



## VÅLER KOMMUNE11

### REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR VÅLER NÆRINGSPARK, DEL 2 VÅLER KOMMUNE, ØSTFOLD PLAN-ID 013758

Dato 24.09.2018  
Sist revidert 27.11.2018  
Vedtatt av kommunestyret, sak .../18: .....2018

#### 1 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Reguleringsplanen er utarbeidet i henhold til plan- og bygningslovens § 12-3, og skal legge til rette for etablering av industri og lager på gnr.21/bnr.2 og gnr. 21 bnr. 3 i Våler kommune.

#### 2 PLANAVGRENSING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 24.09.2018.

#### 3 REGULERINGSFORMÅL, HENSYNSSONER OG BESTEMMELSEOMRÅDER

##### 3.1 Området reguleres til følgende formål, jf. PBL § 12-5:

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

BKB1 Industri/lager

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

SKV1 Kjøreveg

SGS1 Gang- og sykkelveg

SVG1 Annen veggrunn-grøntareal

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

GV1-4 Vegetasjonsskjerm

##### 3.2 Området reguleres til følgende hensynssoner jf. PBL §§ 12-6 og 11-8:

3.2.1 H550\_1-2 Sone med særlige angitte hensyn – Landskap (PBL § 11-8, c).

##### 3.3 Området reguleres til følgende bestemmelsesområder jf. PBL § 12-7 nr.1:

###### 3.3.1 Terrengbehandling

#1 og #3 Oppfylling

#2 Masseuttak

## **4 FELLESBESTEMMELSER**

### **4.1 Automatisk fredete kulturminner (PBL § 12-7 nr.6)**

4.1.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsels, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

### **4.2 Støyreducerende tiltak (PBL § 12-7 nr.3)**

4.2.1 For tiltak innenfor planområdet skal støyforhold ligge innenfor rammene som er gitt i de til enhver tid gjeldene lovverk og retningslinjer. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak. Ved etablering av kontor- og/eller industrivirksomhet skal det ved søknad om tillatelse redegjøres for hvordan innendørs støyforhold er ivaretatt i prosjektering. Kontorvirksomhet skal fortrinnsvis plasseres på "stille" side av bebyggelse. 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.

### **4.3 Luftforurensning (PBL § 12-7 nr.3)**

4.3.1 For tiltak innenfor planområdet skal luftforurensning ligge innenfor rammene som er gitt i de til enhver tid gjeldene lovverk og retningslinjer

### **4.4 Universell utforming (PBL §§ 12-7 nr.4 og 29-3)**

4.4.1 Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper, - jf. krav i Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven), teknisk forskrift og gjeldende veiledere. (Se regjeringens rundskriv Q-29/2010 om universell utforming). Avvik må begrunnes i forbindelse med byggesøknad.

### **4.5 Overvannshåndtering (PBL § 12-7, 1 ledd nr. 4).**

4.5.1 Overvann som genereres innenfor planområdet skal fordrøyes lokalt.

### **4.6 Skilt- og reklameinnretninger (PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1, 2).**

4.6.1 Skilt og reklameinnretninger skal ha en utførelse som etter kommunens vurdering tilfredsstillende rimelige estetiske hensyn 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. Skilt på fasader skal utføres i en farge som er godt tilpasset bygningens estetiske uttrykk. Bruk av kontraster skal unngås. Skilt og reklameinnretninger skal være underordnet og tilpasset bygningens og nabobebyggelsens arkitektoniske utforming, proporsjoner, materiale og farger. Dominerende skilt og reklame tillates ikke, og det skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden.

### **4.7 Fremmede plantearter (PBL § 12-7, 1 ledd nr. 3, 4).**

4.7.1 Ved gjennomføring av bygge- og/eller anleggstiltak innenfor planområdet, skal risiko for spredning av svartelistede arter minimeres ved hjelp av god kontroll med massehåndtering, rengjøring av maskiner, oppfølging av restareal, midlertidige deponier, rabatter, o.l.

### **4.8 Avdekningsmasser (PBL § 12-7, ledd nr. 4).**

4.8.1 Vekstjord som fjernes som del av terrengbearbeidingstiltak skal oppbevares og gjenbrukes innenfor feltet, forutsatt at dette ikke medfører spredning av uønskede arter.

