

PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING AV ROAF MILJØPARK, LILLESTRØM KOMMUNE

Planbestemmelser datert:	22.10.2014
Dato for kommunestyrets godkjenning:	10.06.2015
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	07.03.2024

§ 1 – Hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for oppføring av bygninger og anlegg, samt videre deponering av avfall. Planbestemmelsene er endret 07.03.2024 for å legge til rette for videre utbygging av felt BRE4.

§ 2 - Fellesbestemmelser

2.1 Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Rene miljø-, trafikk-sikkerhets- og gang- og sykkelveiltak ved eksisterende virksomhet skal, som hovedregel, kunne utføres uten samtidig utbedring av støyforholdene.

2.2 Universell utforming

Publikumsanlegg og nye arbeidsplasser i bygninger skal planlegges og opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

2.3 Terrengtilpasning

Terreng skal bearbeides som vist med koter på (kartillustrasjon avslutningsplan). Det åpnes for mindre justeringer i utforming i forhold til viste koter i avslutningsplanen for tilpasning til tilstøtende arealer, fremtidige nye bygg eller anlegg samt for sikring av gode deponitekniske og landskapsmessige overganger mot tilstøtende områder. Det tillates også justering av terreng for å sikre løsninger til fordrøyning/ blågrønne løsninger og flomveier.

2.4 Oppfyllingen

Oppfyllingen av deponiet skal gjøres i henhold til det til enhver tid gjeldende regelverk og gjeldende tillatelser.

2.5 Deponigass

Det skal planlegges og gjennomføres nødvendige tiltak for å hindre inntrengning av deponigass i nybygg.

2.6 Gravearbeider

Ved graving i deponert avfall kreves det tiltaksplan. Tiltaksplanen skal beskrive håndtering av forurensede masser og i tillegg inneholde vurderinger av sikkerhet, helse og miljø ved gravearbeider på deponi. Ved gravearbeider i avsluttede deponiområder skal toppdekket reetableres i samsvar med den til enhver tid gjeldende tillatelse fra forurensningsmyndigheten.

2.7 Avslutnings- og etterdriftsplan

Senest ett og et halvt år før avsluttet avfallsdeponering skal det legges frem en avslutnings- og etterdriftsplan i henhold til tillatelse fra forurensningsmyndigheten. Etterdriftsplanen skal beskrive oppbygging av toppdekket. Planen skal sendes på høring til Lillestrøm kommune.

Etter at deponeringen er avsluttet, skal området avsluttes og overdekkes i samsvar med krav fra forurensningsmyndighetene. Overdekningen (toppdekket) skal ha en langsiktig robusthet i forhold til belastning fra naturkrefter.

Ved avslutning av hele eller deler av deponiet skal kommunen varsles.

2.8 Overvann

Overvann skal ledes kontrollert ut av planområdet via tett overvannsystem. Dette kan gjennomføres ved bruk av tette grøfter eller ved bruk av rør. Overvannsystemet skal utformes på en måte som hindrer erosjon, kontakt med deponerte masser samt skade på bygg og anlegg.

§ 3 - Arealformål

Området reguleres til:

3.1 PBL §12-5. Bebyggelse og anlegg

3.1.1 BRE Renovasjonsanlegg

Fellesbestemmelser for Feltene BRE1, BRE2, BRE3, BRE4, BRE5, BRE6, BRE7, BRE8 og BRE9

Materialbruk

I bærende konstruksjoner og i øvrige deler av prosjektet over terreng skal det benyttes; tre eller materialer som gjennom livsløpet har lavere klimafotavtrykk og er miljømessig bedre enn tre, eller gjenvinningsmaterialer eller gjenbrukte materialer. Ved valg av materiale må brannsikkerhet vektlegges.

Veier

Det tillates etablert veier innenfor feltene.

Det tillates bygging av vei som vist i reguleringsplankartet og etablering av gjerde samt lysskjerming mot Bølervereien uavhengig av byggegrense.

Setninger i deponiet

Ved bygging i feltene BRE1, BRE2, BRE4, BRE6 skal det ved byggesøknad dokumenteres at det er tatt hensyn til setningsfaren.

Tekniske anlegg

Det tillates tekniske anlegg for drift av deponiet og oppfylling av miljøkrav. Det skal også vurderes alternative energiløsninger som bruk av solcellepanel.

Håndtering av overvann og sigevann

Sigevann skal behandles etter de krav som stilles i den til enhver tid gjeldende tillatelse til virksomhet etter forurensningsloven fra Statsforvalteren i Oslo og Viken. Overvann fra feltene skal fordrøyes før det slippes ut til Bølerbekken. Vann som har vært i kontakt med farlig avfall håndteres etter regelverket i avfallsforskriften.

Felt BRE1

Ved bygging av kontorer skal det utarbeides en utomhusplan som viser parkeringsløsning for ansatte og besøkende. Det skal minimum etableres 1 stk. parkeringsplass pr. 15 m² kontorlokale.

