alvim har ferdig produksjon av kjøttvarer.

Det er flere hjemmelshavere og naboer som blir berørt innenfor området.

Skogholt- Hjemmelshavere innen planområdet
Naboer/ Gjenboere

Hjemmelshaver/ Fester	Eiendom	Adresse	Postnr/ poststed
Tronrud Ellen Suzanne	6/1/0/0	Ultvedtveien 245	1859 Slitu
Tronrud Martin	6/1/0/0	Ultvedtveien 245	1859 Slitu
Buer Ingeborg Margrethe <i>Eiendomsadr.</i>	6/2/0/0	Buer <i>Morstongveien 222</i>	1859 Slitu
Buer Ivar <i>Eiendomsadr.</i>	6/2/0/0	Buer <i>Morstongveien 222</i>	1859 Slitu
Strand Ole Halvar	6/3/0/0	Ultvedtveien 243	1859 Slitu
Vegarud Edith	6/6/0/0	Morstongveien 206	1859 Slitu
Strand Helge	6/9/0/0		0000
Osflaten Bjørn Erik	6/11/0/0	Morstongveien 218	1859 Slitu
Gangnes Ove Ronny <i>Eiendomsadr.</i>	6/14/0/0	Åssiden 21 <i>Morstongvn 218</i>	1860 Trøgstad
Gangnes Venke S Nordli <i>Eiendomsadr.</i>	6/14/0/0	Åssiden 21 <i>Morstongvn 218</i>	1860 Trøgstad
Søpler Hallgeir <i>Eiendomsadr.</i>	6/15/0/0	Blomsterveien 6 <i>Morstongveien 212</i>	1850 Mysen
Solbrekke Øyvind	6/20/0/0	Brekken <i>Morstongveien 208</i>	1859 Slitu
Eidsberg kommune	6/21/0/0	Ordfører Voldens v.1	1850 Mysen
Westby Erik <i>Eiendomsadr.</i>	6/22/0/0	Vardeveien 107 <i>Wecyveien 5</i>	1850 Mysen
Westby Freddy	6/22/0/0	Wecyveien 5	1859 Slitu
Westby Morten <i>Eiendomsadr.</i>	6/22/0/0	Løkenveien 218 <i>Wecyveien 5</i>	1860 Trøgstad
Westby Erik	6/23/0/0	Wardeveien 107	1850 Mysen
Westby Freddy	6/23/0/0	Wecyveien 5	1859 Slitu
Westby Morten	6/23/0/0	Løkenveien 218	1860 Trøgstad
Tronrud Ellen Suzanne	6/24/0/0	Ultvedtveien 245	1859 Slitu
Tronrud Martin	6/24/0/0	Ultvedtveien 245	1859 Slitu
Westby Erik <i>Eiendomsadr.</i>	6/26/0/0	Vardeveien 107 <i>Wecyveien 2</i>	1850 Mysen
Westby Freddy <i>Eiendomsadr.</i>	6/26/0/0	Wecyveien 5 <i>Wecyveien 2</i>	1859 Slitu
Westby Morten <i>Eiendomsadr.</i>	6/26/0/0	Løkenveien 218 <i>Wecyveien 2</i>	1860 Trøgstad
Eidsberg kommune	6/28/0/0	Ordfører Voldens v.1	1850 Mysen
Larsen Berit Synnøve <i>Eiendomsadr.</i>	6/29/0/0	Pletten <i>Morstongveien 224</i>	1859 Slitu
Eidsberg kommune	6/30/0/0	Ordfører Voldens v.1	1850 Mysen
Febo Norge As <i>Eiendomsadr.</i>	6/32/0/0	Stabburveien 4 <i>Wecyveien 9</i>	1859 Slitu
Skogholt Eiendom	6/31/0/0	Wecyveien 6	1859 Slitu

3.0 Metode ved utarbeidelse av reguleringsplanen for Skogholt.

3.1 Vurdering av mulig KU –konsekvensutredning.

Forskrift om konsekvensutredninger ble fastsatt ved kongelig resolusjon av 1. april 2005 i medhold av lov (24. september 2004) nr. 72) om endring i plan- og bygningsloven.

Formålet med bestemmelsene i forskriften er å sikre at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer eller tiltak, og når det tas stilling til om, og eventuelt på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres. Under §1 er det anført at forslagsstiller, i dette tilfelle kommunen, skal

