

# Lyseparken, Endelausmarka, områdereguleringsplan

Gnr. 18, bnr. 47 m.fl.

Reguleringsføresegner

Plan-ID 20141600

Områdereguleringsplan for:	Lyseparken
Gardsnummer, bruksnummer:	18/47 mfl.
Nasjonal arealplan-ID:	1243_ 20141600
Saksnummer:	14 / 3561
Dato for siste revisjon av føresegna:	28.06.2019
Dato for vedtak i kommunestyret:	<dd.mm.åååå>
Planen omfattar følgande plankart (list opp alle aktuelle vertikalnivå) og tilhøyrande føresegn:	Plankart 1 av 1 datert 21.05.2019
Denne planen endrar:	20040301
Eg stadfestar at føresegnene er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak:	<Signatur avdelingsleiar>

# 1 Formål med planen

Områdeplanen skal gi ei langsiktig ramme for utvikling av ein attraktiv næringspark for innovative næringsverksemdar.

Kommunen har ambisjon om at næringsparken skal oppfylle internasjonale, regionale og kommunale standardar og mål for miljø, økonomisk berekraft og ei klimatilpassa utvikling av samfunnet.

Verksemdar i næringsparken skal nytte lokale energiressursar og ta ny teknologi i bruk på smarte måtar. Skisseprosjektet for planområdet framgår av «Retningslinjer for bygg og landskap med blågrøne løysingar» datert 04.10.2018. Dokumentet er meint å vere rettleiande og er eit vedlegg til planen.

Planen skal gi arkitektar og andre formgjevarar tilstrekkeleg armslag til å oppfylle ambisjonar om høg arkitektonisk kvalitet saman med mål for miljø, energi, mobilitet mv., som ligg til grunn for planen.

Planen skal sikre ivaretaking av rikmyrsområdet som habitat for stor torvlibelle. Habitatet er avsett til LNA. Med føreseigna er i tillegg plankrav på tilgrensande delområde, strenge krav til miljøkvalitet og plan for ytre miljø.

## 2 Fellesføresegner for heile planområdet

### 2.1 Miljøkvalitet og forureining (§ 12-7 nr. 3, nr. 4 nr. 11 og nr. 12, NML. § 6)

- 2.1.1 Tiltak i planområdet skal ikkje endre vassregimet i myrkomplekset Endelausmarka, Hestatjørn, Sjøbøelva og Ospelitjørn eller i naturområda LNA1-8. Jf. 7.3.1
- 2.1.2 Utbygging skal ikkje medføre utslepp til negativ påverknad på vassmiljøet og biologisk mangfald/levevilkår for stor torvlibelle (nasjonal verdi). Jf. 7.3.1
- 2.1.3 Utbygging skal ikkje medføre auka eller raskare avrenning til våtmarksområdet, vassdrag eller eksisterande avløpssystem.
- 2.1.4 I vidare reguleringsprosess på felt som grensar til LNA 1-8 skal det leggast særleg vekt på ytre miljø med tiltak og prosedyrar som skal sikre eksisterande biotop med stor torvlibelle i tilstøytande LNA-område. Detaljplan skal innehalde miljøoppfølgingsprogram som skal danne grunnlag for ytre miljøplan for delområdet.
- 2.1.5 Det er krav om program for overvaking av naturmiljøet i bekke drag og rikmyrkomplekset Endelausmarka, Hestatjørn, Ospelitjørn og Sjøbøelva, jf. 7.5.2. Overvaking skal nytte best tilgjengeleg teknologi, og minimum målepunkt i vassdraget illustrert i plankartet. Kommunen, eller den kommunen gir dette ansvaret i avtale etter NML. § 53 (6), har ansvar for drift av målestasjonane.
- 2.1.6 Massedeponering i KBA 2, 5, 8, 9 #2 (del av KBA7) og B2 er ikkje tillate før det ligg føre detaljreguleringsplan for delområdet, jf. 3.1
- 2.1.7 I delområde KBA 2, 5, 8, 9, #2 i KBA 7, B2 tilhøyrande snuhammer (del av o\_SKV5), og o\_SGS (øst for avkøyring til KBA 7 og #2 er det ikkje tillate med fossile anleggsmaskiner. Elektriske anleggsmaskiner og eller tilsvarande eller meir miljøvenleg teknologi skal nyttast. Det er ikkje tillate å lagre kjemikalier i desse områda. Rigg, anleggsmaskiner og utstyr skal ikkje lagrast i desse delområda i periodar utan aktivitet, helgar og feriar.

## 2.2 Støy (§12-7 nr. 3 nr. 4 og nr. 12)

- 2.2.1 Retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegginga, T-1442, og støyfagleg vurdering frå Sweco, jf. 8.2.5, skal leggast til grunn for omfanget av tiltak mot støy.
- 2.2.2 For støy i anleggsperioden skal grenseverdiar i retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegginga T-1442 kapittel 4, følgjast.
- 2.2.3 Det er krav om støyfagleg utgreiing med berekning og kartfesting av støysonar for nye støyande verksemdar og etablering av støy frå eksisterande kjelder i planområdet jf. 7.3.2. Utgreiinga skal vurdere tiltak som reduserer støy frå kjelda, skjerming nær kjelda, skjerming nær mottakar, plassering og utforming av bygningsmassen og tiltak på bygning.

