



REGULERINGSPLAN FOR IKEA HANDELSPARK NORD REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato: 29.1.2015

Plan nr. 2014030839

Sist revidert: 10.4.2019

Vedtatt av kommunestyret 23.september 2015, sak 59/15	ArkivsakID: 14/2380
Mindre endring, vedtatt av planutvalget 25.11.2015 sak 145/15	ArkivsakID: 17/6212
Endring, forenklet, vedtatt av planutvalget 11.4.2018 sak 27/18	ArkivsakID: 14/2380
Endring etter forenklet prosess, 10.4.2019, dokument 14/2380-92	ArkivsakID: 14/2380

OPPLYSNINGER

DEFINISJONER

PBL	Plan- og bygningsloven
TEK	Byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven
BRA	Bruksareal for bebyggelse på en tomt beregnes etter TEK § 5-4. Areal til overflateparkering skal medregnes med 18 m ² per biloppstillingsplass. Bruksareal under terreng skal medregnes på følgende måte: - 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter - 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter - 100 % der avstanden er over 1,5 meter

UNIVERSELL UTFORMING

Ved nybygging og ombygging skal det legges til rette for universell utforming av utearealer og byggverk. Utformingen skal være i samsvar med anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende rundskriv, veiledninger og forskrifter. Det vises bl.a. til TEK kap. 8 og 12.

ESTETIKK OG BYGGESKIKK

Det vises til egne retningslinjer i kommuneplanen som skal ligge til grunn for saksbehandlingen.

VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2325 Hamar.

TILKNYTNINGSPLIKT FOR FJERNVARME

Hele planområdet ligger innenfor virkeområdet for bestemmelse til kommuneplanen om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg, vedtatt i medhold av PBL § 11-9 nr. 3. Nye bygninger

med tilknytningsplikt skal utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann.

SKILT OG REKLAME

For skilt, reklameinnretninger og lignende gjelder kommuneplanens bestemmelser og vegloven.

VA-NORM.

Kommunen har en VA-norm som skal legges til grunn for VA-anlegg og tiltak som berører traseer for VA-anlegg.

EL-FORSYNING

Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnett.

SPREDNING AV FREMMEDE ARTER SKAL UNNGÅS

Innenfor planområdet er det registrert fremmede arter med høy eller potensielt høy risiko for spredning. Naturmangfoldlovens §28 pålegger aktsomhet ved fare for spredning av fremmede arter.

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Dersom det skal graves masser der det er fremmede skadelige arter, skal disse massene deponeres i varig deponi. Massene kan likevel brukes til nydyrking av jordbruksarealer i området, men det forutsettes at mulig spredning av fremmede arter på og rundt nydyrkingsarealene holdes under kontroll. Massene skal ikke brukes som tilslag i annen jordproduksjon.

REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål, jf. plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

- Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Industri/Lager

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)

- Samferdselsanlegg

- Veg

- Gatetun

- Gang-/sykkelveg

- Gangveg/gangareal/gågate

- Annen veggrunn – teknisk anlegg

- Annen veggrunn – grøntareal

- Samferdselsanlegg/vann og avløpsanlegg

- Parkering

- Grønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)

- Grønnstruktur

-Vegetasjonsskjerm

- Landbruks-, natur-, natur og friluftsområder (§ 12-5, nr. 5)

- Landbruksformål

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 12-7:

1. GENERELT

1.1. BYGGEGRENSE

Byggegrense mot E6 er vist i plankartet. Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor byggegrense mot E6. Innenfor byggeområder er formålsgrense lik byggegrense.

1.2. TERRENGINNGREP

Området skal planlegges slik at store terrenginngrep unngås mot omkringliggende skogsområder (LNF-områder). Ved behov for større terrenginngrep skal terrenget avtrappes og beplantes.

1.3. BELYSNING

Belysning skal anlegges med skjermede lyskilder som ikke blander trafikk på offentlig veg eller nabobebyggelse.

1.4. OVERVANN OG FLOM

Overvann skal infiltreres på egen grunn eller fordrøyes. Det tillates ikke at overvann ledes til vassdrag uten fordrøyning. All økning i overvann som følge av utbygging skal fordrøyes lokalt. Fordrøyingsanlegg skal dimensjoneres slik at det ved flomsituasjon er kapasitet til å holde tilbake overvannet inntil vassdraget har ledig kapasitet. Det tillates heller ikke at overvann føres mot dreneringssystem langs offentlig veg.

