

## Reguleringsplan for Leiraveien bussanlegg

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID L004

Saksnummer PLAN-20/00701-3

### 1. Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for:

- etablering av et nytt og moderne bussanlegg
- næringsdrift på tomt: gnr 30 bnr 255
- Energianlegg

§ 1.2 Planen skal sikre:

- mot utslipp og forurensning av: Stilla og Brauterstilla naturreservat, med tilhørende forskrift av 22.01.2016 og Naturvern og naturmangfoldloven (§11-8, 3 ledd, bokstav d).
- god og oversiktlig adkomst til og fra Leiraveien.

### 2. Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Kollektivanlegg og næringsbebyggelse	SAA	1800
		Energianlegg	o_EA	1510
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kollektivanlegg	SKA1, SKA2 og SKA3	2071
		Veg	o_V1	2010
§ 12-5 nr. 3	Grønnstruktur	Grønnstruktur	o-G	3002
§ 12-6 jfr. § 11-8 a)-f)	Hensynssone	Hensynssone for naturreservat	H720	720
		Hensynssone for teknisk infrastruktur	H370	370
§12-7	Bestemmelsesområde	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	#1	2

### 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 3.1 Universell utforming

Utforming av anlegget skal tilfredstille lov- og forskriftsfastsatte krav til universell utforming.

- § 3.2 Bebyggelse  
Bebyggelsens plassering og volumoppbygging skal være i henhold til plankartet. Byggene innenfor planområdet skal sees i sammenheng, og ha samme uttrykk og materialitet. Bebyggelsen skal ha flate tak. Kjeller tillates ikke, men det tillates tekniske installasjoner i grunn.
- § 3.3 Belysning  
Belysningen skal utformes på en slik måte at den minimerer lysforurensningen, og ikke er skjemmende mot naturreservatet.
- § 3.4 Støytiltak  
Støyvernet skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen». Innenfor planområdet tillates det ikke permanente støykilder mot Stilla og Brauterstilla naturreservat. Vifter og andre støyende installasjoner skal vende bort, og være strategisk plassert, i forhold til naturreservatet.
- § 3.5 Overvannshåndtering  
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved utforming og prosjektering av tiltak, og redegjøres for i utomhusplanen (jfr. § 3.13). Det skal primært etableres en tre-trinns løsning med forsinket avrenning gjennom infiltrasjon og fordrøyning. Dersom infiltrasjon ikke er mulig, skal det etableres et fordrøyningsmagasin med rensesystem, før overvannet ledes til ny overvannsledning med utløp til kommunalt nett.
- § 3.6 Avfallshåndtering  
Det skal etableres plass for renovasjon, innenfor felt SKA1 og SAA, i tilknytning til bebyggelsen. Løsning for plassering, adkomst og snuareal skal redegjøres for i utomhusplanen. (jfr. §3.13).
- § 3.7 Eksisterende vegetasjon  
Eksisterende trær skal bevares. Unntak er trær i forbindelse med bestemmelsesområde #1.
- § 3.8 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, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50, (Kulturminneloven) §8.
- § 3.9 Samfunnssikkerhet  
Det stilles krav til sikring mot forurensning og utslipp i Stilla og Brauterstilla naturreservat. Det skal utarbeides en vedlikeholdsplan for renseløsninger av overvann innenfor planområdet.  
Det stilles krav om en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak.
- § 3.10 Fjernvarmeanlegg  
Reguleringsområdet omfattes av konsesjonsområdet for Akershus Energi Varme as. Ny bebyggelse innenfor konsesjonsområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.
- § 3.11 Krav om undersøkelser  
Det stilles krav til geoteknisk undersøkelse, og dokumentasjon om infiltrasjon i grunnen. Tilhørende geoteknisk rapport legges til grunn for videre prosjektering (jfr. §8).

Tilhørende overordnet tiltaksplan for forurenset grunn skal legges til grunn for videre prosjektering.

#### § 3.12 Rivning av bygg

Bebyggelse som er markert med kryss på plankartet forutsettes fjernet.

