

Reguleringsplan for Bjerke industriområde øst

Reguleringsbestemmelser

Plan-ID: 0226_275

Saksnummer: PLAN-22/00108-4

Revidert: 13.01.2025

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å utvide eksisterende næringspark på Lindeberg. Planendringen legger til rette for en utvidelse av reguleringsplan «Bjerke industriområde øst» planID 0226_275, sist endret 19.08.2020 og erstatter deler av tidligere reguleringsplaner PlanID 0226_026, PlanID 0226_109, PlanID 0226_150 og PlanID 0226_150D.

Planen vil ~~Hensikten med planen er å~~ endre eksisterende reguleringsplaner **for** «Bjerke industriområde» (plan-ID 150D), sist endret 18.09.2013, reguleringsplan for Lindeberg, øst og vest for Jeksla (plan-ID 26), vedtatt 28.05.1971 og reguleringsplan for områdene mellom Lindeberg stasjon og Seljevegen (plan-ID 60), vedtatt 26.04.1985 (alle daværende Sørums kommuner), ved å justere grensen mellom regulert byggeområde og friområde og gjøre enkelte andre mindre tilpasninger, slik at det kan oppføres et nytt næringsbygg med tilhørende utomhusareal direkte vest for Farexveien 21.

2. Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Industri/lager	BKB1-2	1826
§ 12-5 nr. 3	Grønnstruktur	Friområde	o_GF1	3040
		Vegetasjonsskjerm	f_GV1-3	3060
§ 12-6 jfr. § 11-8 a)-f) og 11-10	Hensynssone	Frisikt	H140_1-3	140
		Ras- og skredfare	H310_1	310
§12-7	Bestemmelsesområde	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	#1-7	

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Funksjons- og kvalitetskrav

3.1.1 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8 (jf. pbl. § 12-7, nr. 6).

3.1.2 Overvannshåndtering

Kommunens retningslinjer for vann, avløp og håndtering av overvann skal legges til grunn.

Overvann skal fordrøyes lokalt før utslipp til Jeksla. Overvannsanlegg skal dimensjoneres for 50 %-økning i nedbørintensitet med oppdaterte nedbørdata. **VA-notater med situasjonsplan, datert 25.03.2020 (10214395-RIVA-NOT-001) og datert 11.09.2024 (10244683-RIVA-NOT-001), av Multiconsult AS skal legges til grunn for videre arbeid med rammeplan/ detaljprosjektering** (jf. pbl § 12-7, nr. 4).

3.1.3 Gangforbindelse til Lindeberg stasjon

Gangforbindelse mellom bebyggelse og Lindeberg stasjon skal være minimum 1,5 meter bred, gruses og ha avrenning av overvann. Gangforbindelsen skal gå fra **Jeksleveien 55** sitt sørvestre hjørne, langs sydsiden og østsiden av **Jeksleveien 55** frem til Farexveien krysses, over Farexveien og østover til parkeringsplassen på nordre del av Lindeberg togstasjon. Typisk oppbygging skal være:

- 50 mm toppdekke 0-8 mm
- 300-450 mm bærelag 20-120 mm maskinkult mettet med 0-60 mm
- Fiberduk vurderes
- Trau minimum 300 mm, tilpasses

3.1.4 Miljøkvalitet

3.1.4.1 Støy

For bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal tabell 2 (permanente tiltak) og tabell 4 (midlertidige tiltak) i **Klima og miljødepartementets** retningslinje for **behandling av** støy i arealplanlegging (T- 1442/2021), ~~eller senere utgaver,~~ legges til grunn. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold for omkringliggende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (jf. pbl § 12-7, nr. 3).

3.1.4.2 Luftkvalitet

For bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal tabell 1 i Miljøverndepartementets veileder for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012), ~~eller senere utgaver,~~ legges til grunn. Det skal om nødvendig gjøres avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet (jf. pbl § 12-7, nr. 3).

3.1.4.3 Fremmede arter

Det skal ved utbygging og drift gjøres tiltak for å bekjempe etablering og spredning av fremmede arter (jf. pbl § 12-7, nr. 3).

