

## SØRUM KOMMUNE

## Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

BJERKE INDUSTRIOMRÅDE, Gnr 89 Bnr 30 / Gnr 90 Bnr 31, 34, 35, 36 / Gnr 91 Bnr 3, 7, 13, 32, 34, 45, 113, 187

Planen er datert 10.07.04, sist rev. 05.07.05

Bestemmelsene er sist datert 05.07.05

Plan med bestemmelser er egengodkjent av Sørum kommunestyre den 14.06.06, sak 41/06.

**Forslag til mindre endring av reguleringsplan datert 05.01.12 (Rev. 0).**

---

Hans Marius Johnsen  
ordfører

---

**§1 GENERELT (denne paragraf er endret ved vedtak av xx.xx.12)**

Planområdet reguleres til følgende formål:

- Byggeområder: - Industri/lager med kontor, felt IL 1-4
- Offentlig trafikkområde: - Kjøreveg med fortau  
- Gang- og sykkelveg  
- Annet trafikkområde
- Felles veg: - Adkomstveg
- Kombinert formål: - Motfyllinger, skråningsutslag; bekkelukking/plastring
- Fareområder: - Sikringssone ved høyspentlinje
- Spesialområder: - Parkbelte i industristrøk, SP  
- Friluftsområde i industristrøk, SF2 1-2

**§2 FELLESBESTEMMELSER****§2.1 Estetikk**

Ved behandling av byggesaker skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt og langs samme veg får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, materialvalg, mm.

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres skriftlig for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusive hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende bebyggelse og de nære og fjerne omgivelser.

**§2.2 Situasjonsplan**

Før feltene IL 1 - 4 kan bebygges må det foreligge situasjonsplan godkjent av MU (Det faste utvalg for plansaker) i målestokk 1:500 for den aktuelle tomte. Situasjonsplan skal følge søknad om rammetillatelse og skal inneholde:

- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning, materialvalg (se også §§ 3.2 og 3.3; krav til bebyggelsen og krav til uteområder).
- Prøver av materialbruk i fasader og farger i fasader.
- Adkomst til bebyggelsen og internt vegnett med snuplasser, dimensjonert for kjøretøy SP i hht. vegnormalene.

- Utforming av uteområder med beplantninger, trær, høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger.
- Parkeringsplasser.
- Utvendig belysning.
- Opplegg for innebygd renovasjon med god estetisk utforming.
- Frisiktsoner.
- Perspektivtegning eller fotodokumentasjon.
- Tverrprofiler der eksisterende, tilstøtende og ny bebyggelse er lagt inn i forhold til eksisterende og framtidig terreng.
- Det skal redegjøres for eksisterende vegetasjon og trær, og vises hva som skal tas vare på og hva som skal plantes nytt.
- Situasjonsplaner som omfatter arealer inn mot Hovedbanen/Gardermobanen, skal for ev. sikringstiltak, disponering av utearealer, beplantning, belysning (unngå blanding av togpersonel), forelegges Jernbaneverket (JBV) før byggetillatelse kan gis.
- Redegjørelse for trafikkgenerering.
- Ev.støydempende tiltak.
- Skjerming/inngjerding av utelagring, der utelagring er tillatt, jfr. § 3.3.

Vedlagt situasjonsplanen skal det følge skiltplan og belysningsplan, se § 2.3.

### §2.3 Skilt- og belysningsplan, reklame

For felt IL1, IL3 og IL4, skal skiltplan oversendes Statens vegvesen for godkjenning.

Skiltplan skal være i henhold til:

1. Skilt, reklameinnretninger og lignende skal ikke være i visuell konflikt med omgivelsene. De må ikke plasseres på takflate, møne, gesims, markise eller takutstikk.
2. Skilt på bygninger og lignende skal ikke ha større høyde enn 120 cm, og skal ha fri høyde over tilgrensende terrengoverflate på minst 4 meter. Det skal fortrinnsvis være samleskilt.
3. Markiser skal avgrenses til vindusåpninger.
4. Transparenter, vegglogoer og lignende må ikke bryte det arkitektoniske uttrykket på bygningen, og må ha god fjernvirkning.