#### **4.9 Energianlegg (PBL § 12-7, ledd nr. 2).**

4.9.1 Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense, og utenfor regulert byggegrense. Avstand fra nettstasjon til bygg og/eller konstruksjoner skal være minst 5 meter. Nettstasjon inkluderes ikke ved utregning av utnyttelsesgrad for øvrig bebyggelse. Dersom nettstasjon skal etableres i bygg, skal det avsettes eget rom på minst 16 m<sup>2</sup>. Utforming, adkomst og ventilasjon mv. skal godkjennes av nettleverandør. (Hafslund).

#### **4.10 EL-ladning (PBL § 12-7, ledd nr. 7).**

4.10.1 Innenfor planområdet skal det avsettes arealer og installasjoner for etablering av lademuligheter for EL-biler og EL-sykler.

### **5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr.1)**

#### **5.1 Industri og lager**

##### 5.1.1 Formål (PBL § 12-7, nr.1, 2 og 4)

Innenfor felt BKB1 tillates industri- og lagervirksomhet som ikke medfører særlige miljøulemper knyttet til røyk, støv, støy, lukt eller forurensning til grunn eller vann. Kontorer til administrasjon av industri- og lagervirksomheten er tillatt.

##### 5.1.2 Utomhusplan/situasjonsplan (PBL § 12-7, nr.1)

Sammen med søknad om tillatelse til bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn situasjonsplan og nødvendige illustrasjoner som viser:

- Tomtegrenser og byggegrenser
- Bebyggelsens plassering og høyde
- Forholdet til omkringliggende arealer
- Avkjørsler og internt vegsystem
- Sykkelparkering, biloppstillingsplasser inkl. manøvreringsareal
- Manøvreringsareal i tilknytning til lasteramper o.l.
- Eksisterende og nytt terreng
- Forholdet til terreng i tilgrensende arealer utenfor plangrens
- Skjæringer, fyllinger og murer
- Vegetasjon og grøntanlegg
- Plassering av oppsamlingsfasiliteter for avfall
- Areal for utelagring
- Eventuelle støyskjermer, transformatorstasjoner og andre tekniske anlegg

##### 5.1.3 Teknisk plan (PBL § 12-7, nr.1)

Sammen med søknad om tillatelse til bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn teknisk plan for vann- og avløpsanlegg.

##### 5.1.4 Utnyttelse (PBL § 12-7, nr.5)

Innenfor felt BKB1 tillates det en utnyttelse på maksimalt 60 % BYA. Areal benyttet til utelagring inngår i beregnet utnyttelse. Parkeringsareal og manøvreringsareal ved lasteramper inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

##### 5.1.5 Høyder, (PBL § 12-7, punkt 1)

Innenfor felt BKB1 tillates det oppført bebyggelse med maksimal bygningshøyde inntil 15 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå, opp til maksimal høyde 71 moh. Det tillates oppført lager med byggehøyde på mer enn 15 m. på maksimalt 50 % av den samlede bebyggelsen innenfor feltet.

For deler av området tillates høyere bebyggelse enn ovennevnte byggehøyder:

- Innenfor felt BKB1 del 1 og del 3 tillates det oppført lager med maksimal bygningshøyde inntil 30 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå, opp til maksimal høyde 86 moh.
- Innenfor felt BKB1 del 2 tillates det oppført lager med maksimal bygningshøyde inntil 35 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå, opp til maksimal høyde 91 moh.

#### 5.1.6 Tekniske installasjoner (PBL § 12-7, punkt 1)

Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 3 m over tillatt maksimal bygningshøyde.

Takoppbygg skal være tilbaketrukket minst 5 meter fra byggets hovedfasade og maksimalt dekke 5 % av byggets totale takflate.

#### 5.1.7 Estetiske forhold (PBL § 12-7, punkt 1)

Bebyggelsens dimensjoner skal tones ned og fjernvirkning dempes ved hjelp av konstruksjonsmessige og estetiske virkemidler. Fasader skal brytes opp visuelt for å skape variasjon og motvirke monotoni. Fargebruk skal være dempet. Fasadeuttrykk og fasadefarger skal fremkomme ved rammesøknad og godkjennes av kommunen. Takflater skal tekkes med ikke-reflekterende materialer. Bebyggelse og anlegg skal planlegges helhetlig. Utendørs lager skal innpasses på en slik måte at det ikke virker skjemmende for helheten ved anlegget. Midlertidige bygg og anlegg skal ha nøytrale uttrykk.

