

PLANNR 040

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LØRENSKOG GJENVINNINGSTASJON – PRIVAT

§ 1

Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 2012-09, datert 29.09.2017, sist revidert 19.10.2018.

§ 2

Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- a_renovasjonsanlegg (B1)
- a_avløpsanlegg (B2)
- a_annen næring (gjenvinningsanlegg)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a_kjørevei
- o_kjørevei
- a_fortau
- o_gang-/ sykkelvei
- o_annen veigrunn – tekniske anlegg
- o_annen veigrunn – grøntareal

Grønnstruktur

- a_vegetasjonsskjerm

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- jordbruk

Hensynssoner

- sikringssone – friskt (H140)
- sikringssone – anlegg i grunnen (H190)
- faresone – flomfare (H320)
- faresone – annen fare, forurensset grunn (H390)

Bestemmelsesområder

- rigg- og anleggsområde (#2)

§ 3

Bebyggelse felt B1

Utnyttelse

Maksimal utnyttelse er vist som %-BYA på plankart.

Plassering og høyder

For plassering av tiltak gjøres illustrasjonsplanen, datert 18.10.2018, gjeldende innenfor planområdet. Det tillates mindre endringer ved rammesøknad/ igangsettingstillatelse, men illustrasjonsplanen skal i hovedsak følges.

Innenfor området tillates følgende høyder:

- Administrasjonsbygg/ kontor/ lager – 5 etasjer
- Driftsbygg/ garasje – 3 etasjer
- Overbygg over gjenvinningsanlegg – 2 etasjer
- Andre bygg innenfor området – 1 etasje

Administrasjonsbygg/ kontor skal være det høyeste bygget på området, og fungere som et signalbygg mot Nordliveien.

Det tillates at det anlegges mindre tekniske anlegg for drift av deponigassanlegget og oppfylling av miljøkrav utenfor anvist plassering på illustrasjonsplanen.

Anlegget skal tilpasses dagens terreng. Bebyggelsen tillates underbygget med kjeller der terreng og grunnforhold tillater dette.

Det tillates innpasset mindre forretningsvirksomhet innenfor feltet, med direkte tilknytning til virksomheten. Beverting som er en integrert del av forretningsarealet kan tillates.

Utforming

Feltet skal ha helhetlig bebyggelse, utearealer og veianlegg. Det skal for alle tiltak innenfor felt B1 legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske og landskapsmessige utformingen, samt detaljering og materialvalg.

Alle tiltak skal ha en utforming som tar hensyn til sine bygde og naturgitte omgivelser. Det skal legges særlig vekt på god landskapstilpasning, hensynet til fjernvirkning og kvalitet på utearealer.

Bygnings- og fasadematerialer skal ha et helhetlig formspråk for området, og store veggflater skal ha hovedvekt av naturlige materialer, som stein og tre, gjerne med innslag av glass. Støttemurer og skjermingsvegger skal i hovedsak utføres i materialene tre og stein.

Tiltak knyttet til renovasjonsanlegget skal utformes på en slik måte at det i størst mulig grad tar hensyn til omgivelsene med tanke på luftforurensning (spredning av støv, lukt etc.).

Alle bygg skal være sikret mot inntrenging av gass fra deponi.

Utebelysning skal være hensiktsmessig, tilpasset sin funksjon, og ikke være til sjenanse for omgivelsene. Det skal legges vekt på at belysningen gis en estetisk tiltalende utforming.

Ved etablering av brannvannsuttak skal det benyttes hydranter. Eventuelle avvik fra dette må avklares med brannvesenet.

Parkering

Det tillates etablert til sammen 15 parkeringsplasser innenfor felt B1. Minimum 1 plass skal være tilpasset forflytningshemmede og minimum 2 plasser skal ha ladepunkt for elbil.

Det skal opprettes minimum 20 parkeringsplasser for sykkel innenfor felt B1.

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ. Sykkelparkering for kunder skal plasseres med nærhet til inngang på administrasjonsbygget, og med god og trafiksikker tilgang fra gang-/sykkelvei. 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Overbygg for sykkelparkering tillates selv om utnyttelsen går utover maksimalt tillatt %-BYA.

Plan for utomhusområder

I forbindelse med rammesøknad/ tillatelse til tiltak skal det utarbeides plan for utomhusområder.

Utomhusplanen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk, med gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel, ledelinjer og atkomstløsning for utrykningskjøretøy, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, brannvannsuttak, håndtering av overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater. Tiltak for å sikre universell utforming skal fremkomme av utomhusplanen.

Utomhusområder skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusområder før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset brukstillatelse gis.

Utomhusanlegg skal opparbeides med god kvalitet i utforming og materialbruk. Overgang mellom ulike materialbruk skal være presis. Det skal redegjøres for skjermingstiltakenes effekt for omgivelsene.

§ 4 **Bebyggelse felt B2**

Utnyttelse

Maksimal utnyttelse er vist som %-BYA på plankart.

Innenfor området tillates bygg med høyde på 2 etasjer.

§ 5 **Annen næring (gjenvinningsanlegg)**

Bestemmelsene til reguleringsplan 009, Sentrum øst – gjenvinningsstasjon, vedtatt av Lørenskog kommune 7. mars 2012, gjøres gjeldende for området.

§ 6 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Adkomst til området er vist med piler på plankart. Plassering av adkomstpiler er veiledende og endelig plassering avgjøres i byggesaken.

Overgangen mellom kjørevei og fortau skal utformes med granitt kantstein.

