

**0217-2009006 Del av Mastemyr næringspark**

Plantype: Områderegulering
Vedtatt: **10.12.2012** Datert: 11.11.2012 Arkivsak: 11/668
Revidert: **08.11.2018**

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2009006

på grunnen/vannoverflate

Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1300	Næringsbebyggelse	Felt N1 til N5
1510	Energianlegg	Felt A1
1824	Næring/tjenesteyting	Felt NT1 til NT5
1831	Kontor/tjenesteyting	Felt KT1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Veg	Felt V1 til V3
2015	Gang-/sykkelveg	Felt GS1 til GS2
2050	Hovednett for sykkel	Felt GS3
2073	Kollektivholdeplass	Felt Kh1 og Kh2

Grønnstruktur

3001	Grønnstruktur	Felt G1
3031	Turveg	Felt Tv1
3060	Vegetasjonsskjerm	Felt Vs1 til Vs6

§ 3 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140	Frisikt	H140_1 til H140_2
-----	---------	-------------------

Sone med angitte særlige hensyn

570	Bevaring av kulturmiljø	H570_1 og H570_2
-----	-------------------------	------------------

Båndleggingssone

730	Båndlegging etter lov om kulturminner	H730_1 til H730_3
-----	---------------------------------------	-------------------

§ 4 Fellesbestemmelser

§ 4.1 Arealbruk

Virksomheter som etter kommunens vurdering vil medføre vesentlige ulemper for omgivelsene i form av støy, luftforurensning, lukt eller andre forurensninger tillates ikke. Brann- og eksplosjonsfarlige virksomheter tillates ikke.

§ 4.2 Terrengtilpasning

Bygninger og anlegg skal tilpasses terreng gjennom minimering av fyllings- og skjæringsarbeider. Det skal ikke etableres fyllinger med høyere fyllingsfront målt vertikalt enn 5 meter, og med brattere stigning enn 1:2.

§ 4.3 Planløsning

Det skal være minst to skifterom med dusj i hvert av feltene N1, N2, N3, N4, N5, NT1, NT2, NT3, NT4, NT5 og KT1 i rimelig gangavstand til sykkelparkeringen for ansatte.

§ 4.4 Grad av utnyttning

Bruksareal til parkering som ligger helt under terreng skal ikke medregnes.

§ 4.5 Bygningshøyder

Bygningshøyder i feltene N1, N2, N3, N4, N5, NT1, NT2, NT3, NT4, NT5 og KT1 skal være maksimalt 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Høydene på nye bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende bebyggelse i omgivelsen, slik at det oppnås et harmonisk og spennende bygningsmiljø.

§ 4.6 Byggegrenser langs vassdrag

I områder langs Gjersjøelva og Mastemyrbekken er arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 ikke tillatt. Dette gjelder ikke tiltak som er i samsvar med denne reguleringsplanen og følgende tiltak:

- vesentlig reparasjon av bygninger, konstruksjoner og anlegg
- fasadeendring
- riving av bygninger, konstruksjoner og anlegg
- tiltak for restaurering av det historiske miljøet i og ved Gjersjøelva

§ 4.7 Estetikk og utforming

Fasader skal brytes opp med sprang og detaljer slik at store, monotone flater unngås.

Fasader skal bygges med varige kvalitetsmaterialer og detaljer som gir et urbant inntrykk.

Fasadefarger på nye bygninger og anlegg skal harmonisere med eksisterende bebyggelse og anlegg i omgivelsen.

Hovedatkomster til byggefeltene og hovedinngangspartier til de enkelte bygningene skal gis urbant preg med høy kvalitet på materialbruk og grøntanlegg. Hovedinngangspartier til bygninger eller deler av bygninger som benyttes til industri og/eller lager skal utformes som for en kontorbygning.

