

Dato
28.01.25

Kommune
Aurskog-Høland

PlanID
322620240002

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering av Bufetat Lierfoss

**Henning
Larsen** —

Hensikt

Hensikten med planen er å regulere statens eiendom på Lierfoss. Eiendommen leies i dag av Bufetat region øst, og brukes som omsorgsinstitusjon for statlig barnevern (Lierfoss ungdoms- og familiesenter). Reguleringsplanen skal legge til rette for at Statsbygg kan gjennomføre byggetiltak på eiendommen, herunder riving og nybygg. Hensikten er å oppnå en økt utnyttelse av eiendommen, med optimaliserte løsninger for omsorgsinstitusjonen, med tilhørende infrastruktur, gode utearealer og friområde.

Det tilrettelegges for en fleksibel plan som tar høyde for endringer i fremtidige behov innenfor planområdet, blant annet når det gjelder arealbehov og bebyggelsens plassering.

Reguleringsformål

Området innenfor reguleringsgrensen er omfattet av følgende reguleringsformål og hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-5, 12-6 og 12-7:

Bebyggelse og anlegg

- T – Offentlig eller privat tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- V – Veg
- KV – Kjøreveg
- AVG – Annen veggrunn – grøntareal

Grønnstruktur

- FRI - Friområde

Hensynssoner

- Frisikt – H140

§ 1. Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 1.1 Tilgjengelighet og universell utforming

Prinsipper om universell utforming skal ligge til grunn for utforming av planområdet iht. gjeldende regler og normer. Krav til universell utforming defineres i utomhusplanen.

§ 1.2 Leke- og uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) = 2400 m². Arealene medregnet i MUA er vist i vedlegg 13.

Minst halvparten av MUA skal være solbelyst ved vårjevndøgn, kl. 15.

Arealene skal være tilgjengelig for uteopphold for beboere, personale og besøkende ved omsorgsinstitusjonen (o_T).

Leke- og uteoppholdsarealet skal tilfredsstillе nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning.

Leke- og uteoppholdsarealene skal opparbeides i henhold til utomhusplan.

§ 1.3 Støy

Støynivå utenfor rom med støyfølsomt bruksformål og stille del av uteoppholdsareal skal ivareta grenseverdiene i tabell 2 i klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442-21 eller senere retningslinje som erstatter denne.

Utendørs støynivå skal ellers ivareta grenseverdiene i tabell 3 i T-1442-21 eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 1.4 Fremmede arter

Spredning av plantearter på fremmedartslista skal unngås. Fremmede arter skal behandles etter *Forskrift om fremmede organismer*.

§ 1.5 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Akershus fylkeskommune skal varsles, jfr. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 1.6 Nettstasjon

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

§ 1.7 Avkjørsler

Avkjørsel fra f_V til o_T skal ikke ha en avstand mindre enn 8 meter fra vegskulder avkjørsel til vegskulder for o_KV.

Ved justering av avkjørselen må det dokumenteres at avkjøringen ikke kommer i konflikt med friskt, kryss, kurvatur o.l.

§ 1.8 Parkering

Innenfor o_T skal det etableres minimum 0,5 til maksimum 1,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA (bebyggelse, ikke medregnet parkering). Det skal etableres minimum to HC-parkeringsplasser.

Innenfor o_T skal det etableres minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA (bebyggelse, ikke medregnet parkering), hvorav tre skal være innendørs. Sykkelparkeringer skal plasseres nær innganger og skal være synlige. Det skal legges til rette for ulike typer sykler, og alle sykler skal kunne låses fast. Øvrige krav til sykkelparkering defineres i utomhusplanen.

§ 1.9 Byggegrenser

Der byggegrense ikke er vist i plankart går byggegrense i formålsgrense.

§ 1.10 Teknisk infrastruktur

Alle nettkabler og ledninger i planområdet skal legges som kabler i grunnen.

Vann- og avløpsanlegg skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Aurskog-Høland kommune. Det tillates etablert vann- og avløpsledninger, og nedgravd vanntank(er) for slokkevann innenfor alle formålene i plankartet. Planlagt VA-infrastruktur og tilkoblingspunkter skal godkjennes av kommunen.

§ 1.11 Dokumentasjonskrav

1.11.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan. Utomhusplan leveres i målestokk 1:250 og skal minimum vise følgende:

- Uteoppholdsarealer, herunder: bevaring av eksisterende vegetasjon, samt et overordnet konsept for ny vegetasjon, koter som viser eksisterende og prosjektert terreng, og terrengforstøtninger, trapper og gjerder. Materialbruk i markdekker og tilgjengelighet på/universell utforming av uteoppholdsareal skal også vises.
- Bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje, samt utgangsdører.
- Trafikkforhold, herunder arealer for gående og kjørende, framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, vare/transport, brøyting, bil- og sykkelparkering og adkomst.