3.2 Samfunnssikkerhet

3.2.1 Ras/skred

For videre detaljprosjektering av geoteknikk skal geoteknisk vurdering av områdestabilitet (17079 Notat RIG12 av 04.10.2019 og **22233 Notat RIG01 av 27.06.2022**) fra Løvlien Georåd **og eventuelle senere rapporter** legges til grunn (jf. pbl § 12-7, nr. 2). Geoteknisk stabilitet skal sikres med støttefylling mot sørvest, som beskrevet i geoteknisk vurdering av områdestabilitet. **Føringene i**

nevnte geotekniske rapporter skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse.

For alle tiltak skal det dokumenteres at område- og lokalstabilitet er tilfredsstillende ivaretatt i anleggs- og driftsfase. Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen (jf. pbl § 12-7, nr. 2).

3.3 Krav om undersøkelser før gjennomføring av planen

3.3.1 Miljøtekniske grunnundersøkelser

Det skal gjennomføres miljøtekniske undersøkelser for å avklare omfanget av forurenset grunn. Dersom grunnundersøkelsene viser at grunnen er forurenset, skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensete masser, som skal godkjennes av forurensningsmyndighet. **Etter at gravearbeidene er avsluttet skal det utarbeides en sluttrapport som oversendes til Lillestrøm kommune. Miljøgeologiske rapporter med tiltaksplan (10214395-RIGm-RAP-01, datert 15.12.20 og 10244683-01-RIGm-RAP-002, datert 20.09.24) av Multiconsult AS legges til grunn for videre detaljering og prosjektering** (jf. pbl § 12-7, nr. 3).

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

4.1.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKB1, BKB2)

4.1.1.1 Trinnvis utbygging og estetisk utforming

- a) Det tillates en trinnvis utbygging, slik at man på sikt tilfredsstiller krav til utnyttelse.
- b) Møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 10 meter fra ferdig planert terreng.
- c) Ved behandling av byggesaker skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt og langs samme vei får en harmonisk og god utførelse med hensyn til **detaljering**, form, takvinkel, **høyder**, materialvalg, **tekniske løsninger**, **skilting**, **belysning**, **fargevalg**, mm.
- d) Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres skriftlig for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusive hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende bebyggelse og de nære og fjerne omgivelser.
- e) Ved material- og fargevalg på bygninger og andre anlegg skal det tas hensyn til nærvirkning og fjernvirkning. Reflekterende materialer skal unngås utenom glassflater. Store flater skal holdes i farger som ikke har framtreddende fjernvirkning. Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk standard, og slik at forholdet mellom ulike bygninger og mellom bygninger og landskap er preget av at hele utbyggingen arkitektonisk er del av ett område (jf. pbl § 12-7, nr. 1).

4.1.1.2 Takform og takoppbygging

- a) **Tak skal ha en takhelning på 0 – 5,5 %.**
- b) **Tak skal være grønne, med unntak av de deler av taket som benyttes til energianlegg og andre tekniske anlegg. Grønne tak skal ha minimum følgende type/standard: «ekstensive grønne tak» bestående av 40 - 200 mm vekstmedium beplantet med moser, urter, gressarter og sedum.**
- c) Takoppbygg for tekniske anlegg tillates med en maksimal høyde på 3 meter over gesims, men ikke utover maksimalt 20 % av byggets grunnflate. **Takoppbygg skal være inntrukket minimum 2 meter fra fasadeliv.**

4.1.1.3 Skilt og reklame

For skilt og reklame gjelder følgende:

- a) Skilt, reklameinnretninger og lignende skal ikke være i visuell konflikt med omgivelsene. De må ikke plasseres på takflate, møne, gesims, markise eller takutstikk.

- b) Skilt på bygninger og lignende skal ikke ha større høyde enn 120 cm, og skal ha fri høyde over tilgrensende terrengoverflate på minst 4 meter. Det skal fortrinnsvis være samleskilt.
- c) Markiser skal avgrenses til vindusåpninger.
- d) Transparenter, vegglogoer og lignende må ikke bryte med det arkitektoniske uttrykket på bygningen, og må ha god fjernvirkning. Jf. pbl § 12-7, nr. 1,2.

4.1.1.4 Nettstasjon

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Nettstasjoner tillates oppført *i strid med* regulerte byggegrensener. Det er 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner (jf. pbl § 12-7, nr. 1).