Dimensjonering av kulverter og nytt bekkeløp for Holabekken skal være i samsvar med krav til sikkerhet og inntegnet flomsone, og utformes på en vassdragsteknisk god måte. Se også rekkefølgekrav 9.10 med vilkår fra NVE.

1.5. PARKERING

1.5.1. Parkering skal dekkes innenfor områder avsatt til felles parkering og felles gatetun.

Parkering for ansatte kan tillates innenfor byggeområdene.

1.5.2. Parkering tillates områder avsatt til felles parkering slik det er vist på plankartet. På områder regulert for gatetun kan inntil 50% av arealet brukes til parkering.

1.5.3. Antall parkeringsplasser

Det skal etableres minimum 10 og maksimum 20 parkeringsplasser pr. 1000 m² BRA. Det tillates inntil 900 plasser etablert på bakkeplan. All parkering utover 900 plasser skal etableres i p-hus, i parkeringskjeller eller på tak. Parkering som midlertidig bruk av ubebygde områder omfattes også av maksimumskravet.

1.5.4. Sykkelparkering

Sykkelparkering skal etableres nærmest mulig innganger for kunder og ansatte. Det skal være minimum 5 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 m² BRA.

1.5.5. HC-parkering

Minimum 5% av parkeringsplassene til ansatte og besøkende skal være tilpasset mennesker med nedsatt funksjonsevne. Plassene skal være tydelig merket og ligge så nær inngangene som mulig.

1.6. STØY

1.6.1. Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T-1442/2012 (eller senere utgaver som erstatter denne) skal gjelde for planområdet.

Retningslinjer i T-1442/2012 kap.4 om begrensnig av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i bygge- og anleggsfase. Enkeltkilder for støy skal rettes bort fra boligområdene. Grenseverdiene for støy gjelder både for arealer innen planområdet og for omkringliggende støyømfintlige arealer.

2. PLANKRAV OG KRAV OM DOKUMENTASJON

2.1. KRAV TIL INNHOLD I SITUASJONSPLAN OG KRAV OM OVERSIKT SOM VISER TILTAK I FORHOLD TIL HANDELPARKEN FORØVRIG

- 2.1.1. Situasjonsplan og oversikt/illustrasjon for omsøkt tiltak i forhold til gjennomførte og igangværende etapper
- 2.1.2. Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 20-1 skal det legges frem en situasjonsplan for det omsøkte byggetiltaket sammen med en oversikt over tiltaket som del av utbyggingsområdet.
- 2.1.3. Oversikten/illustrasjonen skal som minimum dekke hele området som til enhver tid er tatt i bruk innenfor reguleringsplanen og vise situasjonsplanområdet som del av det helhetlige utbyggingsområdet, med ferdselsårer for alle trafikantgrupper i aktuelt byggetrinn og eventuell midlertidig bruk av arealer til parkering, rigg, anlegg, deponi eller lignende.
- 2.1.4. Situasjonsplanen skal vise:
- Plassering av eksisterende og planlagte bygninger med høyder
 - Fordeling av arealer til bl.a. parkering, varelevering, avfallshåndtering, overvannshåndtering, grønt mm.
 - Møblering, belysning, plassering av skilt, sykkelparkering og andre installasjoner
 - Terrengforming, inkludert dokumentasjon på at planlagte terrenghøyder gir tilstrekkelig flomsikring, spesielt for bygninger og anlegg nær faresone flom som er vist i plankartet.
 - Midlertidig bruk av ubebygde arealer
- 2.1.5. Sammen med hvert byggetrinn skal det legges fram:
- plan som viser hvordan kravet til overvann er ivaretatt innenfor hvert byggetrinn og etter samlet utbygging.
 - oversikt som viser alle etablerte parkeringsplasser innenfor området og forholdet mellom etablert parkering og kravet til minimum og maksimum antall parkeringsplasser.
- Dersom tiltaket medfører støy, skal det legges fram detaljert plan for tiltak mot støy for boliger som er berørt av tiltaket.

2.2. JUSTERING AV GATETUN GJENNOM FELLES PLAN OG BYGGESAKSBEHANDLING

Nord-syd akse med gatetun mellom byggeområdene kan justeres 20 meter mot øst eller vest på grunnlag av en situasjonsplan som viser alle berørte gatetun og byggeområder.

Alle gatetun som er del av samme akse skal forskyves samtidig. Gatetun mellom byggeområdene skal være mellom 28-33 meter brede.

Mindre endring av reguleringsplan for flytting av gatetun innen rammene angitt ovenfor kan godkjennes av kommunen i tilknytning til godkjenning av tiltak ved felles plan og byggesaksbehandling.

3. BYGGEOMRÅDER

3.1. KOMBINERTE BYGGE- OG ANLEGGFORMÅL (BKB1-BKB8)

- 3.1.1. Hovedformålet er forretning. I tillegg kan det tillates næringsvirksomhet og en begrenset andel tjenesteyting.

3.1.2. Innenfor området kan det etableres forretninger som forhandler plasskrevende varer. Som plasskrevende varegrupper regnes biler, motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, planteskoler/hagesentre, hvitevarer og møbler. I tillegg til selve butikken kan bebyggelsen omfatte lager, kontor, garderober, pauserom og andre funksjoner som er direkte knyttet til driften. Forretningsformål skal utgjøre minst 60% av bruksarealet innenfor hvert byggeområde.

3.1.3. I området kan det etableres næringsbebyggelse innenfor industri, håndverk, lager, kontor og annen næring. Hotell/overnatting tillates ikke.

Det kan tillates etablering av areal for produktpresentasjon tilknyttet næringsvirksomhet, men dette arealet kan ikke overskride 20% av den enkelte virksomhets totalareal. Tillatt normal åpningstid for arealer for produktpresentasjon begrenses til 7-16 mandag til fredag.

3.1.4. Profesjonsrettet handel uten forbruker-/publikumsrettet salg (engroshandel) kan tillates. Tillatt normal åpningstid begrenses til 7-16 mandag til fredag.

3.1.5. Det kan etableres tjenesteyting innenfor området som et supplerende tilbud til handelsvirksomheten i området. Det kan tillates treningssenter, lekeland for barn og bevertning. Tjenesteyting, unntatt lekeland for barn, skal begrenses til maks 5% av det til enhver tid totale bruksarealet innenfor handelparken. Lekeland for barn kan tillates ut over disse arealgrensene.

3.1.6. Forretninger kan etableres i flere etasjer. For å oppnå høyere utnyttelse kan det tillates annen bruk av etasjene over 1. etasje dersom formålet ikke er i konflikt med interessene knyttet til forretningsformålet.

3.1.7. Plassering av bebyggelsen

Bygningene inne på området skal plasseres med hovedfasader i formålsgrænse mot sør og en av de 2 gjennomgående gangsonene (GG1) gjennom området. Bygningene innenfor BKB4 skal plasseres inntil formålsgrænse mot vest og sør (VG5, VG6 og GG1). Inntil 1/3 av fasaden kan være tilbaketrukket fra formålsgrænse.

Bygninger som kun har fasade mot felles gatetun skal ha kundeinngang fra gatetunet.

3.1.8. Høyder, arealbruk og grad av utnyttning for BKB1-3 og BKB5-8

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til høyder angitt på plankartet (gesimshøyde inntil 10, 20 og 25 meter). Minimum % BYA = 80 % pr. byggeområde. Minimum % BRA=160 % pr. byggeområde. Innenfor de ubebygde områdene tillates arealer for varelevering og avfallshåndtering. Det kan også tillates arealer avsatt til utendørs salgsarealer. Plassering, avgrensning og utforming av slike arealer skal legges fram for godkjenning av kommunen.

3.1.9. Høyder, arealbruk og grad av utnyttning for BKB4

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til høyder angitt på plankartet (gesimshøyde inntil 20 meter). Minimum %-BYA: 40 % pr. byggeområde. Minimum %-BRA: 120 %. Innenfor de ubebygde områdene tillates arealer for varelevering og avfallshåndtering. Det kan også tillates arealer avsatt til utendørs salgsarealer. Plassering, avgrensning og utforming av slike arealer skal legges fram for godkjenning av kommunen.

3.1.10. Tekniske installasjoner

Det kan tillates oppbygg på tak for tekniske installasjoner med høyde inntil 2 meter over tillatt gesimshøyde og på inntil 25 % av takflaten. Oppbygg skal ha en avstand på

minimum 2 meter fra gesims. Eventuelle oppbygg skal tilpasses bygningen for øvrig med hensyn til utforming, materialvalg og farger. Det kan tillates tekniske installasjoner i fasader og over gesims dersom disse er en integrert del av arkitekturen.

