

Detaljregulering for Lahaugmoen

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 0231_453

Reguleringsplan for Lahaugmoen ble første gang vedtatt 26.03.2008. Etter dette er det foretatt flere mindre endringer, som er fremstilt dels etter tegneregler i gammel plan- og bygningslov og dels etter ny lov. Ved en isolert planendring for en utvidelse av industriområde del av felt Z (nytt felt Z3), oppdateres plan i sin helhet til tegneregler per 2024.

Reguleringsbestemmelsene er skrevet i tråd med strukturen i mal for reguleringsbestemmelser fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Bestemmelser fra gjeldende plan av 26.02.2008 er videreført. Følgende system for oppdatering av bestemmelsene 2008 er fulgt:

- Alle bestemmelser er lagt over i ny mal
- Formål er angitt etter ny plan- og bygningslov, men innholdet er ikke endret. Oppdaterte formål er skrevet med **fet kursiv**.
- Tillegg i forbindelse med endret plan for felt Z3 er skrevet med **fet kursiv**.
- Tekst som utgår på grunn av endret struktur er ~~overstrøket~~.
- Tekst som ikke skal endres er overført ordrett fra gjeldende bestemmelser og skrives med vanlig skrift.
- Tekst som i tidligere bestemmelser var overstrøket er ikke medtatt, da de som følge av vedtak av tidligere mindre endringer ikke er gjeldende.
- Tekst som i tidligere bestemmelser var skrevet i kursiv fordi de var tilføyd som mindre endring, er overført med vanlig skrift da disse er vedtatt.

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for næringsvirksomhet på Lahaugmoen.

2. Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Felt navn
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg og kombinert bebyggelse og anlegg	<ul style="list-style-type: none">• Næringsbebyggelse (industri og lager)• Næringsbebyggelse (industri, lager, hotell/overnatting), offentlig eller privat tjenesteyting	W, Z, Z2, Z3 V

		<ul style="list-style-type: none"> • <i>Forretning, næringsbebyggelse (kontor, industri, lager, hotell/overnatting), offentlig eller privat tjenesteyting</i> • <i>Forretning, næringsbebyggelse (kontor, industri, hotell/overnatting), offentlig eller privat tjenesteyting</i> • <i>Næringsbebyggelse (kontor, hotell/overnatting), offentlig eller privat tjenesteyting</i> • <i>Næringsbebyggelse (hotell/overnatting), offentlig eller privat tjenesteyting, annen type bebyggelse og anlegg (garasjeanlegg)</i> 	<p>X1</p> <p>S1, S2</p> <p>Y</p> <p>T</p>
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Veg</i> • <i>Kjøreveg</i> • <i>Gang-/ sykkelveg</i> • <i>Parkeringsplasser</i> • <i>Torg</i> • <i>Annen veggrunn (grøntareal)</i> • <i>Annen veggrunn (tekniske anlegg)</i> 	<p>f_V1-4, f_V6</p> <p>o_V5</p> <p>o_KV1-3</p> <p>o_GS1-4</p> <p>f_PP1, o_PP2</p> <p>TO</p> <p>o_AVG1-11</p> <p>o_AVT</p>
§ 12-5 nr. 3	Grønnstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Friområde</i> • <i>Turdrag</i> 	<p>o_FRI</p> <p>TD1-7</p>
§ 12-5 nr. 5	Landbruk, natur og friluftsområder, samt reidrift (LNFR)	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Jordbruk</i> 	<p>L(a)-L(f)</p>
§ 12-6 jfr. § 11-8 a)-f) og 11-10	Hensynssoner	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Bevaring - kulturmiljø</i> • <i>Høyspentanlegg (inkl. høyspentkabler)</i> 	<p>H570_1-7,</p> <p>H370</p>
§12-7	Bestemmelses-områder	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Fjellhall</i> • <i>Vegetasjonsbelte langs Dragonveien</i> • <i>Fordrøyningsbasseng</i> • <i>Midlertidig bygge- og anleggsområde</i> 	<p>#1</p> <p>#2</p> <p>#3</p> <p>#4-9</p>