#### Parkering (PBL § 12-7, punkt 7)

Parkeringsareal skal etableres etter følgende normer;

- Maksimum 0,7 bilparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA
- Minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være tilpasset mennesker med nedsatt funksjonsevne og lokalisert i nærhet av hovedinngang. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplasser skal være under tak, i nærhet av inngangsparti og med låsemulighet.

#### Avkjørsel

Plassering av avkjørsler skal fremgå av situasjonskart som følger søknad om tillatelse til bebyggelse, jf. punkt 5.1.2.

Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5m fra veikant.

Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 10 %.

## **6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr.2)**

### **6.1 Fellesbestemmelser**

#### 6.1.1 Teknisk plan (PBL § 12-7, nr.1)

Det skal utarbeides teknisk plan for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Denne skal godkjennes av Våler kommune.

### **6.2 Kjøreveg**

#### 6.2.1 Formål (PBL § 12-7, punkt 1, 4 og 14)

Felt SKV1 skal være kjøreveg, og opparbeides med bredder som vist på plankartet. Det tillates korttidsparkering i nordvestre del, ved snuplass.

### **6.3 Gang- og sykkelveg**

#### **6.3.1 Formål (PBL § 12-7, punkt 1, 4 og 14)**

Felt SGS1 skal være gang- og sykkelveg, og opparbeides med bredder som vist på plankartet.

### **6.4 Annen veggrunn, tekniske anlegg**

#### **6.4.1 Formål (PBL § 12-7, punkt 1, 4 og 14)**

Felt SVG1 skal være grøfteareal. Grøften skal opparbeides med særlig tanke på at den skal lede vekk overvann fra kjøreveg og gang- og sykkelveg, og fungere som flomveg ved kraftige nedbør. Det skal redegjøres for dette i teknisk plan for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Arealet bør ses i sammenheng med anlegg for overvannsbehandling (fordrøynings- og sedimentasjonsdammer) i felt GV1.

## **7 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 nr.3)**

### **7.1 Vegetasjonsskjerm (PBL § 12-7, punkt 1)**

#### **7.1.1 Felt benevnt GV1-4 skal benyttes til vegetasjonsskjerm.**

Innenfor feltene GV1 og GV3 skal det etableres forsenkninger i terrenget som skal fungere som fordrøynings- og sedimentasjonsdammer for overflatevann som genereres i felt BKB1. Det tillates markdekkende vegetasjonen rundt forsenkningene. Mot tilgrensende arealer skal vegetasjonen bestå av høytvoksende trevegetasjon med stedegen/naturlik karakter.

Innenfor feltene GV2 og GV4 skal mest mulig av eksisterende vegetasjon bevares som vegetasjonsskjerm mot tilstøtende areal. Eksisterende vegetasjon skal suppleres med nyplanting av høytvoksende trevegetasjon med stedegen vegetasjon.

Vegetasjonsskjerm tillates ikke benyttet til parkering, lagring eller lignende. I etableringsfasen av tiltaket tillates mellomlagring og midlertidig deponering av steinmasser på arealer #1 og #3 (fyllingsarealer). På fyllingsarealene må masselagringen avsluttes, og arealene istandsettes ihht. utomhusplan § 5.1.2 før lagerbygg tas i bruk.

## **8 HENSYNSSONER**

### **8.1 Sone med angitte særlige hensyn - Landskap (PBL §12-6, og 11-8 ledd C)**

#### **8.1.1 I soner markert H550\_1 og H550\_2 skal det tas særlig hensyn til bevaring av eksisterende vegetasjon for å sikre tilstrekkelig skjerming av industri- og lagerområdet. Oppfylling eller andre terrenginngrep er ikke tillatt. Jordforbedring, nødvendig vedlikehold og skjøtsel er tillatt. Ved nyplanting skal stedegen vegetasjon benyttes.**

## **9 BESTEMMELSEOMRÅDER**

### **9.1 Terrengbehandling (PBL § 12-7, nr.1)**

#### **9.1.1 Oppfylling, #1 og #3**

Bestemmelsesområder benevnt #1 og #3 omfatter områder for oppfylling av masser innenfor arealer som er regulert til vegetasjonsskjerm og industri- og lagerformål. Innenfor områdene tillates oppfylling av rene masser fra gnr.21/bnr.2. Maks helning på fylling er 1:2.