Utomhusplanen skal vise oppstillingsplass for brannbil. Det tillates en maksimal utnyttelsesgrad (BYA) for feltet på 40 %. Bebyggelse oppføres med maksimal mønehøyde 12 m. Felt kan benyttes til ordinært og inert avfall (avfallsforskriften § 9-5 punkt b og c), dersom det gis tillatelse til dette fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Felt BRE2

Det tillates ikke kontorbygg i felt BRE2. Det tillates en maksimal BYA for feltet på 40 %. Bebyggelse kan oppføres med maksimal mønehøyde 12 m. over gjennomsnittlig planert terreng, men skal ikke overstige kote 184 moh. Feltet kan benyttes til håndtering og deponering av ordinært og inert avfall (avfallsforskriften § 9-5 punkt b og c), dersom det gis tillatelse til dette fra Statsforvalteren i Oslo og Viken. Overvann skal avskjæres inn mot feltet BRE2.

Felt BRE3

Det tillates en maksimal BYA i felt BRE3 på inntil 6325 m². Bebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde 5 m og mønehøyde på 10 m over gjennomsnittlig planert terreng. Feltet tillates benyttet til gjenvinningsstasjon og hageavfallsmottak.

Felt BRE4

Det tillates en maksimal BYA for feltet på BYA 7148 m². Bebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde 16,5 m. og maksimal mønehøyde 20 m over gjennomsnittlig planert terreng. For overvann som ledes til bekkelukking, skal det etableres et volum på til sammen 1162 kubikkmeter til fordrøyning.

Dersom overvann fra felt BRE4 ledes til fordrøyningsmagasin i BRE4 eller BRE6 skal dette ledes til to ulike avløp og videre til bekkelukking. Alternativt skal det opparbeides og utformes en åpen grøft som kopler sammen flomveiene H320_1 og H320_6. Åpne fordrøyningsmagasiner skal revegeteres og gis en parkmessig utforming. Rent overvann fra BRE5 som renner mot BRE4 skal avskjæres og ledes til Bølerbekken.

Det skal etableres blått tak for nye bygninger som en del av overvannshåndteringen for området.

Det skal utarbeides en utomhusplan som viser:

- parkeringsplasser
- adkomst for gående
- oppstillingsplass for brannbil
- fysisk barriere jfr. pkt. 5.1.
- støttemur
- konstruksjon for brannhydrant
- overvannshåndtering på bakkeplan
- snøopplag

Felt BRE5

Ved bygging av kontorer skal det utarbeides en utomhusplan som viser parkeringsløsning for ansatte og besøkende. Det skal minimum etableres 1 stk parkeringsplass pr. 15 m² kontorlokale.

Utomhusplanen skal vise oppstillingsplass for brannbil. Det tillates en maksimal BYA for feltet på

3600 m². Bebyggelse kan oppføres med maksimal mønehøyde 12 m. over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates etablert parkering uavhengig av byggegrensen.

Felt BRE6

Feltet kan benyttes til deponering av ordinært og inert avfall (avfallsforskriften § 9-5 punkt b og c) dersom det gis tillatelse til dette fra Statsforvalteren i Oslo og Viken. Det tillates ikke permanente bygg innenfor feltet. Arealet tillates benyttet som midlertidig lager for avfall, om ikke annet bestemmes av forurensningsmyndigheten. Det tillates midlertidige asfalterte flater med en maksimal kotehøyde på 167 moh. Ved oppfylling av deponiet over kote 167 skal de asfalterte flatene fjernes, eller det skal utarbeides ny avslutningsplan for deponiet. Overvann skal avskjæres inn mot feltet BRE 6.

Felt BRE7

Innenfor feltet kan det bygges hageavfallsmottak, anlegg for kompostering og vei. Overvannshåndtering skal skje ved at takvann og annet rent vann føres til overvannsystemet. Vann som kan være forurenset føres til sigevannsystemet.

Felt BRE8 og BRE9

Feltene kan benyttes til ordinært og inert avfall (avfallsforskriften § 9-5 punkt b og c) dersom det gis tillatelse til dette fra Statsforvalteren i Oslo og Viken. Det tillates ikke permanente bygg innenfor feltene. Arealet tillates benyttet som midlertidig lager for avfall, om ikke annet bestemmes av forurensningsmyndigheten.

Ved etablering av tette flater i felt BRE8 og BRE9 skal avrenning fra disse være sikret tilstrekkelig rensing. Hvis vann føres til overvannsystemet, skal vannet fordrøyes før det slippes til Bølerbekken. Det tillates asfalterte flater i feltene.

3.1.2 Felt BE Energianlegg

Området kan benyttes til energianlegg

BYA 100%. Maksimal mønehøyde er 12 m over gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.3 Feltet BAV Avløpsanlegg

Det kan etableres *renseanlegg* i feltet. Det tillates ikke å etablere deponi innenfor feltet. Det tillates en maksimal BYA i feltet på 15 % BYA. Bebyggelse kan oppføres med maksimal tillatt mønehøyde på 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 PBL §12-5. Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Kjørveveg, a_SKV1, a_SKV2, a_SKV3, a_SKV4, a_SKV5, a_SKV6 og a_SKV7.