4.1.1.5 Dokumentasjonskrav

a) Utomhusplan

For tiltak innenfor felt BKB1 **og BKB2** må det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:500 for framtidig bebyggelse med tilhørende utomhusanlegg på det aktuelle feltet. Utomhusplanen skal følge søknad om rammetillatelse og skal inneholde:

- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning, materialvalg. Prøver av materialbruk i fasader og farger i fasader.
- Adkomst til bebyggelsen og internt veinett med snuplasser, dimensjonert for lastebil i hht. veinormalene.
- Utforming av uteområder med beplantninger, trær, høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger.
- **Eksisterende og nye terrengkoter.**
- **Overvannshåndtering.**
- Parkeringsplasser for bil og sykkel.
- Gangforbindelse til Lindeberg stasjon.
- Utvendig belysning.
- Opplegg for innebygd renovasjon med god estetisk utforming.
- Frisiktsoner.
- Perspektivtegning eller fotodokumentasjon.
- Tverrprofiler der eksisterende, tilstøtende og ny bebyggelse er lagt inn i forhold til eksisterende og framtidig terreng.
- Det skal redegjøres for eksisterende vegetasjon og **innmålte** trær (**inkl. kronediameter som viser sikringssonen**), og vises hva som skal tas vare på og ~~hva som skal plantes~~ **nytt nyplantede trær.**
- ~~Situasjonsplaner~~ **Utomhusplaner** som omfatter arealer inn mot Hovedbanen/Gardermobanen, skal for ev. sikringstiltak, disponering av utearealer, beplantning, belysning (unngå blending av togpersonell), forelegges Bane NOR SF før byggetillatelse kan gis.
- Redegjørelse for trafikkgenerering.
- Eventuelt støydempende tiltak.
- Tilrettelegging for brann- og redningsmannskap (atkomst, angrepsveier, brannvannuttak, oppstillingsplasser, snuhammer).
- **Snøopplag**

Plassering av framtidige byggetrinn (bebyggelse og parkering), slik at krav til utnyttelse oppnås, jf. punkt **4.1.2** og **4.1.3**, skal også vises i ~~situasjonsplanen~~ **utomhusplanen** (Jf. pbl. § 12-7, nr. 1).

b) Grunnforhold

For tiltak innenfor felt BKB1 **og BKB2 er det krav om geoteknisk detaljprosjektering, og det** må foreligge dokumentasjon på at område- og lokalstabilitet er tilfredsstillende ivaretatt ved massehåndtering, fundamentering, landskapsutforming o.l. (jf. pbl § 12-7, nr. 1).

c) Vann, avløp og overvann

For tiltak innenfor felt BKB1 **og BKB2** må det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 for vann- og avløpsanlegg samt overvannshåndtering på det aktuelle feltet. Det må også foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende brannvannsdekning. Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet (jf. pbl § 12-7, nr. 1).

d) Støy

Før rammetillatelse for tiltak innenfor felt BKB1 **og BKB2** må det foreligge dokumentasjon på at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) er ivarettatt (jf. pbl § 12-7, nr. 1).

e) **Luftkvalitet**

Før rammetillatelse for tiltak innenfor felt BKB1 og BKB2 må det foreligge dokumentasjon på at retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012) er ivarettatt (jf. pbl § 12-7, nr. 1).

