

PlanID: 2021007. Saksnummer: 20/1004

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte xx.xx.xxx i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For rådmannen
NN

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR Tofte sentrum nord/ Tofte industriområde Reguleringsbestemmelser datert 31.03.2024. Plankart datert 31.03.2023.

Innholdsfortegnelse

| | |
|---|--|
| 1 Planens hensikt | |
| 2 Formål og hensynssoner | |
| 3 Delområder og feltinndeling | |
| 4 Rekkefølgebestemmelser | |
| 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav..... | |
| 6 Fellesbestemmelser | |
| 7 Bebyggelse og anlegg..... | |
| 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | |
| 9 Grønnstruktur | |
| 10 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.. | |
| 11 Hensynssoner | |
| 12 Bestemmelsesområder | |
| 13 Bevaring kulturmiljø | |

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for ny industri og næringsvirksomhet på Tofte, samt å ivareta god stedsutvikling.

Formålet med planarbeidet er å regulere industriarealet slik at den åpner for nye arbeidsplasser som letter overgangen til et bærekraftig samfunn. Reguleringsplanen skal gi en robust og fleksibel ramme for utvikling av industri med mulighet for etappevis utbygging, samtidig som det tilrettelegges for god stedsutvikling, utvidelse av småbåthavn og nærfriluftsliv i den sørlige delen av planområdet mot Tofte sentrum.

2 Formål og hensynssoner

Området reguleres til:

2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl §12.5 nr. 1)

- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160) – Kulturinstitusjon (1167)
- Næringsbebyggelse (1300)
- Næringsbebyggelse – Industri (1340)
- Vann- og avløpsanlegg (1540)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) – Bolig/forretning/kontor (1802)

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

- Kjørveveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2012)
- Kai (2041)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)

2.3 Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)

- Turveg (3031)
- Friområde (3040)
- Park (3050)
- Vegetasjonsskjerm (3060)

2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§12-5. Nr. 6)

- Havneområde i sjø (6220)
- Småbåthavn (6230)
- Badeområde (6770)

2.5 Hensynssoner (pbl §12-6)

- Frisikt (140)
- Andre sikringssoner (190)
- Ras- og skredfare (310)
- Flomfare (320)
- Brann-/eksplosjonsfare (350)
- Bevaring naturmiljø (560)
- Bevaring kulturmiljø (570)

2.6 Bestemmelsesområde (pbl §12-7)

- Sikre verneverdige fasader #1
- Vilkår for bruk av arealer:
 - Område for sikringstiltak område stabilitet #2
 - Område for plassering av storulykkekomponenter #3
 - Sone for bevaring av vegetasjon #4

3 Delområder og feltinndeling

Områder for bebyggelse og anlegg består av fire delområder: Nærings- og industriområdet (1), Utviklingsområdet (2), Småbåthavn (3) og Skjæra (S). Områdene er inndelt i felt med avgrensning som vist på plankartet og beskrevet under.

Delområde 1: Nærings- og industriområdet

Felt IND1-2 Industriebbyggelse
Felt NÆ3-7 Næringsbebyggelse
Felt HOS Havneområde i sjø
Felt KAI1-4 Dypvannskai
Felt VS1-2 Vegetasjonsskjerm
Felt KV1-2 Vei
Felt FO1 Fortau langs KV2
Felt GS2 Gang-/sykkelveg
Felt AVG2 Annen veggrunn - grøntareal
Felt VA3-6 Vann- og avløpsanlegg

Delområde 2: Utviklingsområdet

Felt NÆ1 Næringsbebyggelse
Felt NÆ2a-b Næringsbebyggelse
Felt PA Park rundt Gamle folkets hus
Felt KU Gamle folkets hus
Felt B/F/K Bolig/forretning/kontor
Felt KV3 Vei
Felt FO2 Fortau langs KV3
Felt GS1 Gang-/sykkelveg
Felt AVG1 Annen veggrunn - grøntareal
Felt FRI2 Friområde
Felt KAI5 Hurtigbåtkai
Felt VBAD1 Badeområde i sjø

Delområde 3: Småbåthavn

Felt SMB Småbåthavn på land
Felt SH Småbåthavn i sjø
Felt KV4 Vei
Felt FO3 Fortau langs KV4
Felt FRI2 Friområde
Felt VA2 Vann- og avløpsanlegg

Delområde S: Skjæra

Felt FRI1 Friområde
Felt VBAD2 Badeområde i sjø
Felt VA1 Vann- og avløpsanlegg
Felt TV Turveg

4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Rekkefølgekrav som gjelder alle felt

4.1.1 Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal følgende være sikret og godkjent av Asker kommune:

- Plan for teknisk infrastruktur (vann- og avløp, veier, renovasjon og strøm)

Bygningsmessige tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted innenfor hvert felt før det er utarbeidet en detaljert plan for teknisk infrastruktur for feltet og tilknytning til overordnet infrastruktur. Detaljert plan for teknisk infrastruktur for feltet, skal være godkjent av Asker kommune før det kan gis rammetillatelser. Se pkt: 5.3.3.

4.1.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg skal følgende være sikret og godkjent av Asker kommune:

- Plan om graving og disponering av masser

Før det gis igangsettingstillatelse skal plan om graving og disponering av masser godkjennes av Asker kommune. Terrenginngrep skal følge bestemmelser i gjeldene kommuneplan. For bestemmelser knyttet til forurensede masser se pkt: 5.3.2.

4.1.3 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg skal følgende være etablert:

- Tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder støytiltak samt vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før det aktuelle byggetrinn tas i bruk.

- Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal være ferdig opparbeidet innenfor omsøkt felt før første byggetrinn tas i bruk.

4.2 Rekkefølgekrav som gjelder enkelte felt

4.2.1 Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal følgende være sikret og godkjent av Asker kommune:

- Områdestabilitet – gjelder delområde 1

I delområde 1, innenfor hensynsone H310_1 og 2 er det fare for områdeskred som følge av påvist kvikkleire. Påkrevde sikringstiltak, som omtalt i områdestabilitetsrapport V18, for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17 med veiledning, skal gjennomføres før igangsettelse av utbyggingsarbeider. Avlasting og motfylling i bestemmelseområde 2 er et slikt sikringstiltak.

Tømmerlagring og annen bruk av arealet, som ikke innebærer utbygging, kan foregå uten etablering av sikringstiltak.

Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjekteringen (iht. byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens. Se pkt. 5.3.1 for dokumentasjonskrav knyttet til grunnforhold.

- Utbedring av avløpsinfrastruktur - gjelder delområde 1

For delområde 1 kan det etableres ny virksomhet, eller gjennomføres tiltak som gir en total belastning tilsvarende inntil 200 PE for hele delområdet uten at det gjøres oppgradering på infrastruktur. Etter at delområdet 1 er tilført 200 PE skal tilstrekkelig avløpsinfrastruktur innenfor delområdet og frem til og med renseanlegg være sikret før det gis rammetillatelse/IG til nye tiltak innenfor delområde 1.

- Utbedring av avløpsinfrastruktur - gjelder delområde 2

Ved søknad om etablering av bebyggelse før detaljregulering foreligger skal avløpsinfrastruktur innenfor delområdet og frem til og med renseanlegg være sikret for det omsøkte tiltak før det gis rammetillatelse/IG til nye tiltak.

4.2.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse skal følgende være sikret og godkjent av Asker kommune:

- Gang/sykkelvei – gjelder delområde 2

Ny gang/sykkelvei langs fylkesveien, felt o_GS1, skal være etablert og åpnet for bruk før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse i felt B/F/K.

Det skal utarbeides detaljert byggeplan for gang/sykkelveien, og byggeplanen skal godkjennes av vegeier før tiltakene kan gjennomføres. Det skal også inngås gjennomføringsavtale med vegeier før gjennomføring.