### § 2.4 Parkering

Hver bedrift må sette av plass og merke opp tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser til egen virksomhet på egen grunn: 1 plass pr 200 m<sup>2</sup> gulvflate lager, 1,2 plass pr 100 m<sup>2</sup> industri/ produksjon og 1 plass pr 50 m<sup>2</sup> kontor.

### §2.5 Støy innenfor planområde

Det skal dokumenteres at veiledende grenser for tillatt utendørs og innendørs støy blir overholdt. Nødvendige støyskjermingstiltak skal vises. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal gjelde innenfor planområdet. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 2 i T-1442

### §2.6 Støy for boligbebyggelse langs Lindebergvegen

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal gjelde for følgende eiendommer langs Lindebergveien: Gnr/Bnr: 91/19, /20, /22, /23, /55, 93/126, /154, /153, /149, /136, /137, /138, /139, 140, /148, /109. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 2 i T-1442

Lokale støydempingstiltak for hver enkelt eiendom skal byggemeldes samtidig med tekniske anlegg. Som en del av byggemeldingen skal det dokumenteres at støydempingstiltakene bringer utendørs og innendørs støy under fastsatte grenseverdier, gitt full utbygging av Bjerke næringsområde. Støydempingstiltakene skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse for første tiltak innenfor områ-

dene IL 1-4, regulert til industri/lager. Støydempingstiltak skal utformes med sikte på god helhetlig miljømessig og estetisk tilpasning, spesielt materialbruk og fargevalg, med hensyn til nær- og fjernvirkning.

### § 2.7 Rekkefølgebestemmelser

Når atkomstvegen inn på IL3 er opparbeidet i henhold til plankartet, skal den tas i bruk som atkomst til Fahre Industrieiendom, og dagens bruk av Farexvegen som atkomstvei til Fahre Industriområde skal opphøre for gnr. 91 bnr. 8, 25, 30, 32, 38, 91 og 112.

Før brukstillatelser innenfor byggeområdene kan gis, må vegkryss, adkomstveg/fellesveger, samt gang-/sykkelvei være ferdig opparbeidet fram til og langs eiendommene, som vist på plankartet.

### § 2.8 Tekniske anlegg

Det skal foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg (veg, vann, avløp og veglys) før arbeidene kan igangsettes. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet samsvarende med den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge lengde- og tverrprofiler som dokumenterer skjæringer og fyllinger. Detaljplanene skal utformes med sikte på tilpasning til eksisterende terreng. Kabler for tilførsel av strøm til bygninger og utelys, telefoni og tv etc, skal legges forskriftsmessig i grøfter. Se også §§ 2.6, 2.10 og 8.2.

### §2.9 Grunnforhold og masseforflytting (denne paragraf er endret ved vedtak av xx.xx.12)

Med utgangspunkt i risiko- og sårbarhetsanalysen, NGI-rapport 20031453-1, skal det før utbygging foretas geoteknisk undersøkelse som skal sikre at fundamentering, masseuttak, landskapsutforming som voll o.a. er forsvarlige. Dokumentasjon av geotekniske forhold og evt. avbøtende tiltak skal følge søknad om rammetillatelse.

De geotekniske forholdene på stedet gjør det nødvendig å sette krav til utforming av veger:

1. Graveskråninger skal ikke være brattere enn 1:3.
2. Tilstrekkelig drenering for å hindre oppdemming av vann skal etableres.
3. Ved gravedybder over 5 m forutsettes kalkstabilisering av grunnen.
4. Fyllinger etableres av sprengstein, skråningshelling 1:2. Dersom det etableres fyllinger med tørrskorpeleire er maks skråningshelling 1:3 og leire må flyttes rett fra skjæring til fylling uten tilførsel av vann.

### §2.10 Bekkelukking (denne paragraf endret ved vedtak av xx.xx.12)

Med henvisning til vannressurslovens § 20 om samordning av tillatelser, har NVE avgjort at delvis lukking av Jeksla, kan skje i medhold av godkjent reguleringsplan for Bjerke næringsområde på følgende forutsetninger:

- Jeksla skal holdes åpen på så lange strekninger som mulig.
- Det tillates lukking av Jeksla på to strekninger jfr. plankart datert 10.07.04, sist revidert 05.07.05, hhv. 95 m og ca. 100 m. På de resterende strekningene av Jeksla innafor planområdet tillates sikring av bunn og sider for å ivareta stabiliteten i området.
- Kulvertene dimensjoneres for å ivareta flomvannføringer.
- Det skal legges til rette for reetablering av kantvegetasjon langs de åpne strekningene av Jeksla.

Kulverter og andre tiltak i Jeksla skal byggemeldes samtidig med tekniske anlegg. Kulvertene og tiltakene skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse for første tiltak innenfor områdene IL 1-4, regulert til industri/lager.

### §2.11 Vann og avløp

Vann- og avløpsledninger skal kunne framføres i korridor på 6 meter innenfor områder som ikke er regulert direkte til dette formålet. I korridoren kan det bare oppføres bygninger dersom det legges var-rør.

### **§2.12 Kabelanlegg og nettstasjoner**

Det skal rekvireres kabelpåvisning fra netteier Viken nett før arbeid igangsettes. Omfang og plassering av nettstasjoner skal bestemmes i samarbeid med Viken nett i samband med utarbeidelse av vegplaner og situasjonsplaner. Det samme gjelder nødvendig omlegging av eksisterende luftledninger og anlegg. Jernbaneløpene skal høres når det gjelder overvannshåndtering på arealene inn mot Hovedbanen/Gardermobanen.

## **§3 BYGGEOMRÅDER for industri/lager – felt IL 1, 2, 3, 4 (denne paragraf endret ved vedtak av xx.xx.12)**

### **§3.1 Formål og begrensninger**

På plankartet er det vist byggeområder med en inndeling i 4 felt, IL 1 - 4. Innenfor feltene kan det oppføres bygninger for industri og lagervirksomhet inkludert kontor, med tilhørende anlegg.

Feltene IL 1-3 skal ha en minimum BYA på 45 % maksimum 55 %, beregnet for hver enkelt tomt. IL 4 skal ha en BYA på minimum 20%, fareområdet ikke inkludert. Situasjonsplanen skal vise en utnyttelse på minimum BYA = 45 % for tomten som helhet. Dette er ikke til hinder for at søknad om rammetillatelse for enkeltbygg ikke tilfredsstiller kravet til minimum BYA, men at bygningen plasseres i hht. situasjonsplan som viser at minimumskravet er oppfylt ved full utbygging av tomten.

Gesimshøyde for bebyggelsen skal ikke overstige 14 meter fra ferdig planert terreng. Byggegrenser er 100 meter fra midtlinje E6, østre kjørefelt (nordlig retning), 30 meter fra jernbane, 10 meter fra Fylkesvegens midtlinje, og for øvrig som angitt på plankartet.

### **§ 3.2 Krav til bebyggelsen**

Ved material- og fargevalg på bygninger og andre anlegg skal det tas hensyn til nærvirkning og fjernvirkning. Reflekterende material skal unngås utenom glassflater. Store flater skal holdes i farger som ikke har framtrekkende fjernvirkning.

Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk standard, og slik at forholdet mellom ulike bygninger og mellom bygninger og landskap er preget av at hele utbyggingen arkitektonisk er del av ett område. Løsningsprinsippene er illustrert i illustrasjonsplanen datert 10.07.04, og skal være reflektert i og godt dokumentert i rammesøknaden.

### **§ 3.3 Krav til uteområder**

På den enkelte tomt skal det rundt bygninger og trafikk- og parkeringsarealer etableres beplantninger, som også inkluderer trær, i tilstrekkelig størrelse - med stammeomkrets på min. 8-10 cm - og antall, til å gi området et grønt preg.

Skjermet/inngjerdet utelagring er tillatt, unntatt mot E6 og Hovedbanen/Gardermobanen. Gjerder kan oppføres med inntil 2,5 m høyde. Langs Hovedbanen/Gardermobanen skal det i hele planområdet lengde settes opp flettverksgjerde med høyde 1,8 m.

## **§4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (denne paragraf endret ved vedtak av xx.xx.12)**

### **§ 4.1 Kryss ved Fylkesveg**

Krysset mellom adkomstvegen og Fv 451.01 (Lindebergvegen) utformes som fullkanalisert kryss og med venstresvingefelt på hovedvegen. Krysset skal opparbeides i hht byggeplan godkjent av Statens

vegvesen, og være ferdigstilt før adkomstvegen tas i bruk. Byggeplan for nytt veganlegg og ny kulvert skal utføres etter geoteknisk prosjektering.

Frisikt tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller liknende med høyde over 50 cm over vegens planum.

**§ 4.2** Atkomstvegen og fortauet langs atkomstvegen skal opparbeides og ferdigstilles samtidig.

**§ 4.3 Gang- og sykkelveg, turveg**

Planområdet skal tilrettelegges for kollektivtrafikk, spesielt med jernbanen. Adkomstvegen til IL3 og gang-/sykkelvegen mellom Lindeberg stasjon og adkomstvegen, skal være opparbeidet i sin helhet som vist på plankartet, før det kan gis brukstillatelser innenfor IL 3.

**§ 5 FELLES VEGER**

**§ 5.1 Fellesveger**

Fellesveger er felles for området IL1.

**§ 6 KOMBINERTE FORMÅL**

**§ 6.1 Motfyllinger og skråningsutslag, bekkelukking/kulvert**

Motfyllinger og skråningsutslag ved offentlig trafikkareal og privat veg, samt tiltak for lukking av bekk (kulvert, plastring) skal utformes som vist på planen og beplantes som tilliggende landskap. Etter etablering og opparbeiding inngår de i de aktuelle reguleringsformålene, hhv parkbelte, friluftsområde og byggeområde for industri/lager.

**§ 7 FAREOMRÅDER**

**§7.1 Sikringsområde under høgspenteledningen.**

Innenfor området er oppføring av bebyggelse eller anlegg for opphold ikke tillatt. Søknad om rammetillatelse for eventuelle tiltak innenfor sonen skal forelegges den aktuelle elektrisitetsforsyning som forvalter, og krav og restriksjoner for bruk av området gis av dem.

**§ 8 SPESIALOMRÅDER, parkbelte – SP, friluftsområde – SF (denne paragraf endret ved vedtak av xx.xx.12)**

**§ 8.1 Parkbelte og friluftsområder**

Planområdet omfatter et parkbelte, SP, langs E6, og to friluftsområder, SF 1-2, langs henholdsvis Jekslabekken og Hovedbanen. Innenfor parkbeltet og friluftsområdet er lagring, tilrigging og massedeponering ikke tillatt. Mot eksisterende terreng som ikke blir gjenstand for inngrep skal spesialområdene opparbeides slik at det dannes naturlige terreng- og beplantningsmessige overgangssoner.

**§ 8.2 Spesialområde parkbelte langs E6 - SP**

Parkbelte SP skal tjene som vegetasjonsskjerm mellom byggeområdene, dyrka marka og E6. Parkbeltet skal beplantes med lønnetrær med en stammeomkrets i 1,5 meters høyde på minimum 12-14 cm. På den siden som vender mot motorveien skal det plantes en einerskjerm.

Hele parkbeltet langs IL3 og IL4 skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for første tiltak innenfor områdene IL3 og IL4. Tilsvarende gjelder for parkbelte langs IL1. Beplantningsplan skal godkjennes samtidig med tekniske anlegg. Beplantningsplanen skal utarbeides med utgangspunkt i illustrasjonsplan for grøntbelte datert april 2005.

