



Sarpsborg  
kommune

## **Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Bjørnstad næringspark**



**Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 13.06.2013**

**Datert: 02.10.2012**

**Revidert: 19.02.2013**

**Planen er utarbeidet av COWI AS**

<b>Innholdsfortegnelse</b>	<b>SIDE</b>
<b>Innhold</b>	
<b>1 FORMÅLSPARAGRAF .....</b>	<b>4</b>
<b>2 REGULERINGSFORMÅL.....</b>	<b>4</b>
2.1 Bebyggelse og anlegg. Jfr. PBL § 12-5, 2 ledd nr. 1:.....	4
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jfr. PBL § 12-5, 2 ledd nr. 2: .....	4
2.3 Grønnstruktur. Jfr. PBL § 12-5, 2 ledd nr. 3: .....	4
2.4 Hensynssoner. Jfr. PBL § 12-6. ....	4
<b>3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....</b>	<b>4</b>
3.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og grønnstruktur .....	4
3.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og grønnstruktur .....	5
3.3 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og grønnstruktur .....	5
3.4 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og grønnstruktur .....	5
3.5 Opparbeidelse av samferdselsanlegg .....	5
3.6 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og grønnstruktur .....	5
3.7 Utvidelse av kryss med Fv. 118.....	5
3.8 Opparbeidelse av utomhusareal .....	5
3.9 Opparbeidelse av gangsti .....	5
3.10 Opparbeidelse av frisisiktsoner .....	6
3.11 Miljøtekniske grunnundersøkelser.....	6
3.12 Godkjenning av byggeplan .....	6
3.13 Godkjenning av vann- og avløpstiltak .....	6
3.14 Tidsrestriksjon for utbygging .....	6
3.15 Etablering/relokalisering av bussholdeplasser langs fv. 118.....	6
<b>4 FELLESBESTEMMELSER.....</b>	<b>6</b>
4.1 Kulturminner.....	6
4.2 Universell utforming.....	6
4.3 Støy .....	6
4.4 Luftkvalitet .....	7
4.5 Skilt, reklame, flagg og vimpler .....	7
4.6 Fordrøyning av overvann.....	8
4.7 Fjernvarme.....	8
4.8 Grunnforhold .....	8
<b>5 BEBYGGELSE OG ANLEGG .....</b>	<b>8</b>
5.1 Planer for utomhus og massedeponi .....	8
5.2 Kombinert formål - Kontor/industri (K/I1 - K/I11).....	9
5.3 Estetikk og struktur.....	10
<b>6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....</b>	<b>11</b>
6.1 Kjørevei (o_KV 1 - o_KV3, KV4 – KV5) .....	11
6.2 Fortau (o_FT1 - o_FT4, FT5 – FT6) .....	12

6.3	Gang- og sykkelveg (o_GS1, o_GS2) .....	12
6.4	Annen veggrunn – Tekniske anlegg (o_AVT1 - o_AVT9).....	12
6.5	Bussholdeplasser.....	12
6.6	Midlertidig atkomst til eksisterende virksomhet .....	12
<b>7</b>	<b>GRØNNSTRUKTUR .....</b>	<b>12</b>
7.1	Vegetasjonsskjerm (VS1 - VS5).....	12
<b>8</b>	<b>HENSYNSSONER .....</b>	<b>13</b>
8.1	Frisiktsone.....	13
<b>9</b>	<b>BESTEMMELSESONRÅDER.....</b>	<b>13</b>
9.1	Automatisk fredete kulturminner (#1) .....	13
9.2	Tidsrestriksjon for utbygging (#2).....	13

## 1 FORMÅLSPARAGRAF

Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for utvidelse av eksisterende næringsområde på Bjørnstad, i tråd med overordnede planer, bestemmelser og retningslinjer for arealbruk. Mer spesifikt er hensikten å legge til rette for etablering av ny kontor- og industribebyggelse, med vekt på kompetansekrevende virksomheter, servicebedrifter og lettere industri, av god estetisk kvalitet og med høy verdi i seg selv og som del av eksisterende bebyggelse og naturlandskap. Det tillates i reguleringsplanen etablering av et begrenset antall m<sup>2</sup> bruksareal engrossalg. Ved utvikling av planområdet er det et klart mål at det skal finne sted en høy utnyttelse.