## 2.3 Vatn, avløp og overvatn (§ 12-7 nr. 4 og § 18-1 andre ledd)

- 2.3.1 Funksjons- og kvalitetskrav for infrastrukturtiltak skal vere i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande kommunale veg- og VA-norm.
- 2.3.2 VA-rammeplan, jf. 8.1.1, skal leggast til grunn ved gjennomføring av planen.
- 2.3.3 Alle bygningar har krav om nettanalyse/dimensjoneringskriterium for vatn og avlaup (som syner kor mykje vatn som vil bli teke ut, og kor mykje spillvatn som skal sleppast på, på dei ulike punkta på det kommunale nettet, jf. 7.3.3
- 2.3.4 Overvatn skal nyttast som ein ressurs, jf. 2.4.1

## 2.4 Landskap, utomhusareal og overvatn (§12-7 nr. 1 og nr. 4)

- 2.4.1 Overvatn skal nyttast som ein ressurs, t.d. som vassbed med vass-spegel, jf. 8.2.4
- 2.4.2 Uteareal som ikkje blir nytta til veg, fortau, gang/sykkelveg, parkering mv., skal utformast med blågrøne løysingar.
- 2.4.3 Tilkomst for naudetatar langs fasadar utan vegtilkomst skal skje via semipermeable overflatar. Grøntstrukturen skal vere dimensjonert slik at naudetatar kan nytte denne som angrepsveg der dette er naudsynt.
- 2.4.4 I KBA3, 4, 6, 10 og 11 skal det etablerast blågrøne korridorar med innslag av semipermeable overflatar, jf. 2.4.3. Armerte sonar kan nyttast der ein må gi tilkomst for køyretøy ved nødstifelle.

## 2.5 Veg (§ 12-7 nr. 4 og § 18-1 andre ledd)

- 2.5.1 Funksjons- og kvalitetskrav i til ei kvar tid gjeldande kommunal vegnorm gjeld for alle kommunale veganlegg.

## 2.6 Renovasjon/avfallshandtering (§12-7 nr. 1 og nr. 4)

- 2.6.1 Kwart delområde skal ha ein renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) 7.3.4.
- 2.6.2 Renovasjonsløysing skal leggja til rette for framtidsetta felles løysingar for handtering av avfall.
- 2.6.3 Alle næringsbygg skal kunne handtere næringsavfall lokalt. Anlegg for renovasjon utandørs skal skjermast, jf. målet om god estetikk.

## 2.7 Estetikk (§12-7 nr. 1, nr.2, nr. 4)

- 2.7.1 Blågrøne strukturar i alle delområde skal etablerast med planter med ulike biologiske og formmessige eigenskapar. Det er berre lov å nytte planter i vedlagte plantelister, jf. 8.1.4. I overgang til naturområde LNA med krav om stadeigen vegetasjon er det likevel berre lov å nytte planter i vedlagt planteliste jf. 8.1.3
- 2.7.2 Tekniske installasjonar som solfangarar på tak og i fasade, elektroanlegg, luftesystem, ventilasjon, kjøling og varme m.m. skal løysast heilskapleg i bygningar og i uteområde.
- 2.7.3 Kablar og ledningar i luftspenn er ikkje tillat.

## 2.8 Krav til utforming av skilt og reklame (§ 12-7 nr. 1)

- 2.8.1 Skiltplan for Lyseparken gjeld for private skilt langs offentlege vegar og tilkomst til felt/eigedomar, jf. 8.1.2. Skiltplanen gjeld ikkje offentlege vegskilt. For andre skilt gjeld den til ei kvar tid gjeldande kommunale norma.

## 2.9 Energi, IT-basert styring og omsyn til klima (§ 12-7 nr. 2, nr. 4, nr. 8, nr. 12)

- 2.9.1 Det er krav om energiplan for tilføring, bruk og deling av energi for kvart delområde, jf. 7.3.5. Smartstyring, lokalt nett og anlegg for el-lading av framtidig kollektivtrafikk og annan el-transport skal vere knytt saman med dei andre byggeområda og energisentral. Energianlegg for el-basert transport- og mobilitetsløyningar i planområdet skal vere knytt til energisentralen.
- 2.9.2 Det skal nyttast lokale energieresursar i alle bygningar. Dette kan vere varme i grunn og vatn, solenergi, restvarme frå industriproduksjon og lokal produksjon el.
- 2.9.3 Innanfor planområdet er det krav om tilknytning til felles energi-infrastruktur, jf. 7.6.1.
- 2.9.4 Bygningar skal gjerast teknisk klare for energideling jf. 7.6.1.
- 2.9.5 Alle energianlegg i planområdet skal ha ein IT-struktur som er open for fleire typar anleggsløyningar.
- 2.9.6 Kapitlet gjeld ikkje B1 og B2.

## 2.10 Mobilitet, parkering og trafikk (§12-7 nr. 4 og nr. 7)

- 2.10.1 Det er krav om mobilitetsplan for kvart delområde som syner arealbruk for køyrande, syklende og gåande, jf. 7.3.6. Separatsystem skal vere hovudregelen og systemskifte skal unngåast. Utgreiinga skal også vise korleis delområdet er knytt saman med tilstøytande delområde.
- 2.10.2 Parkeringskrav for kvart delområde:

Formål	Berekningsgrunnlag	Sykkel (min)	Bil (maks)
Tenesteyting	1000 m <sup>2</sup> BRA	12	6
Industri og verkstad	1000 m <sup>2</sup> BRA	6	4
Logistikk	1000 m <sup>2</sup> BRA	2	5
Lager	1000 m <sup>2</sup> BRA	2	3
Samansett næring	1000 m <sup>2</sup> BRA	6	5
Kontor	1000 m <sup>2</sup> BRA	12	6
Forskningspark	1000 m <sup>2</sup> BRA	12	6
Bustad	100 m <sup>2</sup> BRA	4	0,6-1,2

- 2.10.3 Parkering skal i hovudsak vere i fellesanlegg. Maks overflateparkering per delområde er 10 % av samla parkering i delområdet. Parkeringsareal skal ha klart definerte gangsonar.
- 2.10.4 Minst 5 % av parkering per delområde skal vere tilrettelagt for rørslehemma.
- 2.10.5 Alle parkeringsanlegg skal vere dimensjonert og tilrettelagt for 100 % el-parkering. Arealet er tilrettelagt når det er klargjort for montering av el-lading.
- 2.10.6 I bygg med arbeidsplassar skal minst halvparten av parkeringsplassane for sykkel etablerast innandørs. Sykkelparkeringa i slike bygg skal ligge i tilknytning til garderobe, for å fremje bruk av sykkel.
- 2.10.7 Utandørs sykkelparkering skal vere tjuverisikra og ha overbygg og vere plassert nær hovudinngang.