3.1.11. Innganger

Kundeinngangene skal plasseres og utformes slik det er lett å orientere seg i området, og med løsninger som også fungerer som møteplasser for folk.

3.1.12. Midlertidig bruk

Områder som er regulert for byggeområder kan midlertidig disponeres til parkering og veg. Områder brukt til midlertidig parkering inngår i beregning av parkering i forhold til minimums og maksimumskrav for planområdet.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1. GENERELT

4.1.1. Generelt

I områdene regulert til samferdselsanlegg kan det anlegges kjøreveg, parkering, gang- og sykkelveg, fortau og gatetun med tilhørende skjæringer, fyllinger og beplantninger. Avkjørsler markert på plankartet er veiledende.

4.1.2. Infrastruktur under bakken

I trafikkområdene (veg og samferdselsanlegg) kan det tillates gjennomført tiltak for kommunalteknisk virksomhet, støyskjermingstiltak og tiltak i grunnen som ledninger for VA, fjernvarmeanlegg, elektro mv. og som ikke er til hinder for områdets bruk som trafikkområde.

Ved bygging av veg eller tiltak i veganlegg skal det tas hensyn til infrastruktur under bakken. VA-ledninger skal ha minimum 2m overdekning og skal være beskyttet mot frost. Ved mer enn 2,5m overdekning skal omlegging vurderes. Det skal lages en samlet plan for gjennomføring av nødvendig omlegging og/eller beskyttelse av ledninger og kabler i grunnen innenfor anleggsområdet. Planen skal godkjennes av kommunen.

4.1.3. Utforming av veger og gater.

Gater/veger som er eller skal bli offentlig veg skal utformes i samsvar med Vegvesenets håndbok N100 eller Retningslinjer for kommunale veger og gater i Ringsaker kommune.

4.1.4. Handlingsrom ved detaljutforming av veganlegg.

Hovedprinsippene i reguleringsplankartet skal legges til grunn ved utforming av kjøreveger, gang- og sykkelveger, fortau, annet vegareal, støyskjerming mm. I detaljprosjektering kan gatetverrsnitt, bredder, plassering og utforming av støyskjerming, sidearealer langs veg mm justeres innenfor rammene av gjeldende retningslinjer for kommunale veger og gater i Ringsaker kommune og/eller vegvesenets håndbok N100. Endelig plan skal godkjennes av kommunen og/eller vegvesenet før gjennomføring.

4.1.5. Framtidig gjennomgående vegforbindelse mellom næringsområder

Vegstrekningen KV2-VG10-V1 gjennom handelsparken kan inngå som en del av en framtidig forbindelse mot Gålåsholmen og Trehørningen slik det er vist i kommuneplanens arealdel 2014-2025, vedtatt 10. september 2014. Overføring av eierskap og driftsansvar må avtales særskilt mellom de aktuelle partene.

4.2. KJØREVEG (KV1)

KV1 skal være offentlig og utgjør del av fv 58 og kryss med E6. Se vedlagte vegplantegninger datert 4.6.2015 for mulig løsning.

4.3. KJØREVEG (KV2)

KV2 skal være offentlig. Se vedlagte vegplantegninger datert 4.6.2015 for mulig løsning.

4.4. VEG (V1)

V1 skal være offentlig.

Retningslinjer for gateutforming kan legges til grunn ved utforming av vegareal V1. Kjøreveg-/gate skal opparbeides med kjørebane og sideareal i samsvar med Retningslinjer for kommunale veger og gater i Ringsaker kommune eller vegvesenets håndbok N100.

4.5. PRIVAT VEG (V2)

V2 skal være privatveg, skal anlegges som landbruksveg, og skal fungere som adkomstveg til landbrukseiendommer og som driftsveg bl.a. til vedlikehold av viltgjerde langs E6. Vegen skal være åpen for allmennheten som turveg. Omlegging av eksisterende veg langs E6 til ny trasé skal gjennomføres senest ved utbygging av E6 til 4-feltsveg i samsvar med reguleringsplan for E6 Arnkvern-Tjernli.