Et annet hovedmål er å sikre et effektivt og funksjonelt veisystem, hvor det også tilrettelegges for gående og syklende. Videre skal vegetasjonsskjermer begrense nær- og fjernvirkning av den framtidige bebyggelsen, samtidig som den skal bidra med et grønt preg til et område med høy arealutnyttelse.

## 2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL).

### 2.1 Bebyggelse og anlegg. Jfr. PBL § 12-5, 2 ledd nr. 1:

- Kombinert formål - Kontor/industri (K/I1 - K/I11)
- 

### 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jfr. PBL § 12-5, 2 ledd nr. 2:

- Kjøreveg (o\_KV1 - o\_KV3, KV4 – KV5)
- Fortau (o\_FT1 - o\_FT4, FT5 – FT6)
- Gang- og sykkelveg (o\_GS1, o\_GS2)
- Annen veggrunn – Tekniske anlegg (o\_AVT1 - o\_AVT9, AVT10 – AVT13)

### 2.3 Grønnstruktur. Jfr. PBL § 12-5, 2 ledd nr. 3:

- Vegetasjonsskjerm (VS1 - VS5)

### 2.4 Hensynssoner. Jfr. PBL § 12-6.

- Sikringssoner - Frisiktsone mot veg (H140\_1 - H140\_4)

## 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 3.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og grønnstruktur

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor K/I1 - K/I11 skal det være avholdt overtakelsesforretning for o\_KV1, o\_GS1, o\_GS2, o\_FT1, o\_AVT1, o\_AVT2, o\_AVT3 og o\_AVT4. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

### **3.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og grønnstruktur**

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor K/I1 - K/I4 skal det være gitt tillatelse til bruk fra kommunal forvaltningsmyndighet for o\_KV2, o\_FT2, o\_AVT7, o\_AVT8, o\_AVT9 (tilgrensende annen veggrunn), og VS2 og VS3, samt tilgrensende del av VS1 skal være opparbeidet. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

### **3.3 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og grønnstruktur**

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor K/I4 skal det være gitt tillatelse til bruk fra kommunal forvaltningsmyndighet for KV5, FT6, AVT10, AVT11 (tilgrensende annen veggrunn) og VS4 skal være opparbeidet. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

### **3.4 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og grønnstruktur**

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor K/I6 - K/I11 skal det være gitt tillatelse til bruk fra kommunal forvaltningsmyndighet for o\_KV3, o\_FT4, o\_AVT4, o\_AVT5, o\_AVT6 (tilgrensende annen veggrunn) og VS4 skal være opparbeidet. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

### **3.5 Opparbeidelse av samferdselsanlegg**

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor K/I5 eller K/I9 skal det være gitt tillatelse til bruk fra kommunal forvaltningsmyndighet for o\_FT3. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

### **3.6 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og grønnstruktur**

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor K/I6 skal det være gitt tillatelse til bruk fra kommunal forvaltningsmyndighet for KV4, FT5, AVT12 og AVT13 (tilgrensende annen veggrunn) og VS5 skal være opparbeidet. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

### **3.7 Utvidelse av kryss med Fv. 118**

Før det tillates etablering av bebyggelse som samlet overstiger 61 000 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) innenfor planområdet skal kryss med Fv. 118 etableres som rundkjøring eller annen teknisk løsning med tilfredsstillende kapasitet for avvikling av trafikk fra Bjørnstadmyra. Etablering av bebyggelse som samlet overstiger 61 000 m<sup>2</sup> kan tillates uten etablering av rundkjøring eller annen teknisk løsning, dersom reviderte trafikkanalyser (beregninger og/eller faktiske tellinger) dokumenterer at tiltak på krysset ikke er nødvendig for å oppnå en tilfredsstillende trafikkavvikling. Eventuelle reviderte trafikkanalyser skal forelegges og godkjennes av Statens vegvesen. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

### **3.8 Opparbeidelse av utomhusareal**

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor K/I1 - K/I11 skal utomhusareal innenfor gjeldende felt være ferdig opparbeidet. Dersom midlertidig brukstillatelse gis i vinterhalvåret, skal utomhusarealet være ferdig opparbeidet i løpet av påfølgende mai måned. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

### **3.9 Opparbeidelse av gangsti**

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal gangsti gjennom F01 og F02 i reguleringsplan for "Del av nordre Bjørnstad – Grålum", vedtatt 27.

