

Detaljreguleringsplan for Sognshøy næringsområde

Planbestemmelser

PlanID	3112_2024 02
Datert	26.03.2026
Revidert	03.06.2026
Vedtaksdato/saksnummer	
Arkivsaksnummer	



Innholdsfortegnelse

1. Planens hensikt.....	2
2. Reguleringsformål og hensynsoner	2
3. Fellesbestemmelser for hele planområdet	2
4. Bestemmelser til arealformål	6
5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)	9
6. Bestemmelser til bestemmelsesområder.....	10
7. Rekkefølgebestemmelser	10

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en utvidelse av Sognshøy næringsområde med industri, lager og logistikk.

2. Reguleringsformål og hensynsoner

(Jf. pbl. § 12-5 og § 12-6)

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål og hensynsoner, jf. plan- og bygningsloven (pbl).

2.1 Bebyggelse og anlegg

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Kombinert industri og lager (I/L1-6)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg (KV1-4)
- Veg (V)
- Fortau (FO1-3)
- Gang- og sykkelveg (GS)
- Annen veggrunn, teknisk anlegg (AVT1-7)
- Annen veggrunn, grøntareal (AVG1-4)

2.3 Grønnstruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Naturområde – Grønnstruktur (GN1-3)
- Vegetasjonsskjerm (VS1-3)

2.4 Hensynssoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Flomfare (H-320)
- Bevaring naturområde (H-560)

2.5 Bestemmelsesområder

(Jf. pbl § 12-7)

- Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 Kulturminner

(Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeidet 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 varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.

3.2 Støy

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

For tiltak innenfor planområdet skal det legges til grunn en skjerpelse på 3 dB ihht. grenseverdiene i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak. 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. Vifter og lignende skal plasseres vekk fra tilstøtende boligbebyggelse

3.3 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige Miljøverndepartementets krav i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Ved forventede overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442/2021 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene i tabell 4 skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

3.4 Universell utforming

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

I byggesaken skal det dokumenteres hvordan universell utforming/tilgjengelighet er ivaretatt i tråd med gjeldende Byggteknisk forskrift (TEK) og Statens vegvesens Håndbok v129 Universell utforming av veger og gater.

3.5 Estetikk

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1)

- a) Bebyggelse og anlegg skal gis en helhetlig estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart. Ny bebyggelse skal utformes slik at volumer, materialbruk og farger framstår med et godt og helhetlig grep, uten å bli fremtredende i landskapet. Estetisk redegjørelse skal følge byggesøknaden.
- b) Bygninger og utearealer skal gis en god arkitektonisk utforming med robuste og slitesterke materialer. Skjemmende farger og reflekterende fasadematerialer tillates ikke. Fasadematerialet skal i hovedsak bestå av jordfarger og gråtoner og/eller naturmaterialene tegl, tre, glass, stål eller overflatebehandlet betong.
- c) Sammenhengende gesimslinjer over 50 meter på bygg med fjernvirkning, skal brytes opp ved for eksempel høyder, åpninger eller annen materialbruk/farge. Sammenhengende fasadelengder over 50 meter skal ha brudd i fasade for minimum hver 50. meter ved for eksempel sprang i fasade, inntrukken fasadelinje eller annen materialbruk/farge.
- d) Midlertidige bygg og konstruksjoner, som plasthaller o.l skal ha nøytrale farger, og plasseres i områder med lav eksponering.

- e) Lyssetting skal være energieffektiv og lyse nedover. Alle inngangssoner og sykkelparkeringsplasser skal være belyst. Det skal benyttes blålysfilter.
- f) Det tillates solcelleanlegg på fasader og tak.

3.6 Skilt

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1)

Utforming av reklame og skilt på fasader skal inngå i en skilt og belyningsplan sammen med beskrivelse av bygningens fasader. Skilt og reklame skal ikke virke dominerende i landskapet.