1.1Området reguleres til:-
 ■ ~~Byggeområder~~

- ~~Felt Z: Lett industri med tilhørende lagervirksomhet~~
~~Felt Z2: Industri og lager~~
~~Felt W: Lett industri med tilhørende lagervirksomhet~~
~~Felt V: Lett industri med tilhørende lagervirksomhet, herberge/innkvartering, — offentlige/ allmennyttige formål~~
~~Felt X1: Lett industri med tilhørende lagervirksomhet, forretning, kontor, — herberge/ innkvartering, offentlige/ allmennyttige formål~~
~~Felt Y: Kontor, herberge/ innkvartering, offentlige/ allmennyttige formål~~
~~Felt T: Herberge/ innkvartering, offentlige/ allmennyttige formål, garasjeanlegg~~
- ~~Landbruksområder~~
 - ~~— Jordbruk~~
 - ~~Trafikkområder~~
 - ~~— Vei~~
 - ~~— Plass~~
 - ~~— Bussholdeplass~~
 - ~~— Annet veiareal~~
 - ~~— Parkeringslomme (ved infoskilt)~~
 - ~~— Busstopp (istedenfor bussholdeplass)~~
 - ~~Spesialområder~~
 - ~~— Felt S1 og S2:~~
 - ~~Spesialområde bevaring/ lett industri, forretning, kontor, offentlige/allmennyttige formål, herberge/ innkvartering~~
 - ~~Spesialområde bevaring/ fellesområde vei~~
 - ~~— Spesialområde bevaring/ friluftsområde (turvei og forsvarsskanser)~~
 - ~~— Spesialområde friluftsområde~~
 - ~~— Spesialområde parkbelte i industriområde~~
 - ~~Fellesområder~~
 - ~~— Fellesområde vei~~
 - ~~— Fellesområde parkering~~

3. Plankrav

3.1 Krav om bebyggelsesplan

Bebyggelse som inneholder **offentlig/ privat tjenesteyting** offentlige eller allmennyttige formål, kan ikke oppføres før det er godkjent bebyggelsesplan for angjeldende felt. Underformål til **offentlig/ privat tjenesteyting** offentlige eller allmennyttige formål skal fastsettes i bebyggelsesplanen. Kommunen kan kreve bebyggelsesplan for alle felt.

4. Miljø-, kvalitets- og dokumentasjonskrav

4.1 Miljøforhold og kvalitetskrav

- 1 Det skal utarbeides mål for kollektivandelen i området:
 Før økt tilrettelegging av miljøvennlig transport til Lahaugmoen skal det ved søknad om brukstillatelse for bedriftsetablering av 200 arbeidsplasser (eller flere) dokumenteres

gjennomgang av «bedriftsvennlig mobilitetsstyring», iht. St.meld.nr. 26 (2006-2007), eller framtidige gjeldende normer for tilsvarende mobilitetssatsing.

- 2 Støyforholdene skal sikres i henhold til **Klima- og miljødepartementets miljøverndepartementets** rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv.
- 3 Kommunen kan nedlegge forbud mot virksomhet som er forurensende, støyende eller på annen måte til urimelig sjenanse for omgivelsene. Utendørs containerlagring tillates ikke.
- 4 Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til nasjonale mål for luftkvalitet, St.meld. nr. 24 (2000-2001) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
- 5 Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport «Anbefalte faglige normer for inneklima» (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
- 6 Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse skal det avklares om det er forurensning i grunnen i angjeldende område.
- 7 Området og bebyggelse skal utformes iht. universell utforming, det vises til TEK, kapittel 12 og til rundskriv T-5/99B «Tilgjengelighet for alle», **eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer**. Eksisterende Lahaugmovei skal sikres atkomstforhold i henhold til universell utforming.
- 8 Heiser som etableres i bygg innen området skal være dimensjonert for bære-/ syke transport.
- 9 Det skal etableres avfallshåndtering med miljøstasjoner etter kommunens vedtekter.
- 10 ROAF skal inviteres til å bistå i planlegging av avfallshåndteringen.