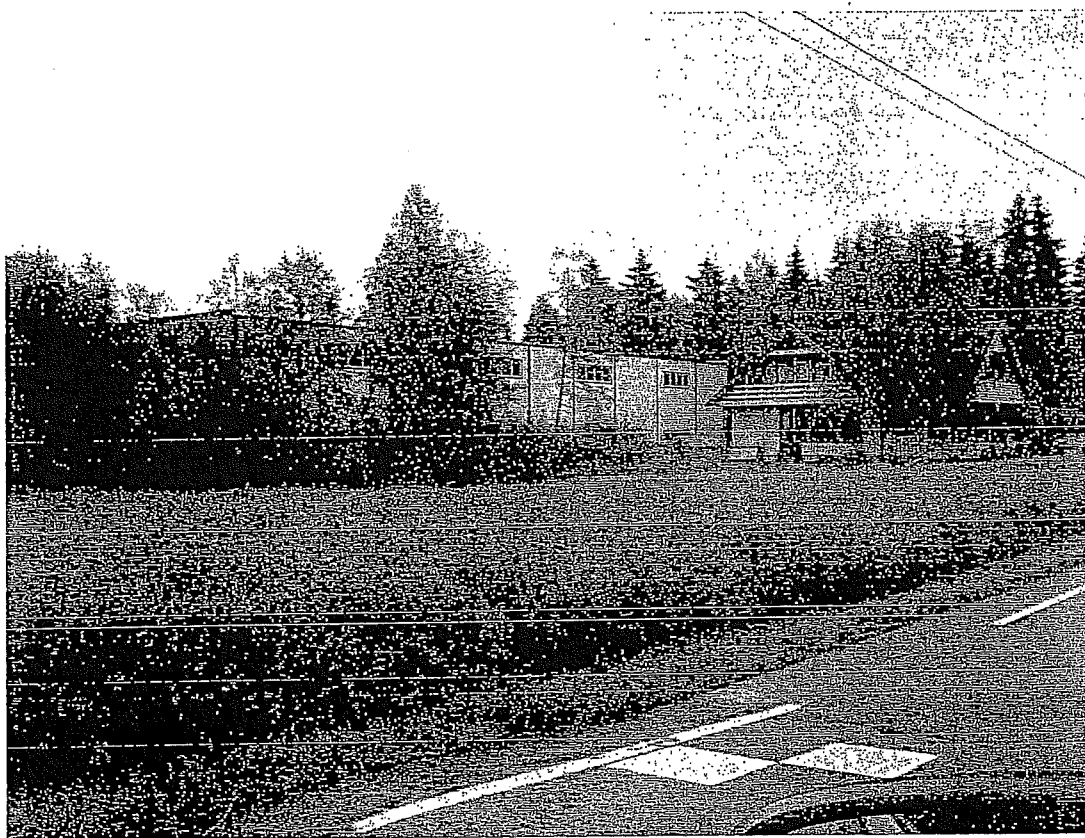
selv vurdere om planen eller tiltaket faller inn under forskriftens saklige virksomhetsområde, jfr.kap. kap. II

I §3 om Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriftens §4, heter det at planer og tiltak skal behandles etter forskriften kapittel III dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn. Dette gjelder for tiltak eller virksomheter så som: *nærings-, lager- og kontorbygg, samt offentlige bygg og bygg til allmennyttinge formål, med et bruksareal på mer enn 5.000 m².*

Bestemmelsen gjelder ikke dersom virkningene av reguleringsplanen eller tiltaket er tilfredsstillende avklart eller belyst i kommuneplanens arealdel. I kommune-planens arealdel er det vedtatt av kommunestyret 16. februar 2006, at det aktuelle området Skogholt skal avsettes til næringsområde etter PBL §20-4,1.Ledd No. 1

Ved en gjennomgang av Naturtyper i Eidsberg med kartlegging av tiltak for bevaring av biologisk mangfold i kommunen (21.12.2004), er det ikke registrert viktige eller biotoper av lokal verdi innenfor området.

Det legges derfor til grunn at det ikke er nødvendig å utarbeide en Konsekvensanalyse etter §4 under forskriften av 1. april 2005.
Det er imidlertid forutsatt at Planbeskrivelse skal inneholde en konsekvensvurdering av forhold som er nevnt i det utsendte planprogram.



Her blir det nødvendig med lebeplantning/ buffersone. Fra Morstongveien

3.2 Planprosessen.

Utarbeidelsen av planbetrivelsen for Skogholt er samordnet med forslag til reguleringsplan og vedtekter for området.

På bakgrunn av gjeldende rutine, skal saksframlegget med tilhørende ferdig forslag til reguleringsplan framlegges for 1. gangs behandling 03.09.07. Nødvendig møtevirksomhet er lagt inn med kommunen og grunneierne i forbindelse med 1. gangs behandling og offentlig utleggelse av planen.

Ut fra oppsatt framdriftsplan tar kommunen sikte på å få ferdig stadfestet reguleringsplan innen utgangen av 2007. Det tas imidlertid forbehold om eventuelle innsigelser og/ eller klage på reguleringsvedtaket.

4.0 Forholdet til andre planer

4.1 Kommuneplanen

Planen ble vedtatt i kommunestyret 16.02.06

På side 11 i plandokumentet er det bl. annet anført følgende under Næringsliv og arbeid.:

"Næringslivet i Eidsberg skal kjennetegnes av mangfold og utnyttelse av kunnskap og kompetanse som ledd i nyskaping. Miljøaspektet skal brukes som aktiv og positiv faktor knyttet til politikk omkring arealbruk og næringsstruktur."

Videre anføres følgende hovedpunkter:

- **Utvikling av egne arbeidsplasser** som en ønskelig del av helhetlig lokalutvikling.
- **Å støtte opp under den kompetanse** som finnes i eksisterende næringsliv slik at det legges til rette for personer og virksomheter som har spesielle forutsetninger for å videreutvikle og skape ny virksomhet.
- **Legge til rette for næringslivet**
- **Muligheter for ny verdiskapning** innen kultur, service og tjenestebasert næringer.

Til kommuneplanens arealdel, har kommunestyret vedtatt at det aktuelle området Skogholt skal avsettes til næringsområde etter PBL §20-4, 1. Ledd No. 1 Det vises for øvrig til Arealdelens bestemmelser i kommuneplanens side 30.

4.2 Areal- og transportplanen

Det foreligger her en fellesuttalelse fra regionale etater av 29.04.2004. Her tar vi med følgende fra avsnittet om **Bakgrunn, utviklingstrekk, statlige og regionale føringer, fremtidsbilder.**

"Hovedmålet for ATP-planen er at det fremtidige utbyggingsmønster og transportsystemet skal bidra til å redusere veksten i biltrafikken, samtidig som den skal legge grunnlaget for økt bruk av sykkel og gange til daglige gjøremål (butikk, barnehage, skole, fritidsaktiviteter). Det er derfor avgjørende at fremtidig utbygging i stor grad skjer i gang- og sykkelavstand til by- og tettstedssentrene og kollektivtilbudet.

Det er enighet om at planarbeidet skal fokusere på tiltak og prioriteringer som er nødvendige for å oppnå en mer miljøvennlig transportavvikling og et bærekraftig utbyggingsmønster. Dette er sett på bakgrunn av de utviklingstrekk som forventes i Indre Østfold med kraftig vekst i folketallet.

Flere arbeidsplasser. Her gir planen uttrykk for at den økende regionalisering av samfunnet vil kreve et stadig tettere interkommunalt samarbeid for å utforme en utviklingspolitikk. Dette er også i tråd med intensjonene i gjeldende og nytt forslag til fylkesplan om å gjøre Østfold mindre avhengig av arbeidsmarkedet i Oslo.

Gode kommunikasjoner. Her slutter transportplanen seg til de tiltak og prioriteringer som foreslås for sideveier og g/s-veier til ny E18, tverrforbindelse RV 22, "rette jernbane og færre stopp, samt busstilbudets avhengighet av prioriteringer innenfor dagens rammer eller økte bevilgninger."

4.3 Gjeldende reguleringsplaner

- 4.3.1 Reguleringsplan for Skogholt I av 1972
- 4.3.2 Reguleringsplan for Skogholt II av 1978
- 4.3.3 Reguleringsplan for Slituområdet/ Toppenfeltet fra 1985
- 4.3.4 Reguleringsplan for E18 Melleby-Askim grense fra 2002

5.0 Andre føringer og rammeforutsetninger

5.1 Gitte forutsetninger.

- Etterspørsel etter næringsområder og utbyggingsbehov
- Utbyggingsbehov
- Nær tilknytning til stamveinettet
- Andre næringsområder for utvikling: Brennemoen, Ramstad
- Eksisterende boliger utenfor planområdet

Slitu- Porten mot Mysen.

Etterspørsel etter næringsarealer og byggeklare tomter er stort i Eidsberg. Dette registreres gjennom en rekke henvendelser til kommunen. Lokaliseringsmessig ligger området Skogholt meget gunstig til når det gjelder tilknytning til veg og jernbane.

Tilknytningen til E 18 for Skogholtområdet vil skje v/ Brennemoen via fylkesvei 708 mot øst. Avstanden hit er ca. 2 km

Andre næringsområder for utvikling er Brennemoen og Ramstad som ligger nærmere enn 1 km unna.

Eksisterende bebyggelse. For dette punktet, kan en først vise til Slitu som er et større tettsted med god tilknytning til E18. Skogholt ligger bare 5-600 meter fra sentrum som har en rekke funksjoner og servicetilbud.

Det er fra kommunen sagt at det skal være en grønn profiluttrykt i kartet. Dette gjelder bl. annet buffer/ skjermsoner mellom bebyggelse og næringsområde, samt friområde- lek i tilknytning til rekken med bolighus.

5.2 Forskrift om miljørettet helsevern.

§ 1 Formål

- a) å fremme folkehelse og bidra til gode miljømessige forhold
- b) å sikre befolkningen mot faktorer i miljøet, blant annet biologiske, kjemiske, fysiske og sosiale miljøfaktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen.

Vi viser spesielt til forskriftens § 9 som sier følgende:

§ 9 Helsemessige ulemper som virksomhet eller eiendom påfører omgivelsene

Virksomheter og eiendommer skal planlegges, drives og avvikles, slik at følgende krav til miljøfaktorer overholdes når det gjelder den belastning omgivelsene påføres:

- a) Ved etablering og bruk av støykilder skal det tilstrebes lavest mulig støynivå.
- b) Forurensning i form av utslipp til luft, grunn eller vann skal ikke medføre fare for helseskade eller helsemessig ulempe.
- c) Virksomheter skal planlegges, drives og avvikles slik at ulykker og skader forebygges.

- d) Virksomheter skal håndtere og bevare avfall på en helsemessig forsvarlig måte.
- e) Virksomheter skal drives slik at luktpåger som er til helsemessig ulempe for omgivelsene unngås.

Det framgår at virksomheter skal planlegges, drives og avvikles, slik at følgende krav til miljøfaktorer overholdes når det gjelder den belastning omgivelsene påføres.

Trafikkavviklingen skal legges opp slik at det blir minst mulig støy og ulemper for omgivelsene med direkte adkomst til de enkelte bedriftene internt i området.

Radon. I henhold til foreliggende kart er det ikke registrert radonforekomster på Skogholt.