## 2.11 Gang- og sykkelveggar og aktivitetssti (§12-7 nr. 1 og nr. 2)

- 2.11.1 Gang- og sykkelnett skal opparbeidast som vist i illustrasjonsplan, jf. 8.2.1
- 2.11.2 Det er planlagt tre bruer i planområdet: gang- og sykkelbru mellom o\_BOP og KBA7 (o\_SGG), gangbru mellom B2 og KBA 8, KBA 8 og KBA 9. Gangbruene er ikkje vist på plankartet, men går fram av illustrasjonsplan 8.2.1. Desse bruene er ikkje i konflikt med LNA-formålet i kartet eller byggegrenser. Det er ein fordel at all forankring og fundamentering/understøtting av desse skal foregå i byggeområde.
- 2.11.3 Bru over veg o\_SGG, vist i vertikalplan 2 mellom o\_BOP og KBA7, skal ha minimum fem meter fri høgd.
- 2.11.4 I delområda KBA5, KBA2, GP3, o\_BOP, o\_SVG, KBA7, B2, KBA8 og KBA9 skal det etablerast gangsti/aktivitetssti. Aktivitetsstien er vist i illustrasjonsplan jf. 8.2.1.

## 2.12 Mellombels deponi (§ 12-7 nr. 1, nr. 2 og nr. 11)

- 2.12.1 Alle delområde som er sett av til byggeformål, kan nyttast til mellombels deponi for jord og steinmassar frå planområdet, og rigg- og anleggsområde, jf. 7.3.1 og 7.4.2.
- 2.12.2 Sikringstiltak i samsvar med ytre miljø-plan og overvakingsprogram, irekna løysingar for sedimentering og reinsing av overflatevatn, skal vere gjennomført før massar blir deponert jf. 7.4.2 og 7.5.1.
- 2.12.3 Området o\_BOP skal nyttast til behandlingsanlegg for jord.
- 2.12.4 Det er ikkje tillate med massedeponering etter 2.12.1 i KBA 2, 5, 8, 9 og #2 i KBA7, før det ligg føre detaljreguleringsplan for delområdet, jf.3.1.3

## 2.13 Massehandtering (12-7 nr. 2 og nr. 12)

- 2.13.1 Kommunen krev massehandteringsplan i alle delområde, jf. 7.4.2. Planen skal gjere greie for rydding og handtering av vegetasjon og jord, uttak av stein, mellombels lagring og disponering av overskotsmassar.

# 3 Krav om detaljregulering

## 3.1 Krav om detaljregulering (§ 12-7 nr. 11)

- 3.1.1 Det er krav om detaljregulering for delområde B2, KBA 2, KBA 5, føresegnsområde #2 i KBA 7, KBA 8 og KBA 9.
- 3.1.2 I detaljregulering på felt som grensar til LNA 1-8 skal det leggast særleg vekt på ytre miljø med tiltak og prosedyrar som skal sikre eksisterande biotop med stor torvlibelle i tilstøytande LNA-område. Detaljplan skal innehalde miljøoppfølgingsprogram som skal danne grunnlag for ytre miljø-plan for delområdet, jf. 2.1.4.
- 3.1.3 Massedeponering i KBA 2, 5, 8, 9 #2 (del av KBA7) og B2 er ikkje tillate før det ligg føre detaljreguleringsplan for delområdet.

# 4 Føresegner for arealformål

## 4.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (§12-5 nr.1)

- 4.1.1 Alle utbyggingsområde kan byggast ut i etappar.
- 4.1.2 Der planen nyttar formålet forretning er formålet avgrensa til til **plasskrevjande varer, jf. pbl. § 8-5, jf. føresegn i regionalplan for attraktive senter.** Maks 10 % av total BRA i områdeplanen kan nyttast til forretning.

- 4.1.3 Der planen nyttar formålet kontor, er å forstå kontor i tilknytning til moderne industri og anna næringsverksemd og kontor til ikkje besøksintensiv tenesteyting.
- 4.1.4 Alle byggetrinn må prosjekterast slik at det er mogleg å gjennomføre påbygg og tilbygg i samsvar med full utnytting.
- 4.1.5 Byggehøgder i planen er oppgitt som gesimshøgde. Takoppbygg av teknisk karakter, som for eksempel ventilasjonsoppbygg, samanbygging av ventilasjonskanalar, heisoppbygg, trappebygg mv., skal likevel ikkje reknast med. Slike bygg skal vere trekt tilbake frå fasade.
- 4.1.6 Infiltrasjonstiltak mot naturvernområda skal i sin heilskap ligge innanfor delområde avsett til byggeformål.

