

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING IHT. PBL § 12-3 FOR LØKEN NÆRINGSPARK
PLAN ID: 3226-20230003

Bestemmelsene er datert: 05.02.2024

Sist revidert: 23.10.2024

Kommunestyrets vedtak:

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

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)
 - Energianlegg (nettstasjon i bygg) Sosi 1510
 - Industri/lager (I/L1-2) Sosi 1826
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)
 - Kjøreveg (KV1-4) Sosi 2011
 - Fortau (FO1-3) Sosi 2012
 - Annen veigrunn – tekniske anlegg (AVT1-9) Sosi 2018
 - Parkering (P) Sosi 2080
3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)
 - Vegetasjonsskjerm (VG1-2) Sosi 3060
 - Sti/snarvei (STI) Sosi 3131
4. Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Sikringssone – vannledning (H190) Sosi 0190
 - Faresone – høyspentanlegg (H370_1-3) Sosi 0370
 - Faresone – forurenset grunn (H390_1-2) Sosi 0390

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

§ 3.1 Krav til dokumentasjon av tiltak

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

1. Bebyggelsens plassering og tilhørende parkeringsarealer
2. Høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i 1. etg.
3. Fasadetegninger og snitt

Sammen med rammesøknad skal det leveres utomhusplan som viser:

1. Terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur.
2. Bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i 1. etg og utgangsdører.
3. Arealer for gående og kjørende, biloppstillingsplasser og sykkelparkering.
4. Framkommelighet for kjøretøyer ved varelevering, renovasjon, brøyting og utrykning.
5. Adkomstveier for brannvesenets kjøretøyer, angrepsveier, tilgang på brannvann/plassering av brannvannsuttak, snuhammere i eventuelle blindveier og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer brann/redning.

6. Vegetasjon og materialbruk i markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein etc.). Grøntarealer.
7. Løsning for renovasjon.
8. Løsning for håndtering av overvann.
9. Utendørs belysning.

§ 3.2 Universell utforming

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

§ 3.3 Støy og luftkvalitet

Klima- og miljødepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012) gjøres gjeldende. Retningslinjene gjelder også for anleggsperioden. Nyere versjoner skal erstatte nevnte versjoner av retningslinjene.

§ 3.4 Estetikk

- a) Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Dette kan gjøres ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader, 3D-modeller eller lignende.
- b) Ved fargesetting av fasader og bygningsdetaljer skal det benyttes harmoniske farger. Signalfarger og bruk av blanke og skinnende materialer på tak og fasader tillates ikke.
- c) Oppstillingsplass for avfallsbeholdere og andre innsamlingsbeholdere skal skjermes for innsyn.
- d) Skilt, reklameinnretninger o.l. kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Frittstående skilt, flagg, vimpler, skilt med blinkende lys og skilt i form av enkeltbokstaver direkte på malt vegg er ikke tillatt. Frittstående sameskilt kan tillates.

§ 3.5 El-forsyning

Ved behov for ny nettstasjon i planområdet skal denne etableres i samarbeid med netteier (Høland og Setskog Elverk AS) og i overensstemmelse med deres krav og retningslinjer.

Det skal sikres at netteier til enhver tid har adgang til eksisterende nettstasjon (hele døgnet, alle årets dager). Dette gjelder personell, kjøretøy og utstyr. Eksisterende nettstasjon skal ha utgang mot uteareal med tilstrekkelig tilgang. Det tillates ikke at nettstasjonen bygges inn i tilbygg eller at tilstrekkelig tilgang hindres av andre nybygg. Byggetekniske endringer på eksisterende nettstasjon må tilfredsstillende gjeldende krav i lov og forskrift.

§ 3.6 VA og overvann

Prosjektering av overvannsløsninger skal gjøres i henhold til reguleringsplanens VAO-rammeplan og gjeldende VA-norm for Aurskog-Høland kommune.

Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

§ 3.7 Helse og samfunnsikkerhet

- a) Tilrettelegging for brann og redning som gitt i gjeldende byggt teknisk forskrift og NRBRs veileder om *tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper* skal ivaretas. Brannvesenet skal ha god tilgjengelighet til bygning og vannforsyning utendørs ved behov. Dette gjelder også i anleggsperioden.
- b) Planlegging/montering av solcelleanlegg (vegg- tak- eller bakkemontert), skal avklares med brannvesenet før gjennomføring.
- c) Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støvplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset. Anleggsarbeidet må ikke medføre forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø.
- d) Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko. Spesiell oppmerksomhet skal rettes mot sikring av skoleveg og myke trafikanter.
- e) Byggherreforskriftens krav til HMS legges til grunn for alle anleggsarbeider og tiltak i planområdet.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

§ 4.1.1 Industri/lager 1-2 (SOSI 1826)