- Forhold til annet regelverk for storulykkeanlegg – gjelder delområde 1

Før igangsettingstillatelse til fundamenterings- og byggearbeider for storulykkeanlegg i delområde 1 gis skal følgende være oppfylt:

- Søknad trinn 1 iht. Storulykkeforskriften skal være innsendt til og godkjent av DSB.
- Utstrekningen på hensynssone skal nyanseres til tre nivåer (indre, midtre og ytre) jf. kvantitativ risikoanalyse ifm. samtykkesøknad til DSB. Evt. avbøtende tiltak for å begrense utstrekning av sikringssonen innenfor angitt hensynssone skal beskrives.
- Utstrekning av ytre sone kan ikke strekke seg ut over gjeldende hensynssone H350.
- Opparbeiding av tomt og legging av bunnledninger kan utføres uten samtykke fra DSB

4.2.3 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse og anlegg skal følgende være etablert:

- Vegetasjonsskjerm gjelder delområde 1

Vegetasjonen innenfor felt VS1 skal beholdes slik den er, eventuelt suppleres med stedegen vegetasjon senest samtidig med at første byggetrinn innenfor felt IND2 tas i bruk.

- Utbedring av vannforsyningsinfrastruktur – gjelder delområde 1

Før brukstillatelse gis skal infrastruktur som ivaretar krav til drikkevann og slokkevann være etablert.

- Utbedring av vannforsyningsinfrastruktur – gjelder delområde 3

Før brukstillatelse gis skal infrastruktur som ivaretar krav til drikkevann og slokkevann være etablert.

- Utbedring av avløpsinfrastruktur - gjelder delområde 3

Dersom etablering av tømmeanlegg for bil og eventuelt småbåt skal tilknyttes offentlig avløpsnett må oppgradering av avløpsinfrastruktur innenfor delområdet og frem til og med renseanlegg være etablert før tømmeanlegget tas i bruk.

5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav

5.1 Plankrav – krav til detaljreguleringsplan

Bestemmelsen gjelder feltene B/F/K, VBAD1, o_KV3, o_FO2, SH, PA, NÆ2a -b, o_GS1, AVG1, o_FRI2 og KAI5.

Før rammetillatelse eller tillatelse i ett trinn kan gis, skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens § 12-3, som blant annet skal dokumentere:

- Formål, plassering, materialbruk, farger og høyder for planlagt bebyggelse
- Utforming og møblering for torg og plasser.

- Avklaring av forholdet til nye og eksisterende VA-ledninger, inkludert vannforsyningskapasitet til og avløpskapasitet fra området (detaljert VA-rammeplan jf. krav i pkt. 5.3.9)
- Overvannshåndtering
- Trafikkløsninger
- Tomteutnyttelse
- Geoteknisk detaljprosjektering

Plankravet gjelder ikke nybygg, tilbygg, påbygg, bruksendring, riving, midlertidig bebyggelse eller tiltak av tilsvarende omfang dersom tiltaket er i samsvar med områdeplanen og feltet totalt sett er bebygget med mindre enn 1500 m² BRA etter at tiltaket er gjennomført.

Ved søknad om tiltak som ikke er omfattet av plankrav skal det fremlegges en oversikt over utbygget BRA for det aktuelle feltet.

Bebyggelsen kan benyttes til handel, service og overnatting, og skal fordeles på ulike virksomheter. Alle virksomheter skal ha utadvendte fasader, med individuelle innganger.

5.2 Miljø - Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (MOP)- gjelder alle delområder med utbygging

Før rammetillatelse for byggetiltak i områder uten plankrav gis, eller ved detaljregulering i områder med plankrav, skal det utarbeides et miljøprogram og miljøoppfølgingsplaner (MOP) for delområdet. Som del av dette utarbeides en mobilitetsplan som redegjør for tiltak som tilrettelegger for grønn mobilitet og et klimagassbudsjett. (Klimagassregnskap skal vises ved ferdigstillelse). Miljøprogram og Miljøoppfølgingsplaner skal godkjennes av Asker kommune. Det skal sikres tilstrekkelig miljøkompetanse for å ivareta helhetsansvaret i planområdet.

Miljøoppfølgingsplanene (MOP) skal redegjøre for hvordan måloppnåelse sikres innen ulike tema som forurenset grunn, rensing av overflatevann før det renner ut i fjorden, energibruk, utslipp til grunn og luft (støv etc.), støy og vibrasjoner, økologi og naturmiljø (bekjempelse av fremmede arter), transport/grønn mobilitet, materialvalg, miljøkonsekvenser ved riving, om-/ gjenbruk, avfallsminimering/-behandling under bygging og i drift, forsvarlig håndtering av avfall, massehåndtering (-balanse og evt. forurensete masser og transport), setninger og massestabilitet, og overvannshåndtering (grønne tak/ åpne løsninger, flomsikring).

5.3 Utrednings- og dokumentasjonskrav - gjelder alle delområder med utbygging

5.3.1 Grunnforhold

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan stabilitet og setningsfare innenfor feltet er ivarettatt for samtlige tiltak. Det må redegjøres for konsekvensene av påførte laster, så som oppfylling av terreng og direktefundamenterte bygninger, samt eventuelle nødvendige avbøtende tiltak. Dette gjelder også for eventuelle konsekvenser på tilstøtende felt. Slik dokumentasjon må også foreligge for midlertidige tiltak. Dersom det ikke kan påvises tilstrekkelig trygg byggegrunn gir dette hjemmel til avslag etter pbl. §28-1.

5.3.2 Forurenset grunn

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak i områder som ikke er underlagt plankrav og ved utarbeidelse av detaljregulering for områder med plankrav jf. pkt. 5.1 skal eventuell forurenset grunn utredes. Tiltakshaver skal klarlegge omfanget og betydningen av forurenningen. Håndteringen av forurensete masser må sees i sammenheng med områdestabilitet. Ved forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av Asker kommune før det gis igangsettelsestillatelse. Utførende entreprenør skal dokumentere beredskap for håndtering av eventuelle funn av ukjent forurenning i anleggsperioden.

5.3.3 Plan for teknisk infrastruktur

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for teknisk infrastruktur som skal godkjennes av kommunen. Planen skal omhandle tiltak i feltet knyttet til avfallshåndtering, friskt, parkering under bakken, vannforsyning, avløp, og håndtering av overvann inkludert flomveier for ekstremnedbørssituasjoner. Planen skal også omhandle EL-forsyning (høyspent/lavspenning) og tele-/fibernet. Følgende funksjonskrav skal legges til grunn for utarbeiding og godkjenning av detaljert plan for teknisk infrastruktur:

- Helhetlig opplegg for vann og avløp inkludert spillvannsledninger. Alt kommunalt spillvannsnett skal løses med selvfall.

- Lokal overvannshåndtering, både takvann, overflatevann og drensvann. Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Det skal etableres flomveier for overvann. Det skal være et godt samvirke mellom flomsikringstiltak og øvrige tiltak knyttet til vann og avløp. Vannforekomster skal ikke forringes av utbyggingstiltak.
- Dokumentasjon på vannprøver i aktuell vannforekomst for å senere kunne vurdere mulig påvirkning som følge av byggetiltak.
- Distribusjonsnett for elforsyning med nye trafostasjoner og kabelanlegg herunder fiber, i grunnen.
- Dokumentasjon og prinsipper for renovasjonsanlegg over/under bakken.

Plan for teknisk infrastruktur skal dokumentere at eksisterende ledningsanlegg ikke kommer til skade under utbygging av ny infrastruktur.