4.6. PRIVAT VEG (V3-V5)

V3, V4 og V5 skal være privat veg. Vegen skal være adkomst til tilliggende eiendommer, samt til midlertidig anleggsområde (#1 og #2). Trase og snuplass for V3 kan flyttes eller legges om innenfor landbruksarealer tilpasset behov i landbruksvirksomhet.

4.7. GANGVEG/GANGAREAL/GÅGATE (GG)

Gangveg skal gi adkomst for myke trafikanter til BKB1-BKB8. Langs gangveg skal det være tilrettelagt for intern kommunikasjon for gående og syklende i en sone med minimum 2 meters bredde. Det kan i tillegg settes av plass til møbleringssoner.

4.8. GATETUN (VG1-VG10)

I gatetun VG1-VG9 kan det tillates parkering på inntil 50% av arealet, overvannshåndtering, grøntanlegg og torgfunksjoner. Adkomst og inngang til tilliggende byggeområder kan tillates over/via gatetunene. Gatetunene skal være åpne for allmennheten.

Gatetun VG7, VG8 og VG9 skal utformes slik at det er adkomst til bakenforliggende landbrukseiendommer, dimensjonert for transport av tømmer mm.

Gatetun VG10 er del av offentlig veg. Gatetunet skal være adkomstområde til handelparken og kan utformes som torg. Utforming av gatetunet skal ivareta trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper. VG10 skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Ringsaker kommune.

4.9. GANG- OG SYKKELVEG (GS1-GS5)

GS1, GS2, GS3 og GS4 skal være offentlig eid. GS1 og GS2 inngår i hovedrute for sykkel mellom Hamar og Brumunddal og skal opparbeides med høy standard. GS3 og GS4 er adkomst til boligområdet Nermarka. GS5 er en snarveg og kan opparbeides med enklere standard og med brattere stigning enn anbefalt i gjeldende håndbøker og retningslinjer. GS4 skal opparbeides i samsvar med retningslinjer for veger og gater i Ringsaker kommune og med stigningsforhold til tilfredsstillende krav til universell utforming.

- 4.10. FORTAU (VF1-VF3)
VF1, VF2 og VF3 skal være offentlig fortausareal.
- 4.11. GANGVEG/GANGAREAL/GÅGATE (GG)
Område GG1, GG2 og GG3 skal være privat areal og opparbeides som gangveg, gangareal eller gågate. Områdene skal være åpne for allmennheten.
- 4.12. PARKERING (P)
Parkering skal være felles for BKB1-BKB8
Parkeringsplasser skal opparbeides slik at de har en grønn innramming og det skal være korte avstander til trygge gangveger mellom parkering og innganger til bygningene. Gangvegene skal være fysisk skilt fra parkeringsplassene.
- 4.13. SAMFERDSELSANLEGG (S1, S2)
S1 og S2 skal være privat veg. S1 og S2 skal være åpne for allmennheten.
- Samferdselsanlegg S1 og S2 kan opparbeides med kjøreveg, parkering, områder for varelevering og andre samferdselsformål som betjener området.
- 4.14. SAMFERDSELSANLEGG – VANN- OG AVLØPSANLEGG (SAA)
SAA skal være i offentlig eie. I området vist som annen veggrunn tekniske anlegg (SAA) skal det etableres sedimenteringsbasseng knyttet til Holabekken/E6.
- 4.15. ANNEN VEGGRUNN – TEKNISK ANLEGG (VAT)
Arealene skal være i offentlig eie. Innenfor områdene regulert til annen veggrunn (VAT) kan det oppføres vegskilt, lysmaster og andre innretninger for drift av veganleggene.
- 4.16. ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (VAG)
Innenfor områdene regulert til annen veggrunn (VAG) kan det oppføres vegskilt, lysmaster og andre innretninger for drift av veganleggene. Viltgjerde skal settes opp innenfor området som vist på plankartet. Det skal etableres skråninger for skjæringer og fyllinger for kjøreveg og gang- og sykkelveger. Innenfor området skal det etableres støyvoller. Vollene er angitt med minimums høyder. Grøntareal skal være fordelt mellom offentlig og privat eie slik det er angitt i plankartet.

Viltgjerde skal settes opp innenfor området regulert til annen veggrunn, som vist på plankartet.

I VAG-arealer i området ved GS5 og Holabekken kan det tillates anlegg for lek og opphold i samspill med opparbeiding av område GF forutsatt at det ikke er i konflikt med vegformålet.