5.3 Beredskapsmessige spørsmål

På grunn av beredskapsmessige hensyn, må det planlegges en tilkomstvei inn i planområdet fra Morstongveien. I tillegg må eksisterende tilkomstvei fra Ultvedtveien forlenges slik at den møter den andre veien inn i planområdet (fra Morstongveien). Gjennomgående vei sikrer beredskapen med alternative adkomstmuligheter.

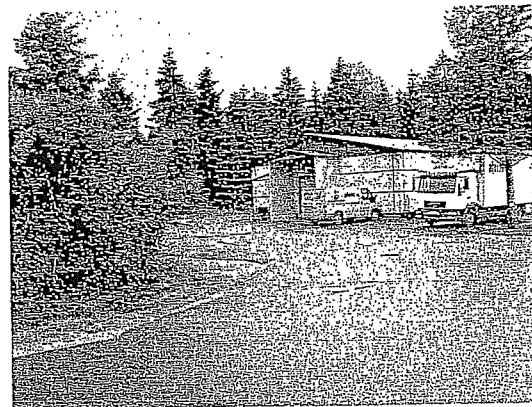
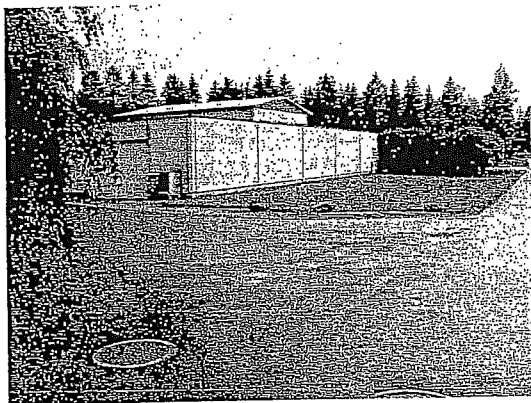
Flom og ras. Det er ikke registrert fra N.G.O, behov for spesielle sikringstiltak mot flom og ras.

5.4 Miljømessige spørsmål

Biologisk mangfold. I henhold til WKN rapporten om naturtyper i Eidsberg og viltplanen for kommunen, er det ikke registrert forhold her hvor inngrep kan få betydning for det biologiske mangfold.

Kulturminner. Det er heller ikke her registrert kulturminner i området.

Fjernvarme og renovasjon. Det bør legges til rette for fjernvarme på Skogholt og renovasjonsordninger med kildesortering.



Bedrifter i området.

6.0 Utbyggingstrategier/ alternative areal og utviklingsløsninger

Det skal være en grønn profil uttrykt i kartet. Dette gjelder bl. annet buffer/ skjermsoner mellom bebyggelse og nærområdet, samt friområde-lek i tilknytning til rekken med bolighus.

- Tilpasset etablering av næringsvirksomhet ved bl. annet å hensynta boligene i tilknytning planområdet
- Differensiert næringsutvikling i form av soneinndeling, buffere mv.
- Hensyn til grøntområder i forhold til fortetting.
- Minimalisere trafikkbelastning, støy og andre utslipp i området.
- Adkomst til næringsområdet fra Ultvedtveien og Morstongveien
- Konsekvenser av eventuelle ulike utbyggingstrategier.

Disse seks punktene er søkt ivarettatt i sammenheng med utformingen av reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.

Boligområdet B1 som eksisterer i dag, har fått særskilte bestemmelser under 1.7 Boligområde. Området for øvrig blir regulert til kombinert formål-forretninger/ kontor/ industri (F/ K / I -1,2,3,4,5 og 6)

Differensiert. Dette er det lagt opp til dette gjennom næringsutvikling i form av soneinndeling.

Buffer. I reguleringsplanen er det lagt inn ekstra grønn buffer mellom eksisterende industribygg og boligbebyggelsen. Videre legges det inn buffer mellom næringsbygg, Morstongveien og Ulltvedtveien.

Støy. I reguleringsbestemmelsene pkt 1.4 er det anført at næringsvirksomheter innenfor reguleringsområdet ikke skal utsette omliggende bebyggelse for utendørs støyverdier målt ved bolig som overstiger ved dagtid 50 dBA- kveldstid 45 dBA og natt 45 dBA.

Adkomsten til området er den gitt i planen fra Ulltvedtveien og Morstongveien slik som forutsatt. Dette sikrer også den beredskapsmessige situasjon for området.

Konsekvenser av eventuelle ulike utbyggingsstrategier, vil for en stor del bli fanget opp under pkt. 1.1 fellesbestemmelser.

Plan- og bygningslovens bestemmelser i forbindelse med søknader om byggetillatelse under kap. XVI eller tilsvarende, kommer i tillegg til dette.

Estetikk kommer inn under fellesbestemmelser pkt 01.

