



## 0217-2017007 Detaljregulering for Lienga 4

Plantype: Detaljregulering  
Vedtatt: 14.10.2019 Datert: 30.08.2019 Arkivsak: 17/3386  
Gjennomføringsfrist: Etter 14.10.2029 vurderes iht. pbl.§12.4

### § 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for et næringsbygg på felt BN med kontor, industri og lagerfunksjoner. Krysset Trollåsveien /Lienga /Mellomåsveien skal utbedres og det skal etableres nye bussholdeplasser i Lienga. Mastemyrbekken skal åpnes.

### § 2 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2017007

på grunnen/vannoverflate

Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

### § 3 Arealformål

Området reguleres til:

#### Bebyggelse og anlegg

1300 Næringsbebyggelse Felt BN

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011 Kjøreveg Felt o\_SKV1 og o\_SKV2  
2015 Gang-/sykkelveg Felt o\_SGS1 og o\_SGS2  
2016 Gangveg/gangareal Felt o\_SGG1 og o\_SGG2  
2019 Annen veggrunn – grøntareal Felt o\_SVG1 til o\_SVG11  
2073 Kollektivholdeplass Felt o\_SKH1 og o\_SKH2

#### Grønnstruktur

3001 Blågrønnstruktur Felt G1 og G2  
3060 Vegetasjonsskjerm Felt GV

### § 4 Hensynsoner

Området reguleres til:

#### Sikringssone

140 Frisikt H140\_1 til H140\_3

#### Sone med angitte særlige hensyn

570 Bevaring av kulturmiljø H570

## § 5 Fellesbestemmelser

### 5.1 Overvanns- og flomhåndtering

Det skal sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-års regn. Det skal sikres gjennom erosjonssikker avrenning av flomvann. Det skal legges til grunn klimafaktor på 1,5.

Overvann fra nye tiltak innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg skal håndteres på egen eiendom og feltene regulert til blågrønn struktur. Dimensjonerende nedbør defineres som 20-årsnedbør.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn plan for hvordan overvann skal håndteres, inkl. overvannsberegninger. Planen skal være i målestokk 1:200.

Overvannsplanen skal vise prinsippløsninger for håndtering av overvann, både takvann, overflatevann, drensvann og valg av løsning skal begrunnes. Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for overvannshåndteringstiltak som er i sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjonering.

### 5.2 Støy

a) Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T1442/2016, skal legges til grunn ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Kommunens støysonekart for veg, jernbane, skytebane og helikopter skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.

b) Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk, jf. tabell 4 i T-1442/2016:

*Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet*

Støyfølsom bebyggelse	Støykrav på dagtid (kl. 7–19)	Støykrav på kveld (kl. 19–23)	Støykrav på søndag/ helligdag (kl. 7–23)	Støykrav på natt (kl. 23–7)
Boliger	65 dB $L_{pAeq12h}$	60 dB $L_{pAeq4h}$	60 dB $L_{pAeq16h}$	45 dB $L_{pAeq8h}$
Fritidsboliger				
Helse-/pleieinstitusjon				
Barnehage	60 dB $L_{pAeqT}$ (T = brukstid)			
Undervisning				

## § 6 Næringsbebyggelse (BN)

### 6.1 Arealformål og arealbruk

På felt BN tillates det oppført bebyggelse for næringsformål i form av kontor, lager og industrivirksomhet.

### 6.2 Høyder

Maks gesimshøyde er vist på plankartet.

### 6.3 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning fastsettes til:

Felt	Maks tillatt BRA	Maks tillatt BRA lager/industri
------	------------------	---------------------------------

BN	20 100 kvm	8 000 kvm
----	------------	-----------

Parkering under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

Bruksarealet regnes uten tillegg for innlagte, teoretiske dekker der etasjehøyden overskrider 3 meter.

#### 6.4 Plassering

Det tillattes oppført støttemur, trapper og sykkelparkering utenfor byggegrensene.

#### 6.5 Estetikk og utforming

Fasader skal brytes opp med sprang og detaljer slik at store, monotone flater unngås. Fasader skal utarbeides med samme helhetlige uttrykk. Fasader skal bygges med varige kvalitetsmaterialer og ha detaljer som gir et urbant uttrykk. Fasadefarger på nye bygninger og anlegg skal harmonisere med eksisterende bebyggelse og anlegg i omgivelsen.

Hovedadkomst og -inngangsparti skal gis et urbant preg med høy kvalitet på materialbruk og grøntanlegg. Inngangsparti skal åpnes opp med et større glassparti. Hovedinngangspartier til bygninger eller deler av bygninger som benyttes til industri og/eller lager skal utformes som for en kontorbygning.