- Tekniske forhold (overvannshåndtering, flomtiltak, vinterbruk med snølagring, plassering av sluk/kummer, brannhydranter, energianlegg/nettstasjon, belysning, gjerder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller og rekkverk).

1.11.2 Plan for overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i VA-plantegning, med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivare tatt for planområdet. Overvann skal håndteres i åpne løsninger. Lukkede løsninger godtas kun unntaksvis, og det må dokumenteres hvorfor åpne løsninger er valgt bort.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Påslipp av overvann til kommunal overvannsledning skal forelegges VA-avdelingen i kommunen før det kan gis rammetillatelse. Beregninger for flomveienes kapasitet må dokumenteres, og videreførte vannmengder til terreng må godkjennes av kommunen før det kan gis rammetillatelse.

Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.11.3 Plan for bygge- og anleggsfasen

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for bygge- og anleggsfasen.

Planen skal blant annet redegjøre for: plassering av riggområder, lagerplasser, og eventuelt anleggsbrakker med adkomst og parkering, trafikkavvikling i anleggsfasen med alternative kjøreruter, trafiksikkerheten for gående og syklende og beskrive eventuelle avbøtende tiltak, renhold og støvdemping på byggeområde, og massetransport og mellomlagring av masse. Nødvendige sikringstiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i tabell 4, i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 (eller senere retningslinje som erstatter denne), og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 (eller senere retningslinje som erstatter denne), tilfredsstilles.

§ 2. Bestemmelser til arealformål

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

2.1.1 Offentlig eller privat tjenesteyting, o_T

- a) Innenfor felt o_T tillates etablert omsorgsinstitusjon med administrasjonsbygg og øvrige nødvendige anlegg som naturlig hører til en omsorgsinstitusjon, f.eks. overbygde sykkelparkeringer, boder, paviljong o.l.
- b) Innenfor felt o_T tillates etablert parkeringsplass for personbiler og internveier i henhold til utomhusplan. Trafikk- og parkeringsløsninger skal være universelt utformet. Parkeringsplasser tillates etablert utenfor regulerte byggegrenser.
- c) Maksimalt tillatt BYA = 2600 m²
- d) Maksimal kotehøyde er angitt i plankart.

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

2.2.1 Kjørevei, f_V

f_V (Liaveien) er felles for eiendommene 171/19, 171/40, 171/80, 171/81, 171/82 og 171/83. Innenfor felt f_V tillates det oppført nettstasjon.

2.2.2 Annen veggrunn - grøntareal, o_AVG

Arealene skal opparbeides som grøntområder. Det tillates oppført tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget.

Det tillates etablering av tiltak som kan bidra med lokal og åpen overvannshåndtering, som for eksempel kantsteinssluk og infiltrasjonssandfang.

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

2.3.1 Friområde, o_FRI

Vegetasjon innenfor området skal bevares.

Det tillates etablert aktivitets- og lekeapparater som inviterer til bruk av skogsområdet. For eksempel sti, hinderløype, gapahuk og bål plass.

Terreng skal søkes bevart.

o_FRI skal kun være til bruk for omsorgsinstitusjonen (o_T).

§ 3. Hensynssoner

§ 3.1 Sikrings-, støy-, og faresoner (pbl. § 11-8 (a))

3.1.1 Frisikt, H140

Frisiktlinjer som vist i plankart skal ivaretas ved kryss og avkjørsler.

Frisiktlinjene skal være i tråd med gjeldende norm for gater og veier i *Felles kommunal veinorm (2019)*.

Innenfor frisiktsoner tillates ikke vegetasjon, murer, gjerder eller lignende høyere enn 0,5 m over veien.

Enkeltstående trær og stolper kan tillates innenfor frisiktsonen.

§ 4. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for tiltak

§ 4.1 Før rammetillatelse gis:

Skal det foreligge plan for overvannshåndtering i henhold til § 1.11 Dokumentasjonskrav.

Skal det foreligge utomhusplan i henhold til § 1.11 Dokumentasjonskrav.

§ 4.2 Før igangsettingstillatelse gis:

Skal det foreligge en plan for bygge- og anleggsfasen i henhold til § 1.11 Dokumentasjonskrav.

Skal det foreligge en plan for håndtering av overvann under bygge- og anleggsperioden i henhold til § 1.11 Dokumentasjonskrav.

§ 4.3 Før brukstillatelse gis:

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets veiledning om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Brannkummer skal være merket.

Før brukstillatelse gis må bygningene være påkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg, og eventuelle vanntanker for slokkevann skal være etablert iht. VAO-rammeplan og brannkonsept. Det skal i tillegg dokumenteres at kapasiteten på vann- og avløpsnett og slokkevann er tilfredsstillende.

Før brukstillatelse gis må leke- og uteoppholdsareal være opparbeidet i henhold til utomhusplan. Det tillates å vente med beplantning til nærmeste vekstsesong etter brukstillatelse er gitt.