## 4.2 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- 4.2.1 Byggegrensa mot veg er vist på plankartet. Byggegrensa har same innhald som byggegrensa i veglova. For SAA går byggegrense i formålsgrensa. Byggegrenser i plan gjeld bygninga, der ikkje anna følgjer av 0

- 4.2.2 Byggegrense i o\_BOP, #2, KBA 2, KBA 5 gjeld alle tiltak med unntak av aktivitetssti vist i illustrasjonsplan, jf. 8.2.1. Plassering i illustrasjonsplanen er retningsgivande.

### 4.3 BN1 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)

- 4.3.1 Er sett av til minimum 55% industri, logistikk/spedisjon, lager og kontor. I tillegg er det tillate med forretning, jf. 4.1.2.
- 4.3.2 Utnyttingsgrad er maks. 175 % BRA. Maks. byggehøgde er 38 m over gjennomsnittleg planert terreng. Terrenget skal ha fall i samsvar med prinsipp vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1
- 4.3.3 Bygningsmassen skal ha tilbaketrekte bygningsvolum frå 3. etasje. Området skal byggast ut i fleire bygningsvolum.
- 4.3.4 Det skal etablerast ein blågrøn samanheng mellom BN1 til BN2, jf. 8.2.1
- 4.3.5 Feltet har 3 avkøyrslar. Dimensjonering er vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1. Terrasserte nivåforskjellar mellom dei ulike utomhusområda er tillate.
- 4.3.6 Interne vegar og gangareal skal primært vere skilt med blågrøne strukturar.
- 4.3.7 Grøft mellom nye bygg og sikra fjellskjering skal dimensjonerast og utformast i samsvar med krav i VA-rammeplan og retningslinjer for bygg og landskap og blågrøne løysingar.

### 4.4 BN2 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)

- 4.4.1 Er sett av til minimum 55% industri, logistikk/spedisjon, lager og kontor. I tillegg er det tillate med forretning, jf. 4.1.2.
- 4.4.2 Utnyttingsgrad er maks. 185 % BRA. Maks byggehøgde er 50 m over gjennomsnittleg planert terreng. Terrenget skal ha fall i samsvar med prinsipp vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1.
- 4.4.3 Bygningsmassen skal ha tilbaketrekte bygningsvolum frå 3. etasje. Området skal byggast ut i fleire bygningsvolum, jf. 8.2.1
- 4.4.4 Det skal etablerast ein blågrøn samanheng mellom BN1 og BN2, jf. 8.2.1.
- 4.4.5 Feltet har 5 avkøyrslar. Dimensjonering av avkøyrslene er vist i illustrasjonsplan, jf. 8.2.1. Det tillatast terrasserte nivåforskjellar mellom dei ulike utomhusområda, jf. 8.2.1
- 4.4.6 Interne vegar og gangareal skal primært vere skilt med blågrøne strukturar.
- 4.4.7 Grøft mellom nye bygg og sikra fjellskjering skal dimensjonerast og utformast i samsvar med krav i VA-rammeplan og retningslinjer for bygg og landskap og blågrøne løysingar 8.2.4.

### 4.5 KBA1 (§12-7 nr. 1, nr. 2, og nr. 7)

- 4.5.1 Er sett av til min 55% næringsbygg med unntak av hotell og overnatting. Forretning og kontor er også tillat, jf. 4.1.2.
- 4.5.2 Maks. utnyttingsgrad er 240 % BRA. Maks. byggehøgde er 26 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Terrenget skal ha fall i samsvar med prinsipp vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1
- 4.5.3 Delfeltet har 1 avkøyrslar. Dimensjonering av avkøyrslar er vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1.
- 4.5.4 Området tillatast bygd ut med eitt bygningsvolum.

## 4.6 KBA2 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)

- 4.6.1 Er sett av til min 55% næringsbygg med unntak av hotell og overnatting. Forretning og kontor er òg tillate, jf. 4.1.2.
- 4.6.2 Det er krav om detaljregulering, jf.3.1.
- 4.6.3 Maks utnyttingsgrad er 100 % BRA. Maks byggehøgde er 18 meter over gjennomsnittleg veghøgde langs byggetomten.
- 4.6.4 Området har 1 avkøyrsl. Dimensjonering av avkøyrsla er vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1.
- 4.6.5 Egedomen skal byggast ut med ein lamelltypologi som skal plasserast i terreng. Området mellom bygg og LNA skal vere eksisterande terreng. Det er likevel tillae med aktivitetsti og naudsynt plantesone, jf. 4.6.6 og 4.6.7.
- 4.6.6 Det skal gå ein gangsti/aktivitetssti gjennom delområdet, jf. 2.11.4 og illustrasjonsplan, jf. 8.2.1.
- 4.6.7 Det er krav om ei plantesone langs aktivitetssti mot eksisterande terreng. Plantesona skal fungera slik at vatn blir infiltrert og reinska før det renn ut i naturverneområdet. Plantesona skal sikre at vassbalansen i naturvernområdet blir varetatt. I plantesona skal det nyttast planter i samsvar med 8.1.3.

## 4.7 KBA3, og -4 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)

- 4.7.1 Er sett av til min 55% næringsbygg med unntak av hotell og overnatting. Forretning og kontor er òg tillate, jf. 4.1.2.
- 4.7.2 Maks utnyttingsgrad er 180 % BRA. Maks. byggehøgde er 22 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Terrenget skal ha fall i samsvar med prinsipp vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1
- 4.7.3 Utbygging skal skje i fleire bygningsvolum, som trappast i hht. tilstøytande vegar som vist i illustrasjonsplan, jf. 8.2.1
- 4.7.4 Kwart delområde har 2 avkøyrsl. Dimensjonering av avkøyrslene er vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1
- 4.7.5 Det skal gå ein felles blågrøn struktur gjennom KBA3, -4 og -6. Deler av blågrøn struktur må vere dimensjonert slik at tilkomst for naudetatane er sikra 8.2.1.

