

PLANNR 2018-01
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR FEIRING BRUK LØRENSKOG

Dato: 26.04.2022, revidert 13.10.2022

1. Planens hensikt

Hovedformålet med reguleringsplanen er å legge til rette for uttak av fast fjell, produksjon og videreforedling av pukk og andre byggeråstoffer i et langsiktig tidsperspektiv.

Planen skal sikre at virksomheter innenfor planområdet kan videreutvikles innenfor rammene av denne reguleringsplanen.

Videre skal planen sikre den fysiske utviklingen av fremtidig betongfabrikk, hybelhus, og utvidelse av energistasjon (el-ladeanlegget og biogasstasjonen).

Planen skal sikre at det gjennomføres tiltak for å dempe de landskapsmessige konsekvensene av driften, og ta hensyn til kultur- og naturverdier innenfor planområdet.

2. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 2018-1.

3. Fellesbestemmelser

3.1. Overvann

Overvann fra planområdet skal håndteres gjennom systemer som prosjekteres for å imøtekomme klimaprognosene og krav i bl.a. forurensingsforskriften.

I forbindelse med uttak av stein skal det være en fungerende løsning for sedimentering av suspendert stoff og for å redusere transporten av nitrogenforbindelser, før overvann ledes til resipient.

3.2. Grunnvannstand

Det skal være et overvåkningsprogram av grunnvannstand i området.

3.3. Avslutning av driften og etterbruk

Etterbruk skal avklares ved en senere rullering av kommuneplanens arealdel. All annen etterbruk enn tilbakeføring til LNF krever ny reguleringsplan. Avslutning av drift skal skje i henhold til godkjent driftsplan.

3.4. Dokumentasjonskrav

3.4.1. *Forurensede masser*

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet før det foreligger godkjent tiltaksplan for håndtering av evt. forurenset grunn iht. forurensningsforskriften.

3.4.2. *Matjord*

Dersom matjord skal tas opp i forbindelse med tiltak innenfor planområdet, skal det før det gis igangsettingstillatelse foreligge en matjordplan i henhold til kommunens veileder for jordflytting. Matjordplanen skal godkjennes av kommunens landbruksavdeling.

Før matjord innenfor planområdet kan flyttes til et annet gårds- og bruksnummer, skal det foreligge tillatelse fra Mattilsynet.

3.4.3. *Marka*

Før innsending av søknad om tillatelse til tiltak i Marka skal det utføres tilleggsundersøkelser for å avdekke mulige hekkelokaliteter for rødlistede arter. Tilleggsundersøkelser skal utføres av fagperson med ornitologisk kompetanse og erfaring med de sensitive artene; vepsevåk og hønehaug.

Søknad om tillatelse til tiltak skal bl.a. inneholde:

- Angivelse av trær som skal fjernes
- Alle terrengendringer
- Plan for gjennomføringstid
- Plan for opprydning og tilbakeføring

3.4.4. *Grunnundersøkelser*

Ved søknad om tiltak under marin grense skal det gjennomføres grunnundersøkelser og evt. geoteknisk prosjektering.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1.1. Fellesbestemmelser

4.1.1.1. Håndtering av innkjørte overskuddsmasser

Innenfor feltene BRU, BI1 og BI2 tillates det mottak, mellomlagring og prosessering av gravemasser og rent inert byggavfall. Av rent inert byggavfall tillates kun returasfalt, betong og tegl.

Det tillates permanent lagring av rene gravemasser innenfor felt BRU, eksempelvis som tilbakefylling på paller etc. Dette skal ikke være til hinder for effektiv ressursutnyttelse av forekomsten.

4.1.1.2. Terreng- og landskapsbehandling

Terreng og landskap skal behandles på en måte som gir best mulig overgang mellom nytt og eksisterende terreng. Det skal tilføres toppmasser suksessivt på pallehyllene som blir synlige fra omgivelsene etter endt drift i det aktuelle området. Toppmassene skal inneholde frøbank for å sikre rask vegetering av bruddkanten.

4.1.1.3. Byggegrense

Dersom byggegrense ikke fremgår av plankartet, tillates det søknadspliktige tiltak iht. pbl §20-1 helt ut til formålsgrensen. Eventuelle terrenginngrep som følge av tiltaket skal ikke overskride formålsgrensen mot Marka og LNF.