oktober 2010, være ferdig opparbeidet med tilfredsstillende standard. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

### **3.10 Opparbeidelse av frisiktsoner**

Frisiktsonene skal etableres samtidig med veianlegget. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

### **3.11 Miljøtekniske grunnundersøkelser.**

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt K/I6 som berører grunnen skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser. Dersom grunnundersøkelsene viser at grunnen er forurenset skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensete masser som skal godkjennes av bygningsmyndighet. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

### **3.12 Godkjenning av byggeplan**

Før arbeid med kryss mellom Fv. 118 og kommunal vei o\_KV1 og/eller arbeid med bussholdeplasser langs fv. 118 tillates igangsatt skal byggeplan for tiltaket være godkjent av Statens vegvesen. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

### **3.13 Godkjenning av vann- og avløpstiltak**

Før arbeid med vei, vann- og avløpstiltak tillates igangsatt skal tiltakene være godkjent av berørt kommunal forvaltningsmyndighet. Anlegg som skal overtas av Sarpsborg kommune skal utføres etter kommunal norm. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

### **3.14 Tidsrestriksjon for utbygging**

Det er gitt et bestemmelsesområde med tidsrestriksjon for utbygging i bestemmelsenes § 9.2. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 2, 10.

### **3.15 Etablering/relokalisering av bussholdeplasser langs fv. 118**

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor bestemmelsesområde med tidsrestriksjon for utbygging (#2) skal det etableres bussholdeplasser langs fv. 118, parallelt med felt VS4. Søndre bussholdeplass skal knyttes til felt o\_FT4 med en tverrforbindelse for gående gjennom felt VS4. Detaljert plassering og utforming avklares i samråd mellom tiltakshaver, plan- og bygningsmyndighet, offentlig kollektivmyndighet og Statens vegvesen. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 2, 10.

## **4 FELLESBESTEMMELSER**

### **4.1 Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeidet 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 Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 6.

### **4.2 Universell utforming**

Ved utbygging og gjennomføring skal tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet. Jfr. §§ PBL 12-7, 1 ledd nr. 4 og 29-3.

### **4.3 Støy**

For tiltak innenfor planområdet skal Miljøverndepartementets veileder for støy i arealplanlegging (T-1442), eller senere utgaver, legges til grunn. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 3. Ved etablering av

kontor- og/eller industrivirksomhet skal det ved søknad om tillatelse redegjøres for hvordan innendørs støyforhold er ivaretatt i prosjektering. Ved etablering av industrivirksomhet skal det ved søknad om tillatelse redegjøres for virksomhetens generering av støy. Dersom bygningsmyndighet finner det nødvendig kan det kreves utarbeidelse av støyberegninger. Jfr. § PBL 12-7, 1 ledd nr. 3.

#### 4.4 Luftkvalitet

For tiltak innenfor planområdet skal Miljøverndepartementets veileder for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), eller senere utgaver, legges til grunn. Det skal om nødvendig gjøres avbøtende tiltak. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 3.

#### 4.5 Skilt, reklame, flagg og vimpler

- a) Skilt og reklameinnretninger skal ha en utførelse som etter kommunens vurdering tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, og de skal ikke virke sjenerende. I vurderingen skal det legges stor vekt på forholdet til miljø, bebyggelse, arkitektoniske elementer, grafisk design, lys- og fargebruk, materialvalg og en kvalitetsmessig god og sikker utførelse.
- b) Skilt på fasader skal i hovedsak utføres i løse bokstaver og symboler festet på vegg. Dersom det av grafiske hensyn må brukes bakgrunn, skal denne være minst mulig.
- c) Skilt på fasader skal utføres i en farge som er godt tilpasset i bygningens estetiske uttrykk. Bruk av kontraster skal unngås.
- d) Skilt og reklameinnretninger skal være underordnet og tilpasset bygningens og nabobebyggelsens arkitektoniske utforming, proporsjoner, materiale og farger. Dominerende skilt og reklame tillates ikke, og den skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden.
- e) Belysning kan utføres som integrert del av bokstaver eller med lamper på vegg. Lyskildene skal være dempet og ikke virke skjemmende eller forstyrrende. Lamper på vegg skal skjermes.
- f) Hvor det er flere virksomheter, skal informasjons- og henvisningsskilt ved atkomst til området være samlet i en felles presentasjon. Hvor det er flere virksomheter skal informasjon på bebyggelse så langt praktisk mulig være samlet i en felles presentasjon. Dette skal være et felles, fleksibelt skiltsystem, med en felles skrifttype og skriftstørrelse. Fellespresentasjonen skal ikke være dominerende og skal ikke benyttes for vare- eller tjenestetilbud, men kun vise virksomhetenes tilstedeværelse.
- g) Ved søknad etter plan- og bygningsloven skal det oppgis hvem som er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at bestemmelsene følges. Søknaden skal ha en fagmessig visuell presentasjon som klart viser skilt eller reklameinnretningens størrelse og utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene.
- h) Bygningsmyndighet kan gi pålegg om å fjerne eller endre skilt og reklameinnretninger som er i strid med disse bestemmelser.