5.3.4 Overordnet utomhusplan

Det skal utarbeides en overordnet utomhusplan i målestokk 1:1000 for hele delområdet ved første søknad om tiltak. Overordnet utomhusplan skal vise avgrensninger for formålsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser.

Overordnet utomhusplan skal vise:

- Koter med eksisterende og prosjektert terreng.
- Avkjørsel fra offentlig veg, interne kjøreveier og gangforbindelser.
- Bebyggelsens plassering i plan og høyde.
- Plassering av nettstasjoner.
- Overvannshåndtering. Åpen overvannshåndtering og fordrøyningsanlegg skal integreres i den estetiske opparbeidelsen av utomhusarealene.
- Plassering av tekniske installasjoner og belysning.
- Ny beplantning.

Overordnet utomhusplan skal være godkjent av Asker kommune før byggetiltak kan igangsettes.

5.3.5 Detaljert utomhusplan for ny bebyggelse

Ved søknad om rammetillatelse for oppføring av ny bebyggelse skal det utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for det enkelte tiltaket. Detaljert utomhusplan skal vise:

- Bebyggelsens plassering i plan og høyde.
- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet.
- Avkjørsel fra offentlig veg, interne kjøreveier og gangforbindelser med profiler, høydeangivelse, veibreder, stigning, svingradier, kantstein, evt. gatevarme
- Utebelysning- stolper, armaturer.
- Plassering av terrengforstøtning, trapper, gjerder og avskjerming.
- Støyskjermer, støyvoller.
- Trafo, pumpehus, koplingskap etc.
- Det redegjøres for plassering, utforming, farge og materialbruk av elementene.
- Renovasjonsløsninger.
- Ny vegetasjon (art, planteavstand eller areal per plante, avgrensning av plantefeltene, størrelse på nye trær ved planting angis med stammeomkrets).
- Områder for snøopplag.
- Biloppstillingsplasser på terreng.
- Sykkelparkering (anvises og målsettes).
- Avrenning av overflatevann vises med piler, plassering av sluk, grøfter.

Detaljert utomhusplan skal være godkjent av Asker kommune før byggetiltak kan igangsettes.

5.3.6 Støy og luftforurensning

Ved regulering og søknad om tiltak skal:

- a. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520/2012 følges.
- b. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 følges. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442/2021 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442/2021 legges til grunn.

5.3.7 Estetikk

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak i områder som ikke er underlagt plankrav og ved utarbeidelse av detaljregulering for områder med plankrav jf. pkt. 5.1, skal det utarbeides:

- et notat som redegjør for tiltakets/planens estetiske vurderinger og tiltakets/planens løsning i henhold til pkt. 6.6 her. Notatet skal godkjennes av Asker kommune.

5.3.8 Dokumentasjon av belastning for avløpsinfrastruktur

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak i delområde 1 må det redegjøres for hvor mange PE (personequivallenter) som tilføres delområde 1 i forbindelse med omsøkt tiltak, jmfør krav i punkt 4.2.1.

5.3.9 VA-rammeplan for delområde 2

I forbindelse med detaljregulering av delområde 2 skal det utarbeides detaljert VA-rammeplan for området med kapasitetsvurderinger for kilde, vannrenseanlegg og ledningsnett samt for avløpsledninger og renseanlegg. Rammeplanen skal gi tilstrekkelig grunnlag for å lage rekkefølgebestemmelser i detaljreguleringen for at vannforsynings- og avløpskapasitet blir tilfredsstillende.

6 Fellesbestemmelser - gjelder alle delområder og felt med utbygging

6.1 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av publikums- og arbeidsbygninger og utearealer.

6.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

Det er i plankartet vist byggegrense mot sjø. Det er vist byggegrense mot fylkesvei.

Parkeringsplasser på terreng, trafo, renovasjonsløsning, sykkelparkering, trapper, ramper og forstøtningsmurer tillates etablert utenfor byggegrense mot vei. Det er ikke tillatt å oppføre tiltak utenfor byggegrense mot sjø.

Øvrige bestemmelser for plassering av bygg er angitt under de enkelte delområdene.

6.3 Trafo

Trafoer skal plasseres innenfor formål for bebyggelse og anlegg. Dersom trafoer er frittliggende skal de behandles som en del av uteområdenes helhetlige utforming.

6.4 Parkeringsnorm

Parkering for bil tillates opparbeidet etter følgende beregning:

| Formål | Maksimalt antall p-plasser for bil | |
|--------------------|------------------------------------|---|
| Bolig | 1,5 | Ppl/boenhet |
| Kontor | 2 | Ppl/100 m ² BRA (uten tillegg for teoretiske plan) |
| Handel/ forretning | 2 | Ppl/100 m ² BRA (uten tillegg for teoretiske plan) |
| Industri og lager | 0,3 | Ppl/100 m ² BRA (uten tillegg for teoretiske plan) |
| Småbåthavn | 0,3 | Ppl/båtplass |

De mest sentrale plassene med god tilgjengelighet for allmenheten skal forbeholdes gjesteplasser. Minst 5 %, og minimum 1 plass av parkeringsplassene for forretning, kontor, industri og lager skal etableres for forflytningshemmede og kommer i tillegg til normkravet.

For feltet SMB stilles egne krav til parkeringsdekning, angitt i pkt. 7.6 her.

Parkering for sykkel skal opparbeides etter følgende beregning:

| Formål | Minimalt antall p-plasser for sykkel |
|--------------------|---|
| Bolig | 3/boenhet |
| Kontor | 1/100 m ² BRA (uten tillegg for teoretiske plan) |
| Handel/ forretning | 0,5/100 m ² BRA (uten tillegg for teoretiske plan) |
| Industri og lager | 2/10 årsverk |

Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet, og 5 % skal være tilpasset lastesykkel, sykkelvogner etc. For feltet SMB stilles egne krav til sykkelparkering, angitt i pkt. 7.6 her.

6.5 Utforming av uteområder og trafikkområder

Alle uteområder og trafikkanlegg skal utformes slik at de tilfredsstiller krav til universell utforming. Det må legges til rette for at utbygging kan gjøres trinnvis.

6.6 Estetikk

Planområdet skal fremstå som et arkitektonisk helhetlig område, med god estetisk utforming. Det skal legges vekt på god landskapstilpasning, god fjernvirkning og god kvalitet på uteoppholdsarealer.

I delområde 1 skal ny bebyggelse og anlegg gis en utforming, detaljering, farge- og materialbruk som gjenspeiler anleggets funksjon og bygger videre på kvaliteter i eksisterende industribebyggelse og omkringliggende landskap.

Pastellfarger som finnes i gamle Tofte sentrum skal videreføres i delområde 2

For øvrige deler av planområdet skal ny bebyggelse bygge videre på kvaliteter og fargepalett skissert i Mulighetsstudien datert 26.03.2021.

6.7 Grønne flater

Alle grønne flater beplantes med stedegne engarter eller revegeteres naturlig. Ved valg av plantearter skal det legges vekt på å gi gode leveforhold for rødlistede arter i området.

6.8 Støy

6.8.1 Påvirkning på støyfølsom bebyggelse

Støyende anlegg og virksomhet skal ikke øke støynivåene merkbart for eksisterende støyfølsom bebyggelse, eller i stille områder avsatt i kommuneplanen.

6.8.2 Støy i bygge- og anleggsperioden

Retningslinje T-1442/2021 gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Ved behov skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

6.8.3 Støyende arbeid om natten

Støyende arbeid og aktiviteter skal ikke forekomme om natten. Dersom det likevel er nødvendig, og støygrensene i tabell 4 i T-1442/2021 overskrides, skal avbøtende tiltak iverksettes i henhold til retningslinjene.

Maksimalt støynivå, LAFMax, i nattperioden skal ikke overskride grensene for ekvivalentnivå med mer enn 15 dB.