Veiene reguleres til kjørveveg. Kjørveveg skal opparbeides som vist på plankart. Adkomstløsningen vist i plankartet kan endres etter tillatelse fra kommunens veimyndighet. Eierformen er regulert til annen eierform (veiene er private internveier).

3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

SVG er regulert til privat annen veggrunn, grøntareal. Arealene kan benyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter og annet sideareal, beplantning, rekkverk, støttemur, belysning, overvannshåndtering, snøopplag og andre elementer som naturlig hører inn under formålet.

3.3 PBL §12-5 Nr.3. Grønnstruktur

3.3.1 GV Vegetasjonsskjerm

Det tillates skjæring, fyllinger. Etter inngrep i feltet skal det plantes en blanding av løv- og bartrær i feltet.

3.4 PBL §12-5 Nr.5, Landbruk Natur – og friluftsmål samt reindrift.

3.4.1 L1, L2 Landbruk

Feltene tillates brukt til Landbruksformål. Det tillates etablert VA-anlegg med bygning på inntil 50 m² BYA i L2 felt, samt vei fra deponiet. Maksimal mønehøyde er 6 m over gjennomsnittlig planert terreng. Området tillates ikke inngjerdet som en del av renovasjonsanlegget. Det tillates etablert fordrøyningsmagasin for overvann (rent vann).

§ 4 HENSYNSSONER

4.1 Flomfare (H320)

H320_1 – H320_6 er flomveier som skal holdes åpne. Anlegg i sonen skal gis en utforming som ikke er til hinder for arealets funksjon som flomvei.

Flomvei H320_1 og H320_6 skal vurderes knyttet sammen til en sammenhengende flomvei utformet som en åpen grøft.

4.2 Brann-/eksplosjonsfare (H350)

H350_1: Innenfor faresonen tillates det ikke oppføring av bygg, med unntak av anlegg for håndtering av deponigass. Det skal etableres en fysisk barriere som skal hindre påkjørsel innenfor sonen.

H350_2: Innenfor faresonen tillates det ikke oppføring av bygg, med unntak av energianlegg (BE).

4.3 Faresone, høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370)

Innenfor angitt faresone (H370) tillates ikke etablert bebyggelse eller andre permanente konstruksjoner. Området tillates ikke brukt som midlertidig lagerområde.

§ 5 BESTEMMELSESONRÅDE

5.1 Funksjons- og kvalitetskrav, #1

Innenfor bestemmelsesområdet #1 skal det etableres en fysisk barriere for å hindre påkjørsel samt for å hindre utforkjøring. Barrieren skal ikke være til hinder for adkomst til tekniske anlegg/bygninger. Infrastruktur i bakken skal tas hensyn til.

5.2 Bevaring kulturmiljø, #2

Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminne ID 173636 og 173637 er undersøkt ved registrering, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjon.

5.3 Anlegg- og riggområde, #3-4

Sonen kan benyttes av anleggsmaskiner ved etablering av tiltak innenfor planområdet.

Det skal sikres tilfredsstillende adkomst til brukere av veien og sonen skal settes i stand etter bruk.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før det kan gis brukstillatelse for gjenvinningsstasjon i felt BRE3, skal rundkjøring i Bølerveien tilknyttet adkomstvei a_SKV1, være opparbeidet.

6.2 Før det kan gis brukstillatelse for gjenvinningsstasjon i felt BRE3 skal kjørevei a_SKV1, a_SKV2, a_SKV7 og en vei over deponiet fra a_SKV2 til a_SKV7 være opparbeidet.

6.3 Før det gis brukstillatelse i felt BRE3 og BRE5, skal det være opparbeidet et overvannsystem for feltet. Ved utslipp av overvann til Bølerbekken, skal overvannet fordøyes før utslipp til bekk.

6.4 Før det gis brukstillatelse i felt BRE3, skal vann som kan være forurenset føres til ledningsnett for sigevann.

6.5 Før det gis brukstillatelse til felt BRE3, skal felt GV være opparbeidet og beplantet.

6.6 Før det gis brukstillatelse til bygg i felt BRE3 skal det være utarbeidet en utomhusplan for feltet som viser adkomstvei, nytt terreng og overvannshåndtering. Utomhusplanen skal også vise hvordan overgangen til avslutningsplanen i felt BRE6 skal løses.

6.7. Før det kan gis ferdigattest for nybygg på felt BRE4 skal det være etablert fysisk barriere innenfor bestemmelsesområde #1 og innenfor H350_1.

6.8. Før det kan gis ferdigattest for nye bygninger innenfor felt BRE4, skal det dokumenteres at det er etablert blått tak som en del av overvannshåndteringen for feltet.

6.9 Ved rammesøknad skal det foreligge bekreftelse fra Viken fylkeskommune, at anleggsarbeider kan starte for arealet omfattet av bestemmelsesområde for kulturminner.

6.10 Før det kan gis igangsettingstillatelse i felt BRE4 skal det dokumenteres at gashuset innenfor hensynssone (H350_1) for deponigass er sikret mot påkjørsel og at fyllestasjon med tilhørende lager og anlegg for biogass er flyttet fra BRE4.