Det tillates ikke;

- i) Belysning av skilt eller reklame på fasade med frittstående lyskaster fra utomhusområdet.

- j) Plassering av skilt eller reklame på takflate, takutstikk, gesims, baldakiner eller vinduer, så fremt reklamen ikke er en del av en skiftende vindusutstilling og må ikke dekke mer enn 50 % av vindusflaten.
- k) Markiser på bebyggelse. Solavskjerming skal løses med persiener, lameller eller lignende.
- l) Løsfotreklame, flyttbare innretninger for plakater, vimpler, flagg, vippekilt, vareeksponering, mv, på utomhusområdet.
- m) Reklametavler, søyler og frittstående innretninger med mindre bygningsmyndighet har godkjent en plan for området som helhet, som omfatter alle skilt og reklameinnretninger. Hvis så er tilfelle, så skal frittstående søyler og innretninger ved sin utforming, størrelse og plassering passe sammen med stedets miljø.

Jfr. § PBL 12-7, 1 ledd nr. 1.

#### **4.6 Fordrøyning av overvann**

Overvann fra felt for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg skal fordrøyes lokalt. Jfr. § PBL 12-7, 1 ledd nr. 4.

#### **4.7 Fjernvarme**

Nybygg over 200 m<sup>2</sup> BRA, samt alle bygninger over 200 m<sup>2</sup> BRA som foretar hovedombygging skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Ved tilbygg er det kun selve tilbygget som eventuelt vil få krav om tilknytning med mindre det skal foretas en hovedombygging. Tilknytningsplikten gjelder ikke for nyoppføring av tilbygg/påbygg under 200 m<sup>2</sup> BRA eller eksisterende bebyggelse som var oppført før området ble underlagt tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget. Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi dispensasjon fra tilknytningsplikten dersom:

- a) bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme
- b) det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen eller
- c) det kan dokumenteres at andre løsninger enn tilknytning vil være miljømessig bedre eller
- d) det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytning.

Jfr. § PBL 12-7, 1 ledd nr. 8.

#### **4.8 Grunnforhold**

Som del av byggesøknadsbehandlingen skal det redegjøres for geotekniske grunnforhold og hvilke tiltak som gjennomføres for å sikre tilfredsstillende stabilitet. Jfr. § PBL 12-7, 1 ledd nr. 2.

## **5 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **5.1 Planer for utomhus og massedeponi**

- a) Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Jfr. PBL §12-7, 1 ledd nr. 1 og 4. Denne skal minimum vise:



- Avgrensninger for utomhusplanen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
  - Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder.
  - Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, plasser og parkering. Hovedatkomst for gående og kjørende, veibreder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler, m.m. samt parkering for bil og sykkel.
  - Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
  - Plassering og markering av brannkummer.
  - Plassering av støyskjerming.
  - Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall.
  - Plassering av arealer for utelagring (ved behov), inklusive avskjermingstiltak.
  - Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares og områder de tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.
  - Plassering av belysning.
  - Plassering av skilt og reklame.
  - Plassering av eventuelle transformatorstasjoner og andre tekniske anlegg.
  - Mulig videre utnyttelse av feltet som oppfyller maksimumsbegrensingen på 80 % BYA.
- b) Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen. Jfr. Pkt. 1, Formålparagrafen.
- c) Som den av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge plan for midlertidige massedepionier i hensiktsmessig målestokk. Jfr. PBL §12-7, 1 ledd nr. 1