4.2 Dokumentasjonskrav

4.2.1 Krav til dokumentasjon for hele planområdet

- 1 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebygd areal på angjeldende del av feltet. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse og bruk av alle arealer, atkomster, vegetasjon, beplantning og terrengbehandling, møblering og belysning.
- 2 I forbindelse med bebyggelsesplan og rammesøknad skal det også sendes inn en oppdatert helhetsplan/ illustrasjonsplan for hele planområdet, der det vises hvordan den omsøkte bebyggelsen kan innpasses i en samlet utbygging. Det skal sendes inn en plan for opparbeidelse og forvaltning av **turdragene** ~~parkbeltene~~ som skal godkjennes av kommunen. (ref. **7.2 §11**)
- 3 Med den enkelte bebyggelsesplan og rammesøknad skal det fremlegges et oppdatert arealregnskap for den samlede arealbruken innenfor planområdet. (ref. **5.2 §3**).
- 4 Ved innsendelse av rammesøknad skal det fremlegges tegninger/ fotomontasje og evt. modell som synliggjør samspillet med omgivelsene. Kommunen kan kreve spesiell behandling av fasadeutforming i det faste utvalg for plansaker.
- 5 Dokumentasjon på bedriftsrettet mobilitetsstyring skal fremskaffes der dette er påkrevd, jfr. ~~§ 4.1-1 §13-1~~ **§ 4.1-1 §13-1**

4.2.2 Supplerende dokumentasjonskrav knyttet spesifikt til felt Z3

- 1 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge godkjent utomhusplan, som minimum skal vise:

- **Bebyggelsens plassering**
- **Internt gangveisystem**
- **Kjørearealer**

- **Varelevering**
- **Parkering for sykkel og kjøretøy**
- **Gjerder**
- **Område for renovasjon**
- **Innmålte trær samt eksisterende vegetasjon som skal bevares (inkl. kronediameter som viser sikringssonen)**
- **Nyplantede trær og busker,**
- **Eksisterende og nye terrengkoter**
- **Støttemurer**
- **Støyskjermer**
- **Uteoppholdsarealer for aktuelle brukergrupper**
- **Løsninger for overvannshåndtering og nødvendige arealer med relevante funksjoner som vegetasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler.**
- **Belysning**
- **Valgte overflatematerialer (eks. gress, belegningsstein og asfalt)**

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

5.1 Bruk

- 1 Formålet forretning omfatter dagligvarebutikk og servicetilbud som skal betjene de som arbeider og bor i området. Det tillates ikke kjøpesenter.
- 2 **Formålet industri skal være lett industri, som ikke gir støy eller annen forurensning i området.**
- 3 Formålet **hotell/overnatting** herberge/innkvartering omfatter ikke vanlig hoteldrift.
- 4 I felt S1 og/ eller felt Y skal det innpasses barnehage med tilhørende uteareal som underformål til **offentlig eller privat tjenesteyting** allmenntilgjengelig formål.
- 5 I feltene unntatt S1 og S2 kan det etableres energisentral og/ eller miljøsentral for betjening av hele det regulerte området.
- 6 **Felt Z3 skal opparbeides i tråd med godkjent overordnet VA-rammeplan Rammenotat VA rev. 3, datert 21.03.2024.**

5.2 Utnyttelse

- 1 Innen hvert byggefelt kan det oppføres bebyggelse med maks. utnyttelse:
 - Felt Z 90 % BRA
 - Felt Z2 80 % BRA
 - **Felt Z3 90 % BRA**
 - Felt W 90 % BRA
 - Felt V 55 % BRA
 - Felt X 70 % BRA
 - Felt Y 35 % BRA
 - Felt T 50 % BRA
- 2 Følgende samlede bruksarealer for hele reguleringsområdet skal ikke overstiges:
 - **Offentlig/ privat tjenesteyting** Allmenntilgjengelig 8 000 m² BRA
 - Kontor 2 000 m² BRA

- **Hotell/ overnatting** Herberge/ innkvartering 15 000 m² BRA
 - Forretning 2 000 m² BRA
- 3 Med den enkelte bebyggelsesplan og rammesøknad skal det fremlegges et oppdatert arealregnskap for den samlede arealbruken innenfor planområdet. Det skal her fremgå hvor mye areal som både er disponert og gjenstående for alle regulerte formål.
 - 4 Regulert **turdrag** parkbelte i industriområde nord-syd, inngår ikke i grunnarealet for beregning av %BRA i tilliggende felt.
 - 5 Øvrig regulert **turdrag** parkbelte i industriområde inngår i grunnarealet for beregning av %BRA i tilliggende felt.
 - 6 Ved utregning av bruksareal under terreng, skal det beregnes på følgende måte:
 - 0% medregnes der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 m
 - 50% der avstanden er mellom 0,5m og 1,5 m.
 - 100 % der avstanden er over 1,5 m
 - 7 Parkering under terreng og på tak inngår ikke i beregning av bruksarealet.
 - 8 Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Ved evt. etablering av nye etasjedekker skal det kontrollregnes at reguleringsplanens utnyttelsesgrad for delfeltet ikke overstiges.

5.3 Bebyggelsens plassering og høyder

- 1 Eksisterende bebyggelse som ligger delvis utenfor regulert byggegrense, inngår i planen så lenge bebyggelsen opprettholdes. Ny bebyggelse må plasseres i henhold til regulerte byggegrenser.
- 2 Bebyggelsen skal ha maks. kotehøyder som angitt på plankartet. I felt V, W, X1 og Z2 skal bebyggelsen trappes mellom høyeste og laveste kotehøyde.
- 3 I felt X1 tillates inntil 700 m² grunnflate bebygd opp til høyeste angitt kotehøyde k.+232 (markeringsbygg/senterbygg). Øvrig bebyggelse skal ha maks. høyde k.+221,5.
- 4 I felt W mot øst, mellom byggegrensen og **turdraget** parkbelte (med avstand på henholdsvis 50 m og 25 m fra eiendomsgrensen mot boligområdet i Karterudgata) tillates etablert parkerings- og kjørearealer. Parkeringsarealer skal oppdeles i mindre dominerende enheter ved hjelp av beplantningsfelter.
- 5 Gesimshøyden måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Denne skal fastsettes i rammesøknaden. Den maksimale høyden skal ikke overstige:
 - I felt X1: 26,5 meter der maks. gesimshøyde er regulert til k +232, og 15,5 meter i feltet for øvrig.
 - I felt Z: 21 meter der maks. gesimshøyde er regulert til k +234, og 17,5 meter i feltet for øvrig.
 - **I felt Z3: Maks. gesimshøyde som angitt på plankartet.**
I området for øvrig er maks. gesimshøyde 15,5 meter.
- 6 Ved uoverensstemmelse mellom ovenfor angitte høyder gjelder maks. gesimshøyder over gjennomsnittlig planert terreng foran maks. gesimshøyde angitt på plankartet.
- 7 Takoppbygg tillates for nødvendige heisoppbygg og tekniske installasjoner, begrenset til 3 meter over regulert kotehøyde. Takoppbygg skal ikke overstige 15% av takflaten.

5.4 Utforming

- 1 Bebyggelsen skal utformes med utgangspunkt i illustrasjonsplan/ helhetsplan som følger reguleringsplanen. Helhetsplanens prinsipper for utforming og intensjoner for løsning skal følges.
- 2 Helhetsplanen skal oppdateres i forbindelse med bebyggelsesplaner og rammesøknader innen området. (se ~~4.2-§14~~, Krav til dokumentasjon)
- 3 Ny bebyggelse i felt T skal utformes i samråd med regional kulturminneforvaltning.
- 4 Arealet mellom regulert byggegrense og Oldtidsveiens nordvestre side skal beplantes/ opparbeides med vegetasjon.
- 5 Parkering på tak skal være integrert i bebyggelsen og/ eller skjermet arkitektonisk eller landskapsmessig.
- 6 ***I felt Z3 skal Kommunens retningslinjer for VA og håndtering av overvann legges til grunn. Overvannshåndtering skal ha tilstrekkelig erosjonssikring.***
- 7 ***I felt Z3 skal arealer i underetasje bygges på en slik måte at de tåler å bli satt under vann. Elektriske/ tekniske installasjoner skal anlegges flomsikkert.***
- 8 ***Bebyggelsen i felt Z3 skal ha flatt tak.***
Tak med takhelning 0-5,5% skal være grønne, med unntak av deler av taket som benyttes til energianlegg. Solcelleanlegg tillates ikke etablert over kote +228.
- 9 ***Det skal etableres et galvanisert flettverksgjerde langs tomtegrensen til Z3. Gjerdet skal være min. 1 og maks. 2 meter høyt.***
- 10 ***Snøopplag skal etableres slik at det ikke skjer avrenning til fordrøyningsbasseng.***
- 11 ***Nettstasjon skal integreres i bebyggelsen i felt Z3.***