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1. GRØNNSTRUKTUR (G)

Områder for grønnstruktur skal beplantes med stedegen vegetasjon og det skal lages en skjøtelsesplan som sikrer tilvekst og pleie som ivaretar et størst mulig biologisk mangfold i kombinasjon med opplevelsverdi for mennesker.

Innenfor grønnstrukturen kan det etableres anlegg for fordrøyning av vann, og deler av den skal kunne oversvømmes i perioder. Se bestemmelsesområde #9.

Innenfor grønnstrukturen kan det tillates mindre anlegg utstyrt for lek og opphold. Disse skal opparbeides med vegetasjon som del av anlegget, eller omkranset av vegetasjonsskjerm.

Infrastrukturtrase under bakken kan tillates gjennom område for grønnstruktur. Ledningseier skal ha adgang til ledningstraseer ved behov. Grønnstrukturområder skal utformes slik at det til en hver tide er mulig å komme til ledningstrase ved behov knyttet til drift og vedlikehold. VA-ledninger skal ha minimum 2 m overdekning, de skal frostsikres og beskyttes mot inntrengning fra overvann.

Grønnstrukturområder skal være i privat areal tilknyttet handelsparken og skal være åpent for allmennheten.

5.2. VEGETASJONSSKJERM (GV)

Områdene skal beplantes med stedegen vegetasjon og det skal lages en skjøtelsesplan som sikrer tilvekst og pleie som ivaretar et størst mulig biologisk mangfold i kombinasjon med opplevelsesverdi for mennesker. Vegetasjonsskjerm skal være privat areal tilknyttet handelsparken. Adkomst til tilstøtende LNF-områder (skog) skal tilrettelegges gjennom vegetasjonsskjermen.

5.3. FRIOMRÅDE (GV)

Friområde er offentlig areal og kan opprettholdes som naturområde ved Holabekken eller opparbeides parkmessig for lek eller opphold. Ved eventuell opparbeiding skal det tas hensyn til vannføring, flom og erosjonssikring i Holabekken. Opparbeiding av friområdet kan også sees i sammenheng med opparbeiding av tilstøtende veggrunn (VAG).

6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (L)

Områdene L skal nyttes til landbruksformål, skogdrift og jordbruk, samt fri ferdsel i skog og mark. Bygninger og anlegg som er en del av landbruksdrifta tillates oppført. Andre tiltak tillates ikke. (Se forøvrig bestemmelser om midlertidige bygge- og anleggsområder, kap. 8.3.)

7. OMRÅDER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (BV)

Området viser areal for Holabekkens trasé gjennom planområdet. Kulverter og bekkeløp skal dimensjoneres for 200-årsflom jf bestemmelser i kap 1.4.

8. SIKRINGS-, FARE-, BÅNDLEGGINGSSONER, OG BESTEMMELSESONRÅDER

8.1. SIKRINGSSONER

8.1.1. Frisiktzone

Frisiktzone i vegkryss er vist på plankartet. I frisiktsoner skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå for primærvegen.

8.2. FARESONER

8.2.1. Høyspenningsanlegg (H370)

innenfor område angitt som faresone H370 høyspenningsanlegg må krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) overholdes. Ved tiltak innenfor faresonen plikter tiltakshaver å kontakte netteier for å undersøke avstandskrav.

8.2.2. Flomfare (320)
Sonen viser areal som vil være utsatt for flom/oversvømmelse ved beregnet 200-årsflom i Holabekken.

8.3. BÅNDLEGGINGSSONE (H730)
Automatisk fredet kulturminne, kullgrop id 152013 er ikke i konflikt med planlagte tiltak og skal bevares.

8.4. BESTEMMELSESONRÅDE (#1, #2 og #3) MIDLERTIDIGE ANLEGGSONRÅDER

8.4.1. Områdene #1 og #2 er midlertidige anleggsområder for utbygging av Ikea handelspark nord og for utbygging av veganlegg. Områdene kan benyttes til deponi og midlertidige anleggsområde. Områdene skal istandsettes i henhold til gjeldende formål før veganlegget/handelsparken tas i bruk. Innenfor disse områdene tillates nødvendige terrengarbeider, mellomlagring av masser, avdekking av løsmasser, midlertidig anleggsveger, stikkrenner med mer. Områdene skal beskyttes mot mulig forurensningsbelastning.