## 5.2 Kombinert formål - Kontor/industri (K/I1 - K/I11)

- a) Innenfor feltene tillates det etablert kontor- og/eller industribebyggelse med karakter av kompetansekrevene virksomheter, helse relaterte servicebedrifter og lettere industri uten sjenerende støy, forurensning og lukt. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- b) Innenfor feltene K/I1 - K/I4 tillates det oppført kontor- og/eller industribebyggelse med maksimal gesimshøyde inntil 12 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- c) Innenfor feltene K/I5 - K/I11 tillates det oppført kontor- og/eller industribebyggelse med maksimal gesimshøyde inntil 15,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- d) Innenfor feltene tillates det opparbeidet terreng opp til maksimalt terrengnivå angitt på plankart (målt som gjennomsnittlig terrengnivå omkring bygg og andre konstruksjoner). I overgang mellom gjeldende felt og andre felt tillates

- maksimalt terrengnivå overskredet dersom hensikten er å skape et helhetlig og sammenhengende terrengnivå over flere enkeltfelt. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- e) For K/I1 - K/I11 er maksimal BYA 80 %. Jfr. PBL §12-7, 1 ledd nr. 1.
  - f) Utbygging av enkeltfelt med en foreløpig utnyttelsesgrad på under 80 % BYA skal ikke begrense framtidig, videre utnyttelse av feltet slik at 80 % BYA kan oppnås. Jfr. PBL §12-7, 1 ledd nr. 1.
  - g) Innenfor feltene K/I1 - K/I11 tillates det engrossalg i tilknytning til virksomhet innenfor hovedformålet "kontor/industri". Andel engrossalg av det totale bruksarealet tillates å utgjøre maksimalt 50 % av enkeltbygg, samt 3000 m<sup>2</sup> totalt for hele planområdet (felt K/I1 til K/I11). Engrossalg skal i denne bestemmelse forstås som salg av nye eller brukte varer til detaljister og industrielle, kommersielle, institusjonelle eller profesjonelle brukere, eller til andre grossister for eget bruk eller for videresalg. Det tillates innenfor formålet ikke bebyggelse med engrossalg som eneste eller dominerende funksjon (over 50 % av enkeltbygg). Ved søknad om tillatelse skal ansvarlig søker overfor bygningsmyndigheten redegjøre for hva slags arealfordeling (m<sup>2</sup> og %) det vil være mellom ulike funksjoner i bygget (administrasjon, produksjon, lager, engrossalg, etc) og hvordan denne bestemmelsen er ivarettatt. Jfr. pbl § 12-7, nr. 2.
  - h) Innenfor feltene tillates det etablert transformatorstasjoner for fordeling av strøm som del av bebyggelse eller frittstående konstruksjon på utomhusareal. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 14. Transformatorstasjonen skal vises som del av utomhusplan. Jfr. § 5.1. Tilhørende strømledninger skal etableres som jordkabler. Jfr. pbl § 12-7, nr. 2.
  - i) Parkeringsareal skal dimensjoneres etter følgende krav: Minimum 17 bilparkeringsplasser per 1000 m<sup>2</sup> BRA kontorareal og minimum 7 parkeringsplasser per 1000 m<sup>2</sup> BRA industriareal. Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være tilpasset mennesker med nedsatt funksjonsevne og lokalisert i nærhet av hovedinngang. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr 7.
  - j) Parkeringsareal for sykkel skal dimensjoneres etter følgende krav: Minimum 30 sykkelparkeringsplasser per 1000 m<sup>2</sup> BRA kontorareal og minimum 15 sykkelparkeringsplasser per 1000 m<sup>2</sup> BRA industriareal. Sykkelparkering skal opparbeides med stativ under tak og i en maksimumsavstand på 50 meter fra bebyggelsens hovedinngang. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 7.
  - k) Utenfor byggegrenser tillates det etablert støttemurer og andre mindre konstruksjoner/installasjoner. Jfr. pbl § 12-7, nr. 2.