4.1.2 Industri/lager (felt BKB1)

- a) Innenfor felt BKB1 kan det oppføres bygninger for industri- og lagervirksomhet, inkludert kontor, med tilhørende anlegg.
- b) Feltet skal ha en minimum utnyttelsesgrad på 35 %-BYA og en maksimum utnyttelsesgrad på 45 %-BYA.
- c) Der byggegrense ikke er angitt på plankart går den i formålsgrense. Utenfor byggegrense tillates geotekniske stabiliseringstiltak, overvannsløsninger og andre terrenginngrep.
- d) Atkomst til feltet skal være fra nord, ~~via OV1~~ (**Jeksleveien**), som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst til feltet via Farexveien, med unntak av for Farexveien 7, tillates ikke og skal sperres med bom. Bommen skal kunne åpnes dersom atkomst via ~~OV1~~ **Jeksleveien** er sperret.
- e) Det tillates ikke utelagring.
- f) Gjerder skal oppføres med inntil 2,5 meter.
- g) Dersom eksisterende parkeringsplass på gnr./bnr. 291/38 i framtiden omdisponeres til annet formål enn parkering, skal tilsvarende parkeringskapasitet reetableres et annet sted (jf. PBL § 12-7, nr. 1,2).
- h) Hver bedrift må sette av plass og merke opp oppstillingsplasser for bil og sykkel til egen virksomhet på egen grunn. Antall parkeringsplasser for sykkel og bil skal etableres i henhold til gjeldende parkeringsnorm i kommuneplanens bestemmelser. 5 % av parkeringsplassene skal være HC-parkering. Alle parkeringsplassene skal være ladeklare mtp. strømtilførsel og 40 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt med eget ladepunkt (jf. pbl § 12-7, nr. 7).

4.1.3 Industri/lager (felt BKB2)

- a) **Innenfor felt BKB2 skal det oppføres bygninger for industri- og lagervirksomhet, inkludert kontor, med tilhørende anlegg.**
- b) **Feltet skal ha en minimum utnyttelsesgrad på 35 %-BYA og en maksimum utnyttelsesgrad på 50 %-BYA. Overbygd utelagring skal medregnes i grad av utnytting.**
- c) **Der byggegrense ikke er angitt på plankart går den i formålsgrense.**
- d) **Langs Jernbanelinjen må alle tiltak innfor 30 m fra spormidt ha tillatelse i henhold til jernbaneloven §10.**
- e) **Atkomst til feltet skal være fra nord (Jeksleveien), som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst til feltet via Farexveien tillates ikke og skal sperres. Veien skal kunne åpnes dersom atkomst via Jeksleveien er sperret.**
- f) **Gjerder skal oppføres med en høyde inntil 2,5 meter.**
- g) **Bebyggelse innenfor felt BKB2 skal ha minimum 20 % lavere klimagassutslipp enn referansebygg. Beregninger skal utføres iht. NS3720:2018 med referansebygg hentet fra manual for Breeam NOR 6.0**

(6,0 kg CO₂-ekvivalenter/BTA per m²/år). Ved valg av materialer over terreng skal følgende vurderes:

- 1) tre eller materialer som gjennom livsløpet har lavere klimafotavtrykk og er miljømessig bedre enn tre, eller
- 2) gjenvinningsmaterialer eller gjenbrukte materialer

h) Det skal etableres parkeringsplasser innenfor felt BKB2 etter følgende beregninger:

	Kontor	Industri/lager
Privatbil/varebil	Maks. 0,6 plasser pr. 100 kvm BRA	Maks. 0,4 plasser pr. 100 kvm BRA
HC-plasser	15 %	15 %
Sykkelparkering	Min. 0,25 pr. 100 kvm BRA	Min. 0,25 pr. 100 kvm BRA
Ladepunkt for ladbare biler	Min. 20 % av plassene	Min. 20 % av plassene

Parkeringsplasser til drift av virksomheten kan etter vurdering av kommunen komme i tillegg.

4.2 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.2.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt o_GF1)

4.2.1.1 Dokumentasjonskrav

- a) Før felt o_GF1, f_GV1, f_GV2 og f_GV3 kan opparbeides må det foreligge landskaps-/beplantningsplan i målestokk 1:500 for det aktuelle feltet.
- b) Landskaps-/beplantningsplan skal videreføre prinsippene fra landskaps-/beplantningsplan for reetablering av grønnstruktur etter etablering av ny kommunal vei, ØV1 ~~Jeksleveien~~. Planen skal vise hvordan friområdet, terreng, samt anlegg og konstruksjoner på og under terreng skal reetableres.
- c) Beplantningsarbeider i o_GF1 skal ikke skje vinterstid, men kan opparbeides innen påfølgende vårsesong (jf. PBL § 12-7, nr. 1).

4.2.2 Friområde (o_GF1)

Innenfor felt o_GF1 tillates det gjennomført geotekniske stabiliseringstiltak, overvannsløsninger og andre terrenginngrep før reetablering av friområde. **Felt o_GF1 skal beplates med stede egne arter.** Innenfor felt GF1 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner som bygger opp under formålet som fremgår av godkjent landskaps-/beplantningsplan for friområdet. **Eierskapet til feltet skal være offentlig** (jf. pbl § 12-7, nr. 1).