5.5 Parkering

- 1 Parkering skal anordnes etter følgende maksimumsnormer:
 - For formålet **industri og lager** industri/lager: maks 1 p-plass pr. 100 m²
 - For øvrige utbyggingsformål: maks 2 p-plasser pr. 100 m²
 - **For felt Z3 : 0,4 bilplasser per 100 m² BRA**
- 2 **For felt Z3 gjelder følgende minimumsnormer:**
 - **15% av plassene skal være for forflytningshemmede.**
 - **20 % av plassene skal ha lader for elbil, type 2 med mode 3 ladekabel.**
 - **0,25 sykkelplasser pr. 100 m² BRA**
- 3 Parkeringen skal, der det er hensiktsmessig, i størst mulig grad innordnes i bygningers underetasje og/ eller **på** tak.
- 4 I felt T kan det i tillegg innpasses et garasjeanlegg med inntil 80 parkeringsplasser.

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2) offentlige trafikkområder

6.1 Veg

- 1 Alle regulerte veier skal opparbeides med fortau på en side. Vei og fortau forbi Appellplassen skal opparbeides iht. til mindre endring av reguleringsplan, vedtatt 9.8.2012.
- 2 Det skal etableres busstopp i kjørefelt i Lahaugmoveien ved felt S1/S2, i hht mindre endring av reguleringsplan, vedtatt 9.8.2012.

- 3 Det skal etableres parkeringslomme langs Lahaugmoveien ved innkjøring til Appellplassen iht. mindre endring av reguleringsplan, vedtatt 9.8.2012.
- 4 Lahaugmoveien gjennom **hensynssoner for kulturmiljø** spesialområde-bevaring felt S1 og S2 skal ha fortau med gruset dekke i 2,5 meters bredde, iht. mindre endring av reguleringsplan, vedtatt 9.8.2012.
- 5 Plassering av veiforbindelsen mellom Lahaugmoveiens forlengelse og Oldtidsveien tillates justert i forbindelse med rammesøknad eller bebyggelsesplan for tiliggende byggeområder (felt X1, W, Z, Z2 **og Z3**).

6.2 Annen veigrunn – teknisk anlegg

Støyvoll og **annen veigrunn** annet veiareal i tilknytning til den nye atkomstveien fra Bråteveien skal istandsettes, og overflaten vegeteres/ tilsås, før ferdigstillelse av veien.

6.3 Torg

Ny plassering av Telthuset på den sentrale plassen skal utformes i samråd med regional kulturminneforvaltning. (se **9.1.2-§9.2**)

6.4 Fellesområder (f_V1-4, o_PP1)

Alle fellesområder skal være felles for alle byggefelt som er skilt ut fra gnr. 62 bnr.2.

Vedr. spesialområde — bevaring/ fellesområde — vei, se § 9.

7 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

7.1 Friområde (o_FRI)

- 1 **Bebyggelse av Felt Z3 vil utløse en delvis omlegging av pilegrimsleden. Endelig fastsetting av ny trase skal gjøres i samarbeid med, og godkjennes av regional kulturminneforvaltning.**

7.2 Turdrag (TD1-7) Spesialområde — parkbelte

- 1 Alle **turdrag** parkbelter skal opparbeides og forvaltes iht. plan godkjent av kommunen.
- 2 Avgrensning mellom byggeområdene **og turdraget** parkbelte på tvers gjennom området avklares i forbindelse med bebyggelsesplan eller rammesøknad (dersom hele feltet inngår i rammesøknaden) for byggefeltene. Byggeområdene tillates trukket noe inn i **turdraget** parkbelte, forutsatt at **turdraget** parkbelte sikres en minste gjennomgående bredde på 15 meter. Ved bygging i **turdraget** parkbelte må feltet ses i sammenheng med bebyggelse på motsatt side av **turdraget** parkbelte.