Trasé for fortau og gang-/ sykkelvei ut mot Nordliveien skal være skjermet fra støy og innsyn til området via gjerder.

Gang-/ sykkelveier skal ha en standard som tillater kjøring av jordbruksmaskiner med fast dekke i 3 meters bredde. Stigning på gang-/sykkelveger skal ikke være brattere enn ca. 8 %.

Annen veggrunn – grøntareal

Mellom gang-/sykkelveg og jordbruksarealene som grenser til planområdet i sør skal det plantes allétrær med maks. avstand 12 meter.

§ 7 **Grønnstruktur**

Vegetasjonsskjerm

Det skal opparbeides en vegetasjonsskjerm øst for gjenvinningsanlegget.

Feltet skal opparbeides/beplantes med stedegen vegetasjon og gis en estetisk tiltalende utforming. Skogsområdet i skråning mot Nordliveien skal bevares i størst mulig grad, og berørt areal skal revegeteres med skogplanting etter endt anleggsperiode.

Det tillates opparbeidelse av gang-/ sykkelstier innenfor vegetasjonsskjermformålet. Det tillates også opparbeidelse av regnbed.

§ 8

Bestemmelsesområde

Rigg- og anleggsområde – (#2)

Innenfor områdene tillates etablering av brakkerigg, lagring, samt gjennomføring av geotekniske stabiliseringstiltak og midlertidige bygge- og anleggsarbeider under anleggsperioden for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Ved endt gjennomføring av veganlegget skal områdene så langt som mulig tilbakeføres til tilsvarende situasjon som før bygge- og anleggsarbeidet tok til. I områder hvor midlertidig anleggsområde etableres på dyrka mark, skal det før oppstart av anleggsarbeider vurderes og gjennomføres nødvendige tiltak for å sikre dyrka mark mot ikke-reversible utslipp og annen skade.

Innenfor feltet oppheves bestemmelsesområder for midlertidig rigg- og anleggsområder ved endt gjennomføring av veganlegget.

§ 9

Hensynssoner

Sikringssone – friskt (H140)

I frisksone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

Sikringssone – anlegg i grunnen (H190)

Sikringssonen for anlegg i grunnen omfatter ledningstraseen for RAIL og all annen infrastruktur for deponiet.

Faresone – flomfare (H320)

Ved masseforflytninger på flomutsatt mark må massebalansen søkes å være den samme før og etter tiltak.

Faresone – annen fare, forurenset grunn (deponi) (H390)

Tillatelse til tiltak som medfører graving i deponiet kan ikke gis før fylkesmannen har gitt samtykke.

§ 10

Miljøbestemmelser

Støy

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 4, tabell 5 og tabell 6, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Detaljert støyutredning skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt B1. Eventuelle tiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.

Luftforurensning

Det skal etableres et måleprogram for organisk støvnedfall etter at anlegget på felt B1 er satt i drift. Dersom luftforurensning i nærområdet overskrider grenser som anbefalt i SFT-rapport 92:16, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, skal det utføres nødvendige skjermingstiltak.

Overvann

Håndtering av overvann i planområdet skal skje i henhold til en egen overvannsplan godkjent av Lørenskog kommune.

I overvannsplanen skal det planlegges for fremtidig 200-årsregn med klimafaktor 1,5.

Overvannsplanen skal beskrive tiltak som sikrer det nedlagte deponiet mot tilsig av fremmedvann.

Med mindre takarealer brukes til etablering av solcellepaneler skal minst 30% av alle takflater være grønne etter NS 3840, og ha fordrøyning av overvann som hovedfunksjon.

Gass og sigevann

Håndtering av gass og sigevann skal skje i henhold til godkjent tiltaksplan etter forurensningsforskriften. Tiltaksplanen skal godkjennes av forurensningsmyndigheten.

Sigevann (vann som har vært i kontakt med avfall i deponi) skal renses lokalt.

I bygge- og anleggsperioden gjelder samme krav til kvalitet på avrenning fra området som ved varig situasjon.

§ 11

Rekkefølgebestemmelser

Overvannsplan skal være godkjent av Lørenskog kommune før det kan gis tillatelse til tiltak innen felt B1.

Det gis ikke tillatelse til tiltak i planområdet før det foreligger godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriften.

Det gis ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest innenfor felt B1, før risikoreduserende tiltak knyttet til spredning av gass og sigevann er gjennomført i henhold til godkjent tiltaksplan.

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt B1 skal det sikres opparbeidelse av erstatningsareal på gnr. 109 bnr. 22 for fulldyrket jord som går tapt ved etablering av gjenbruksstasjonen. Erstatningsarealet skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest innenfor felt B1.

Byggeplan for krysset i Nordliveien skal være godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse til hovedtiltak innenfor felt B1.

Krysset i Nordliveien skal være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Statens vegvesen før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for hovedtiltak innenfor felt B1.

Byggeplan for offentlig gang-/ sykkelvei skal godkjennes av gjeldende veimyndighet og foreligge ved rammesøknad.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for felt B1 skal gang-/ sykkelvei og teknisk infrastruktur for feltet være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for felt B1 skal fortau langs adkomstvei være ferdig opparbeidet fram til første avkjørsel inn til gjenvinningsstasjonen.

Regulert gang-/ sykkelvei sør på planområdet skal koble sammen gang-/ sykkelvei langs Nordliveien og planlagt gang-/ sykkelvei videre opp til Løkenåsen skole. Hele denne gang-/ sykkelveien, fram til Løkenåsen skole, skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for felt B1 gis.

Skjermingstiltak for felt B1 skal være utført før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis.