

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FOLLOBANEN VED ROÅS

Plan-ID: 201409
Plantype: Detaljregulering
Datert: 20.01.2022
Arkivsak: 22/00079-16
Lowverk: Pbl 2008

Vedtatt av kommunestyret: 17.02.2022

Sak: 17/22

§ 1. Planens hensikt

Plansituasjonen skal samsvare med dagens situasjon der det er opparbeidet to T-kryss ved Kvakestad og Roås i fylkesvei 152, Langhusveien, samt gang- og sykkelvei og bussholdeplasser.

§ 2. Plankart og arealformål

2.1. Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 17.02.2016, sist revidert 11.07.2019:

VN2 på grunnen/vannoverflate

2.2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1300 Næring Felt BN

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011 Offentlig kjøreveg Felt o_V1-2

2011 Felles vei Felt f_V3

2015 Gang- og sykkelveg Felt o_Vgs

2018 Annen veggrunn – teknisk anlegg Felt o_VA

Grønnstruktur

3060 Vegetasjonsskjerm Felt GV

Landbruks-, natur- og friluftformål

5100 Landbruk, skogsmark Felt L2

5100 Landbruk, særlige landskapshensyn

Felt L3

2.3. Hensynssoner

Området reguleres til:

Sone med angitte særlige hensyn

Restriksjonssone over tunnel

H190_1

2.4. Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl § 12-7 nr. 1

1235 R/A – Midlertidig rigg- og anleggsområde

R/A 44 - 52

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1. Støy

Grenseverdiene i retningslinje T-1442 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, revidert 2021) skal legges til grunn. Støynivåene innendørs skal tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift/ NS8175.

For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene langs bane får et støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i retningslinje T-1442, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan de anbefalte grenseverdier for utendørs støynivå fravikes. Ved fravikelse skal bebyggelse med støymfintlige bruksformål sikres tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

3.2. Overvann

Alt overvann innenfor planområdet skal håndteres og renses lokalt på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensing nedstrøms i vassdraget. Det skal være lokal overvannsdisponering for hensiktsmessig oppsamling og bortledning av overflatevann fra vei og andre arealer. Overvann tillates ikke ført direkte til harde overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.

3.3. Vegetasjon og beplantning

Matjordlag og skogsjord skal tas vare på i anleggsperioden og skal benyttes ved istandsetting av arealer ved fullført anlegg. Matjord og skogsjord skal lagres i ranker ikke høyere enn tipp høyde for å ivareta frøbank og jordkvalitet. Ved beplantning skal det benyttes stedegne arter.

Eksisterende vegetasjon skal bevares og (re)etableres etter anleggsperioden.

3.4. Viltkryssing

Det tillates ikke fysiske tiltak som kan hindre for fremtidig viltkryssing av fylkesveien 152.

Det skal sikres bevaring av vegetasjon evt. reetablering av egnet vegetasjon som kan lede vilt mellom Roås og Kvakestad gårder.

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

4.1. Fellesbestemmelser (felt BN)

Næring

Det tillates næringsformål, nærmere spesifisert hagesenter innenfor dette området. Det skal utarbeides egen detaljreguleringsplan for området.

Ved fremtidig detaljregulering for området skal det vises fremtidige arealbruksformål, og

- felles atkomstvei for området (for Gnr.118 Bnr. 2, og 119/1-4 og119/92)
- byggearealer
- parkering
- utendørs lagringsarealer
- grøntarealer
- vegetasjonsskjerm (felt GV)

BYA fastsettes i samråd med Nordre Follo kommune ved ny regulering.

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

5.1. Fellesbestemmelser

Avkjørsel fra fylkesvei 152 til eksisterende gård med tilhørende bolig på eiendom gnr./bnr. 119/7 og 119/78 er vist på plankartet med pil.

Frisiktsonene ved vegkryss er angitt med frisiktlinjer på plankartet. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

Offentlig kjørevei (Felt o_V1 - Langhusveien)

Innenfor feltet skal det etableres kjørevei i henhold til teknisk plan.

Offentlig atkomstvei (Felt o_V2)

Avkjørsel i nord er for adkomst til Bane Nors arealer og eiendommene gnr.121 bnr. 1 og gnr.121 bnr. 45, Roås og gnr. 130 bnr. 1, Endsjø.

Felles atkomstvei (Felt f_V3)

Avkjørsel i sør er for adkomst til områdene gbnr. 119/7 og 119/79, BN, og til Gnr. 119 Bnr. 2, Kvakestad gård.

Gang- og sykkelveg (Felt o_Vgs)

Gang- og sykkelveg og annet nødvendig infrastruktur.

Annet vegareal (o_VA)

Grøft og annet nødvendig infrastruktur.

§ 6. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

6.1. Vegetasjonsskjerm (Felt GV)

Vegetasjonsskjerm skal etableres mellom gang- og sykkelveg og fremtidig næringsareal.

§ 7. Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl § 12-5 nr. 5)

7.1. Fellesbestemmelser

I områdene L1 – L4, skal arealene ikke benyttes til andre formål enn jord-, skog-, og hagebruk. Det er ikke tillatt med bygg og anlegg som ikke har direkte tilknytting til jord-, skog-, eller hagebruksdrift med tilhørende boliger. Allerede oppførte bolighus som ikke har tilknytning til jord-, skog- eller hagebruksdrift kan tillates ombygd eller tilbygd i den utstrekning det ikke i vesentlig grad endrer husets karakter eller gir flere leiligheter.

Avkjørselspunkt fra fv. 152 til eiendom gnr./bnr. 119/7 er regulert med kjørepil. Både eiendommen og adkomstveien ligger innenfor arealmål LNFR.

Nordre Follo kommunes kommuneplan for saksbehandling av LNFR-områder gjelder i tillegg.

7.2. Landbruk/Skogsområde (felt L2)

Fremtidig skogsområde.

7.3. Særlige landskapshensyn (felt L3)

Områder med behov for å ivareta særlige landskapshensyn av nasjonal verdi. Eksisterende vegetasjon skal så langt mulig bevares. Vegetasjon som skades, eller arealer hvor vegetasjon må fjernes, skal revegeteres.

§ 8. Hensynssoner

8.1. Sikrings- og faresone (pbl § 11-8 a) (sone H190)

Sone med angitte særlige hensyn

Restriksjonssone over tunnel

H190_1