8 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (pbl. § 12-5 nr. 5)

8.1 Jordbruk

Områdene regulert til **jordbruk** ~~landbruk~~ er delt inn i område L(a) til L(f):

1. Skråningsutslag for ny atkomstvei L (a, d, e og f):
Jordbruksområdene ~~landbruksområdene~~ skal anlegges som oppfylt skråning til atkomstvei med maksimal helningsgrad 1:8. Området omfatter også deler av **Lahaugmoveien** ~~Lahaugveien~~, som skal saneres og omdisponeres til **landbruk** **jordbruk** på en slik måte at jordbruksarealet får en sammenhengende karakter. Ved ferdigstilling av atkomstveien skal områdene (t.o.m. reguleringsgrense for veiformål) være ferdig etablert som fulldyrka jordbruksareal.
2. **Jordbruksområde** ~~landbruksområde~~ mellom oppfyllingsareal og boliger. Omdisponering av del av **Lahaugmoveien** ~~Lahaugveien~~-L(b)
På området mellom boliger langs Bråteveien og **jordbruksområdet** ~~landbruksområdet~~ L(a) skal **jordbruksarealet** ~~landbruksarealet~~ opprettholdes. En liten del av **Lahaugmoveien** ~~Lahaugveien~~ skal saneres og omdisponeres til **jordbruk** ~~landbruk~~ på samme måte som i bestemmelsene til L(a).
3. Omdisponering av tidligere atkomstvei/ avkjørsel: Karterudgata L(c)
På **jordbruksarealet** ~~landbruksområdet~~ skal del av Karterudgata saneres og omdisponeres til **jordbruk** ~~landbruk~~ på en slik måte at jordbruksarealet får en sammenhengende karakter. Ved ferdigstilling av atkomstveien, skal området være ferdig etablert som fulldyrka jordbruksareal. Øvrig del av området opprettholdes som jordbruksareal.
4. De reetablerte jordbruksarealene skal ikke deles opp ved en eventuell gjenåpning av bekk i området.

9. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

9.1 Hensynssoner for kulturmiljø (H570_1-7)

- 1 Alle endringer og evt nybygg innen området, både for fredede og ikke fredede bygninger, skal skje i samråd med regional kulturminneforvaltning.
- 2 Det tidligere Telthuset er bevaringsverdig. Dagens plassering er ikke den opprinnelige plasseringen, og Telthuset tillates derfor plassert innenfor den sentrale plassen (**TO**) (se **6.3 §8-1**). Endelig plassering skal skje i samråd med regional kulturminneforvaltning. Det må søkes om dispensasjon for flytting av Telthuset i medhold av Kulturminnelovens §15a.
- 3 Oldtidsveien/ Kongeveien gjennom utbyggingsområdet reguleres **med hensynssone for kulturmiljø** ~~til spesialområde – bevaring/ fellesområde –vei~~. På nordvestsiden av veien skal det etableres langsgående gang-/ sykkelvei med gruset dekke i 3 meters bredde.
- 4 Oldtidsveien/ Pilegrimsleden i planens sørvestre del reguleres **med hensynssone for kulturmiljø** ~~til spesialområde – bevaring~~ i en bredde på 10 meter. Endelig fastsetting av trasé inne på området er i dag ikke kjent, men skal gjøres i samarbeid med antikvariske myndigheter i forbindelse med fastsetting av bebyggelsesplan for felt Z.
- 5 Ved fjerning av busker i nærheten av inngangspartiet til Lahaugmoveien 39, skal tilsvarende antall busker erstattes og plantes foran bygningen inne på felt S2. Nyplantingen skal ikke være til hinder for forbi passerende langs veien.