#### § 3.13 Krav om utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til ramme, skal det sendes inn en helhetlig utomhusplan i målestokk 1:250/200. Utomhusplanen skal minimum vise:

- Utforming av adkomster og utkjørsler til Leiraveien, med siktlinjer.
- Adkomstvei til Leiraveien 14 og tomt 401/1 over hensynssonen for naturreservat H720.
- Tilgjengelighet for brannvesenet herunder adkomstveier, tilgang på brannvann, plassering av brannvannsutttak mm.
- Plassering og tilgjengelighet for renovasjon.
- Snøopplag, legges langs med Leiraveien.
- Bussoppstillingsplasser
- Biloppstillingsplasser
- Sykkelparkering
- Transparent sikringsgjerde på minimum 2 meter høyde langs hele hensynssonen mot Stilla og Brauterstilla naturreservat, jfr. plankart.
- Drenering og overvann, med fallplan, infiltrasjon og regnbed, jfr. §3.5.
- Beplantning, med skille mellom nytt og eksisterende.
- Kunstig belysning.
- Skilt.
- Snitt med kotehøyder, inkludert gesims og tekniske installasjoner på tak.

Utomhusplan skal godkjennes samtidig med tillatelse til ramme. Utearealene skal være ferdig opparbeidet ihht. utomhusplan før det gis brukstillatelse/ferdigattest.

## 4. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### Bestemmelser for kollektivanlegg og næringsbebyggelse (felt SAA)

§ 4.1 Innenfor felt SAA tillates det oppført på tomt 30/255, bygg og tekniske installasjoner som er nødvendig for kollektivanlegg eller næringsbebyggelse inntil kote +120. Det tillates en maks utnyttelse på 80 % BYA. Dette omfatter kollektivanlegg, lett industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Tekniske installasjoner tillates oppført maks 3 meter over takets gesimshøyde, og skal plasseres minimum 5 meter inn på takflaten. Bygget skal være sammenhengende og med samme uttrykk og materialer som bygg innenfor planområdet (jfr. §3.2).

§ 4.2 SAA skal ha sikret adkomst via SKA1 og hensynssone for naturreservat H720. Adkomsten skal tinglyses.

§ 4.3 Parkering og sykkelparkering inngår som en del av SKA1 (jfr. §4.8).

§ 4.4 Lagring av varer skal primært skje innendørs. Ubebygde areal skal ikke tas i bruk til lagring før kommunen har gitt sitt samtykke. Utendørslagring som medfører fare for forurensing tillates ikke.

## Bestemmelser for energianlegg (felt EA)

§ 4.5 Innenfor felt EA tillates det oppført nettstasjon (trafo).

Det generelt er 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjon skal plasseres minimum 1 meter fra eiendomsgrensen, og tiltaket kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Det skal sikres fri adkomst og tilgjengelighet til nettstasjonen for nettselskapet.

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

### Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SKA1, SKA2, SKA3, SKA4)

§ 4.6 Det kan legges til rette for oppstilling av inntil 150 busser innenfor samferdselsanlegget. Bussoppstillingen skal organiseres slik at bussene, i en normalsituasjon, ikke trenger å rygge. Oppstilling av bussene skal fortrinnsvis skje nord på feltet SKA1.

§ 4.7 Samferdselsanlegget skal ha adkomst fra Leiraveien som vist på plankartet. En detaljert utforming av kryssene, som ivaretar trafikksikkerhet for naboer og effektiv inn- og utkjøring, skal vises i forbindelse med søknad om tillatelse til ramme (jfr. §3.13).

§ 4.8 Parkering tillates etablert med inntil 150 parkeringsplasser innenfor samferdselsanlegget. Minimum 20% av plassene skal tilrettelegges for EL-biler. 5% av parkeringsplassene skal dimensjoneres som HC-plasser. Det skal tilrettelegges for minimum 54 sykkelparkeringsplasser inne på området. Parkeringsplassene tillates oppført inntil 1 meter fra tomtegrensen.

### Kollektivanlegg (felt SKA1.)

§ 4.9 Innenfor felt SKA1 tillates det oppført mindre tekniske bygg og installasjoner som er nødvendig for driften av bussenlegget. Dette omfatter ladestasjoner for el-busser, mindre tekniske bygg på inntil 1 etasje (inntil kote +113) som privat nettstasjon (trafo), trykkluft, renovasjon, oljetanker, m.m. Det tillates en maks utnyttelse på 20 %BYA. Galger for fremføring av strøm og andre tekniske installasjoner m.m. tillates inntil kote + 115. Tekniske installasjoner som er viktig for driften av bussenlegget tillates oppfør inntil byggegrensen. Området skal, uten kjøretøy, fremstå åpent.

§ 4.10 Det skal etableres et sikringsgjerde minimum 1 meter fra formålsgrensen mot naturreservatet, som vist i plankartet. Gjerdet skal være et flettverksgjerde minimum 2 meter høyt. Det tillates porter i gjerdet for adkomst og vedlikehold av bakenforliggende områder.

§ 4.11 Det skal sikres adkomst til tomt 401/1 som vist i plankartet. Adkomsten skal tinglyses.

### Kollektivanlegg (felt SKA2.)

§ 4.12 Innenfor felt SKA2 tillates det oppført bygg for administrasjon, mannskapsbrakker, tekniskbygg eller lignende inntil kote +113. Det tillates en maks utnyttelse på 100 %BYA. Det tillates ikke flere små bygg. Bygningsmassen skal være sammenhengene og ha felles uttrykk og materialitet (jfr. §3.2).

### Kollektivanlegg (felt SKA3.)

§ 4.13 Innenfor felt SKA3 tillates det oppført bygg og tekniske installasjoner som er nødvendig for driften av bussenlegget. Dette omfatter kontorer, servicehaller, vaskehall, lager, trafo, oljeutskiller

m.m. inntil kote +120. Det tillates en maks utnyttelse på 80 %BYA. Tekniske installasjoner tillates oppført maks 3 meter over takets gesimshøyde, og skal plasseres minimum 5 meter inn på takflaten. Bygningsmassen skal være sammenhengene og ha felles uttrykk og materialitet (jfr. §3.2).

#### Kollektivanlegg (felt SKA4.)

§ 4.14 Innenfor felt SKA4 tillates det oppført bygg for servicehaller, vaskehall, mannskapsbrakker eller lignende inntil kote +115. Det tillates en maks utnyttelse på 100 % BYA. Bygningsmassen skal være sammenhengende og ha felles uttrykk og materialitet (jfr. §3.2).

#### Veg (felt o\_V1.)

§ 4.15 Innenfor Felt o\_V1 skal det sikre del av kjørevei (offentlig), og veiskulder med hensynssone H370 for teknisk infrastruktur og fordrøyning (jfr. § 6.1). Det tillates ikke gjerde innenfor feltet. Frisiktlinjer er vist på plankartet. Innenfor frisiktsonen skal terrenget ikke være høyere enn 0,5 meter over vegbanen. Det skal heller ikke settes opp gjerde, skilt eller etableres beplantning høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens planum. Belysning, enkeltstående trær og skilt kan tillates. Innenfor feltet skal det sikres adkomst til nettstasjon (trafo) EA (jfr. §4.5).

#### Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

##### Grønnstruktur (felt G)

§ 4.16 Innenfor feltet skal eksisterende vegetasjon bevares. Eventuell tilleggsvegetasjon (skjerming) skal bestå av stedeagne planter som skal godkjennes før beplantning. Det tillates opparbeidet parkeringsplasser for utfartsparkering innenfor området.

§ 4.17 Parkeringsplassene skal ha adkomst fra Leiraveien som vist på plankartet. Innenfor feltet skal det sikres adkomst til tilstøtende nabotomter. En detaljert utforming av kryssene, som ivaretar trafiksikkerhet for naboer og effektiv inn- og utkjøring, skal vises i forbindelse med søknad om tillatelse til ramme (jfr. §3.13).

## 5. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §11-8 b-c)

---

### Særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b) (sone H370)

§ 5.1 Innenfor hensynssonen H370 er det avsatt område for teknisk infrastruktur. Det er byggeforbud i området avmerket i plankartet. Hensynssonen må sees i sammenheng med veg felt o\_V1 (jfr. §4.15).