6.9 Luftkvalitet

Virksomheter innenfor planområdet skal til enhver tid oppfylle krav satt i gjeldende utslippstillatelse for virksomheten som utøves. For virksomheter uten krav til utslippstillatelse gjelder at grenseverdiene for lokal luftkvalitet i forurensingsforskriften samt tilrådte øvre grenser for luftforurensing gitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012) skal legges til grunn ved etablering av virksomheter innenfor området.

6.10 Håndtering av kjemikalier

Ved etablering av virksomheter som håndterer miljøskadelige stoff eller som kan ha utslipp av olje eller kjemikalier, skal det sikres oppsamling og håndtering av avfall som kan medføre utslipp av miljøskadelige stoff. Spyleplass for maskiner og redskap skal ha fast dekke med fall mot drenerende grøft. I grøfta skal det etableres oppsamlings- og rensesystem for å skille ut miljøgift fra spylevannet, før det blir sluppet ut i resipienten.

All lagring av kjemikalier, olje og drivstoff skal være kontrollert og skal skje enten i oppsamlingskar eller lekkasjesikre tanker. Farlig avfall skal lagres i egnede beholdere som skal være merket med type innhold. Beholderne skal kunne låses når de ikke er i bruk, skal stå under tak og være sikret mot avsig og lekkasje.

Lagring av kjemikalier som utgjør spesiell brann- eller eksplosjonsfare må være sikret og avstengt.

6.11 Skilt og reklame

Gjeldene bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune skal gjelde for planen.

6.12 Overvann

Overvann skal håndteres innenfor de enkelte delområder i planområdet med lokal infiltrasjon og åpen fordrøyning. Det skal ved søknad om tiltak vurderes i hvilke områder det kan anlegges ikke-tette overflatedekke. Bruk av fordrøyningstiltak som for eksempel grønne tak skal sees i sammenheng med eksisterende og ny grønnstruktur i området.

Som hovedregel skal ubebygde flater, som ikke utnyttes til verken bebyggelse eller samferdsel, opparbeides med grønne vegetasjonsflater og beplantning. Utbyggingen skal ikke resultere i økt spissavrenning fra området eller mer belastning på dagens flomveier. Det betyr at det i forbindelse med utbyggingen skal anlegges avrenningsdempende tiltak for å oppnå dette.

Det skal gjøres tiltak for å hindre slamflukt til sårbare resipienter, økt avrenning i anleggsfasen, samt redusere forurensningsfaren.

6.13 Energibruk

Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

Ved søknad om tiltak skal det vises mulige energieffektive løsninger. Energi fra overskuddsvarme kan inngå i energibruken for tiltaket. Tak og vegger på bygg kan opparbeides med solcellepanel.

Ved kaianlegg skal det vurderes mulighet for landstrøm.

6.14 Frisikt

Frisiktlinjer skal ivaretas ved kryss og avkjørsler. Frisiktlinjene skal være i tråd med gjeldende vei- og gatenormal for Asker kommune. Frisiktområder skal holdes fritt for vegetasjon, møblering og gjenstander høyere enn 0,5 meter over veien.

6.15 Håndtering av fremmede arter

Anleggsvirksomhet og massehåndtering skal ikke medføre spredning av skadelige eller fremmede arter. Masser som kan inneholde frø eller planterester med svartelistede arter skal håndteres på forsvarlig måte for å redusere spredning av fremmede arter og i henhold til Miljødirektoratets rapport «Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter» datert 05.03.2018 eller senere versjoner av denne.

6.16 Adkomst

Adkomstpiler er markert på plankartet. Pilens plassering er ikke definerende for eksakt plassering av adkomst.

7 Bebyggelse og anlegg

7.1 Felles - gjelder alle delområder med utbygging

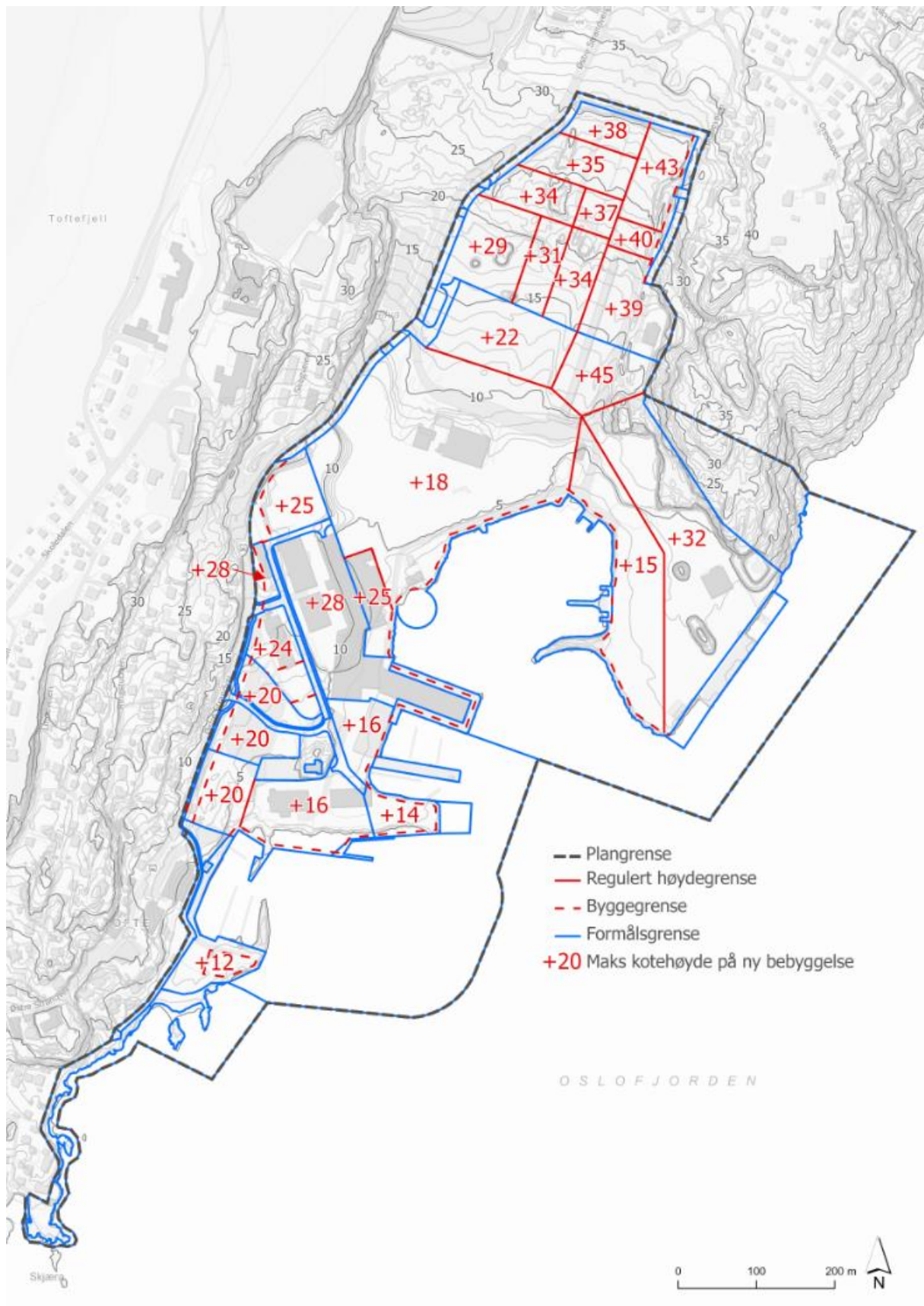
7.1.1 Grad av utnytting

Innen områdene er grad av utnytting angitt i plankartet for det enkelte felt med %-BYA.