### 5.3 Estetikk og struktur

- a) Terreng internt på planområdet skal gis en enhetlig og estetisk utforming. Det skal tilstrebes å oppnå sammenhengende flater innenfor øvre, midtre og nedre hovednivå. Mellom tilgrensende felt for bebyggelse og anlegg skal det opparbeides en funksjonell og estetisk overgang. Store terrengsprang tillates ikke mellom tilgrensende felt for bebyggelse og anlegg, med unntak av nord-østre feltavgrensning mellom K/I5, K/I9, K/I10 og K/I6, K/I7, K/I8, K/I11. Terrengsprang over 1,20 innenfor felt for bebyggelse og anlegg skal inndeles i nivåer. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 1.

- b) Bebyggelsen skal preges av god kvalitet, form, materialbehandling og fargesetting. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 1.
- c) Bebyggelsen skal ha et modernistisk uttrykk og et rolig, men variert formspråk, som speiler bebyggelsens funksjon, samt et ensartet preg som gjenspeiles i planområdet som helhet. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 1.
- d) Takkonstruksjoner skal være flate eller pulttak. Saltak eller valmtak tillates ikke. Svak tosidig helning på tak av hensyn til overvannsavrenning tillates dersom gesims ligger på høyere kotehøyde enn "møne". Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 1.
- e) Store, sammenhengende fasader, som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning, skal oppdeles ved hjelp av estetiske virkemidler. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 1.
- f) Midlertidige bygg og anlegg skal ha rolige og nøytrale uttrykk. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 1.
- g) Utomhusarealer skal brytes opp ved bruk av vegetasjon, kantstein, etc. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 1.
- h) Veifyllinger eller veiskråninger tillates å inngå i utomhusareal for tilgrensende felt. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 1.
- i) Bebyggelsen skal plasseres i byggelinje, der hvor slik er angitt. Byggelinjen må ikke benyttes i sin helhet, men minimum 60 % av byggelinjens lengde skal benyttes. Det tillates et avvik på opp til 1 meter i forhold til byggelinjen. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 1.
- j) Bebyggelsen skal ha hovedfasader parallelt med byggegrenser. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 1.
- k) Store, sammenhengende parkeringsarealer (25+ plasser), miljøstasjoner og areal for utelagring skal i størst mulig grad plasseres i de deler av feltet som er mest skjermet for innsyn fra omgivelsene, som følge av naturlig topografi, bebyggelse eller vegetasjon. Nevnte anlegg tillates ikke plassert mellom bebyggelse og offentlig vei i områder hvor bebyggelsen er plassert i byggelinje. Om slike anlegg på grunn av feltets overordnede funksjonalitet må plasseres på deler av feltet med innsyn, så skal det etableres skjermingstiltak i form av estetiske konstruksjoner eller vegetasjon. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 1.

## 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 6.1 Kjørevei (o\_KV 1 - o\_KV3, KV4 – KV5)

- a) Kjørevei o\_KV1 er offentlig vei og atkomst til K/I10. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 14.
- b) Kjørevei o\_KV2, o\_KV3 skal være offentlig vei og atkomst for K/I1 - K/I9 og K/I11. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 14.
- c) Kjørevei KV4 skal være privat vei og atkomst for K/I6. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 14.
- d) Kjørevei KV5 skal være privat vei og atkomst for K/I4. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 14.
- e) Atkomst fra kjøreveier tillates som vist med avkjørselspil på plankart. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 2.
- f) Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etableringen av kjøreveger. Jfr §§ 3.1, 3.2, 3.3, 3.5.

## 6.2 Fortau (o\_FT1 - o\_FT4, FT5 – FT6)

- a) Fortau, o\_FT1, er offentlig fortau. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 14.
- b) Fortau, o\_FT2 – o\_FT4, skal være offentlig fortau og gangadkomst for K/I1 – K/I9 og K/I11. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 14.
- c) Fortau FT5 er privat fortau og gangadkomst for K/I6. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 14.
- d) Fortau FT6 er privat fortau og gangadkomst for K/I4. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 14.
- e) Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etableringen av fortau. Jfr §§ 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5.

## 6.3 Gang- og sykkelveg (o\_GS1, o\_GS2)

- a) Gang- og sykkelveg o\_GS1 og o\_GS2 offentlig vei. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 14.
- b) Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etableringen av gang- og sykkelveger. Jfr § 3.1.