Matjord skal så langt som mulig legges til side. Der det ligger til rette for det kan det i samarbeid med grunneier etableres dyrka mark der det tidligere var skog. Områdene skal for øvrig settes i stand i samsvar med dagens bruk (dvs. skog) innen 1 år etter at veganlegget/handelsparken er satt i drift.

8.4.2. I område #1 tillates massedeponi for utbygging av handelsparken med tilhørende veger og anlegg.

8.4.3. Område #2 er midlertidig anleggsområde og deponiområde for utbygging av E6. I område #2 tillates også fremføring, rigging og mellomlagring av utstyr for fjerning av Holabekken bru.

Innenfor anleggsheltet langs Holabekken, del av område #2, skal det gjennomføres erosjonssikring for å forhindre utvasking av sideterreng

8.4.4. Område #3 er midlertidig anleggsområde for kulvert for Holabekken og anlegg av GS4

8.5. BESTEMMELSESONRÅDE (#4, #5, #6, #7 og #8) - FRIGITTE KULTURMINNER
Automatisk fredete kulturminner, kullgroper id 179207, 179208, 179209, 179210 og 179211 g kan fjernes uten vilkår om ytterligere arkeologisk granskning.

8.6. BESTEMMELSESONRÅDE FOR FORDRØYNINGSANLEGG FOR OVERVANN (#9)
I grønnstrukturområde skal det anlegges anlegg for fordrøyning av overvann.

9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1. For tiltak som berører fylkesveg eller E6, skal det foreligge gjennomføringsavtale og byggeplan godkjent av vegvesenet før tiltak kan settes i gang.

9.2. Før det tillates bygging av ny veg i KV2 skal plan for omlegging av hovedledninger for VA med kostnadsdeling være avklart med og godkjent av kommunen.

9.3. Kjøreveg (KV1 og KV2), gang og sykkelveg (GS1-4), fortau (VF1-VF3) og annet vegareal VAT skal være ferdigstilt før de kan gis midlertidig brukstillatelse for igangsatte

tiltak innenfor byggeområdene BKB1-BKB8.

- 9.4. Alle støyskjermingstiltak langs veg skal være utført før åpning av veganlegg.
- 9.5. Veg og gang- og sykkelveg skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest for byggetrinn den betjener. Veg og gang- og sykkelveg/fortau skal opparbeides samtidig med byggearbeidene, og skal betjene alle fullførte byggetrinn.
- 9.6. Utbygging kan foregå trinnvis. Ved første søknad om igangsetting av tiltak innenfor hvert byggetrinn skal området for byggetrinnet være vist. For å oppnå effektiv arealbruk kan ikke et nytt område tas i bruk før 60% av tillat BYA (eks. arealer for parkering og varelevering) er igangsatt innenfor forrige byggetrinn. Det kan gjøres unntak fra minimumskravet dersom det skal etableres en forretning som ikke får plass innenfor igangsatt byggetrinn.
- 9.7. Utomhusarealene og fellesområdene innenfor hvert utbyggingstrinn skal opparbeides samtidig med byggearbeidene forøvrig, og skal være ferdigstilt senest 1 år etter at brukstillatelse er gitt og før ferdigattest utstedes.
- 9.8. Utbygger skal sørge for avtaler med kommunen, Statens vegvesen og aktuelle ledningseiere for overtagelse av vann- og avløpsnett, offentlige veier, strøm, kabler og fjernvarmeledninger før det gis tillatelse til oppføring av ny bebyggelse.
- 9.9. **Overvannshåndtering**
Før det tillates utbygging i området skal det foreligge planer for overvannshåndtering som er godkjent av kommunen.
- 9.10. Krav om kvalitetssikring av nedbørsfelt og dimensjonering av kulverter og bekkeløp. Før det kan gis tillatelse til tiltak for bygging av adkomstveg KV2 med tilhørende anlegg eller tillatelse til bygninger og anlegg i handelsparken, skal:
 - Nedbørsfelt for Holabekken kvalitetssikres,
 - og dimensjonering av kulverter og nytt bekkeløp skal være avklart.Jf. vilkår for at innsigelse trekkes i brev fra NVE datert 10.6.2015.

10. VEDLEGG

- 10.1. Rundkjøring og adkomstveg med lengdeprofiler (datert 4.6.2015)