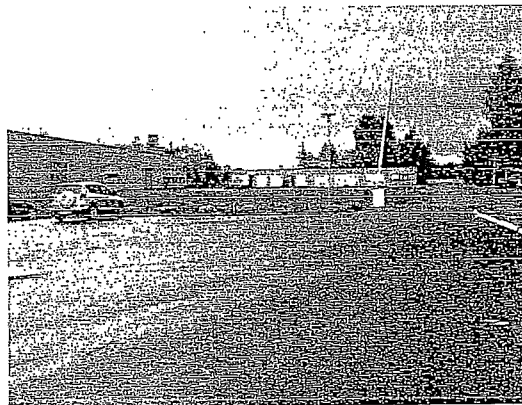
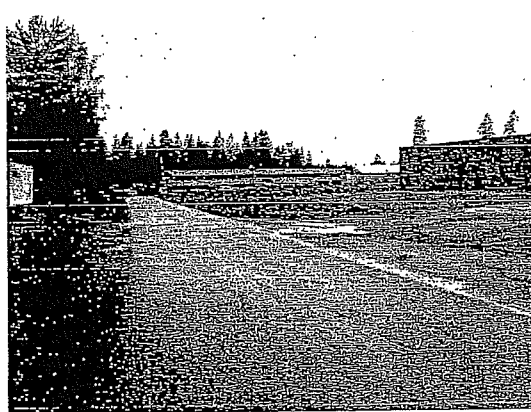
Utnyttelsesgrad og byggehøyder er på tilsvarende måte tatt inn i reguleringsbestemmelsenes punkt nr. 1.3.

Folkehelse har fått et eget avsnitt i denne planbeskrivelsen under kap. 5 om **Miljørettet helsevern**. Herunder kommer også forskriftens bestemmelser om forurensning ved utslipp til luft, grunn eller vann og håndtering av avfall på en helsemessig forsvarlig måte mv.

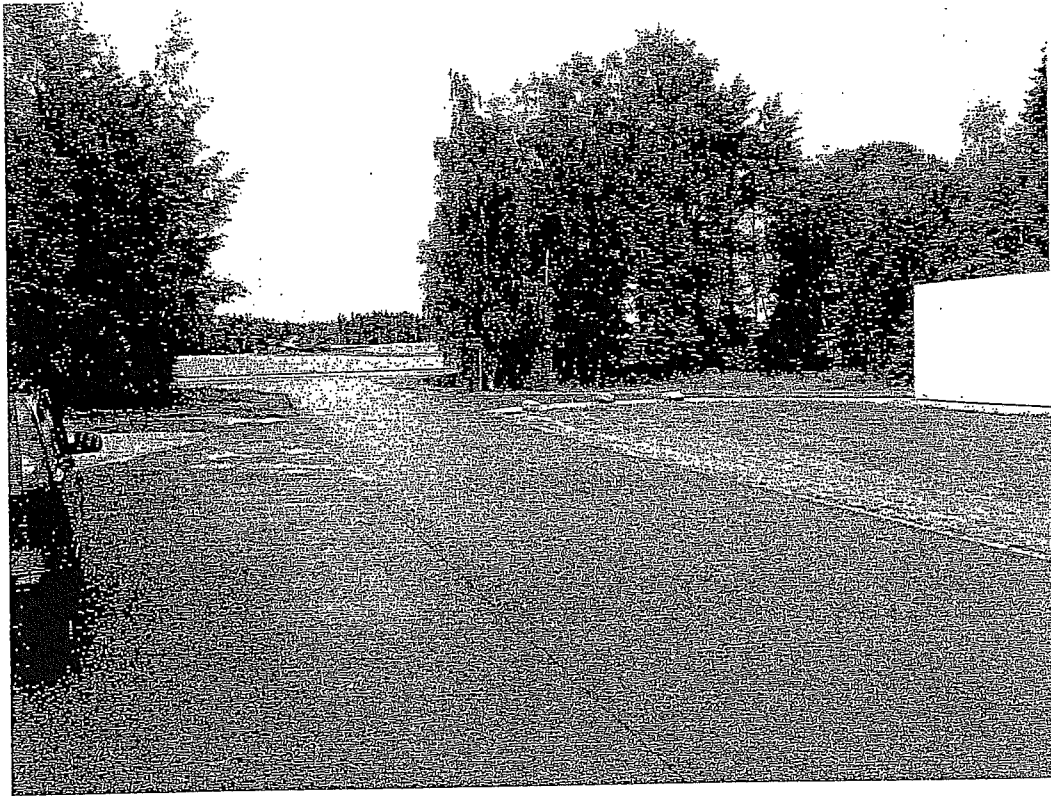
Helse, miljø og sikkerhet (HMS), ligger under bedriftenes eget ansvar og må svare lovens forskrift på disse punkter.

Samfunnsikkerhet og energiforsyning knyttes til fellesbestemmelsenes pkt 1.1 og de enkelte særlover om kommunal beredskap om behov for utrykning og assistanse. Se også under adkomstforhold.