Nye parkeringsanlegg skal gis en utforming som bidrar til å understreke planområdets grønne karakter. Parkeringsarealer på terreng skal gis en parkmessig bearbeidelse med kantstein, trær og annen beplantning. Det skal være maks. 40 biloppstillingsplasser innenfor en avgrensede rammebeplantning av trær og busker. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

§ 4.8 Skilt og reklame/profilering

Skilt- og reklame-/profileringsinnretninger skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter og bygningens dimensjoner og utforming med hensyn til fasadedetaljering og material- og fargebruk.

Skilt- og reklame-/profileringsinnretninger skal ta hensyn til hverandre i plassering og størrelse ved at de gis en likeverdig utforming. Skilt, logoer og reklame på fasadeflater planlagt for skilting skal ha samme dimensjonering. Der det brukes plateskilt skal platene ha farger som underordner seg byggets farger.

Skilt og reklame/profilering på gesims eller tak tillates ikke.

Skilt og reklame/profilering med blinkende lys tillates ikke.

§ 4.9 Overvanns- og flomhåndtering

I hvert felt avsatt til bebyggelse og anlegg skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende et 100-årsregn. Det skal også sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

Overvann fra nye tiltak innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor hvert byggefelt og skal ikke ledes til veigrøfter eller kommunal ledningsnett.

Minst 50 % av takarealet til nye tiltak skal utformes med vegetasjonsdekke (grønt tak).

For parkeringsarealer på grunnen skal det benyttes vanngjennomtrengelige dekketyper.

For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene om avløp i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. § 3 pkt. 2), eller nyere versjon.

§ 4.10 Energiforsyning

I områdene avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder de generelle bestemmelsene om vannbåren varme i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. § 3 pkt. 4), eller nyere versjon.

§ 4.11 Parkering

Det skal opparbeides parkeringsplasser pr. enhet slik det fremgår av tabell 1. I tillegg skal det avsettes tilstrekkelig areal for varelevering.

Innenfor hvert byggefelt for industri og/eller lagervirksomhet skal det avsettes tilstrekkelig parkeringsareal til minst 2 vogntog. Arealene skal kunne benyttes hele døgnet.

Tabell 1

Virksomhet	Enhet	Bil		Sykkel	MC o.l.
			maks.	min.	min.
Sykehjem / omsorgsbolig	seng / omsorgsbolig	0,4		0,4	0,1
Treningscenter	100 m ² BRA	0,7		0,3	0,1
Kontor	100 m ² BRA		1,0	2,0	0,2
Hotell	gjesterom	0,3		0,1	0,1
Beverting	sitteplass	0,4		0,2	0,05
Industri / lager	100 m ² BRA	1,0		2,0	0,05
Bensinstasjon (betjent)	bensinstasjon	5,0		2,0	2,0

Biloppstillingsplasser

Innenfor hvert byggefelt skal maks. 160 biloppstillingsplasser være på terreng.

Felles bilparkeringsanlegg under tak skal ha en innvendig fri høyde på minst 2,4 meter.

Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk minst 10 tonn.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Minst 5 % av biloppstillingsplassene i hvert byggefelt skal være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, men ikke mindre enn 1 biloppstillingsplass.

Ved publikumsbygg skal minst 10 % av biloppstillingsplassene være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, men ikke mindre enn 2 biloppstillingsplasser.

Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler / scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av byggverk. Ved publikumsbygg skal parkeringsplassene lokaliseres nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis.

Hver biloppstillingsplass skal dimensjoneres med minst 4,5 meter x 6,0 meter.

Hver parkeringsplass til elektriske rullestoler / scootere eller lignende skal dimensjoneres med minst 1,75 meter x 2,0 meter.

Parkeringsplasser skal ha en fri høyde på minst 2,5 meter for bilatkomst og parkeringsplass.

Sykkelparkering

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangen til bestemmelsesstedet.

Hver parkeringsplass skal dimensjoneres med minst 0,6 meter x 2,0 meter.