7.1.2 Høyder

Maks kotehøyde på bebyggelsen er angitt i plankartet med $K+(tall)m$ for soner (regulert høydegrense) eller hvert enkelt felt. Dette er også vist i figur 1 under. Heissjakt, trappehus og tekniske rom tillates oppført inntil 4 meter over maksimal kotehøyde.

For de utbyggingsområder som omfattes av plankravet, jf. pkt. 5.1, fastsettes endelig byggehøyde gjennom ny detaljreguleringsplan.



Figur 1: Oversikt over planforslagets maksimalt tillatte kotehøyder for bebyggelsen.

7.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt NÆ1-7, IND1-2, B/F/K og SMB

Det tillates etablering av parkering innenfor felt regulert til bebyggelse og anlegg.

Det tillates etablering av parkeringskjeller i alle nybygg.

Der ikke annet er spesifisert tillates det etablert takoppbygg (trapperom, ventilasjon m.m.) på inntil 4 meter, på inntil 10 % av takflaten på det enkelte bygg.

Det tillates opparbeiding av asfalterte veier innenfor feltene, og det tillates opparbeiding av asfalterte fortau og gang- og sykkelforbindelser innenfor området, på opptil 3 meters bredde.

Det tillates kaivirksomhet på nødvendige flater langs sjøfronten.

7.3 Næringsbebyggelse (NÆ1-7)

7.3.1 Felt NÆ1

Innenfor felt NÆ1 kan det etableres bebyggelse som kan benyttes til næring, kultur, servering, utstilling, arrangementer o.l.

7.3.2 Felt NÆ2 a og b

Innenfor felt NÆ2a og NÆ2b kan det oppføres næringsbebyggelse som omfatter kontorer o.l. Feltet er underlagt krav om detaljregulering jf. pkt. 5.1.

Mulighetsstudien (V22) skal brukes som utgangspunkt for gate og plassdannelser, utforming og strukturering av bebyggelsen i detaljreguleringen.

Utearealer på bakkeplan skal i hovedsak være åpne for allmenn ferdsel.

Det tillates å opparbeide sideterreng, grøftearealer, areal for overvannshåndtering fra vei langs fortau i feltet.

7.3.3 Felt NÆ3

Innenfor felt NÆ3 kan det oppføres næringsbebyggelse som omfatter båtlagring, verksted, butikk og kontorer, o.l. i tillegg til kaifunksjoner. Dette innebærer blant annet anlegg for drivstoffylling, opptaking og utsetting av båter, fortøyning for besøkende og tilrettelegging for anløp av hurtigbåt.

Ved opparbeiding av plass for båtpuss og spyling, skal det etableres fast dekke og sedimenteringskum for oppsamling av miljøfarlig avfall. Spyleplass skal ha fast dekke med fall mot drenerende grøft. I grøfta skal det etableres oppsamlings- og rensesystem for å skille ut miljøgift fra spylevannet, før det blir sluppet ut i resipienten.

Det tillates etablering av ladeinfrastruktur for båt.

Det tillates å opparbeide sideterreng, grøftearealer, areal for overvannshåndtering fra vei langs fortau i feltet.

7.3.4 Felt NÆ4

Utvidelsen av bebyggelse på feltet skal harmonisere med eksisterende verneverdig bygningsmasse innenfor feltet. Dette innebærer bruk av lignende materialer, farger og arkitektoniske elementer.

7.3.5 Felt NÆ5

Innenfor felt NÆ5 kan bebyggelsen benyttes til forskningslab, kontor, administrasjon, næringsbygg, lagerareal o.l.

Innenfor felt NÆ5 kan eksisterende bebyggelse tillates utvidet i henhold til regulert maksimal kotehøyde som vist på plankartet. Unntak fra dette er bygningene benevnt 63A og B.

Det tillates å opparbeide sideterreng, grøftearealer, areal for overvannshåndtering fra vei langs fortau i feltet.

7.3.6 Felt NÆ6

Innenfor felt NÆ6 kan det etableres næringsbebyggelse som omfatter kontorer o.l. Innenfor feltet kan det også etableres energinettstasjon (trafo).

Det tillates å opparbeide sideterreng, grøftearealer, areal for overvannshåndtering fra vei langs fortau i feltet.

7.3.7 Felt NÆ7

Innenfor felt NÆ7 kan det etableres forskningslab, kontorer, administrasjon, næringsvirksomhet o.l.

7.4 Industri (IND1-2)

7.4.1 Felt IND1

Innenfor felt IND1 kan det tillates etablert bygninger og anlegg for industrivirksomhet med tilhørende administrasjonsbygg, biooljeanlegg, flishuggerhall, logistikk- og servicebygninger, parkeringsanlegg, interne veier, siloer, havnefunksjoner, tømmerlagring, solenergianlegg på bakkeplan og anlegg for overvannshåndtering. Det tillates etablering av transformatorstasjon for landstrøm innenfor feltet.

Maks tillatt høyde for bebyggelsen i felt IND1 er angitt i plankartet. Regulerte høyder kan justeres med inntil 2 meter i horisontalt plan. Det tillates høyder over maksimal bygningshøyde for enkeltstående installasjoner som master, skorsteiner, avgassrør etc.

Området tillates avsperrert av sikkerhetshensyn. Det kan settes opp sikkerhetsgjerde på inntil 4 meters høyde mot industrianlegg innenfor formålet.

Det tillates tatt ut berg for arrondering av industriområdet.

Nødvendige deler av feltet kan benyttes til tømmerlager inntil eventuell ny bebyggelse etableres.

7.4.2 Felt IND2

Innenfor felt IND2 kan det tillates etablert bygninger og anlegg for nærings- og industrivirksomhet med tilhørende administrasjonsbygg, logistikk- og servicebygninger, tømmerlagring, solenergianlegg på bakkeplan, parkeringsanlegg, interne veier, og anlegg for overvannshåndtering. Det kan settes opp sikkerhetsgjerde på inntil 4 meters høyde mot industrianlegg innenfor formålet.

Maks tillatt høyde for bebyggelsen i felt IND2 er angitt på plankartet.

Eiketrær med buffersone som er regulert med hensynssone H560 innenfor formålet skal bevares i driftsfasen og under anleggsperioden. Lokalitetene må sikres med gjerde i grense for hensynssone under anleggsarbeid.

7.5 Bolig/forretning/kontor (B/F/K)

Feltet B/F/K kan bebygges med bolig-, forretnings-/bevertnings-, kontorbebyggelse o.l. Innenfor formålet tillates også etablert sjøboder og aktivitetshus. Feltet er underlagt krav om detaljregulering jf. pkt. 5.1.

Mulighetsstudien (V22) skal brukes som utgangspunkt for gate og plassdannelser, utforming og strukturering av bebyggelsen i detaljreguleringen.

Første etasje som vender ut mot torg eller havnepromenaden skal tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med aktive utadrettede fasader som skaper liv på de omkringliggende fortaus- og fotgjengerarealer. Offentlig service, utstillingslokaler etc. kan ligge i 1. etasje. Forretning/ bevertningslokalene kan utvides opp i 2. etasje, men ikke høyere. 2., 3. og eventuell 4. etasje kan benyttes til kontor og/eller bolig. Alle lokaler skal ha egen direkteinngang fra tiliggende fortaus-/fotgjengerareal.

Det skal etableres et torg innenfor feltet B/F/K, med et sammenhengende areal på minimum 1 500 m². Torget skal være allment tilgjengelig.

Innenfor torgarealet skal materialer og løsninger opparbeides med stor slitestyrke og høy kvalitet i dekker/belegg, materialbruk, utstyr og møblering samt beplantning. Byromsmøbler og utstyr skal utformes og plasseres slik at torget gis en helhetlig utforming og slik at utsikt ut mot fjorden ikke hindres.