#### **9.1.2 Masseuttak, #2**

Bestemmelsesområder benevnt #2 omfatter område for uttak av masser innenfor arealer som er regulert til vegetasjon og industri- og lagerformål.

Drift skal skje iht. bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i

tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er forvaltningsmyndighet. Skjæringer som er høyere enn 3 meter skal terrasseres. Mellom skjæringsflatene skal det anlegges hyller med minimum 2 meter bredde. Hyllene skal dekket med stedege avdekningsmasser. (Se 4.8.1)

## **10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, nr.10)**

### **10.1 Situasjonsplan**

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse, skal det foreligge godkjent situasjonsplan jf. punkt 5.1.2.

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse skal utomhusareal tilhørende omsøkt bebyggelse være opparbeidet og ferdigstilt i henhold til godkjent situasjonsplan. Dersom det vedtas brukstillatelse for bebyggelse på vinterstid, skal utomhusareal være opparbeidet senest i løpet av mai måned påfølgende vår.

### **10.2 Teknisk plan**

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse, skal det foreligge godkjent(e) teknisk(e) plan(er) for veg, vann- og avløpsnett, jf. punkt 5.1.3 og 6.1.1. Dette inkluderer løsninger for overvannshåndtering og etablering av fordrøynings- og sedimentasjonsdammer.

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse, skal veg, vann – og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg og anlegg være koblet til nettet.

### **10.3 Vegetasjonsskjerm**

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal vegetasjonsskjerm GV1-4 være opparbeidet og ferdigstilt. Dersom det vedtas brukstillatelse for bebyggelse på vinterstid, skal vegetasjonsskjermene være opparbeidet senest i løpet av mai måned påfølgende vår.

### **10.4 Masseuttak**

Før det gis tillatelse til uttak av masser i bestemmelsesområde #2 skal det foreligge konsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning.

### **10.5 Krav til opparbeidelse av gang- og sykkelveg (PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10)**

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal gang- og sykkelveg innenfor SKV1 være opparbeidet.

Gang- og sykkelveg langs Fylkesveg nr. 120 fra Augerød til Våler næringspark skal opparbeides trinnvis i takt med utbygging av Våler næringspark, del 2. Etableringen av gang- og sykkelvegen skjer i tre trinn:

- Trinn 1 omfatter grunnarbeid og etablering av forsterkningslag og bærelag. Trinn 1 omfatter grøfter med riktig overvannshåndtering og dertil tilhørende kummer, trekkerør for kabler og fundamentering for lysmaster.
- Trinn 2 omfatter asfaltering av traseen.
- Trinn 3 omfatter belysning.

Det kan etableres og gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på inntil 10.000 m<sup>2</sup> BYA bygg, av total bygningsmasse innenfor planområdet, før arbeid med gang- og sykkelvegen må starte.

Trinn 1 av gang- og sykkelvegen skal ferdigstilles før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygningsmasse fra 10 000 m<sup>2</sup> BYA, av total bygningsmasse innenfor

planområdet.

Trinn 2 av gang- og sykkelvegen skal ferdigstilles før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygningsmasse fra 15.000 m<sup>2</sup> BYA, av total bygningsmasse innenfor planområdet.

Trinn 3 av gang- og sykkelvegen skal ferdigstilles før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygningsmasse fra 25 000 m<sup>2</sup> MYA, av total bygningsmasse innenfor planområdet.

Før arbeid med trinn 1,2 og 3 av gang- og sykkelvegen ved Fylkesveg 120 kan starte, skal Statens vegvesen godkjenne en byggeplan for tiltaket.

Ferdigstilt gang- og sykkelveg fra Våler næringspark til Augerød skal være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (Vegdirektoratet 2014) og N200 Vegbygging (Vegdirektoratet 2014).

Statens vegvesen skal overta drift- og vedlikeholdsansvar for gang- og sykkelvegen fra Våler næringspark til Augerød når alle trinn av utbyggingen er godkjent og ferdigstilt og gang- og sykkelvegen har oppnådd godkjent normal standard.