Hver parkeringsplass skal utrustes med sykkelstativ som sykkelrammen på enkelt måte kan låses til.

Sykkelparkering i felles parkeringsanlegg skal i hovedsak plasseres under tak.

Parkeringsplasser for mopeder, scootere og motorsykler

Hver parkeringsplass skal dimensjoneres med minst 1,3 meter x 2,5 meter.

§ 4.12 Støy

I planområdet gjelder de generelle bestemmelsene om støy i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. § 12), eller nyere versjon.

Ved langvarige bygge- og anleggsarbeider skal de til enhver tid gjeldende kommunale grenseverdiene for bygge- og anleggsvirksomhet (jf. kommuneplan 2011-2022 tabell 7.9 eller nyere versjon) skjerpes slik:

Tabell 2

Anleggsperiodens lengde	Skjerpning (dB)
fra 0 til og med 6 uker	0
fra 7 uker til og med 6 måneder	3
mer enn 6 måneder	5

§ 5 Næringsbebyggelse (felt N1 til N5)

§ 5.1 Arealbruk

Feltene kan benyttes til følgende arealformål:

Tabell 3

Felt	Tillatt arealformål
N1	hotell / overnatting
	og / eller
	bensinstasjon / vegserviceanlegg
N2-N5	kontor
	kontor / industri
	kontor / lager
	kontor / industri / lager

§ 5.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning fastsettes til:

Tabell 4

Felt	Maks. tillatt BRA (m ²)	Maks. tillatt BRA (m ²) til industri-/lagerformål
N1	24.700	-
N2	50.700	40.600
N3	49.700	19.900
N4	47.900	38.300
N5	11.200	9.000

I detaljreguleringen for felt N2 skal grad av utnyttning kunne økes slik at det kan realiseres et lagerprosjekt i tråd med planforslaget behandlet i Det faste utvalg for plansaker i sak 73/08 den 14.10.2008.

§ 6 Energianlegg (felt A1)

§ 6.1 Arealbruk

Feltet kan benyttes til bebyggelse og anlegg for energiforsyning. Det vises for øvrig til pbl. § 1-3.

§ 7 Næring/tjenesteyting (felt NT1 til NT5)

§ 7.1 Arealbruk

Feltene kan benyttes til følgende arealformål:

Tabell 6

Felt	Tillatt arealformål
NT1	kontor
	kontor / industri
	kontor / lager
	kontor / industri / lager
	kontor / offentlig eller privat tjenesteyting
	offentlig eller privat tjenesteyting
NT2-NT5	kontor
	kontor / industri
	kontor / lager
	kontor / industri / lager
	kontor / treningssenter
	kontor / industri / treningssenter
	kontor / lager / treningssenter
	kontor / industri / lager / treningssenter

- § 7.2 Grad av utnyttning
 Grad av utnyttning fastsettes til:

Tabell 7

Felt	Maks. tillatt BRA (m ²)	Maks. tillatt BRA (m ²) til industri-/lagerformål	Maks. tillatt BRA (m ²) til tjenesteytingsformål
NT1	43.700	17.500	43.700
NT2	20.100	8.000	2.000
NT3	12.600	5.000	2.000
NT4	18.400	14.700	2.000
NT5	34.000	27.200	2.000

Maks. tillatt BRA til treningssenterformål i hvert av feltene skal være 2.000 m² BRA.

- § 7.3 Turveiforbindelse
 I felt NT4 skal det sikres en turvei- og sykkelforbindelse mellom Tv1 og V2. Turvei- og sykkelforbindelsen skal være trafiksikker, tydelig og allmenn tilgjengelig.