4.1.1.4. Parkering

Ved oppføring av bygg eller anlegg for administrasjon og kontor, eller ved utvidelse av eksisterende bebyggelse skal tiltakshaver gjøre en vurdering om det er behov for ny parkering. Tiltakshaver må da dokumentere at behovet eller til stede eller at parkeringssituasjonen er tilstrekkelig. Beregningen skal basere seg på antallet som har fast arbeidsplass innenfor planområdet og medregne behovet for plasser til besøkende og midlertidige ansettelse. Parkeringsdekningen for bil skal ikke overskride 0,7 plass per 100 kvm BRA. 50 % av plassene skal ha ladepunkt for el-bil og ytterligere 50 % skal være tilrettelagt med trekkerør.

4.1.1.5. Solcelleanlegg

Innenfor områdene BI1, BI2 og BKB1 åpnes det opp for etablering av solcelleanlegg.

4.1.2. Råstoffutvinning BRU

Innenfor området avsatt til råstoffutvinning skal det foregå uttak av masser, prosessering og lagring av ferdigvare. Det tillates mottak, mellomlagring og prosessering av gravemasser og rent inert byggavfall som returasfalt, betong og tegl.

Etablering av all nødvendig infrastruktur knyttet til disse virksomhetene er tillatt, som f.eks. driftsveier, vektstasjon, stasjonære og mobile knuseverk, lagerbygg, vaskeanlegg, ol.

Maksimum uttaksdybde i bruddet skal være kotehøyde + 145.

4.1.3. Industri BI1

Det tillates oppført bygg og anlegg for:

- Videreforedling og produksjon av byggeråstoff (stein, pukk, grus, sand) basert på uttak av masser innenfor felt BRU.
- Mottak, mellomlagring og prosessering av gravemasser og rent inert byggavfall for kun returasfalt, betong og tegl.
- Lagring av byggeråstoff og ferdigvare.

Terrenget tillates senket/hevet ned til kote + 180 for å tilpasses god og rasjonell logistikk mellom området for råstoffutvinning og industri.

Bygg og anlegg kan ha en % BYA på inntil 15 %, og skal ha en makshøyde på kote + 213. Likevel skal ingen tekniske innretninger eller bygningstiltak overstige 20 m i total høyde.

4.1.4. Industri BI2

Det tillates oppført bygg og anlegg for:

- Videreforedling og produksjon av byggeråstoff (stein, pukk, grus, asfalt, betong) basert på uttak av masser innenfor felt BRU.
- Mottak, mellomlagring og prosessering av gravemasser og rent inert byggavfall for kun returasfalt, betong og tegl.
- Lagring av byggeråstoff og ferdigvare.

Terrenget tillates senket/hevet ned til kote + 180 for å tilpasses god og rasjonell logistikk mellom området for råstoffutvinning og industri

Bygg og anlegg kan ha en BYA på inntil 15 %, og skal ha en makshøyde på kote + 190. Det gjøres unntak for tekniske innretninger som piper, master og lignende, der den totale byggehøyden kan være opp til 40 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.5. Industri og lager BKB1

Det tillates oppført bygg og anlegg for lagring/oppbevaring av utstyr og maskinell tilknyttet driften av de ulike bebyggelsesfeltene. Som en del av driften tillates det oppført energistasjoner. Bygg og anlegg kan ha en BYA på inntil 20 %, og skal ha en makshøyde på kote + 200.

Terrenget tillates senket/hevet ned til kote + 180 for å tilpasses god og rasjonell logistikk mellom området for råstoffutvinning, industri og kombinert formål industri og lager.

En del av en eksisterende atkomstvei til sedimentasjonsdammene på vollen og tilhørende atkomstvei fra sør, som går fra område BKB1, ligger innenfor markagrensen. Denne atkomstveien kan vedlikeholdes og videreføres iht. dokumentasjonskrav og tilleggsundersøkelser jf. punkt 3.4.3.

4.1.6. Kontor og industri BKB2

Det tillates oppført bygg og anlegg for administrasjon og kontor. BYA = 40 %. Kontorbygg kan oppføres i inntil tre etasjer og største tillatte møne-/gesimshøyde kan ikke overstige 10 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Terrenget tillates senket/hevet ned til kote + 180 for å tilpasses god og rasjonell logistikk mellom området for råstoffutvinning, industri og overnatting.

Ved en eventuell utvidelse av eksisterende bebyggelse skal tiltakshaver gjøre en vurdering om det er behov for ny parkering i planområdet, jf. 4.1.1.4 fellesbestemmelser for parkering.

Parkeringsdekningen for bil skal ikke overskride 0,7 plass per 100 kvm BRA. 50 % av plassene skal ha ladepunkt for el-bil og ytterligere 50 % skal være tilrettelagt med trekkerør.

4.1.7. Overnatting BH

Det er tillatt å oppføre bygninger til overnatting og innlosjering av ansatte som jobber turnus, det vil si ansatte som har annen bopel som fast bostedsadresse.