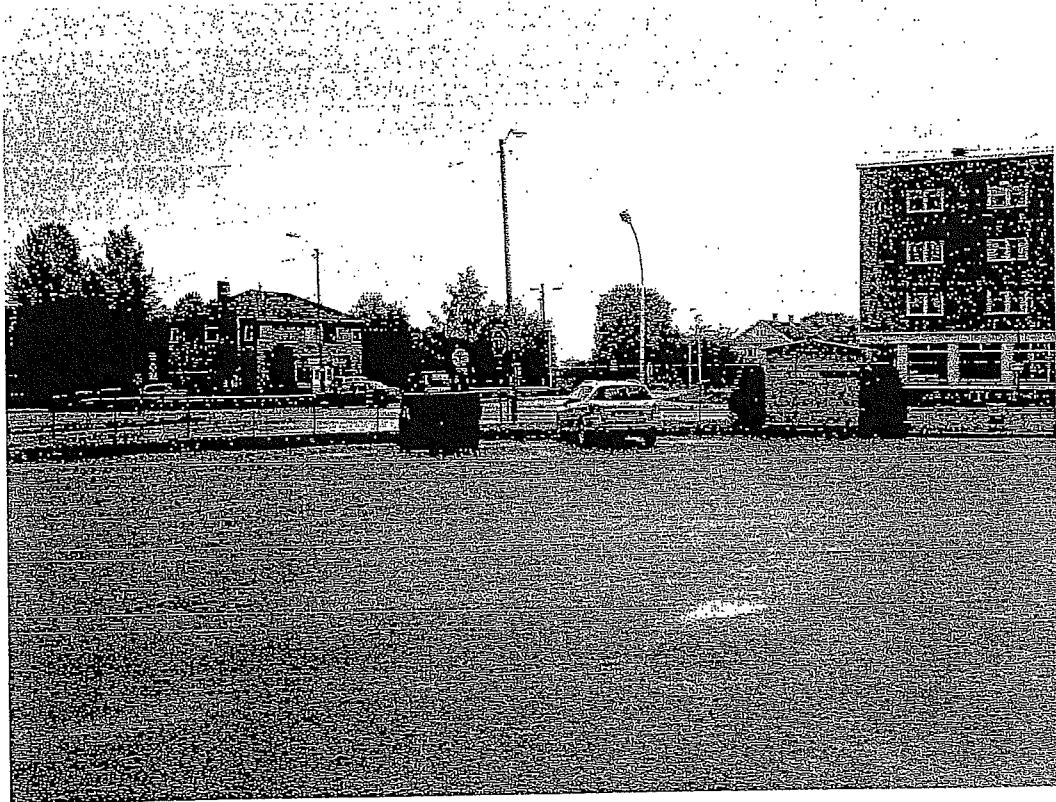
Vann- avløp og renovasjon. Det kommunale vann- og avløpsnett har nok kapasitet slik at Skogholt industriområde kan knytte seg til dette. Det skal bygges en pompestasjon i området som sikrer avløpet.



— Bedrifter i området —



Utkjøringen fra området i dag.



Slitukrysset i dag, er sterkt trafikkert. Vesentlig bedre når ny E18 åpner

7. Høringsuttalelser – Utbyggingsavtaler - Sluttbehandling

Kommunestyret i Eidsberg fattet den 29. mars 2007 følgende vedtak:

Eidsberg kommune ønsker å benytte utbyggingsavtaler som virkemiddel for gjennomføringen av sin utbyggingspolitikk og ønsker derfor å fatte vedtak med følgende innhold:

1. I henhold til plan- og bygningsloven § 64 fattes det herved vedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Eidsberg kommune.
2. Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele kommunen.
3. Utbyggingsavtaler kan benyttes for 6 boenheter eller flere. For industri, næring, kontor m.m. bør utbyggingsavtaler alltid benyttes.
4. Kommunen kan kreve fortrinnsrett til inntil 20% av boenhetene/ boligene/tomtene til markedspris.
5. Utbyggingsavtaler kan inneholde vilkår om gjennomføring av tiltak nedfelt i kommuneplanens arealdel og samfunnsdel.
6. Teknisk infrastruktur skal bygges ut i henhold til de standarder og den kapasitet kommunen krever.
7. Utbygger skal dekke de feltinterne kostnader for utbygging av infrastruktur, og i tillegg en forholdsmessig del av øvrig infrastruktur som må opparbeides eller oppgraderes som følge av utbyggingen (vei, parkering, vann- og avløp, energi, grøntstruktur, felles byrom, gang-og turløyper, skiløyper mv.

./ Det vises også til særutskrift fra Eidsberg kommunestyre som eget vedlegg.