**§ 8.3 Friluftsområde langs Jekslabekken – SF 1**

Gjenstående vegetasjon etter tiltak knyttet til bekkelukking og vegutbygging i friluftsområdet skal i størst mulig grad bevares. Ny vegetasjon skal etableres i henhold til beplantningsplan som godkjennes

samtidig med tekniske anlegg. Området skal være beplantet før det gis igangsettingstillatelse for første tiltak innenfor områdene 1L 1-4, regulert til industri/lager.

#### § 8.4 Friluftsområde langs Hovedbanen – SF 2

Langs Hovedbanen skal en sone på 4 m langs eiendomsgrensa tjene som friluftsområde. Det skal sikre turferdsel mellom kulvert under banen og Arteid bru. Friluftsområdets avgrensing sammenfaller med byggegrensa.

--

**Innenfor endringsområdet vist på plankart datert 05.01.2012 gjelder reguleringsbestemmelsene for Bjerke industriområde av 14.06.06 med følgende tillegg/endringer:**

#### Tillegg til § 1: GENERELT

- Bebyggelse og anlegg - Kombinert formål - Industri/lager med kontor (felt IL2)
- Bebyggelse og anlegg - Kombinert formål - Industri/lager med kontor - Motfylling, skråningsutslag, bekkelukking, plastring
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Veg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn - Tekniske anlegg
- Grønnstruktur - Friområde
- Grønnstruktur - Kombinert formål - Friområde - Industri/lager med kontor - Motfylling, skråningsutslag, bekkelukking, plastring
- Hensynssone - Fareområde - Ras- og skredfare

#### FELLESBESTEMMELSER

##### Tillegg til § 2.9: Grunnforhold og masseforflytting

Alternativt kan det aksepteres andre løsninger prosjektert og dokumentert av geotekniker, som ivaretar risiko og sårbarhet på en tilfredsstillende måte.

##### § 2.10 endres til: Bekkelukking

Lukking av Jeksla kan skje i medhold av godkjent reguleringsplan for Bjerke næringsområde på følgende forutsetninger:

- Kulvertene dimensjoneres for å ivareta flomvannføringer og for planlagt overfyllingshøyde.
- Kulvertene skal tilrettelegges for årlig vedlikehold og langsiktige reparasjoner.

Kulverter og andre tiltak i Jeksla skal byggemeldes samtidig med tekniske anlegg. Kulvertene og tiltakene skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse for første tiltak innenfor områdene IL 1-4, regulert til industri/lager.

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

##### Ny § 4.4: Offentlighet

Feltene o\_V1 og o\_GS1 med tilstøtende annen veggrunn er offentlige. Felt V2, V3, V4 og V5 er privat vei, som skal fungere som felles atkomst for berørte felt.

#### GRØNNSTRUKTUR

**§ 8.1 endres til: Parkbelte og friluftsområder**

Planområdet omfatter et parkbelte, SP, langs E6 og 6 friluftsområder, SF2, o\_FRI1 og o\_AGK1-4, langs Hovedbanen og over Jeksla. Innenfor parkbeltet og friluftsområdene er lagring, tilrigging, og massedeponering ikke tillatt. Mot eksisterende terreng som ikke blir gjenstand for inngrep skal friområdene opparbeides slik at det dannes naturlige terreng- og beplantningsmessige overgangssoner.

**Ny § 8.5: Offentlighet**

Felt o\_FRI1, o\_AGK1, o\_AGK2, o\_AGK3 og o\_AGK4 er offentlige.

**Ny § 8.6, erstatter § 8.3: Friluftsområder langs/over Jekslabekken**

Etter bekkelukking skal ny vegetasjon etableres i henhold til beplantningsplan som godkjennes samtidig med tekniske anlegg. Området skal være beplantet før det gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor områdene 1L 1-4, regulert til industri/lager.