Tillatt utnyttelsesgrad er maksimalt 35% BYA, og det kan oppføres inntil 60 hybler totalt innenfor formålet.

Bygg kan oppføres i inntil tre etasjer og største tillatte møne-/gesimshøyde kan ikke overstige 10 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Nybygg skal plasseres slik at den visuelle virkningen blir så begrenset som mulig.

Nybygg skal utformes med god kvalitet i form og materialer, og på en slik måte at de ikke framstår som midlertidige.

Beboere skal ha tilgang til uteområde på 200 kvm, som i den grad det er mulig er skjermet fra støy, støv og innsyn til industriområdet. Dette kan løses ved at bebyggelsen ligger som en skjerm mellom uteområder og industriområder.

Uteområde skal opparbeides med sitteplasser og elementer for opphold og aktivitet.

Ved oppføring av bygninger til overnatting og innlosjering av ansatte skal det anlegges minimum 0,8 til maksimum 1 parkeringsplass for bil og minimum 1 oppstillingsplass for sykkel per hybel. 50% av plassene skal ha ladepunkt for el-bil og ytterligere 50% skal være tilrettelagt med trekkerør.

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor felt BH skal det foreligge støyberegninger som dokumenterer at området ikke ligger i rød støysone.

Bygg skal oppføres med ventilasjonsanlegg som er egnet for støvbelastningen i området.

Ved søknad om igangsettingstillatelse innenfor formålet skal det foreligge undersøkelse av jordsmonn for å avklare om jorden er egnet som matjord.

4.2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. §12-5 nr.2)

4.2.1. *Kjøreveg SKV1-3*

SKV1 er privat kjøreveg og adkomst til Feiring Bruk.

SKV2 er annen kjøreveg.

SKV3 er offentlig kjøreveg.

4.2.2. *Rasteplass SR1*

Området reguleres til rasteplass, for kontroll av last, vente- og hvileplass for sjåførere.

Arealet kan opparbeides med dekke av asfalt og nødvendig infrastruktur for drift av området er tillatt.

4.3. GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr.3)

4.3.1. *Felles for GV1-3*

Innenfor felter GV1-3 kan eksisterende sedimentasjonsdammer og tilhørende driftsveier opprettholdes og vedlikeholdes slik at dammenes funksjon, som rensning av overvann, sikres. Dette gjelder også for arealer som ligger innenfor markagrensen. Disse atkomstveiene kan vedlikeholdes og videreføres iht. dokumentasjonskrav og tilleggssundersøkelser jf. punkt 3.4.3.

Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig. Det kan likevel ryddes i vegetasjon hvis den kommer i konflikt med opprettholdelse av driftsveier og sedimentasjonsdammer. Dersom det er behov for å fjerne store partier med skog som fungerer som innsynsskjerming eller har en støvdempende effekt, skal tilsvarende skjerming reetableres.

Ved nyetablering av vegetasjon, skal det benyttes arter som finnes naturlig i området.

4.3.2. *Vegetasjonsskjerm GV3*

Eksisterende temporære voller innenfor felt GV3 kan opprettholdes og vedlikeholdes for å skjerme for innsyn, forhindre støvflukt og redusere støy. Vollene kan etableres av innkjørte rene gravemasser.

Voller skal ha en helning som begrenser erosjon på vollens ytterside, det vil si den siden som vender bort fra bruddet og ut mot omgivelsene. Ved brattere helning enn 1:1,5 skal det etableres en hylle for å sikre at masser som raser ut forblir i skråningsfot.

Vollene skal tilsåes og/eller beplantes for at vollene skal fremstå som grønne.

Der vollene er synlig sett fra omgivelsene, skal de etableres på en slik måte at de fremstår som naturlige landskapsformer tilpasset det omkringliggende landskapet.

Vollene skal i høyde ikke overstige kote + 210.

Voller skal fjernes når de ikke lenger er nødvendig med hensyn på støy og støv. Etter at voller er fjernet skal arealet revegeteres med stedegne arter.

4.3.3. Turvei o_GT

Det skal etableres en 3 meter bred turvei av grus (1 meter grøft på hver side) med belysning, i henhold til kommunal norm. Ved valg av endelig trase for turvei, skal det påses at inngrepet i terreng og vegetasjon begrenses.

4.4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 12-5 nr.5)

4.4.1. Landbruks-, natur- og friluftsmål L1-4

Jordbruksarealene innenfor felt L1 skal holdes i hevd som i dag for å bidra til bevaring av det helhetlige kulturlandskapet langs Losbyelva. Det tillates etablert sedimentasjon-/rensedammer for håndtering av overvann fra felt BRU, BKB1 og BI1. Det tillates opparbeidet driftsveier for tilkomst til rensedammer for nødvendig vedlikehold og miljøovervåkning, også i arealer som ligger innenfor markagrensen. Disse atkomstveiene kan vedlikeholdes og videreføres iht. dokumentasjonskrav og tilleggsundersøkelser jf. punkt 3.4.3.