8. Kartbilag

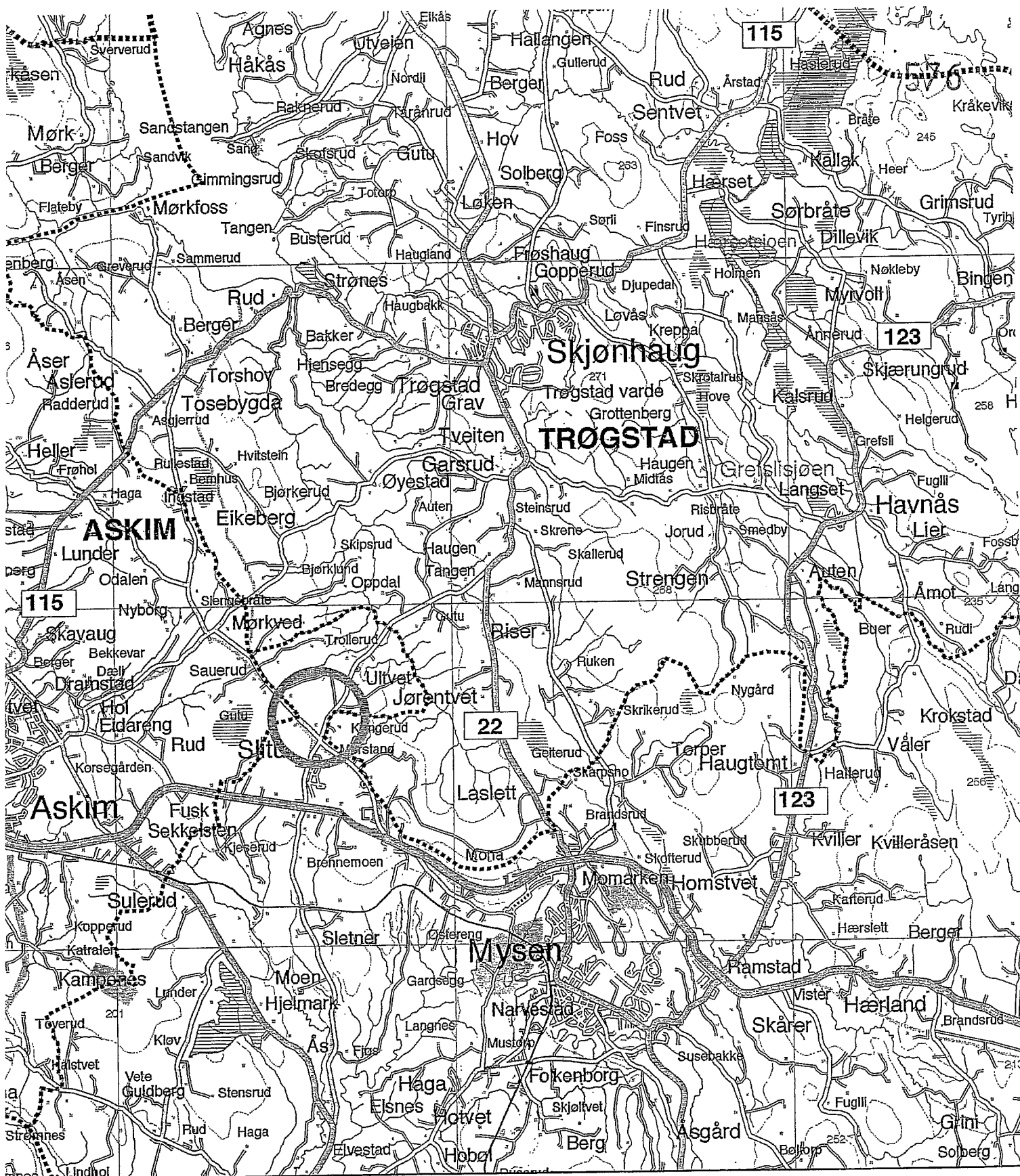
- 1) Oversiktskart. Utsnitt av kommuneplanens arealdel, mål 1:30 000
- 2) Situasjonsskart. Ortofoto mål 3000

9. Reguleringsplan med vedtekter

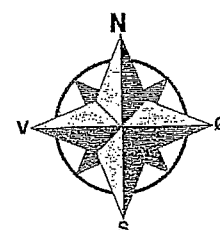
s.14

- 1) Reguleringsbestemmelser
- 2) Illustrasjonsplan
- 3) Bebyggelsesplan
- 4) Reguleringsplan

./Som eget vedlegg følger illustrasjonsplan og reguleringsplan i mål 1:2000



REGULERINGSPLAN SKOGHOLT **Skogholt næringsområde**



EIDBERG KOMMUNE
Oversiktskart

borgconsult as 

Sandesundsveien 21, 1724 Sarpsborg 69153700

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL

REGULERINGSPLAN FOR SKOGHOLT EIDSBORG KOMMUNE

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Planforslaget er datert 07-11-2007

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. **Byggeområder (PBL § 25, 1-1)**
Boligområde B1
Kombinerte formål:
Forretning/kontor/industri (F/K/I, 1, 2, 3, 4, 5)
3. **Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1-3)**
Gang/sykkelvei
Kjørevei
Annet veiareal
5. **Spesialområder (PBL § 25, 1-6)**
Frisiktsone ved vei
Parkbelte i industristrøk

FELLESBESTEMMELSER

01. Kommunen skal ved behandling av søknad om tiltak påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Ved nybygg - påbygg skal det legges stor vekt på estetikk og formingskrav. Stor bygningsvolum skal utformes slik at bygningen virker oppbrutt i fasade og gesims. Skrikende farger skal unngås.

Sammen med søknad om tiltak skal kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde del av tomten som skal godkjennes før tiltaket godkjennes.
02. Innen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områdene skal gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
03. Det skal tilrettelegges for universell utforming innen planområdet som sikrer alle grupper i samfunnet.
04. Skilting innen planområdet skal samsvare med de krav som kommunens skiltplan setter.
05. Mindre vesentlig unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Fellesbestemmelser

Som en del av rammesøknaden skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 som blant annet skal vise:

- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold.
- Terrengforhold skal vises med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder
- Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, plasser og parkering.
- Hovedatkomst for gående og kjørende, veibredder, nødvendig snuplass.
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m., parkering for bil og sykkel, tilgjengelighet for bevegelseshemmede
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i h.t. renovasjonsforskriftene
- Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares, områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon, ny vegetasjon med plantenavn og antall
- Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsen på tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen.

1.2 Kombinerte formål

- 1.3 I områdene F/K/I 1 til F/K/I 5 kan det oppføres bygg for forretning-, kontor- og industriformål inntil 3 etasjer og opptil 10 meters høyde fra ferdig planert terreng til gesims for flatt tak. Bygninger med sadeltak skal gesimshøyden være maks 8 meter og mønehøyden maks 12 meter.