§ 8 Kontor/tjenesteyting (felt KT1)

- § 8.1 Arealbruk
 Feltet kan benyttes til følgende arealformål:

Tabell 8

Felt	Tillatt arealformål
KT1	kontor
	kontor / treningssenter

- § 8.2 Grad av utnyttning
 Grad av utnyttning fastsettes til:

Tabell 9

Felt	Maks. tillatt BRA (m ²)	Maks. tillatt BRA (m ²) til kontorformål	Maks. tillatt BRA (m ²) til treningssenterformål
KT1	11.100	11.100	2.000

§ 9 Veg (felt V1 til V3)

- § 9.1 Veiarealer 1
 Kryss Mastemyrveien x Lienga skal utformes som 4-armet rundkjøring. Det tillates en kulvert for gang-/sykkelvei under Mastemyrveien øst for rundkjøringen.
 Kryss Trollåsveien x Lienga/Mellomåsveien skal ~~utformes som 4-armet rundkjøring-~~ **utbedres. Kryssløsning skal utredes i forbindelse med første forslag til detaljregulering.**
 Det tillates kulverter for gang-/sykkelveier ved krysset.

Langs veiene tillates anlagt fortau, gang-/sykkelvei eller sykkelvei med fortau, samt kollektivholdeplasser.

Det tillates anlagt bruer innenfor avsatt bruareal øst i Trollåsveien mot Mastemyrveien og i Gamle Mossevei over Gjersjøelva.

§ 9.2 Veiarealer 2

Kjøreveien skal utformes med 5,5 meters kjørebanebredde ekskl. veiskuldre og/eller kantsteinklaring.

Det kan anlegges fortau i 2,5 meters bredde langs østsiden av veien.

Det skal opprettholdes en turvei- og sykkelforbindelse mellom Tv1/NT4 og Trollåsveien (V1). Turvei- og sykkelforbindelsen skal være trafiksikker, tydelig og offentlig tilgjengelig.

§ 9.3 Veiarealer 3

Kjøreveien skal utformes med 5,0 til 5,5 meters kjørebanebredde ekskl. veiskuldre og/eller kantsteinklaring.

§ 9.4 Belysning

Alle veier skal anlegges med nødvendig belysning.

§ 9.5 Opparbeiding av annen veigrunn

Ved anlegg av grøfter, veidelere og andre grøntarealer til veier skal prinsippene for naturlig revegetering legges til grunn. Beplantning med stedstypiske arter av erosjonsutsatte fyllinger og skjæringer og av arealer mot felt Vs1 til Vs4 tillates.

§ 9.6 Godkjenning av byggeplaner

Byggeplaner for veitiltak på veigrunn skal være godkjent av Oppegård kommune før tiltaket gjennomføres.

Byggeplaner for veitiltak på fylkeskommunalt veigrunn skal være godkjent av Akershus fylkeskommune før tiltaket gjennomføres.

§ 10 Gang-/sykkelveg (felt GS1 til GS2)

§ 10.1 Utforming

Det tillates anlagt gang-/sykkelveg eller sykkelvei med fortau.

§ 10.2 Belysning

Alle veier skal anlegges med nødvendig belysning.

§ 10.3 Opparbeiding av annen veigrunn

Ved anlegg av grøfter, veidelere og andre grøntarealer til veier skal prinsippene for naturlig revegetering legges til grunn. Beplantning med stedstypiske arter av erosjonsutsatte fyllinger og skjæringer og av arealer mot felt Vs2 tillates.

§ 10.4 Godkjenning av byggeplaner

Byggeplaner for anlegg av og tiltak på gang-/sykkelveier skal være godkjent av Oppegård kommune.

§ 11 Hovednett for sykkel (felt GS3)

§ 11.1 Utforming

Det tillates anlagt gang-/sykkelveg eller sykkelvei med fortau. Veibredden skal være minst 3,0 meter ekskl. veiskuldre og/eller kantsteinklaring.

§ 11.2 Opparbeiding av annen veigrunn

Ved anlegg av grøfter, veiledere og andre grøntarealer til veien skal prinsippene for naturlig revegetering legges til grunn. Beplantning med stedstypiske arter av erosjonsutsatte fyllinger og skjæringer tillates.