#### 6.6 Takutforming

Minst 50 % av takarealet til nye tiltak skal utformes med vegetasjonsdekket (grønt tak). Bepantning på taket skal inkludere gress, mose, sukkulenter eller pollinatorvennlige planter.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn takplan i målestokk 1:100. Takplanen skal vise opparbeiding av tak med blant annet:

- andel takflaten avsatt til grønt tak
- håndtering av takvann
- belysning
- oppholdsarealer
- faste utemøbler
- ev. støyreducerende tiltak

Takoppbygg for ulike tekniske installasjoner og takterrasser tillates etablert inntil 1,5 meter over regulert gesimshøyde. Takkoppbygg tillates på maks 10 % av takflatene. Takkoppbygg skal utformes slik at de harmoniserer med øvrig bebyggelse i utforming og materialvalg.

#### 6.7 Skilt og reklame

I planområdet gjelder bestemmelsene om skilt og reklame i kommuneplan for Nordre Follo 2019-2030.

#### 6.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes en utomhusplan i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal vise:

- overvannshåndtering
- terrenglinjer med nye og gamle koter
- adkomstvei og internveier
- parkeringsplasser på terreng inkludert sykkel og mc
- gangareal med trapper og ramper
- plassering og utforming av uteoppholdsareal

- eksisterende og nye beplantning
- pollinatorvennlig tiltak
- belysning
- støttemurer
- universell utforming
- materialvalg
- bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartier
- plassering av avfallsbeholdere og oppstilling/snuhammer for renovasjonsbil
- stigningsforhold på gangveier
- plass for oppstilling av brannbil og atkomst/snuhammer
- snøopplag
- istandsetting av veifaret

#### 6.9 Terrengbehandling

Nye tiltak skal tilpasses terreng gjennom minimering av fyllings- og skjæringsarbeider. Det skal ikke etableres fyllinger med høyere fyllingsfront enn målt vertikalt 5 meter, og med brattere stigning enn 1:2.

Maksimal høyde på støttemurer og trapper skal være 1,5 meter over planert terreng.

#### 6.10 Energiforsyning og nettstasjon

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet og forsynes med vannbåren varme.

Nettstasjon kan integreres i næringsbebyggelsen, eller tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrensen med 5 m byggegrense rundt nettstasjonen.

#### 6.11 Avkjørsel

Avkjørsel er vist med piler på plankartet.

#### 6.12 Parkering

Det tillates maksimum 1 parkeringsplass per 100 kvm BRA kontor og 1 parkeringsplass per 100 kvm industri/lager. Det tillates maksimum 140 biloppstillingsplasser på terreng. Areal avsatt til parkering på terreng skal medregnes i grad av utnyttelse med 18 m<sup>2</sup> per plass. Areal til parkering som ligger helt under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttelse. For bygninger med romhøyde over 3 meter skal bruksareal (BRA) ikke regnes med tenkte plan for hver tredje meter.

Parkering under tak skal ha en innvendig fri høyde på minst 2,4 meter.

Parkeringsarealer skal gis en parkmessig bearbeidelse med trær og annen beplantning. Det skal være maksimum 40 biloppstillingsplasser innenfor en avgrenset rammebeplantning av trær og busker. For parkeringsarealer på grunn egnet til infiltrasjon, skal det benyttes vanngjennomtrengelige dekke typer.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

Minst 20 % av biloppstillingsplassene skal ha ladepunkt for el-bil. Alle biloppstillingsplasser skal tilrettelegges for fremtidig ladepunkt.

*Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne*

Minst 5 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Hver biloppstillingsplass skal dimensjoneres med minst 4,5 meter x 6,0 meter. Parkeringsplasser for

biler og elektriske rullestoler / scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av inngangsparti.

#### *Vogntog*

Ved etablering av industri og/ eller lagervirksomhet skal det avsettes tilstrekkelig areal til snuplass og parkering for minst 2 vogntog (minimum 70 kvm pr vogntog).

#### *Sykkelparkering*

Det skal opparbeides minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 kvm BRA kontor/industri/lager. Sykkelparkeringen skal plasseres nær hovedinngangen. Alle sykkelstativ skal være utformet slik at sykkelrammen kan låses til på en enkel måte. Halvparten av sykkelparkeringsplassene skal plasseres under tak. Minst 25 % av sykkelplassene under tak skal anlegges med ladepunkt for elsykkel.