- a) Skilt eller reklameinnretninger kan ikke settes opp uten at bygningsmyndigheten har gitt tillatelse. Tillatelse kreves ikke for mindre skilt, mindre reklameinnretninger o.l. som settes opp på byggverk knyttet til egen næring. Som mindre skilt regnes skilt under 3.0 m²
- b) Skilt og reklameinnretninger skal tilpasses bygningsmiljøet i området og utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelser.
- c) På tre fasader tillates logo i supergrafikk som angir firmaets navn med bokstaver i inntil 5m høyde. Høyde og nøyaktig plassering av logo skal dokumenteres i skiltplan.
- d) Lysstyrke på belyste reklameskilt skal hensynta og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Ved søknad til kommunen skal det foreligge en dokumentasjon og vurdering av lysstyrke og hvilke nærområder som blir berørt.
- e) Skilt, reklameinnretninger og liknende tillates ikke med skiftende reklame, blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk for å påkalle oppmerksomhet.
- f) Takreklame, dvs. reklameinnretning som helt eller delvis stikker opp over gesims, er ikke tillatt.

3.7 Overvannshåndtering

(jf. pbl. § 12-7, nr. 4)

Innenfor I/L1-6, GN1-3 og VS1-2 tillates det etablering av løsninger for infiltrasjon, fordrøyning og avledning av overvann. Overvann skal fordrøyes lokalt, enten gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen, åpne overvannsløsninger som for eksempel grøfter og vannspeil, bruk av blågrønne tak og permeable dekker. Nye overvannsanlegg skal følge kommunens krav til fordrøyning for 25-års regn med bruk av klimafaktor 1,5. Flomveier skal sikres for 200-års gjentaksintervall. Det tillates ikke forurenset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved byggesøknad og/eller planlegging av ny bebyggelse.

3.8 Energi- og vann- og avløpsanlegg

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

Innenfor hovedformål bebyggelse og anlegg samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablert nødvendig energi-, vann- og avløpsanlegg for forsyning av bebyggelsen. Nettstasjoner/pumpestasjoner o.l. tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Plassering av teknisk infrastruktur skal framgå av situasjonsplanen.

3.9 Dokumentasjonskrav

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

Situasjonsplan

Før rammesøknad for det enkelte utbyggingsfelt kan godkjennes, skal det foreligge en situasjonsplan som dokumenterer tilfredsstillende løsninger på følgende forhold:

- a) bygningens plassering, høyde og takform,
- b) eksisterende og framtidig terreng med kotehøyder og beplantning,
- c) parkeringsplasser, manøvreringsarealer og atkomst,
- d) områder for utendørs lagring, avfallshåndtering,
- e) konkrete sikringstiltak ved skjæringer i terrenget høyere enn 2m og brattere enn 1:2.
- f) Løsning for lokal overvannshåndtering innenfor hvert delområde samt løsning for overvannshåndtering i anleggsperioden.

Skiltplan

Skiltplan skal utarbeides og leveres som del av igangsettingssøknad for feltene I/L1–6. Lyssetting og belysing skal vises som del av skiltplanen.

Teknisk plan

Det skal utarbeides en Teknisk plan for tiltak på og opp mot riksveg 118. Planen skal utarbeides ihht. Statens vegvesen sin håndbok R700, og skal godkjennes av vegmyndighet v/Østfold fylkeskommune før tiltaket kan påbegynnes.

Som del av første rammesøknad skal det utarbeides en overordnet plan for teknisk infrastruktur som omfatter hele planområdet. Planen skal godkjennes av kommunens VA-avdeling.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse, skal teknisk plan for vann- og avløpsanlegg for omsøkt bebyggelse være godkjent av kommunen. I den tekniske planen skal det dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget driftes i henhold til forurensningsregelverk, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra omsøkt utbygging. Det skal dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt.

Geotekniske forhold

Som del av søknad om tillatelse til feltopparbeidelse i I/L1-6, samt nytt veianlegg gjennom området skal det foreligge en redegjørelse om grunnforhold/lokalstabilitet.