Innenfor hensynssonen H370, langs med Leiraveien, skal være et permeabelt område avsatt til snøopplag. Det skal etableres løsninger som sikrer at avrenningen fra snøopplagene dreneres og renses. Det tillates enkeltstående skilt, og belysning langs hensynssonen (jfr. § 4.15).

Alle tiltak innenfor sonen må varsles nettselskapet og kommunen.

### Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø (pbl. § 11-8 c) (sone H720)

§ 5.2 Innenfor hensynssonen H720 mot Stilla og Brauterstilla naturreservat tillates ikke tiltak som kan forårsake forurensning av naturreservatet.

Området skal ha permeabelt dekke med motfall, og sikres god infiltrasjon. I den grad det er mulig skal området integreres med naturreservatet. Innenfor feltet skal eksisterende vegetasjon bevares.

Eventuell tilleggsvegetasjon (skjerming) skal bestå av stedeegne planter som skal godkjennes før beplantning. I grensen mellom H720 og naturreservatet skal det etableres et transparent sikringsgjerde minimum 2 meter høyt (jfr. § 4.10).

Innenfor hensynssonen er det forbud mot:

- snøopplagring, lagring og avfallsdeponering.
- parkering og tomgangskjøring.
- bebyggelse av noen form (unntak er sikringsgjerde og permeabelt dekke, og evt andre tiltak som sikrer mot forurensning).
- Støy og lyskilder tillates ikke.

Alle tiltak og all bruk skal avklares med kommunen.

## 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (område #1)

§ 6.1 Innenfor bestemmelsesområde #1, vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg, tillates det oppført bygg. Området kan tillate etablering av en veteranbussklubb. Ved avvikling eller flytting av veteranbussklubben, skal arealet benyttes til kollektivanlegg igjen. Byggegrense er bestemmelsesområdet som vist på plankartet. Det tillates oppført bygg inntil en etasje med en maks kote +115. Det tillates ikke at området gjerdes inn. Området skal sees som en del av kollektivanlegget.

Ved avvikling av bestemmelsesområdet settes det krav om tilbakeføring av området iht SKA1 (jfr. kapittel 3 og § 4.9).

## 7. Rekkefølgebestemmelser

---

### Før rammetillatelse (felt SKA1, SKA2, SKA3, SAA, G)

§ 7.1 Før det gis rammetillatelse skal utomhusplan være godkjent, jf. § 3.13.

§ 7.2 Før det gis rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av takvann, overflatevann og drenevann, samt godkjennes en helhetlig VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering. I tillegg skal det vært avklart om infiltrasjon er mulig.

§ 7.3 Før det gis rammetillatelse for tiltak, skal det være godkjent byggeplan for vei og kryss.

§ 7.4 Før det gis rammetillatelse for tiltak, skal det tinglyses adkomst til tomtene gnr. 30/bnr. 255 (SAA) og gnr. 401/bnr. 1.

§ 7.5 Før det gis rammetillatelse må det foreligge en geoteknisk rapport for det omsøkte området.

§ 7.6 Før det kan gis rammetillatelse må det foreligge en godkjent tiltaksplan jf. Forurensningsforskriften kap. 2.

### Før igangsettingstillatelse (felt SKA1, SKA2, SKA3, SAA, G)

§ 7.6 Før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak, skal det være prosjektert detaljert utforming av sikringstiltak mot forurensning av naturreservatet, som skal være godkjent av Lillestrøm kommune.

Samtidig skal det foreligge en vedlikeholdsplan for renseløsninger av overvann innenfor planområdet.

§ 7.7 Før første tillatelse til igangsettelse av tiltak over bakken skal det være gjennomført og godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg).

§ 7.8 Før det gis igangsettingstillatelse må det foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak. Utomhusplan skal vise tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

#### **Før brukstillatelse (felt SKA1, SKA2, SKA3, SAA, G)**

§ 7.9 Før tiltak tas i bruk skal utearealene og anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet. Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

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

§ 7.11 Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

## **8. Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

---

Geoteknisk notat og rapport, datert 10.03.2022

Overordnet tiltaksplan for forurenset grunn med tilhørende miljøtekniske grunnundersøkelser