

PLANNR 2012-09

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LØRENSKOG GJENVINNINGSTASJON - PRIVAT

§ 1

Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 1012-09, datert 29.09.2017.

§ 2

Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- a_renovasjonsanlegg (B1)
- a_avløpsanlegg (B2)

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 friluftsmål samt reindrift

- jordbruk

Hensynssoner

- faresone – flomfare (H320)
- faresone – annen fare, forurenset grunn (H390)
- sikringsone – frisikt (H140)

Bestemmelsesområder

- rigg og anleggsområde

§ 3

Bebyggelse felt B1

Utnyttelse

Maksimal utnyttelse er vist som % BYA på plankart.

Plassering og høyder

For plassering av tiltak gjøres illustrasjonsplanen, datert 18.08.2017, 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.).

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.

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.

Plan for utomhusområder

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

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

Utomhusanlegg skal opparbeides med god kvalitet i utforming og materialbruk. Overgang mellom ulik 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 **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%.

Mellom gang-/ sykkelvei og jordbruksarealene som grenser mot planområdet i sydskal det plantes allétrær med en maksimum avstand på 12 meter.

§ 6 **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.

§ 7 **Bestemmelsesområde**

Anlegg- og riggområde

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.

§ 8 **Hensynssoner**

Sikringszone – frisikt (H140)

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

Faresone – flomfare (H320)

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

Faresone – annen fare, forurenset grunn (H390)

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

§ 9 **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), avsnitt 3.3, 4. ledd, punkt 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

Overvannshåndtering skal løses lokalt innenfor planområdet. Overvannshåndteringen skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer. Andel tette flater skal minimaliseres der grunnen ikke består av gammel fyllmasse.

Overvann fra utenfor planområdet skal i størst mulig grad ledes rundt gjenvinningsanlegget for å unngå å komme i kontakt med forurensende masser.

Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent helhetlig overvannsplan.

Minst 30% av alle takflater skal være grønne og ha fordrøyning av overvann som hovedfunksjon, med mindre takarealet brukes for opparbeidelse av solcellepanel på tak.

Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge- og anleggsperioden.

Det tillates ikke økt avrenning fra planområdet som følge av utbyggingen. Overvannsplanen skal vise og ivareta løsninger for fordrøyning av en framtidig 200-års-regn med klimafaktor 1,5.

Det tillates ikke forverret vannkvalitet på avrenning/overvann under eller etter utbygging av området.

§ 10

Rekkefølgebestemmelser

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