## 4.8 KBA5 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)

- 4.8.1 Er sett av til min 55% næringsbygg med unntak av hotell og overnatting. Forretning og kontor er òg tillate, jf. 4.1.2.
- 4.8.2 Det er krav om detaljregulering, jf. 3.1.1.
- 4.8.3 Maks utnyttingsgrad er 100 % BRA. Maks byggehøgde er 18 meter over gjennomsnittleg veghøgde langs byggetomten.
- 4.8.4 Det er 2 avkøyrsl til området. Dimensjonering er vist i illustrasjonsplan, jf. 8.2.1.
- 4.8.5 Egedomen skal byggast ut med ein lamelltypologi som skal plasserast i terreng. Området mellom bygg og LNA skal vere eksisterande terreng. Det er likevel tillate med aktivitetsti og naudsynt plantesone, jf. 4.8.6 og 4.8.7
- 4.8.6 Det skal gå ein gangsti/aktivitetssti gjennom delområdet, jf. 2.11.4 og illustrasjonsplan, jf. 8.2.1.
- 4.8.7 Det er krav om ein plantesone langs aktivitetssti mot eksisterande terreng. Plantesona skal fungera slik at vatn vert infiltrert og reinska før det renn ut i naturveneområdet. Plantesona skal sikre at vassbalansen i naturvernområdet blir varetatt. I plantesona skal nytte planter i hht. 8.1.3.

## 4.9 KBA6 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)

- 4.9.1 Er sett av til min 55% næringsbygg med unntak av hotell og overnatting. Forretning og kontor er òg tillate, jf. 4.1.2.
- 4.9.2 Maks. utnyttingsgrad er 150 % BRA. Maks byggehøgde er 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Terrenget skal ha fall i samsvar med prinsipp vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1
- 4.9.3 Det skal gå ein felles blågrøn struktur gjennom KBA3, -4 og -6. Delar av struktur må være dimensjonert slik at tilkomst for naudetatane er sikra, jf. 8.2.1.
- 4.9.4 Området har 3 avkøyrsl. Dimensjonering av avkøyrslene er vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1.



#### **4.10 KBA7 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)**

- 4.10.1 Er sett av til min 55% næringsbygg med unntak av hotell og overnatting. Forretning og kontor er òg tillate, jf. 4.1.2.
- 4.10.2 Føresegnsområdet #2, mot LNA, har plankrav, jf.3.1.1
- 4.10.3 Maks utnyttingsgrad er 175 % BRA. Maks byggehøgde er 22 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Terrenget skal ha fall i samsvar med prinsipp vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1
- 4.10.4 Området har 2 avkøyrslar. Dimensjonering av avkøyrslene er vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1.
- 4.10.5 Det skal gå ein gangsti/aktivitetssti gjennom delområdet, jf. 2.11.4 og illustrasjonsplan, jf. 8.2.1
- 4.10.6 Området skal vere knytt til o\_BOP med ei gangbru (o\_SGG). Tilkomst til gangbru skal sikrast med både trappeløysing og heis.

#### **4.11 KBA8 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)**

- 4.11.1 Er sett av til min 55% næringsbygg med unntak av hotell og overnatting. Forretning og kontor er òg tillate, jf. 4.1.2.
- 4.11.2 Det er krav om detaljregulering, jf. 3.1.1.
- 4.11.3 Maks utnyttingsgrad er 115 % BRA. Maks byggehøgde er 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Terrenget skal ha fall i samsvar med prinsipp vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1 Området skal byggast ut i lamellstruktur.
- 4.11.4 Området har 1 avkøyrslar. Dimensjonering av avkøyrslar er vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1.
- 4.11.5 Det er krav om ei sone med planting langs naturvernområdet. Denne sone skal fungera slik at vatn vert infiltrert og reina før det renn ut i naturvernområdet. Plantesone skal sikre at vassbalansen i naturvernområdet blir varetatt. I overgang mot LNA skal stadbunden vegetasjon nyttast, jf. 8.1.3.
- 4.11.6 Det skal gå ein gangsti/aktivitetssti gjennom delområdet, jf. 2.11.4 og 8.2.1.
- 4.11.7 Området skal bindast saman med KBA9 og B2 via gangbru over naturvernområdet som vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1, og 2.11.2

#### **4.12 KBA9 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)**

- 4.12.1 Er sett av til min 55% næringsbygg med unntak av hotell og overnatting. Forretning og kontor er òg tillat, jf. 4.1.2.
- 4.12.2 Det er krav om detaljregulering, jf. 3.1.1.
- 4.12.3 Maks utnyttingsgrad er 110 %. Maks byggehøgde er 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng Terrenget skal ha fall i samsvar med prinsipp vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1.
- 4.12.4 Området har 1 avkøyrslar. Dimensjonering av avkøyrslar er vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1.
- 4.12.5 Det er krav om ei plantesone langs naturvernområdet. Denne sone skal fungera slik at vatn blir infiltrert og reinsa før det renn ut i naturverneområdet. Plantesone skal sikre at vassbalansen i naturvernområdet blir ivaretatt. I overgang mot LNA skal stadeigen vegetasjon nyttast, jf. 8.1.3.
- 4.12.6 Det skal gå ein gangsti/aktivitetssti gjennom delområdet, jf. 2.11.4 og 8.2.1.
- 4.12.7 Området skal bindast saman med KBA8 via gangbru over naturvernområdet som vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1, og 2.11.2

#### **4.13 KBA10 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)**

- 4.13.1 Er sett av til min 55% næringsbygg med unntak av hotell og overnatting. Forretning og kontor er òg tillate, jf. 4.1.2.
- 4.13.2 Maks utnyttingsgrad er 175 % BRA. Maks byggehøgde er 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Terrenget skal ha fall i samsvar med prinsipp vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1
- 4.13.3 Området har 2 avkøyrslar. Dimensjonering av avkøyrslene er vist på illustrasjonsplan. Jf. 8.2.1.
- 4.13.4 Området skal etablerast i kvartalsstruktur.
- 4.13.5 Det skal gå ein gangsti/aktivitetssti gjennom delområdet, jf. 2.11.4 og 8.2.1.

- 4.13.6 Overvatn skal leiast i gjennomgåande blågrøn struktur frå KBA12, via KBA10 og -11, til Hestatjørna (o\_LNA8), jf. 8.2.1. Blågrøn struktur skal utformast slik at omsynet til flaumfare og flaumvegar blir teke i vare.
- 4.13.7 Overvatn frå KBA10 skal reinsast internt i delområdet. Reinsingstiltak skal vere utforma som blågrøne strukturar og flatar.
- 4.13.8 Vatn som blir tilført Hestatjørna skal ha same vasskvalitet som før utbygging, òg ved flaum, jf.1.1.1 og 2.1.5.

#### **4.14 KBA11 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 3, nr. 4 og nr. 7)**

- 4.14.1 Er sett av til minimum 55% næringsbygg med unntak av hotell og overnatting. **Forretning og kontor** er òg tillate, jf. 4.1.2.
- 4.14.2 Maks utnyttingsgrad er 210 % BRA. Maks byggehøgde er 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.14.3 Området har 4 avkøyrslar. Dimensjonering av avkøyrslene er vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1. Terrenget skal ha fall i samsvar med prinsipp vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1
- 4.14.4 Området skal etablerast i kvartalsstruktur.
- 4.14.5 Overvatn skal leiast i gjennomgåande blågrøn struktur som går gjennom KBA10 og KBA11 fram til Hestatjørna (o\_LNA8) jf. 8.2.1. Blågrøn struktur skal utformast slik at omsynet til flaumfare og flaumvegar blir teke i vare.
- 4.14.6 Overvatn frå KBA11 skal reinsast internt i delområde. Reinsingstiltak skal vere utforma som blågrøne strukturar og flatar.
- 4.14.7 Vatn som blir tilført Hestatjørna skal ha same vasskvalitet som før utbygging, òg ved flaum, jf.2.1.1, 2.1.2 og 2.1.5.

#### **4.15 KBA12 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 3 nr. 4 og nr. 7)**

- 4.15.1 Er sett av til min 55% næringsbygg med unntak av hotell og overnatting. **Forretning og kontor** er òg tillate, jf. 4.1.2.
- 4.15.2 Maks utnyttingsgrad er 280 % BRA. Maks byggehøgda er 26 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Terrenget skal ha fall i samsvar med prinsipp vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1
- 4.15.3 I føresegsområde #3 tillate eit signalbygg med byggehøgde inntil 66 meter over planert terreng.
- 4.15.4 Området har 2 avkøyrslar. Dimensjonering av avkøyrslene er vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1.
- 4.15.5 Blågrøn struktur frå KBA12 skal knyttast blågrøn struktur gjennom KBA11 og KBA10, jf. 8.2.1.
- 4.15.6 Overvatn frå KBA12 skal reinsast internt i delområdet. Reinsingstiltak skal vere utforma som blågrøne strukturar og flatar.
- 4.15.7 Overvatn frå KBA12 skal leiast til Kvernatjørna, via røyr under E39.
- 4.15.8 Blågrøn struktur skal utformast slik at omsynet til flaumfare og flaumvegar blir teke i vare.
- 4.15.9 Vatn som blir tilført Kvernatjørna skal ha same vasskvalitet som før utbygging, òg ved flaum, jf. 2.1.1, 2.1.2 og 2.1.5.
- 4.15.10 Opparbeiding av KBA12 må sikre at avrenning frå Skogafjellet ikkje blir leda inn i delområdet, men til Kvernatjørna, jf. 8.1.1.

#### **4.16 KBA13 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)**

- 4.16.1 Er sett av til min 55% næringsbygg med unntak av hotell og overnatting. **Forretning og kontor** er òg tillate, jf. 4.1.2.
- 4.16.2 Maks utnyttingsgrad er 155 % BRA. Maks byggehøgde er 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Terrenget skal ha fall i samsvar med prinsipp vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1
- 4.16.3 Området har 1 avkøyrslar. Dimensjonering av avkøyrslar er vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1
- 4.16.4 Området kan byggast med minimum 2 bygningsvolum. Bygningar skal vere likearta.
- 4.16.5 Overvatn skal infiltrerast internt i delområdet. Grøne område skal gi rom for flaumvatn, og skal utformast slik at dei kan oversvømmast og fungere som flaumdemping ved større flaumhendingar.

## **4.17 o\_BOP (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)**

- 4.17.1 Er sett av til offentlig formål .
- 4.17.2 Området kan nyttast som mellombels behandlingsanlegg for jord, før gjennomføring av reguleringsformålet.
- 4.17.3 Maks utnyttingsgrad er 100 % BRA. Maks byggehøgde er 22 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Terrenget skal ha fall i samsvar med prinsipp vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1
- 4.17.4 Området kan byggast ut med eitt eller fleire bygningsvolum.
- 4.17.5 Området har 1 avkøyrsløse. Dimensjonering av avkøyrsløse er vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1.
- 4.17.6 Det skal gå ein gangsti/aktivitetssti gjennom delområdet, jf. 2.11.4 og 8.2.1
- 4.17.7 Området skal vere knytt til KBA7 med ei gangbru (o\_SGG). Frihøgde under bru er minimum 5 meter.
- 4.17.8 Området skal ha ein blågrøn korridor som vidarefører korridoren frå KBA3, -4 og -6. Korridoren skal leie fram til gangbru mellom o\_BOP og KBA7, jf. 8.2.1.
- 4.17.9 Overvatn skal infiltrerast internt i delområdet. Grøne område skal fungere som flaumdemping ved større flaumhendingar.

## **4.18 B1 (§12-7 nr. 1 og nr. 2)**

- 4.18.1 Er sett av til bustad.
- 4.18.2 Området er ferdig utbygd. Det er likevel tillate med mindre tilbygg og uthus ol. på eigedomane som er bygd innanfor rammene av eksisterande busetnad.
- 4.18.3 Arealformålet er ikkje til hinder for lovleg etablert verksemd på 18/48.

## **4.19 B2 (§12-7 nr. 1 og nr. 2)**

- 4.19.1 Er sett av til bustad.
- 4.19.2 Maks utnyttingsgrad er 50 % BRA. Maks byggehøgde er 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.19.3 Området har 1 avkøyrsløse. Dimensjonering av avkøyrsløse er vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1.
- 4.19.4 Det skal gå ein gangsti/aktivitetssti gjennom delområdet, jf. 2.11.4 og illustrasjonsplan, jf. 8.2.1.
- 4.19.5 Området skal bindast saman med KBA8 via gangbru over naturvernområdet, jf. 2.11.2 og 8.2.1.
- 4.19.6 Det er krav om detaljregulering, jf. 3.1.1, 1.1.1 og 2.1.6
- 4.19.7 Det er krav om ein plantesone langs aktivitetssti mot eksisterande terreng. Plantesona skal fungere slik at vatn blir infiltrert og reinska før det renn ut i naturverneområdet. Plantesona skal sikre at vassbalansen i naturverneområdet blir varetatt. I plantesona skal det nyttast planter i hht. 8.1.3.
- 4.19.8 Overvatn skal reinast og fordrøyast internt i delområdet.

## **4.20 O\_SKT (§12-7 nr. 1 og nr.2)**

- 4.20.1 Område for kollektivterminal skal leggest til rette for lading av el-syklar og buss. Anlegga skal vere knytt til felles energisentral, jf. 7.3.5 og 7.6.1. Terrenget skal ha fall i samsvar med prinsipp vist på illustrasjonsplan, jf. 8.2.1.
- 4.20.2 Det er tillate med midlertidig samferdselsløysing, jf. 4.21.
- 4.20.3 Det er krav til oppstillingspunkt for el-sykelstasjon.

## **4.21 Førebels samferdselsløysing (§ 12-7 nr. 2)**

- 4.21.1 Førebels samferdselsløysing vist på plankartet skal nyttast som tilkomstløysing for Lyseparken sør fram til kollektivterminal (SKT) og rundkøyringar i o\_SKV8 er etablert.

## **4.22 SKV, SF, SGS, SGG, SS og SVG (§12-7 nr. 1, nr. 2 og nr. 4)**

- 4.22.1 Er offentlege.

- 4.22.2 SVG er sideareal til veganlegget. Innretningar for bygging, sikring og drift av veganlegget er tillate. Areal utover vegskulder skal utformast som grønne strukturar. Det er berre lov å nytte stadeigen vegetasjon i overgang mot naturområda, LNA1-8.

#### **4.23 SAA (§12-7 nr. 1)**

- 4.23.1 SAA kan nyttast til toalettanlegg på rasteplassen ved Endelausmarka, energistasjon, kommunalteknisk bygg, og som busstopp for intern transport inn og ut av Lyseparken.
- 4.23.2 SAA har maks utnytting 35 % BRA.

#### **4.24 GN1-GN2 (§12-7 nr. 1, nr. 2)**

- 4.24.1 Områda GN1 og GN2 skal utformast som grønne strukturar. Det er berre lov å nytte stadeigen vegetasjon i overgang mot naturområda, LNA1-8.
- 4.24.2 I områda GN1 og GN2 er det tillate å oppføre viltgjerde.
- 4.24.3 I GN 2 er det tillate å etablere tilkomst for traktor til området nord for planområdet.

#### **4.25 GP (§12-7 nr. 1)**

- 4.25.1 Områda GP1-GP3 skal opparbeidast som samanhengande turdrag og/eller park.
- 4.25.2 I GP 1 er det tillate å etablere tilkomst for traktor til området nord for planområdet.
- 4.25.3 Det skal gå ein gangsti/aktivitetssti gjennom delområdet GP3, jf. 2.11.4 og Illustrasjonsplan jf. 8.2.1.
- 4.25.4 Overvatn frå GP skal reinast og fordrøyast i området.

#### **4.26 LNA1-LNA8 (§ 12-5 nr. 5)**

- 4.26.1 Områda LNA1-LNA8 er del av eksisterande naturområde. Habitatet til stor torvlibelle er freda. Områda skal vere inngrepsfrie. Det er ikkje tillate med tiltak eller inngrep i naturen av noko slag, jf. 2.1.2.
- 4.26.2 Hengande brukonstruksjonar over naturområdet er tillate, så lenge dei ikkje fører til inngrep i kantvegetasjon og naturverneområdet.

#### **4.27 V1-V6 (§ 12-5 nr. 6)**

- 4.27.1 Tiltak som reduserer naturverdiane i vassdraget er ikkje tillate.
- 4.27.2 Målepunkt for overvaking i samsvar med overvakingsprogram er tillate i vassdraget. Minimum tall på målepunkt er vist i plankartet.