§ 11.3 Godkjenning av byggeplaner

Byggeplaner for anlegg av og tiltak på veien skal være godkjent av Akershus fylkeskommune og Oppegård kommune før tiltaket gjennomføres.

§ 12 Kollektivholdeplass (felt Kh1 og Kh2)

§ 12.1 Utforming

Holdeplassene skal utformes som busslommer eller kantstopp for buss iht. Statens vegvesens krav og retningslinjer.

§ 12.2 Godkjenning av byggeplaner

Byggeplaner for anlegg av og tiltak på holdeplassene skal være godkjent av Oppegård kommune før tiltaket gjennomføres.

§ 13 Grønnstruktur (felt G1)

§ 13.1 Utforming og skjøtsel

Den naturlige bunndekken og skogspreget skal bevares.
Hogst skal skje som plukkhogst. Flatehogst er forbudt.

§ 14 Turveg (felt Tv1)

§ 14.1 Utforming

Det tillates anlagt turvei. Veibredden skal være maks. 3,5 meter ekskl. veiskuldre og/eller kantsteinklaring. Turveien skal være trafiksikker, tydelig og offentlig tilgjengelig.

§ 15 Vegetasjonsskjerm (felt Vs1 til Vs6)

§ 15.1 Utforming og skjøtsel

Vegetasjonsskjerm skal opparbeides iht. en landskaps- og beplantningsplan for hvert felt. Feltene skal gis landskapsparkkarakter med naturlige soner. Det skal være åpnere partier som tillater innsyn fra Mastemyrveien på store deler av bygningsfasader i felt NT1 og KT1. Ved feltene N3, NT2 og NT3 kan det være åpnere partier som tillater innsyn fra Mastemyrveien på fasadedeler av kontorbygninger som er plassert langs Mastemyrveien. Ved nyplanting skal det benyttes stedstypisk vegetasjon.

§ 16 Eierform

§ 16.1 Offentlige formål

Felt V1, GS1, GS2, GS3, Kh1, Kh2 og Vs2 skal være offentlige arealer.

§ 16.2 Fellesarealer

Felt V2 skal være fellesatkomst til felt N2, NT4 og NT5.
Felt V3 skal være fellesatkomst til felt N5 og A1.

§ 17 Bestemmelser til hensynssoner

§ 17.1 Frisikt (H140_1 til H140_2)

Innen frisiktssonen skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 meter. Enkeltstående oppstammede trær, stolper og lignende kan tillates.

§ 17.2 Bevaring av kulturmiljø (H570_1)

Bygningens opprinnelige arkitektoniske kvaliteter og særtrekk skal bevares og/eller restaureres.

Utearealenes opprinnelige landskapsarkitektoniske kvaliteter skal bevares og/eller restaureres.

§ 17.3 Bevaring av kulturmiljø (H570_2)

Restene til husmannsplassen og veifar skal bevares.

§ 17.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1 til H730_3)

Kulturminnene er automatisk fredet kulturminne iht. kulturminneloven.

§ 18 Krav om reguleringsplan

§ 18.1 Krav om detaljregulering

For feltene N1, N2, N3, N4, N5, NT1, NT2, NT3, NT4, NT5, NT6 og KT1 kreves detaljregulering før tiltak etter pbl. § 20-1 a), d), g) og k) kan finne sted med følgende unntak:

Det kreves ikke detaljregulering for oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg (jf. pbl. § 20-1 a)) inntil 300 m² BRA. Forutsetningen er at den nye bygningen, konstruksjonen eller det nye anlegget:

- gjennom materialbruk og utforming framstår som en estetisk godt utformet del av det eksisterende bygget og bygningsmiljøet
- ikke kommer i konflikt med hensynene til kulturminner og kulturmiljø

§ 19 Krav om nærmere undersøkelser

§ 19.1 Grunnforhold

Forslag til detaljregulering skal inneholde en grunnundersøkelse for områder som kan være aktuelle for ny bebyggelse og andre terrenginngrep.

§ 19.2 Kulturminner og kulturmiljø

Forslag til detaljregulering for felt NT1 skal inneholde:

- en fullstendig registrering av verneverdier i bygninger, anlegg og utearealer, herunder fasader, materialbruk og interiør
- en vurdering om hvilke verneverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje
- en vurdering om hvilke opprinnelige kvaliteter og særtrekk som har gått tapt eller har blitt forandret, som skal reetableres og hvordan dette skal skje

§ 19.3 Utforming av utearealer

Forslag til detaljregulering skal inneholde en utomhusplan for utforming av utearealene. Utomhusplanen skal oppdateres og vedlegges ved søknad om tiltak etter pbl. §§ 20-1 a), e), g), h), i), j), k), l) og m) og 20-2 a) og c).

§ 19.4 Utforming av vegetasjonsskjermen

Forslag til detaljregulering skal inneholde en landskaps- og beplantningsplan for vegetasjonsskjermen, som integrert del av utomhusplanen. Dette gjelder følgende felt:

Tabell 10

Felt	Vegetasjonsskjerm felt
N3	Vs6
NT1	Vs1
NT2	Vs4
NT3	Vs5
KT1	Vs3

For felt Vs2 skal det utarbeides en landskaps- og beplantningsplan samtidig med prosjektering av krysset Mastemyrveien x Lienga.

Landskaps- og beplantningsplanene skal vise eksisterende og ny vegetasjon, eksisterende og nytt terreng, eventuelle veier, utstyr og andre konstruksjoner og anlegg.

§ 19.5 Trafikk

Forslag til detaljregulering skal inneholde:

- løsninger for god og trafiksikker atkomst for gående, syklister og brukere av kollektivtransport innenfor detaljreguleringsområdet
- en vurdering av tiltak for å effektivisere og redusere tungtransport, varetransport og bilbaserte arbeidsreiser

§ 19.6 Støy

Søknad om tiltak etter pbl. §§ 20-1 a), j), k) og l) og 20-2 c) i feltene N1, N2, N3, N4, N5, NT1, NT2, NT3, NT4, NT5 og KT1 skal inneholde en støyfaglig utredning for anleggsfasen. Støyutredningen skal avklare hvilke avbøtende tiltak og hvilke alternative løsninger vil være nødvendig slik at støykravene kan oppfylles.

§ 19.7 Andre krav

For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene om forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. § 15), eller nyere versjon.

§ 20 Rekkefølgebestemmelser

§ 20.1 Transportinfrastruktur og grønnstruktur

Før første igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a), d), j) og k) og 20-2 c) i det berørte feltet gis, skal følgende tiltak være etablert:

Tabell 11

Tiltak	Felt										
	N1	N2	N3	N4	N5	NT1	NT2	NT3	NT4	NT5	KT1
ny rundkjøring i utbedring av krysset Lienga x Trollåsveien x Mellomåsveien	•	•	•	•	•	• [±]	•	•	•	•	•
ny rundkjøring i krysset Mastemyrveien x Lienga	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
vegetasjonsskjerm langs Mastemyrveien			Vs6			Vs1	Vs4	Vs5			Vs3
Fortau langs Trollåsveien fra Trollåsen senter til Kolbotnveien		•		•	•				•	•	

• = krav til infrastruktur

Vs nr. = krav til grønnstruktur

~~* For felt NT1 gjelder rekkefølgebestemmelsene i detaljregulering for Lienga 7 og rundkjøring Mastemyrveien/Lienga, planident 0217-2010005, vedtatt 15.10.2012 (jf. § 15) foran rekkefølgebestemmelsene i denne områdereguleringen. Når gjennomføringsfristen for nevnte detaljregulering er passert, gjelder rekkefølgebestemmelsene i denne områdereguleringen.~~