7.5.1 MUA

Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsele (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i

uteoppholdsarealet (MUA).

Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.

Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.

Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng.

Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.

Minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.

7.5.2 MUA felles

Det skal avsettes et minste felles uteoppholdsareal for boliger (MUA felles) på minimum 15kvm per boenhet.

Det skal avsettes 15kvm per boenhet til MUA lekeareal. Nærlekeplass skal ligge maksimalt 50 meter i gangavstand fra hver boenhet lekeplassen skal betjene

MUA felles i sentrumsområder kan omfatte offentlige arealer, med unntak av ferdselsårer, (fortau, gang- og sykkelveier og kjærearealer).

Utearealer på bakkeplan skal i hovedsak være åpne for allmenn ferdsel. Det tillates ikke porter, gjerder, og andre stengsler som hindrer ferdsel og opphold.

7.5.3 MUA privat

Det skal avsettes 12kvm MUA privat per boenhet. MUA privat kan ligge på balkong, terrasse, etc.

Private uteoppholdsarealer tilknyttet den enkelte bolig skal skjermes/avgrensnes fra offentlig vei og felles utearealer.

7.6 Småbåthavn (felt SMB)

I felt SMB kan det tillates etablering av flytende bryggekonstruksjoner for båter.

Småbåthavnen må opparbeides med systemer som sørger for at restavfall og farlig avfall håndteres forskriftsmessig.

Ved opparbeiding av plass for båtpuss og spyling, skal det etableres fast dekke og sedimenteringskum for oppsamling av miljøfarlig avfall. Spyleplass skal ha fast dekke med fall mot drenerende grøft. I grøfta skal det etableres oppsamlings- og rensesystem for å skille ut miljøgift fra spylevannet, før det blir sluppet ut i resipienten.

Innenfor formålet kan det etableres klubbhus/servicebygg innenfor angitt byggegrense. Det tillates etablering av takterasse.

Parkeringsbehov for fremtidig utvidelse av småbåthavn tillates løst med parkering utenfor planområdet.

Det skal sikres gangadkomst til friområde o_FRI1 og turvei o_TV gjennom SMB, som skal være allment tilgjengelig. Gangadkomst skal sikre trygg ferdsel for myke trafikanter gjennom området.

Innenfor feltet SMB skal det opparbeides minst 4 biloppstillingsplasser og minimum 2 sykkelparkeringsplasser. Det tillates mindre omfang av bobilparkering sommerstid og båttopplag vinterstid.

7.7 Kulturinstitusjon (felt KU)

Området Gamle Folkets hus skal benyttes til kulturaktivitet. Det tillates også brukt som forsamlingshus, restaurant o.l. For Gamle Folkets hus kan det utføres restaurerende tiltak uten at det er krav om detaljregulering, med de begrensninger som er gitt i pkt. 13.1.4.4 her.

7.8 Vann- og avløpsanlegg (felt o_VA1-6)

Feltene o_VA1-6 tillates benyttet til kommunalteknisk infrastruktur.

Eiketre med buffersone som er regulert med hensynssone H560 innenfor formålet VA6 skal bevares ved arbeid innenfor formålet. Lokaliteten må sikres ved eventuelt anleggsarbeid.

8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 Eieforhold

Eieforhold er markert på plankart.

8.2 Overordnede krav

Ved opparbeidelse av offentlig samferdselsanlegg skal gjeldende vei- og gatenormal for Asker kommune, kommunens retningslinjer for veilys, samt overordnet miljø- og kvalitetsprogram, datert 15.10.2018 legges til grunn.

Fotgjengere og syklister skal gis en tydelig prioritet i trafikkbildet ved utvikling av delområde 2. Generelt gjelder at sykkelvei med fortau skal føres forbi alle avkjøringer, med langsgående kantstein. Der sykkelvei med fortau krysser atkomstveier/gatetun og innkjøringer til parkeringskjellere, skal utforming og belegg sikre god lesbarhet og lav hastighet for både bil- og sykkeltrafikk.

Ved opparbeidelse av ny VA-infrastruktur skal dette bygges etter Asker kommune sin VA-norm.

8.3 Samferdselsanlegg

8.3.1 Kjøreveg

8.3.1.1 Kjøreveg (felt f_KV1)

Industriområdet skal ha adkomst fra Østre Strandvei via felt f_KV1.

Detaljert plassering og utforming av veiarealet innover i utbyggingsfeltet optimaliseres i forbindelse med rammesøknad.

Det tillates opparbeidet adgangsregulerende elementer som bom og grind innenfor formålet.

8.3.1.2 Kjøreveg (felt f_KV2)

Området er innenfor næringsområdet.

Det tillates opparbeidet adgangsregulerende elementer som bom og grind innenfor formålet.

Det tillates etablering av parkering, gatebelysning, skilting, sykkelstativer, beplantning og benker innenfor formålet.

8.3.1.3 Kjøreveg (felt o_KV3)

Området skal være offentlig. Feltet er underlagt krav om detaljregulering jf. pkt. 5.1.

Det tillates etablering av fortau, gatebelysning, skilting, sykkelstativer, beplantning og benker innenfor formålet. innenfor formålet.

Asker kommunes veinorm legges til grunn for utformingen av gaten.

8.3.1.4 Kjøreveg (felt f_KV4)

Arealet opprettholder eierform som på reguleringstidspunkt. Veien skal sikre tilkomst til småbåthavn (SMB), friområde (o_FRI1-2) samt til pumpehus (VA1).

Det tillates etablering av gatebelysning, skilting, o.l. innenfor formålet.

8.3.2 Gang-/sykkelveg (felt o_GS1-2)

Areal regulert til gang-/sykkelveg (o_GS1-2) skal være offentlig.

Det tillates etablering av gatebelysning, skilting, o.l. innenfor formålet.

8.3.3 Kai (felt KAI1-5)

Det tillates installasjoner for å ivareta funksjonen som kai for industrivirksomhet, og med det utstyr som kreves for å utføre lasting og lossing. Kai skal utføres og merkes slik at den er godt synlig ved alle værforhold, både på dag- og nattetid.

Formålsgrensen mot sjøen som er vist i plankartet er å oppfatte som en ytre begrensning av kaifront. Kai kan ved behov også strekke seg inn i tilgrensende områder regulert til industri.

Ved utvidelse av eksisterende kai innenfor formålsgrense skal det gjennomføres opprydding i sjø.

Det tillates tilrettelegging for anløp av hurtigbåt langs KAI5. Det tillates midlertidig tilrettelegging for anløp av hurtigbåt langs KAI1.

8.3.4 Annen veigrunn - grøntareal (felt AVG1-2)

Områdene kan brukes til grøft, skulder og skråningsutslag. Annen veggrunn skal revegeteres og tilplanter der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner/frisiktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Grøfter utformes i henhold til gjeldende vei- og gatenormal.

8.3.5 Fortau (felt FO1-3)

Asker kommunes veinorm legges til grunn for utformingen av fortau.

9 Grønnstruktur

9.1 Turvei (felt o_TV)

Innenfor området tillates det opparbeidet kyststi/turvei. Det tillates etablering av kyststi på den delen av eiendom gnr. 336/bnr. 424 som er regulert til o_TV.

Kyststi/turvei skal tilrettelegges med universell utforming.

Strandlinjen skal i størst mulig grad holdes urørt. Tiltak for tilrettelegging for allmennhetens bruk, som for eksempel bading og friluftsliv kan tillates. Det tillates ikke opparbeidet kunstige sandstrender.

9.2 Friområder

9.2.1 Friområde (felt o_FRI1)

Felt o_FRI1 skal benyttes som friområde og være offentlig tilgjengelig. Strandlinjen skal i størst mulig grad holdes urørt. Tiltak for tilrettelegging for bading og friluftsliv kan tillates. Det tillates ikke opparbeidet kunstige sandstrender. Området skal tilrettelegges for rekreasjon. Eksisterende naturkvaliteter skal i så stor grad som mulig tas vare på.

Det tillates oppføring av bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til områdets bruk.

Det kan opparbeides stier innenfor området.

9.2.2 Friområde (felt o_FRI2)

Felt o_FRI2 skal benyttes som friområde og være offentlig tilgjengelig. Tiltak for tilrettelegging for friluftsliv kan tillates. Feltet er underlagt krav om detaljregulering jf. pkt. 5.1.

Friområdet skal ha en parkmessig utforming.

Det tillates oppføring av bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til områdets bruk.

Det kan opparbeides stier innenfor området.

9.3 Park

Planlegging og opparbeidelse av parken skal samordnes med tilstøtende felt B/F/K og KU. Det tillates ikke tiltak som innebærer vesentlig endring av terrengform i sonen nærmest Gamle Folkets hus, med unntak av terrengtiltak som sikrer universell utforming. Innenfor feltet tillates etablering av ulike aktiviteter som scene, lekeparks, skatepark, tuftepark etc. Innenfor feltet skal materialer og løsninger opparbeides med stor slitestyrke og høy kvalitet i dekker/belegg, materialbruk, utstyr og møblering samt beplantning. Feltet er underlagt krav om detaljregulering jf. pkt. 5.1.

9.4 Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

9.4.1 Vegetasjonsskjerm (felt VS1)

Vegetasjonsskjerm skal fungere som visuell avskjerming mellom felt IND1-2 og omkringliggende områder.

Eksisterende vegetasjon skal bevares, det tillates nødvendig skjøtsel for å oppnå en fleraldret og flerartet bestand av den naturlige vegetasjonen. Tre med stammeomkrets over 90cm målt 1m over bakken, skal ikke felles dersom det ikke er akutt fare for liv og helse eller at treet er sykt/omfattende skadet. Før tynning av vegetasjon, skal det være utarbeidet skjøtelsesplan som skal godkjennes av kommunen. Der det ikke er eksisterende vegetasjon skal vegetasjonsskjermen opparbeides med stedegen vegetasjon.

9.4.2 Vegetasjonsskjerm (felt VS2)

Innenfor felt VS2 tillates ikke tiltak som innebærer endring av terrengform eller vegetasjonsuttrykk. Strandlinjen skal i størst mulig grad holdes urørt.

Det tillates å etablere bergrom på inntil 1000 m² for teknisk infrastruktur i berget.

10 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

10.1 Havneområde i sjø (felt HOS)

Felt HOS skal benyttes av fartøy i forbindelse med oppankring og lasting/lossing ved kai innenfor planområdet. Det tillates bygget kaier og kai-avsnitt og dykdalber (båtfester) eller annen form for forankring med tilknytning til felt KAI. Det tillates bygget lastebøyer.

10.2 Småbåthavn (felt SH)

Innenfor felt SH tillates det etablering av brygge, kai og andre flytelementer for båttoppstilling. Alle elementer må dimensjoneres for å tåle påkjenning av flom, vind etc.

Flytebryggeanlegg tillates forankret til land og bunn.

Innenfor SH tillates det etablering av molo, forutsatt at det gjennomføres detaljregulering for molo jf. pkt. 5.1.

10.3 Badeområde (VBAD1-2)

10.3.1 Badeområde (felt VBAD1)

Det tillates etablert utendørs badeanlegg innenfor feltet. Feltet er underlagt krav om detaljregulering jf. pkt. 5.1.

Området skal opparbeides parkmessig.

Det tillates oppføring av bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til områdets bruk.

10.3.2 Badeområde (felt o_VBAD2)

Det kan tilrettelegges for bading og friluftsliv innenfor feltet.

Området skal opparbeides med et naturlig preg, og kun mindre terrenginngrep tillates. Det tillates ikke opparbeidet kunstige sandstrender. For opparbeidelse av turvei/kyststi innenfor felt o_TV tillates mindre tilpasninger inn i felt o_VBAD2.

I område avsatt til badeområde o_VBAD2 tillates etablering av flytende bøyer for båter.

11 Hensynssoner

11.1 Flomfare (sone H320)

Faresone H320 viser områder utsatt for stormflo og bølgepåvirkning.

Sikker terrenghøyde med hensyn til stormflo er beregnet til ulike koter avhengig av hvilken sikkerhetsklasse bebyggelsen defineres inn i.

Dimensjonerende stormflo i sikkerhetsklasse F3 (storulykkevirksomhet): +3.0 m over NN2000 med en avstand av 15.0 m fra vannkanten eller +4,0 m over NN2000 med en avstand av 10,0 m fra vannkanten. I plankartet er første variabel lagt inn. Andre variabel kan benyttes ved utbygging om hensiktsmessig.

Dimensjonerende stormflo i sikkerhetsklasse F2: Nederste etasje / parkeringskjeller på næringsbebyggelser og bolig/forretning/kontor bygges vanntett opp til minimum +2.7 m NN2000 og gulvnivået i 1. etasje bør legges over dette nivået. I tillegg bør byggene langs kysten sikres mot bølger.

Dimensjonerende stormflo i sikkerhetsklasse F1: Klasse F1 benyttes for naturområder, parker og stier. Tiltakene som faller i sikkerhetsklasse F1 kan ligge på +1.9 m over NN2000.

Byggverk og tiltak under angitt kote må kunne tåle å bli utsatt for stormflo.

Innenfor hensynssonen tillates det å heve terrenget forutsatt at:

- Det benyttes rene masser.
- Det kan dokumenteres tilfredsstillende stabilitet og geotekniske forhold i området.
- Det er tilrettelagt for sikker og kontinuerlig flomvei på terreng.

Søknad om ny bebyggelse må dokumentere at bebyggelsen er tilstrekkelig sikret mot flom.

11.2 Ras- og skredfare (sone H310_1 og _2)

Faresonene på plankartet viser mulige områder for skred som berører planområdet. For mer detaljer/informasjon henvises det til reguleringsplanens områdestabilitetsvurdering V18 datert 22.02.2023.

11.2.1 Ras- og skredfare (sone H310_1: Tofte)

Det kan ikke gjennomføres tiltak som faller under tiltakskategori K4 (jf. Tabell 3.2 i NVE-veileder 1/2019) dvs. tiltak med større personopphold og/eller viktige samfunnsstrukturer inkl. nærings- og industribygg, uten at det er gjennomført sikringstiltak og tilstrekkelig områdestabilitet er dokumentert.

Rekkefølgekrav pkt: 4.2.1 og dokumentasjonskrav pkt: 5.3.1 gjelder for faresonen.

11.2.2 Ras- og skredfare (sone H310_2: Tofte nord)

Beregninger i områdestabilitetsvurderingen V18 datert 22.02.2023 viser at det kan gjennomføres tiltak som faller under tiltakskategori K4 (jf. Tabell 3.2 i NVE-veileder 1/2019) i sonen Tofte nord uten sikringstiltak.

Rekkefølgekrav pkt: 4.2.1 og dokumentasjonskrav pkt: 5.3.1 gjelder for faresonen.

11.3 Brann-/eksplosjonsfare (sone H350)

Hensynssonen angir en ytre sikkerhetszone. Innenfor fareområde brann-/eksplosjonsfare H350 tillates oppføring av nye bygg og anlegg under forutsetning av at risikoen for brann- og eksplosjonsfaren er vurdert. Det tillates etablering av risikoreduserende tiltak knyttet til storulykkeanlegg. Utstrekning kan ikke gå utenfor angitt faresone på plankartet.

Ved søknad om rammetillatelse innenfor felt IND1 skal det foretas en vurdering av hvilke nye virksomheter som tillates innenfor faresonen og som samlet sett skal inngå i industriparken, samt behov for inngjerding. Faresonens utstrekning vil vurderes i forbindelse med rammesøknad for tiltak innenfor felt IND1.

11.4 Frisikt (sone H140)

Det tillates ikke etablert bebyggelse, vegetasjon, møblering eller installasjoner som hindrer sikt fra nord langs gateløp f_KV2 og o_KV3 til Oslofjorden innenfor hensynssonen.

11.5 Sikringszone (sone H190)

Sonen sikrer en mulig fremtidig åpen bekk.

Ved fremtidig ønske om åpning av Toftebekken må det gjøres geoteknisk vurdering av ønsket bekkeprofil, stabilitetsvurderinger samt vurdere behov for erosjonssikring i bekk og i sjø.

Over og rundt sonen er det ikke tillatt med tiltak som kan svekke eksisterende kulverts integritet eller vanskeliggjør vedlikeholdsarbeider av denne. Det tillates vedlikehold av eksisterende infrastruktur som er innenfor sonen og det tillates etablering av nytt vanninntak/ny rørgate for

industrivann, nødvendig ny infrastruktur for vann og avløp samt etablering av kryssende veier. Det er for øvrig byggeforbud innenfor sikringssonen.

11.6 Bevaring naturmiljø (sone H560_1-2)

Sone H560_1 Naturverdier i sjø

Hensynssonen er videreført fra tilsvarende hensynssone i kommuneplanens arealdel med samme ordlyd som der:

Innenfor hensynssonen H560 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak. Eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

Sone H560_2 Utvalgte naturtyper eik

Hensynssonen omfatter større eiketrær definert som utvalgt naturtype. Eikene inkludert buffersone innenfor hensynssonen skal bevares i driftsfasen og under anleggsperioden. Eikene ligger innenfor formålet industri, og hensynssonen må sikres med gjerde under anleggsarbeid.

11.7 Bevaring kulturmiljø (sone H570)

Hensynssonene er videreført fra tilsvarende hensynssoner i kommuneplanens arealdel med samme ordlyd som der:

- I bevaring kulturmiljø H570 skal nye tiltak begrenses og tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner som isdammer og (gårds)dammer, veifar, stier, bruer, steingjerder, bakkemurer, brygger og lignende skal søkes bevart.
- Trerekker og verdifulle trær skal bevares.
- I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.
- Ferdsløp som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

12 Bestemmelsesområder

12.1 Bestemmelsesområde #1

Bestemmelsesområde #1 har formål: «Sikre verneverdige fasader». Henvisninger under er fra rapport Kulturminneregistrering datert 12.04.2021.

Bestemmelsesområde #1 (§ 12-7)

Utvendige vestvendte fasader på bygningsmassen innenfor bestemmelsesområde #1 skal bevares slik den fremstår i dag. Ved restaurering må det benyttes materialer med tilsvarende utforming, kvalitet og proporsjoner som opprinnelig brukt. Ved utskifting av vinduer skal nye vinduer ha lik utforming og inndeling som opprinnelig brukt. Videre bruk og utvikling av bygningene tilpasses de premisser som byggene innehar i dag.

12.2 Bestemmelsesområde #2

Vilkår for bruk av arealer: Område for sikringstiltak områdestabilitet #2

I henhold til bestemmelse 4.2.1 skal det gjennomføres sikringstiltak før igangsettelse av utbyggingsarbeider innenfor faresone for skred. #2 er område angitt i områdestabilitetsrapport V18 som et mulig område for tiltak. Sikringstiltak kan også gjennomføres på annen måte. Dersom annen geoteknisk type sikring prosjekteres, godkjennes og gjennomføres bortfaller #2.

Sikringstiltaket kan etableres også uten at det er knyttet til utbygging i delområde 1. Sikkerhet mot skred skal ivaretas.

Ved etablering av motfylling i sjøen skal det brukes masser som er egnet til formålet. Tiltaket er søknadspliktig og skal etableres i hht. vilkår gitt av forurensningsmyndighet.

12.3 Bestemmelsesområde #3

Vilkår for bruk av arealer: Område for plassering av storulykkekomponenter #3

Plassering av storulykkekomponenter tillates innenfor området i tråd med de begrensninger som følger av bestemmelse 11.3. Begrensninger av høyde innenfor #3 som fremgår av plankartet kan justeres med inntil 5 meter i horisontalplan mellom de to høydesonene, dersom utforming av biooljeanlegg skulle tilsi behov for dette.

12.4 Bestemmelsesområde #4

Vilkår for bruk av arealer: Sone for bevaring av vegetasjon #4

Innenfor området skal eksisterende vegetasjon sikres og bevares, eventuelt suppleres med ny tilsvarende vegetasjon (stedegne høyvokste arter) som buffer mot bebyggelse i øst. Økologisk revegetering kan skje naturlig innenfor området.

13 Bevaring kulturmiljø

13.1 Bygg regulert til bevaring

Bygg som skal bevares (SOSI 1210) (gjelder bygg merket 63A og B, 57 og 61 i plankart og i kulturminnerapport): Bygninger og konstruksjoner markert for bevaring på plankartet tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller påbygget. Disse byggene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Byggene skal beholde uttrykket i fasader slik de fremstår i dag. Ved oppføring av ny bebyggelse nær bygg som skal bevares skal det tas særlig hensyn til eksisterende bebyggelse. Følgende føringer gjelder for de ulike byggene:

13.1.1 Administrasjonsbygget (bygg 61)

Fasader skal bevares slik som de fremstår i dag med tegl, stein, kobber og dekor som viktige element i en bygning som representerer fabrikken utad. Ved restaurering er det viktig å benytte materialer med tilsvarende utforming og materialkvalitet som opprinnelig. Vannbrett med utfrest vannrenne skal bevares.

Det anbefales at direktørens kontor med birom, trappekjerne, overflater i toaletter og dørfelt i bygg fra 1953 bevares med det uttrykket og kvalitetene som eksisterende. Mellombyggets foaje i 1. etg bevares som det er. I bygg fra 1979 skal glassdører med treprofiler av eik bevares sammen med terazzo-trapp.

13.1.2 Verksted og lager (bygg 63A og 63B)

Fasader skal bevares slik som de fremstår i dag med tegl, røde fuger, kobberbeslag på baldakiner, vannbrett og gesims, franske balkonger, inndeling av fasade, gjennomfargede fuger og teglformasjoner. Ved restaurering er det viktig å benytte materialer med tilsvarende utforming og materialkvalitet som opprinnelig. Ved utskifting av vinduer bør man søke historiske kilder for å finne ut opprinnelig inndeling og bruke tilsvarende utforming på nye vinduer. Bygget tåler innvendig ombygging og endringer.

13.1.3 Transformator (bygg 57)

Fasader skal bevares slik som de fremstår i dag med tegl, røde teglfuger. Ved restaurering er det viktig å benytte materialer med tilsvarende utforming og materialkvalitet som opprinnelig.

13.4.4 Gamle Folkets hus (bygg GFH)

Bevare bygget som det er. Utføre vedlikehold og reparasjoner etter antikvariske prinsipper. Det vil si å bruke tilsvarende utforming, materialkvalitet, proporsjoner dersom det er behov for utskifting eller vedlikehold. Endringer på fasadene som f.eks. påbygg, tilbygg, overbygg, ramper o.l. er ikke tillatt. Ved fremtidig utbygging av området er det viktig å tilpasse byggehøyder og arkitektur slik at Gamle Folkets hus fortsetter og fremstå som et viktig kulturhistorisk landemerke på stedet.