- 6 Nyplanting av busker foran Lahaugmoveien 39 (jf. **9.1.5 §8-6**) skal erstatte de busker som fjernes, og bidra til å opprettholde en hageflekk foran inngangspartiet.
- 7 **Oldtidsveien/ Pilegrimsleden skal føres langs Dragonveien fra planavgrensningen ved o_FRI til kontakt med videreføringen utenfor planområdet.**

10 Bestemmelsesområder

10.1 Fjellhall (#1)

I bestemmelsesområde #1 spesialområde – friluftsområde i tilknytning til tiliggende byggeområde tillates det i fjellet under friluftsområdet friområdet (**o_FRI**) innpasset en fjellhall på inntil 15 000 m², som kan benyttes til lager og/eller parkering.

10.2 Vegetasjonsbelte langs Dragonveien (#2)

Bestemmelsesområde #2 skal opparbeides med vegetasjon. Det skal plantes min. 20 trær innen området, med min. to ulike arter. Det skal brukes stedeegne arter. Det skal etableres jordvolum på min. 80 cm.

10.3 Fordrøyningsbasseng på felt Z3 (#3)

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres fordrøyningsbasseng. Bassenget skal ha renseeffekt som sikrer at vann fra planområdet ikke påvirker naturtypene negativt.

10.4 Midlertidige bygge- og anleggsområder (#4-9)

- 1 Areal vist som midlertidig anleggsområde kan benyttes til midlertidig rigg og drift i anleggsperioden for opparbeiding av ny veg til Lahaugmoen med tilhørende stikkveger samt rundkjøring. Det er anledning til mellomlagring av jord i forbindelse med anlegget. Areal for midlertidig anleggsområde skal ved ferdigstilling av vegen tilbakeføre til opprinnelig formål. Matjordlag som tas av skal bevares og i størst mulig grad tilbakeføres til dyrket mark. Skader på tilgrensende jordbruksareal skal unngås. Erosjon skal unngås.
- 2 Skravert anlegg - riggområde langs Lahaugmoveien iht. mindre endring av reguleringsplan, vedtatt 9.8.2012, skal være ferdig istandsatt/ tilsådd samtidig med ferdigstilling av veien. Området skal tilpasses tilgrensende område med kulturvern.

11 Rekkefølgebestemmelser

11.1 Rekkefølgebestemmelser for hele planområdet

- 1 Næringsbygg på inntil 10 000 m² kan ferdigstilles før pålegg om opparbeidelse av infrastrukturtiltak (unntatt tiltak på eksisterende Lahaugmovei).
- 2 Før det gis rammetillatelse til første nybygg, skal eksisterende Lahaugmovei mellom Rv22 og Lahaugmoen bygges ut med ensidig fortau.
- 3 Før det gis rammetillatelse for første nybygg utover pkt. 1 (utover 10 000 m²) skal det etableres rundkjøring i krysset Bråteveien x Rv22. Krysset må utføres iht. Håndbok 017 Veg-

og gateutforming, **eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.**

Byggeplan for krysset skal godkjennes av Statens vegvesen Region Øst v/ Romerike distrikt.

- 4 Når trafikkmengden overstiger ÅDT 2000 på Lahaugmoen, skal følgende tiltak være ferdigstilt før videre utbygging på Lahaugmoen:

- Ny atkomstvei til Lahaugmoen bygd som 2-feltsvei med ensidig fortau mellom Bråteveien og Lahaugmoen.
- Ensidig gang-/sykkelvei langs Bråteveien mellom Rv 22 og ny atkomstvei til Lahaugmoen.

Ovennevnte tiltak må utformes iht. Håndbok 017 Veg- og gateutforming, **eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.**

Byggeplanene skal godkjennes av Statens vegvesen, Region øst v/ Romerike distrikt.