Grunnforurensing

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye anlegg skal det redegjøres for behandling av masser. Fare for forurensning skal vurderes, og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.

Fremmede arter

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring.

Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

Matjord

Som del av søknad om tillatelse til feltopparbeidelse i I/L1-6 og etablering av ny adkomstvei inn i næringsområdet skal det foreligge en matjordplan for omsøkt felt. Denne skal sikre at matjordlaget brukes til nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark. Intern bruk av matjord til andre formål skal minimeres og behovet skal grunngis og dokumenteres. Matjordplanen må inkludere beskrivelse av matjorda som skal flyttes, mottaksareal og utførelse av jordflyttingen. Matjordplanen skal også beskrive tiltak for å hindre spredning av uønskede arter.

3.10 Parkering

(Jf. pbl § 12-7, nr. 7)

a) For ny bebyggelse skal parkeringsareal etableres etter følgende normer;

	Maks. bilparkeringsplasser	Min. sykkelparkeringsplasser
Industri, verksted og støttefunksjoner	-1 per 100 m ² BRA <3000 m ² BRA -0,3 per 100 m ² BRA >3000 m ² BRA	For 20% av ansatte
Lager og logistikk	-0,3 per 100 m ² BRA	For 20% av ansatte

Arealformål som ikke faller inn under industri, verksted eller lager skal ha tilsvarende krav som industri, dersom kommuneplanens arealdel ikke fastsetter noe annet.

- b) Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være tilpasset mennesker med nedsatt funksjonsevne. Disse parkeringsplassene skal lokaliseres nær hovedinngang og utformes slik at rullestolbrukere lett kan komme inn og ut av kjøretøyet og inn mot målpunktet. Plassene skal utformes etter gjeldende teknisk forskrift og Statens vegvesens håndbok v129 Universell utforming.
- c) Minimum 50 % av sykkelparkeringsplasser skal være under tak, i nærhet av inngangsparti og med låsemulighet. Ved etablering av bygg for mer enn 10 ansatte, skal det etableres garderobeløsninger med dusj, garderobeskap og tørkefasiliteter
- d) Minimum 30 % av alle bilparkeringsplasser skal ha framlagt infrastruktur for lading, og minimum 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Kombinert industri og lager (I/L1-6)

4.1.1.1 Generelt

- a) Innenfor felt I/L1-6 tillates etablering av bebyggelse for industri, lager, verksteder, håndverksbedrifter og logistikkvirksomhet med tilhørende kontor og støttefunksjoner. Det tillates ikke etablering av lagerseksjoner for utleie til privatpersoner.

- b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Parkeringsplasser og manøvreringsarealer tillates utenfor regulerte byggegrenser mot E6 og fv. 118, men innenfor formålsgrensen.
- c) Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- d) Det tillates etablert støttemurer eller bratte skjæringer i grense mot vegetasjonsskjermer/naturområder. Synlig del av støttemur skal ikke være høyere enn 2,5m. Terrenngskjæringer høyere enn 2m og brattere enn 1:2 skal sikres. Terrenngingrepene skal avsluttes før formålsgrensen mot tilstøtende grøntområde.
- e) Det er tillatt å benytte fasade, inklusivt tak, til energiproduksjon/energilagring. Tak kan benyttes til overvannshåndtering.
- f) Energi-, renovasjon- og andre tekniske anlegg tillates plassert innenfor formålet.
- g) Det er tillatt å etablere ladeinfrastruktur for tyngre kjøretøy.
- h) Innenfor felt I/L1-6 tillates fradeling av eiendomsteiger for etablering av anlegg og virksomheter. Ved søknad om fradeling skal det redegjøres for adkomst fram til vei for allmenn ferdsel, og tilknytning til annen teknisk infrastruktur.

4.1.1.2 Grad av utnyttning

Innenfor felt I/L1-6 tillates følgende utnyttelsesgrad, medregnet parkering:

I/L1: %-BYA = 80, hvorav maksimalt 60% BYA kan benyttes til bebyggelse.