4.2.3 Vegetasjonsskjerm (f_GV1, f_GV2 og f_GV3)

- a) Innenfor felt f_GV1, f_GV2 og f_GV3 tillates det gjennomført geotekniske stabiliseringstiltak, overvannsløsninger og andre terrenginngrep før etablering av vegetasjonsskjerm.
- b) **Felt f_GV1-3 er felles for eiendommene gbnr. 289/30, 291/7, 291/8, 291/25, 291/29, 291/30, 291/32 og 291/38.**
- c) **Felt f_GV1-3 skal beplantes med stede egne arter. Det skal tilrettelegges for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanet. Planesammensetningen skal legge til rette for biologisk mangfold.**

5. Bestemmelser til hensyns soner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a) (sone H310, H140)

5.1.1 Faresone for ras- og skredfare (H310_1)

Innenfor faresone for ras- og skredfare skal grunnforhold hensyntas spesielt, jf. planbestemmelsenes punkt 3.2.1 og 4.1.1.5 b) (jf. pbl § 12-7, nr. 2).

5.1.2 Sikringssone for friskt (H140_1-3)

Innenfor sikringssone for friskt skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over primærveiens kjørebanenivå. Enkeltelementer som trær, stolper eller lignende med en diameter mindre enn 0,5 meter tillates (jf. pbl § 12-7, nr. 4).

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Eksisterende atkomstvei til gnr./bnr. 291/39, 293/158, 293/161 og 293/84 er markert med #1 i plankartet. Dersom området hvor eksisterende atkomstvei ligger i framtiden, omdisponeres til annet formål enn vei, skal ny atkomstvei med minimum fem meters bredde reetableres av ansvarlig tiltakshaver for omdisponeringen et annet sted, slik at atkomst til de nevnte eiendommene opprettholdes.

6.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #2-7)

- a) **Bestemmelsesområde #2-4 kan benyttes til utelagring av maskiner, utstyr og varer tilhørende virksomheter innenfor planområdet. Utelagring skal ikke overstige maksimal møne-/gesimshøyde for bebyggelse, jf. punkt 4.1.1.1. Arealet skal være strukturert og ordnet. Innsyn til arealer for utelagring fra offentlige ferdselsårer skal skjermes og sikkerhet skal ivaretas. For telt gjelder ikke krav til takhelning eller grønne tak i punkt 4.1.1.2.**
- b) **Bestemmelsesområde #5-7 skal benyttes til snølagring før oppføring av ny bebyggelse innenfor BKB2. Det tillates utelagring i bestemmelsesområdene for snølagring utenom vintersesongen. I de tilfeller #5-7 benyttes til utelagring gjelder krav som angitt under bokstav a. Det tillates ikke overbygd utelagring i strid med byggegrensene.**

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse (~~felt BKB1, o_GF1 og GV1~~)

7.1.1 Utomhusplan (felt BKB1-2)

Situasjonsplan **Utomhusplan** i målestokk 1:500, som omtalt i **punkt 4.1.1.5 a)** skal **foreligge** før rammetillatelse gis.

7.1.2 Grunnforhold (felt BKB1-2, f_GV1-3, o_GF1)

Dokumentasjon på område- og lokalstabilitet som omtalt i **punkt 4.1.1.5 b)** skal **foreligge** før rammetillatelse gis.

7.1.3 Vann, avløp og overvann (felt BKB1-2, f_GV1-3, o_GF1)

Helhetlig VA-rammeplan **situasjonsplan for vann og avløp**, inkludert brannvann og overvannshåndtering, som omtalt i **punkt 4.1.1.5 c)** skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse gis.

7.1.4 Støy (felt BKB1-2)

Dokumentasjon på at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) er ivaretatt som omtalt i **punkt 4.1.1.5 d)** skal **foreligge** før rammetillatelse gis.

7.1.5 Luftkvalitet (felt BKB1-2)

Dokumentasjon på at retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012) er ivaretatt som omtalt i punkt 4.1.1.5 e) skal foreligge før rammetillatelse gis.