## 6.4 Annen veggrunn – Tekniske anlegg (o\_AVT1 - o\_AVT9)

- a) Annen veggrunn o\_AVT1 - o\_AVT9 er offentlig veggrunn. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 14.
- b) Annen veggrunn AVT10 – AVT13 er privat veggrunn. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 14.
- c) Innenfor formålet tillates det etablert konstruksjoner og andre tiltak i tilknytning til samferdselsanlegget. Innenfor o\_AVT4 tillates det i tillegg etablert vann- og avløpsanlegg. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 2.
- d) Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etableringen av annen veggrunn – tekniske anlegg. Jfr §§ 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5

## 6.5 Bussholdeplasser

- a) Innenfor o\_KV1 tillates det etablert bussholdeplasser i form av kantstopp. Bussholdeplassene skal etableres i området markert med tekst. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 1.

## 6.6 Midlertidig atkomst til eksisterende virksomhet

- a) Til eksisterende gartneri- og jordbruksvirksomhet på K/I6 tillates det atkomst fra Kalnesbrekka fram til virksomheten er nedlagt og arealet omdisponert til utbyggingsformål eller ny atkomst fra ny, intern atkomstvei for Bjørnstad næringspark er etablert. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 7.

# 7 Grønnstruktur

## 7.1 Vegetasjonsskjerm (VS1 - VS5)

- a) Innenfor VS1 tillates det kun mindre terrengbearbeiding. Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares som vegetasjonsskjerm mot tilstøtende areal. Eksisterende vegetasjon skal suppleres med nyplanting av høytvoksende trevegetasjon med stedegen/naturlik karakter. Eksisterende vekstjord som fjernes som del av eventuell terrengbearbeiding skal oppbevares og gjenbrukes innenfor feltet. Vegetasjonsskjermene skal ha en enhetlig karakter på tvers av tomtegrenser og bestå av en kombinasjon av hurtig- og sentvoksende arter. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 1. Vegetasjonsskjermen skal vises som del av utomhusplan for

- tilstøtende felt for bebyggelse og anlegg eller tilstøtende felt for samferdselsanlegg. Jf. § 5-1.
- b) Innenfor VS2, VS3 og VS4 tillates det vesentlige terrengbearbeiding. Det skal etableres ny vegetasjon bestående av høytvoksende trevegetasjon med stedefen/naturlik karakter sammen med supplerende lavtvoksende vegetasjon. Eksisterende vekstjord som fjernes som del av terrengbearbeiding skal oppbevares og gjenbrukes innenfor feltene. Vegetasjonsskjermene skal ha en enhetlig karakter på tvers av tomtegrenser og bestå av en kombinasjon av hurtig- og sentvoksende arter Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 1. Vegetasjonsskjermen skal vises som del av utomhusplan for tilstøtende felt for bebyggelse og anlegg eller tilstøtende felt for samferdselsanlegg. Jf. § 5-1.
  - c) Veifyllinger eller veiskråninger tillates å inngå i areal for vegetasjonsskjerm. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 1.
  - d) Gjennom felt VS4 tillates det etablert forbindelse for gående til framtidig bussholdeplass langs fv. 118. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr 1.
  - e) Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etableringen av vegetasjonsskjermer. Jfr §§ 3.2, 3.5.

## 8 HENSYNSSONER

### 8.1 Frisiktzone

- a) Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veiens planum. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr. 4.
- b) Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etableringen av frisiktsoner. Jfr § 10.

## 9 BESTEMMELSESOMRÅDER

### 9.1 Automatisk fredete kulturminner (#1)

- a) For automatisk fredete kulturminner innenfor bestemmelsesområdet er det gitt tillatelse til inngrep, jf. kulturminnelovens § 8, for gjennomføring av utbygging. Det er tidligere gjort funn av forhistoriske boplasser og hulveier (id 109135, 133260, 133261 og 133 262 i nasjonal kulturminnedatabase Askeladden). Det er gjennomført utgravning innenfor bestemmelsesområdet, og Riksantikvaren har fattet vedtak om frigivelse av området i brev datert 21. juni 2012.

### 9.2 Tidsrestriksjon for utbygging (#2)

- a) Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke etablering av bebyggelse før området er inkludert i kommuneplanens arealdel og tidligst etter 2020. Jfr § 12-7, 1 ledd nr. 2.
- b) Fram til bestemmelsesområdet eventuelt omdisponeres til næringsområde etter 2020, tillates det landbruksdrift, herunder drift av gartneri, og tiltak som ledd i landbruksdrift. Jfr § 12-7, 1 ledd nr. 2.