I/L2: %-BYA = 80, hvorav maksimalt 60% BYA kan benyttes til bebyggelse.

I/L3: %-BYA = 80, hvorav maksimalt 60% BYA kan benyttes til bebyggelse.

I/L4: %-BYA = 80, hvorav maksimalt 60% BYA kan benyttes til bebyggelse.

I/L5: %-BYA = 80, hvorav maksimalt 60% BYA kan benyttes til bebyggelse.

I/L6: %-BYA = 80, hvorav maksimalt 60% BYA kan benyttes til bebyggelse.

4.1.1.3 Bygningshøyder

- a) Byggehøyder for felt I/L1-6 fremgår av plankartet, og angir maksimal kotehøyde for ny bebyggelse. For felt I/L6 tillates bebyggelse opp til kote +68,0m på vestsiden av den sentrale byggegrensen, og opp til kote +72,0m på østsiden av den sentrale byggegrensen.
- b) Følgende kan oppføres over maksimal kotehøyde:
 - Tekniske anlegg/installasjoner herunder luftinntak/-avkast, piper, ventilasjonsanlegg, trappe-/heisrom med høyde på maksimalt 3,5 meter. Øvrige tekniske rom på tak over angitt maksimal kotehøyde tillates ikke. Tekniske anlegg/installasjoner som oppføres over maksimal kotehøyde skal være minimum 5 meter inntrukket fra fasade, ikke utgjøre mer enn 5% av takflaten.

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

4.2.1 Fellesbestemmelser (jf. Pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 1)

- a) Avkjørsler langs adkomstveien o_KV2-3 er markert med avkjørselpil i plankartet og skal utformes iht. Kommunal veinorm, herunder krav til frisikt. Plassering av avkjørselspilene er veiledende innenfor tilhørende formålsfelt.
- b) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafiksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Kommunal plan- og veimyndighet skal orienteres om endringene før utførelse.
- c) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av veibelysning.
- d) Alle arealer innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet, forutsatt at veianlegget ikke allerede er satt i drift.

4.2.2 Kjørevei (KV1-3)

- a) Kjørevei o_KV2 skal opparbeides med kjørefeltbredde på 3,25 meter.
- b) Kjørevei o_KV1-3 er offentlig, og kommunens veinorm skal legges til grunn.

4.2.3 Vei (V)

- a) Vei V skal etableres som felles adkomstvei for boligene Granheimveien 2, 4 og 6.

4.2.4 Fortau (FO1-2)

- a) Fortau o_FO1-2 er offentlige arealer.
- b) o_FO1-2 skal ha en opparbeidet bredde på 2,5 meter.

4.2.5 Gang og sykkelvei (GS)

- a) Gang- og sykkelveg GS er offentlige arealer.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Naturområde - grønnstruktur (GN1-3)

- a) Innenfor feltene GN1-2 skal det sikres et grønt preg med ny vegetasjon som skaper en skjerm mellom boliger/veianlegg og ny næringsbebyggelse.
- b) Innenfor felt GN3 skal eksisterende vegetasjon, som bidrar til god skjerming, bevares.
- c) Innenfor GN3 kan det etableres bekkeløp, og/eller andre tiltak for infiltrasjon og bortledning av overvann.