- 5 Når ny utbygging innen planområdet overstiger 30 000 m², skal det utarbeides et dokument som tallfester mål for kollektivandel for hele Lahaugmoen iht. prinsippet om bedriftsrettet mobilitetsstyring. (jfr. **4.1.1 §13.1**)
- 6 Når/ hvis trafikkmengden til/ fra Lahaugmoen overstiger ÅDT 7000, skal Rv 22 bygges ut til 4 kjørefelt mellom Bråteveien og E6 før videre utbygging på Lahaugmoen. Tiltaket må utformes i henhold til Håndbok 017 Veg- og gateutforming, **eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.** Byggeplanene skal godkjennes av Statens vegvesen Region Øst v/ Romerike distrikt.
- 7 Nødvendig opprusting av vann- og avløpsnett skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder bortledning av overvann etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.
- 8 Alle støyseskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse kan gis. Støyseskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når bygningen/ virksomheten er tatt i ordinær bruk.
- 9 Tilstøtende uteområder og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstilling av bebyggelsen i delfeltene.
- 10 Før Lahaugmoen er ferdig utbygd iht. denne reguleringsplan, skal oppfylning av sandtaket på eiendom gnr. 59/ bnr. 7 være gjennomført på en slik måte at det har kvalitet som fulldyrka jordbruksareal. Oppfylningen skal gjelde alle nødvendige masser, inkl. matjord. Oppfyllings- og driftsplan for sandtaket skal være godkjent av landbruksmyndighetene i kommunen/ fylkesmannen.
- 11 Før det gis brukstillatelse på ny, utvidet del av felt Z (tidligere del av felt W1), skal **turdraget** parkbeltet mellom felt W2 og utvidet del av felt Z være etablert.

11.2 Rekkefølgebestemmelser knyttet spesifikt til felt Z3

Før rammetillatelse

- 1 Før det gis rammetillatelse for felt Z3 skal det foreligge massehåndteringsplan godkjent av Lillestrøm kommune.**
- 2 Før det gis rammetillatelse for felt Z3 skal det foreligge en tiltaksplan for forurensete masser godkjent av Lillestrøm kommune.**
- 3 Før det gis rammetillatelse for felt Z3 skal det redegjøres for hvordan fremmede arter i området kan fjernes på en forsvarlig måte. Masser med fremmede arter skal ikke deponeres på nye steder innenfor felt Z3 med mindre artene er fjernet på forsvarlig godkjent måte og slik at det ikke blir risiko for spredning.**

- 4 ***Før det gis rammetillatelse for felt Z3 skal det foreligge utomhusplan jfr. 4.3.1 godkjent av Lillestrøm kommune.***
- 5 ***Før rammetillatelse for felt Z3 skal det foreligge helhetlig VA-plan inkludert overvannshåndtering, godkjent av Lillestrøm kommune***
- 6 ***Før rammetillatelse for felt Z3 skal tilstrekkelig sikkerhet mot flom være dokumentert.***

Før igangsettingstillatelse

- 7 ***Før igangsettelsestillatelse for felt Z3 skal pilegrimsleden være flyttet.***
- 8 ***Før første igangsettingstillatelse for felt Z3 skal Lillestrøm kommune ha godkjent byggeplan for VA og lokal håndtering av overvann, både takvann, overflatevann og drenevann. Lillestrøm kommune skal ha godkjent detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg.***
- 9 ***Før igangsettingstillatelse for felt Z3 skal miljøoppfølgingsplan i henhold til NS 3466 eller den til enhver tids gjeldende tilsvarende standard være sendt inn og godkjent av Lillestrøm kommune. Før første igangsettingstillatelse kan gis for bebyggelse over bakken for felt Z3 skal driftsklarbefaring for tekniske anlegg (VA, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og godkjent av Lillestrøm kommune.***

Før brukstillatelse

- 10 ***Før brukstillatelse for felt Z3 skal godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent av kommunen.***
- 11 ***Før brukstillatelse for felt Z3 skal bestemmelsesområde #2 være beplantet og opparbeidet med vegetasjon og trær, kfr. pkt. 10.2, og felt TD7 være opparbeidet med vegetasjon.***
- 12 ***Før brukstillatelse for felt Z3 skal overgangen mellom o_FRI og felt Z3 være sikret med flettverksgjerde (jfr. 5.4.9).***
- 13 ***Før brukstillatelse for bebyggelse i felt Z3 skal lader for elbil være etablert jfr 5.5.1.***
- 14 ***Før brukstillatelse for felt Z3 skal utearealene være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.***

Før ferdigattest

- 15 ***Før ferdigattest kan gis for bebyggelse i felt Z3 skal godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumenter sendt inn og godkjent av Lillestrøm kommune minst to uker før.***