- a) Innenfor arealformålet tillates industribyggelse, produksjons- og lagerbebyggelse inkludert administrasjonsfunksjoner.
- b) Det tillates etablering av bakkemontert solcellepark innenfor I/L1-2.
- c) For byggverk hvor det er planer om å montere solcelleanlegg skal planene forelegges brannvesenet (NRBR) for en uttalelse før det blir gitt igangsettelsestillatelse.
- d) Det tillates ikke støvende, støvende eller annen sjenerende industrivirksomhet eller industrivirksomhet med kjemikalier og/eller eksplosiver som kan utgjøre en risiko for liv/helse, luftforurensning eller forurensning av nærliggende vannmiljø.
- e) Handel med plasskrevende varegrupper /detaljhandel tillates ikke. Typiske sentrumsfunksjoner slik som serveringsvirksomheter/hotell/café og/eller småskala offentlig/privat tjenesteyting tillates ikke.
- f) Det skal reserveres tilstrekkelig med plass til renovasjonsløsning innenfor arealformålet. Valg av løsning og plassering skal vises i rammesøknad.
- g) Ny bebyggelse tillates med maksimal gesims- og mønehøyde på 15 meter i I/L1 og maksimal gesims- og mønehøyde på 25 meter i I/L2. Høyden måles fra gjennomsnitt planert terreng.
- h) Prosent bebygd areal må ikke overstige %BYA=70%. BYA skal regnes sammenlagt for I/L1 og I/L2.
- i) Parkeringsplasser skal medregnes i utnyttelsesgrad.
- j) I tilknytning til ny bebyggelse skal det avsettes og opparbeides bil- og sykkelparkering iht. følgende:
 - Min. 0,5, maks. 1,0 p-plass per 100 m² BRA. Fiktive plan skal ikke regnes med.
 - Arealformål Parkering (P) kan benyttes til å løse parkeringskravet i I/L1-2.
 - Minimum 20% av p-plassene skal opparbeides med lademulighet for el-bil.
 - Det skal anlegges minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser per m² BRA. Kun BRA avsatt til kontor/administrasjonsfunksjoner skal telle med i beregningen. Sykkelparkeringsplassene skal etableres under tak og i nærhet til inngangsparti(er).
 - Det skal etableres tilstrekkelig med HC-plasser i nærheten av hovedinngang og/eller andre innganger det vil være naturlig å benytte (eksempelvis dersom det er etableres

egne ansattinnganger). Det skal etableres minimum 2 HC-plasser per publikumsinngang. HC-plassene skal være oppmerket med godt synlig HC-skilt eller oppmerking på asfalt.

- k) Adkomst i I/L2, markert på plankartet med adkomstpiler, er sekundæradkomst til bruk for utrykningskjøretøy eller ved andre ad hoc behov. Daglig transport til/fra I/L2 skal skje via hovedinngang, markert på plankartet med adkomstpiler i I/L1. Ved eierskifte skal adkomstrett sikres med tinglyst avtale.

§ 4.2 Samferdselsformål (PBL §12-5, nr. 2)

§ 4.2.1 Parkering (SOSI 2080)

P-plassen kan benyttes for oppnåelse av p-krav for utbyggingsområdene I/L1-2.

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

§ 4.3.1 Vegetasjonsskjerm (SOSI 3060)

- a) Vegetasjonsskjermene skal opparbeides med busker og trær i ulike høyder, med det formål å fungere som både landskapsskjerm mot kulturlandskap og sikring mot overflateerosjon.

§ 4.4 Hensynssoner (PBL § 12-6)

- a) Sikringssone vannledning (H190)
Hovedvannledning gjennom planområdet. Sikringssonen gjelder 4 meter fra hovedvannledningen. Hovedvannledning kan flyttes etter tillatelse fra kommunen.
- b) Faresone høyspentanlegg/-kabel (H370)
Faresone H370_1 viser høyspent trafo i bygning. Nettstasjonen skal ha utgang mot det fri. Faresone H370_2-3 viser trasé for høyspentkabel. Det er ikke tillatt å etablere bebyggelse innenfor H370_2 og H370_3.
- c) Faresone forurenset grunn (H390)
Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor avgrenset område må det undersøkes om tiltak på arealet kan utgjøre en risiko for spredning av miljøgifter til omkringliggende miljø. Før det kan gis tillatelse til tiltak må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten.

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

- a) Før utbygging av tekniske anlegg kan iverksettes skal detaljplan for VAO-anlegg være godkjent av kommunen.
- b) Før brukstillatelse for ny bebyggelse i I/L kan gis skal tilhørende adkomst, parkeringsarealer, åpne overvannsløsninger og utearealer være ferdig opparbeidet.
- c) VS1 skal opparbeides samtidig med første nye søknadspliktige tiltak i I/L1. VS2 skal opparbeides samtidig med første nye søknadspliktige tiltak i I/L2.
- d) Beplantning, tilsåing og andre årstidsavhengige arbeider på uteområdene kan utestå til årstiden tillater det.

- e) Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann/brannvann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og NRBRs retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.
- f) Før brukstillatelse kan gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og NRBRs retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Brannkummer må være merket.
- g) Ved flytting av masser/terrengendringer må eventuelt forurensede masser lokaliseres og analyseres før masseforflytning kan skje.