4.3.1 Vegetasjonsskjerm (VS1-3)

- a) I felt VS1-2 skal eksisterende vegetasjon, som bidrar til god skjerming, bevares. Unntak kan gjøres for vegetasjon som kommer i konflikt med etablering av skjermingsvoll.
- b) I felt VS3 skal det etableres skjermvegetasjon som reduserer næringsbebyggelsens synlighet fra øst.
- c) Det er ikke tillatt med flatehogst innenfor VS1-2, men det er tillatt med plukkhogst/skjøtsel slik at tetthet og høyde på vegetasjonsbestandene gir varig god skjerming.
- d) Ved ny beplantning skal det benyttes lokale arter, og arter som er til nytte for pollinerende insekter.
- e) Legging av kabler og lignende skal unngås, men det tillates kryssing for nødvendig teknisk infrastruktur som va-ledning, el-kabler og liknende nedgravd i grunnen. Inngrepet skal skje skånsomt for å bevare vegetasjon og landskap. Etter slik nedgravning må landskapet tilbakeføres og beplantes med stedlig vegetasjon slik at infrastrukturen ikke er synlig.
- f) Innenfor felt VS1 skal det etableres terrengvoller av rene masser med tilfredsstillende vekstgrunnlag for vegetasjon for å sikre skjerming. Vollen skal ha en høyde som ligger 3 meter over tilstøtende vei i syd (Sognshøy). Vollene skal etableres innenfor bestemmelsesområde #1-2.
- g) Innenfor VS1-2 kan det etableres bekkeløp, og/eller andre tiltak for infiltrasjon og bortledning av overvann.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 H320 hensynssone flomfare

Ved plassering av bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonen skal dokumenteres tiltak som sikrer bygg og konstruksjoner mot flom.

5.2 H560 hensynssone bevaring naturmiljø

Innenfor hensynssonen skal eksisterende eiketrær bevares.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (#1-2)

Innenfor bestemmelsesområdene skal det etableres en terrengvoll. Vollens høyde skal være inntil 3 meter over tilstøtende vei i syd (Sognshøy)

7. Rekkefølgebestemmelser

7.2 Før rammetillatelse

- a) Før det gis rammetillatelse for bebyggelse og anlegg innenfor felt I/L1-6 skal dokumentasjonskravene jf. pkt. 3.9 være oppfylt.
- b) Før det gis rammetillatelse for bebyggelse og anlegg innenfor felt I/L1 skal det fremlegges dokumentasjon som viser at tiltakshaver kontrollerer alle eiendommene innenfor feltet.

7.3 Før igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg innenfor felt I/L1 og I/L4-6 skal nytt kryss mot Fv.118 være etablert med kjørbart dekke.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor felt I/L1 og I/L4-6 skal ny adkomstvei (KV2) være etablert med kjørbart dekke.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor felt I/L1 skal private avkjørsler mot fv.118 være stengt.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor felt I/L3, I/L4 og I/L6 skal det utarbeides en landskapsplan/beplantningsplan for felt VS1, som viser hvordan feltet skal utformes og beplantes.
- e) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor felt I/L3-4 og I/L6 skal tilstøtende del av felt VS1 være opparbeidet med vegetasjonsskjerm og terrengvoll/støyskjerm.
- f) Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor feltene I/L1-6 skal det dokumenteres tilstrekkelige kapasitet på spillvannsnett.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Før det gis brukstillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor felt I/L1 og I/L4-6 skal nytt kryss mot Fv.118 og ny adkomstvei med tilhørende fortau (KV2-4 og FO1-3) være ferdig opparbeidet med asfalt frem til og langs omsøkt felt.
- b) Før det gis brukstillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor felt I/L1 og I/L4-6 skal ny adkomstvei V og naturområde GN1 være ferdig opparbeidet.
- c) Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i planområdet, skal vann- og avløpsløsninger og utomhusanlegg tilhørende omsøkt bebyggelse være ferdig opparbeidet.
- d) Før det gis brukstillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor felt I/L1 og I/L4-6, skal ny adkomst til Granheimveien 2, 4 og 6 (felt V) være etablert.
- e) Før det gis brukstillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor felt I/L4 skal tilstøtende del av felt VS2 være opparbeidet med vegetasjonsskjerm mot E6.
- ~~f) Før det gis brukstillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor felt I/L3 og I/L5-6 skal tilstøtende del av felt VS1 være opparbeidet med vegetasjonsskjerm og terrengvoll/støyskjerm.~~
- g) Før det gis brukstillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor felt I/L1 skal felt GN2 og VS3 være ferdig opparbeidet.