## 5 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

### 5.1 Frisiktzone ved veg (§ 11-8 a)

5.1.1 Frisiktsonene skal ha fri sikt 0,5 meter over planet til tilstøytande vegar.

## 6 Føresegningsområde

### 6.1 Føresegningsområde (§12-7 nr. 1)

- 6.1.1 Område #1 skal utformast slik at det kan nyttast som landingsplass for legehelikopter ved naudsituasjon.
- 6.1.2 Område #2 er den delen av KBA 7 som har plankrav.
- 6.1.3 Område #3 er avsatt til signalbygg, jf. 4.15.3
- 6.1.4 Område #4 er den delen av KBA 11 som inngår i byggetrinn 2

## 7 Rekkefølgeføresegner (§12-7 nr. 10)

### 7.1 Utbyggingsavtaler

7.1.1 Kommunestyret kan inngå utbyggingsavtaler om gjennomføring av planen. Rekkefølgekrav blir rekna som sikra gjennomført ved inngått utbyggingsavtale om gjennomføring av kravet.

### 7.2 Utbyggingstakt

7.2.1 Om ikkje anna følgjer av reguleringsplan, skal delområda i områdeplanen tilretteleggast i den rekkefølge som følgjer av tabellen:

Utbyggingsrekkefølge

Trinn 1 *	Trinn 2 *	Trinn 3 *
KBA12	#4	KBA9
KBA 11 minus #4	KBA13	KBA8
KBA10	KBA 7 minus #2	B2
		KBA2
o_BOP		KBA5
KBA1		# 2
KBA3		
KBA4		
KBA6		
BN1		
BN2		
SAA		

\* Tabellen legg ikkje føringar for utbyggingsrekkefølge mellom delområda innad i kvart byggetrinn.

Eit delområde blir rekna som tilrettelagt når massehandtering er gjennomført og intern infrastruktur, i samsvar med fotnote 1, er etablert.

## 7.3

### 7.3 Rammeløyve

- 7.3.1 Utgreiingskravet om utslepp til våtmarksområdet eller vassdrag i 2.1.1, 2.1.2 og 2.1.3 skal vere oppfylt før søknad om rammeløyve.
- 7.3.2 Utgreiingskravet om støy i 2.2.3 og 1.1 skal vere oppfylt før søknad om rammeløyve.
- 7.3.3 Utgreiingskravet om nettanalyse, vatn og avløp i 2.3.3 skal vere oppfylt før søknad om rammeløyve.
- 7.3.4 Utgreiingskravet om renovasjonsteknisk avfallsplan i 2.6.1 skal vere oppfylt før søknad om rammeløyve.
- 7.3.5 Utgreiingskravet om energiplan i 2.9.1 skal vere oppfylt før søknad om rammeløyve.
- 7.3.6 Utgreiingskravet om mobilitetsplan i 2.10.1 skal vere oppfylt før søknad om rammeløyve.

### 7.4 Før igangsettingsløyve

- 7.4.1 Kommunen kan ikkje gi igangsettingsløyve til tiltak i eit utbyggingsområde før infrastruktur<sup>1</sup> fram til, gjennom og langs utbyggingsområdet er gjennomført eller sikra gjennomført.
- 7.4.2 Utgreiingskravet om massehandteringsplan i 2.13.1 skal vere oppfylt før søknad om igangsettingsløyve.

### 7.5 Før oppstart av anleggsarbeid

- 7.5.1 Naudsynte sikrings- og reinsingstiltak gjennomført i samsvar med plan for ytre miljø, tilhøyrande tiltaksplan og program for overvaking av naturmiljøet, jf. 2.1.2, 2.1.5 og 2.12.22.1.3, skal vere gjennomført før anleggsarbeida startar.
- 7.5.2 Overvakingsprogram for delområda eller enkelttiltak skal vere ferdig utarbeida. 2.1.5

### 7.6 Før bruksløyve

- 7.6.1 Før bruksløyve skal bygning vere lagt til rette for energideling og påkobling til felles energiinfrastruktur, jf. 2.9.4.

### 7.7 Før ferdigattest

- 7.7.1 Før ferdigattest skal uteareal og blågrøne strukturar i tiltaket vere ferdig opparbeid.
- 7.7.2 Gangbruer skal vere ferdig eller sikra gjennomført før bruksløyve på byggeområda gangbruene bind saman.

## 8 Vedlegg til plan

### 8.1 Følgande dokument er vedlegg til plandokumentet med rettsleg bindande verknad:

- 8.1.1 VA-rammeplan datert 31.08.2018
- 8.1.2 Skiltplan for Lyseparken (under utarbeiding)
- 8.1.3 Liste i rapport frå Rådgivende Biologer, dato 14.05.2019, s. 42.
- 8.1.4 Planteliste i *Retningslinjer for bygg og landskap med blågrøne løysingar* datert 28.06.2019.

---

<sup>1</sup> Med infrastruktur reknast infrastruktur for vatn, avløp, overvatn (inkludert blågrøn infrastruktur), køyreveg, gangveg, sykkelveg, aktivitetssti, bruer, fortau mv. og veglys, energideling (irekna energisentral) .

## 8.2 Følgjande dokument er vedlegg til plandokumentet og er rettleiande:

- 8.2.1 Illustrasjonsplan utbygging, 21.05.2019
- 8.2.2 Illustrasjonsplan infrastruktur, 31.08.2018.
- 8.2.3 Energikartlegging (Multiconsult, datert 24.05.2017)
- 8.2.4 *Retningslinjer for bygg og landskap med blågrøne løysingar (28.06.2019)*
- 8.2.5 Støyfagleg vurdering (Sweco datert 06.07.2018)

UTKAST