Tillatt bebygd areal innenfor den enkelte næringstomt (BYA) må ikke overstige 30% av tomtens nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygget areal (inklusive garasjer) på netto tomtareal.

Etablering av bedrifter som vil medføre sjenerende lukt, støy eller farlige gasser tillates ikke. Etablering av kjøpesenter for detaljhandel er ikke tillatt innenfor planområdet. Det er ikke tillatt med etablering av areal til boligformål innenfor reguleringsområdet.

- 1.4 Næringsvirksomheten innenfor reguleringsplanen skal ikke utsette omliggende bolig for utendørs støyverdier målt ved boligen som overstiger:

dagtid 50 dBA - kveldstid 45 dBA - natt 40 dBA

Forøvrig skal retningslinjer for begrensnings av støy fra industri TA-506 fra Statens Forurensningstilsyn av 1985 gjelde.

- 1.5 Ved etablering av ny forretning, kontor, industri skal vedtekter til parkering følges. All parkering skal skje på eget areal og etter følgende norm:

a) inntil 10 ansatte : 1 parkeringsplass pr. ansatt

b) over 10 ansatte : 0,75 parkeringsplass pr. ansatt, dog minst 10 parkeringsplasser

For forretning/kontor skal det være 1 besøksparkeringsplass pr. 30 m² gulvflate.

For et naturlig avgrenset område med flere enn 3000 m² forretning/kontor kan kravet til parkering for det areal som overstiger 3000 m² settes ned til 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvflate.

- 1.6 Eventuell lagring skal skje på et eget skjermet eller innebygget areal. Kommunen kan forby lagring som etter kommunens skjønn vil virke sterkt sjenerende eller redusere trafikksikkerheten i området. Kommunen vil ikke godkjenne telt eller plasthaller til lagring innenfor området.

1.7 Boligområde

Området B 1

Arealbruk

I området skal det oppføres frittliggende eneboliger.

- 1.8 Bebyggelsens karakter, utforming m.v.
I områdene skal det oppføres frittliggende eneboliger i 1 eller 2 etasjer med garasjer.
Der hvor forholdene ligger tilrette for det, kan tillates underetasje.
Kommunen skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god utforming og matrialbehandling og at bygninger i samme gruppe eller område får en best mulig harmonisk og enhetlig utforming.
Det skal avsettes plass for 2 oppstillingsplasser for bil pr. bolig.
- 1.9 Bebyggelsens høyde og plassering.
Innenfor områdene regulert til boliger kan det tillates oppført eneboliger. Maks. gesimshøyde skal ikke overstige 3 m og mønehøyde 9 m,- målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
Der hvor underetasje tillates, skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 4,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
Planutvalget kan tillate garasjebygg nærmere tomtengrense enn byggelinje - dog ikke nærmere enn 1 m. Mot vei kan garasje legges nærmere enn byggelinje dersom utkjøring skjer på egen grunn,- dog minimum 2 m fra regulert veikant.
Bebyggelsen skal utføres med saltak med vinkel mellom 27 og 45 grader.
- 1.10 Tillatt bebygd areal (BYA)
Tillatt bebygd areal for områdene B1 skal ikke overstige 20% av tomtens areal.
- 1.11 Ubebygde arealer
Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling, Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i den grad det er praktisk mulig.
- 1.12 Matrialbruk, utforming og farger på gjerder, forstøtningsmurer og skilt skal godkjennes av kommunen.
- 1.13 Sammen med byggemelding av bygg skal det utarbeides situasjonsplan for tomten samt en detaljert plan for terrengbearbeidelse. Det påhviler kommunen å påse at disse planene blir fulgt opp i praksis. Det skal kunne settes krav om at opparbeidelsen av tomtens ubebygde arealer skjer samtidig med opparbeidelsen av bygg og anlegg.
- 1.14 All parkering skal skje på egen grunn.

3. Offentlige trafikkformål

- 3.1 I områdene skal det anlegges kjøreveier, gang- og sykkelvei som vist på planen.

6. Spesialområde

6.1 Frisiktsone vei

I frisiktsoner skal det være friskt i en høyde 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

6.4 Parkbelte i industristrøk

Områdene er avsatt til parkbelte i industristrøk.

Områdene skal opparbeides parkmessig og beplantes med stedegnet vegetasjon og vedlikeholdes av grunneier.

Regulert parkbelte utgjør en del av tomtearealet og er refusjonsberettiget areal i henhold til plan- og bygningslovens § 46.2 (parkbelte langs industristrøk).

I spesialområdet parkbelte mellom plangrensen og innkjøringsveien fra Fv. 691 i nordøstlig del av planområdet tillates det etablering av voll om støyen fra planområdet skulle tilsi behov for etablering av en slik voll.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 1.1. Parkbelte skal være opparbeidet/beplantet før det gis brukstillatelse/ferdigattest.
- 1.2. Passeringslomme på fv. 691 skal etableres samtidig med etablering av adkomstvei inn i feltet.
- 1.3. Før det foretas utbygging i planområdet, skal det foreligge godkjent utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen vedrørende teknisk infrastruktur i planområdet.

Sarpsborg, 07-11-2007

BORGCONSULT AS