7.1.6 Grønnstruktur (felt f_GV1-3, o_GF1)

Landskaps-/beplantningsplan i målestokk 1:500 for felt o_GF1 og f_GV1-3 som omtalt i **punkt 4.2.1.1 og**

4.2.3 skal **foreligge** før rammetillatelse **kan** gis.

7.2 Før igangsettingstillatelse

7.2.1 Vann, avløp og overvann (felt BKB1-2)

Detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

7.2.2 Tiltaksplan for graving i forurenset grunn (felt BKB1-2)

Tiltaksplan for graving i forurenset grunn som omtalt i punkt 3.3.1 skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

7.2.3 Grunnforhold (BKB1-2)

Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17 med veiledning, skal gjennomføres før igangsettingstillatelse for utbyggingsarbeider gis, jf. punkt 3.2.1 og 4.1.1.5 b).

7.2.4 Miljøoppfølgingsplan (MOP) (BKB1-2)

Før igangsettelsestillatelse gis skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring.

7.3 Brukstillatelse

7.3.1 Vann, avløp og overvann (felt BKB1-2)

Anlegg for VA og overvannshåndtering skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis (jf. pbl. § 12-7, nr. 10).

Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent før brukstillatelse kan gis.

7.3.2 Utomhus (felt BKB1-2, f_GV1-3)

Før brukstillatelse gis og senest seks måneder etter at bebyggelse innenfor felt BKB1 er tatt i bruk skal tilhørende utomhusareal, **gjerde** og **tilhørende vegetasjonsskjerm f_GV1, f_GV2 og f_GV3** være ferdig opparbeidet **i henhold til landskaps-/beplantningsplan**. Hvis bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret, skal uteområdene opparbeides innen påfølgende vårsesong (jf. pbl § 12-7, nr. 10).

7.3.3 Grønnstruktur (felt o_GF1)

Før brukstillatelse gis skal reetablert o_GF1 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskaps-/beplantningsplan. All dokumentasjon på opparbeidelsen av o_GF1 skal være sendt inn og godkjent før brukstillatelse kan gis. Hvis bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret, skal uteområdene opparbeides innen påfølgende vårsesong (jf. pbl § 12-7, nr. 10).

7.3.4 Brann og redning (felt BKB1-2)

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper (jf. pbl § 12-7, nr. 10).

7.3.5 Gangforbindelse til Lindeberg stasjon (felt BKB1-2)

Før brukstillatelse gis må gangforbindelse mellom bebyggelse og Lindeberg stasjon som omtalt i **punkt 3.1.3** være ferdig opparbeidet (jf. pbl § 12-7, nr. 10).

7.3.6 Forurenset grunn (felt BKB1-2)

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal sluttrapport utarbeides og godkjennes av Lillestrøm kommune.

7.3.7 Adkomstveier (felt BKB1-2)

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal adkomst til feltet via Farexveien skal være stengt, jf. punkt 4.1.2 og 4.1.3.

7.3.8 Ladepunkt på parkeringsplasser (felt BKB2)

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BKB2 skal ladepunkter på parkeringsplasser være etablert, jf. punkt 4.1.2 h) og 4.1.3 h) .

7.3.9 Støy (felt BKB1-2)

Før brukstillatelse gis må eventuelle støyskjermingstiltak være etablert, jf. punkt 3.1.4.1 og 7.1.4.

7.3.10 Luftkvalitet (felt BKB1-2)

Før brukstillatelse gis må eventuelle luftkvalitetstiltak være etablert, jf. punkt 3.1.4.2 og 7.1.5.

7.4 Før ferdigattest

7.4.1 Vann, avløp og overvann (felt BKB1-2, f_GV1-3, o_GF1)

Før ferdigattest gis skal godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.

8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Løvlien Georåd, Geoteknisk vurdering av områdestabilitet, 17079 Notat RIG12, datert 04.10.2019.
- Løvlien Georåd, Geoteknisk vurdering av områdestabilitet for utvidet planområde, 22233 Notat RIG01, datert 22.06.2022.
- Multiconsult Norge AS, Miljøgeologisk grunnundersøkelse og tiltaksplan, 10244683-01-RIGm-RAP- 002, datert 20.09.2024.