Omkringliggende områder som blir berørt i anleggsperioden, skal istandsettes så snart tiltaket er utført slik at inngrepet fremstår mest mulig naturlig.

Flatehogst er ikke tillatt innenfor L1. Rydding av kratt og småskog langs driftsveier og rundt system for overvannshåndtering er tillatt. Dersom det av sikkerhetsmessige årsaker må felles store enkelttrær og/eller partier med skog skal det gjennomføres undersøkelser av mulige hekkelokaliteter i tråd med pkt 3.4.3.

Eksisterende sikkerhetsgjerde langs Losbylinja skal opprettholdes iht. tinglyst avtale mellom Lørenskog kommune og Feiring bruk.

Utover normalt vedlikehold av system for overvannshåndtering og driftsveier i felt L1, skal ethvert arbeid skje utenom hekketiden, som er i perioden fra mars til og med juli. Dersom det pga. akutt miljørisiko er behov for å utføre arbeider felt L1 i perioden fra mars til og med juli, skal Statsforvalteren underrettes.

4.4.2. Friluftsmål

Innenfor områder avsatt til friluftsmål er det tillatt å etablere gang/turstier og utføre rydding av vegetasjon for å utbedre sikt- og lysforhold.

5. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 12-7)

5.1. Aktsomhetssone flom H310

Innenfor hensynssonen for flom er det ikke tillatt å oppføre ny bebyggelse for varig opphold. Tiltak som kan påvirke vannføringen i bekken eller flomsonens evne til å håndtere dagens og fremtidige vannmengder i tråd med klimaprognosene er heller ikke tillatt.

5.2. Bevaring naturmiljø H560

I hensynssonen tillates ikke hogst eller tekniske inngrep. Ved ev. felling av enkelttrær som kan stå i fare for å falle, skal trærne bli liggende for å ivareta biologisk mangfold. Rotvelt og vindfall skal bli liggende i området og ikke fjernes eller håndteres på annen måte som kan forringe verdien som fremtidig død ved.

5.3. Bevaring kulturmiljø H570

Tiltak innenfor hensynssonen som kan forringe kulturmiljøet tillates ikke.

5.4. Faresone under høyspent H370

Tiltak innenfor faresonen kan ikke gjennomføres uten godkjenning fra linjeeier. Nødvendig vedlikeholdshogst er tillatt, også innenfor markagrensa.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområde

6.1. Bestemmelsesområde #1

Det tillates oppført bygg og anlegg for:

- Videreforedling og produksjon av byggeråstoff (stein, pukk, grus, sand) basert på uttak av masser innenfor felt BRU.
- Mottak, mellomlagring og prosessering av gravemasser og rent inert byggavfall for kun returasfalt, betong og tegl.
- Lagring av byggeråstoff og ferdigvare.

Bygg og anlegg kan ha en BRA på inntil 20%, og skal ha en makshøyde på kote + 210.

6.2. Bestemmelsesområde #2

Høyspent kan tas ned og legges i grunn. Det kan etableres en skjermingsvoll som skjermer boliger i Losbyveien ved Grinderud og Fredheim skole (Losbyveien 135, 138 og 140) mot støv og støy dersom videre utredninger viser at dette er hensiktsmessig. Vollen skal anlegges i nordenden av høyspenttraseen, mellom «motbakketoppen» og Rudkollen. Vollen skal etableres av innkjørte rene gravemasser eller overskuddsmasser fra pukkproduksjonen.

7. Rekkefølgekrav

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet, eller arealer innenfor delfelt BRU, BKB1, BI1 eller BH, som er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel 2015 – 2026 kan tas i bruk, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

- Fortau langs Feiringveien (SF1).
- Krysset mellom FV 1517 og Feiringveien, i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.
- Tiltak for myke trafikanter over Feiringveien (SKV2).

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet, eller arealer innenfor delfelt BRU, BKB1, BI1 eller BH, som er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel 2015 – 2026 kan tas i bruk, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Kulvert under FV 1517 (SKV3), i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.
- Turvei (o_GT) i henhold til byggeplan godkjent av kommunal veimyndighet.
- Avbøtende tiltak for støy langs FV 1517 frem til Losbyveien.
- Flytting av berørt matjordlag til jordbruksarealer i aktiv drift eller til nydyrkingsarealer hvor dette kan gjenbrukes. Flyttingen skal skje i henhold til godkjent matjordplan.