### **§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### **7.1 Eierform (felt o SKV1, o SKV2, o SGS1, o SGS2, o SGG1 og o SGG2, o SKH1, o SKH2, o SKH1, o SKH2, og o SVG1 til o SVG11)**

Feltene skal være offentlige arealer.

Veianlegg skal oppføres med tilhørende veiskuldre, grøfter, belysning, vegetasjon og andre innretninger. Det kan også plasseres andre nødvendige anlegg for teknisk infrastruktur.

#### **7.2 Kjørevei (felt o SKV1, o SKV2)**

Krysset Trollåsveien/Lienga/Mellomåsveien skal opparbeides som firearmet kryss i tråd med plankartet. Det skal være gangvei under krysset.

#### **7.3 Kollektivholdeplass og gangareal (felt o SKH1, o SKH2, o SGG1 og o SGG2)**

Holdeplassene med tilhørende gangareal skal utformes som kantsteinsstopp med tilhørende fotgjengerfelt iht. Statens vegvesens krav og retningslinjer.

#### **7.4 Annen veigrunn (felt o SVG1 til o SVG11)**

Ved all ny beplantning i grøfter og andre grøntareal til veier, skal stedeagne og pollinatorvennlige planter benyttes.

### **§ 8 Grønnstruktur**

#### **8.1 Vegetasjonsskjerm (GV)**

Feltet skal beholde sitt naturlige preg. Den naturlige bunndekken og skogspreget skal bevares for å opprettholde områdets naturlige flora. Ved nyplanting skal det brukes stedstypisk og pollinatorvennlige vegetasjon.

Hogst skal skje som plukkhogst. Flatehogst er forbudt.

#### **8.2 Blågrønn struktur (G1, G2)**

Felt G1 og G2 skal opparbeides som en åpen bekk.

Feltene skal utformes på en mest mulig naturgitt måte og etter blågrønne prinsipper som skal forbedre planområdet overvannshåndteringssystem.

Utforming og høyde på bekkeløpet med sidearealer skal tilpasse eksisterende overvannsrør og høydeforhold. Bekken skal ha naturlige bunnforhold med ulike substrat/steinstørrelser. I kantsonen skal det plantes og såes vegetasjon som naturlig finnes langs vassdrag i Oppegård.

Det tillates adkomst fra offentlig vei o\_SKV2 over felt G1 til felt BN der det er markert med piler på plankartet.

## **§ 9 Bestemmelser til hensynsoner**

### 9.1 Frisikt (H140 1 til H140 3)

Innen frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter. Enkeltstående stolper og lignende kan tillates.

### 9.2 Bevaring av kulturmiljø (H570)

Veifaret, tuftene og steingjerdet i hensynsonen skal bevares. Det opprinnelige og karakteristiske uttrykket bevares. Reparasjon skal skje med samme materialer, utforming og utførelse som det opprinnelige. Skadet vegetasjon som må fjernes skal erstattes med tilsvarende type.

Opparbeidelse skal skje i dialog med fagmyndighet for kulturminnevern. Søknader om tiltak skal forelegges fagmyndighet for kulturminnevern.

## **§ 10 Krav om nærmere undersøkelser**

### 10.1 Miljøoppfølgingsplan

Søknad om tiltak skal inneholde miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal sannsynliggjøre hvordan følgende hensyn kan bli løst på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte:

- anleggstransport
- parkering i anleggsperioden
- trafikkavvikling og -sikkerhet
- grunnarbeider, massetransport og massehåndtering
- krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet samt avbøtende tiltak
- beskyttelse av vegetasjon, lokalt biologisk mangfold og det bevarte veifaret.

Tiltakene skal være ansvarliggjort, målbare og sikret i tilknyttede planer for hele anleggsperioden.

## **§ 11 Rekkefølgebestemmelser**

### 11.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal følgende tiltak være godkjent:

- Utomhusplan
- Takplan

### 11.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende tiltak være ferdige opparbeidet:

- Rundkjøring i krysset Mastemyrveien/Lienga
- Firearmet-kryss i krysset Lienga/ Trollåsveien/ Mellomåsveien (SKV1)
- Bussholdeplasser (SKH1-2)
- Fotgjengerfelt mellom bussholdeplassene (SKV2)

Før det gis igangsettingstillatelse skal miljøoppfølgingsplan være godkjent.

Før det gis igangsettingstillatelse skal all eiendomsdannelse slik det fremgår av plankartet, være gjennomført.

### 11.3 Før brukstillatelse

Før det gis første brukstillatelse til tiltak skal følgende tiltak være ferdige opparbeidet:

- Utomhusareal (BN)
- Veifaret (H570)
- Felt (GV)
- Felt (G1)