

RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til:

**DETALJREGULERINGSPLAN FOR MARIKOLLEN IDRETTSPARK**

Jf. plan- og bygningsloven §§ 12-6 og 12-7

Forslag til reguleringskart er datert: 19.05.2015

Forslag til reguleringsbestemmelser er datert: 19.05.2015

Plan nr.: 193

Reguleringsplan er vedtatt av kommunestyret i Rælingen 17.06.2015

\_\_\_\_\_  
Dato, ..... Ordfører (sign)

**§ 1. HENSIKT MED PLANEN**

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende langrenns- og alpinanlegg til et fremtidsrettet kunstsø- og helårsanlegg, og videreutvikling av hoppbakken og stadionområdet. Planen skal også tilrettelegge for tilførselsløyper til og fra Blystadlia.

**§ 2. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL**

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet. Arealet innenfor denne grensen er regulert etter § 12-3 i plan- og bygningsloven som detaljregulering.

Innenfor plankartet er det regulert til følgende formål:

- A. Pbl. § 12-5 nr.1 – Bebyggelse og anlegg
  - Offentlig eller privat tjenesteyting, benevnt OF1
  - Idrettsanlegg, benevnt I1-I3
  - Skianlegg, benevnt SA1-SA3
  - Skiløypetrasé
  - Idrettsstadion
  - Klubbhus og driftsområde
- B. Pbl. §12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg, benevnt V1-V2.
  - Gang- sykkelveg, benevnt GS1
  - Annen veggrunn – grøntareal, benevnt AV1-AV6.
  - Parkeringsplasser, benevnt P1-P4.
  - Veg/ skiløypetrasé, benevnt VS1-VS2
- C. Pbl. § 12-5 nr. 3 – Grønnstruktur
  - Vegetasjonsskjerm
- D. Pbl. § 12-5 nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift
  - LNFR areal, benevnt LNFR1-LNFR5
- E. Pbl. § 12-6 – Hensynssoner
  - Bevaring naturmiljø (560), benevnt BN1-BN2
  - Bevaring kulturmiljø (570)

## § 3. FELLESBESTEMMELSER

### 3.1. Oversiktsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det innsendes oversiktsplan i hensiktsmessig målestokk. Planen skal vise hvordan de ulike aktivitetene forholder seg til hverandre.

### 3.2. Landskapsplan

For hvert enkelt tiltak skal det innsendes landskapsplan i hensiktsmessig målestokk. Den enkelte landskapsplan skal vise avkjørsler, atkomstveier, interne veier, plasser, oppholdsarealer, parkeringsplasser, broer, gangarealer, turveier, langrennsløyper og skiheiser. Planen skal vise eksisterende og nytt terreng samt områder med eksisterende og ny vegetasjon. Grave-, planerings-, mur-, skjærings- og fyllingsarbeider skal illustreres. Videre skal planen vise eksisterende og ny belysning, håndtering av overvann, snøproduksjonsanlegg, eksisterende og nye dammer og bekker.

Planen skal godkjennes av Rælingen kommune før aktiviteter kan igangsettes. Landskapsplaner skal godkjennes samtidig med tillatelse til tiltak. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til landskapsplaner før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte tiltak.

### 3.3. Utforming

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares for å gi anlegget en skogkledd bakgrunn. Utendørs lagring tillates kun for utstyr relatert til idrett som for eksempel fotballmål, prepareringsutstyr, sklirekkverk (rails) og snøproduksjonsutstyr.

### 3.4. Belysning

Lyskilden skal peke mot terreng, og skal tilpasses de ulike aktivitetene i anlegget.

### 3.5. Tilgjengelighet

Utbygging skal tilrettelegge for at idrettsanlegget og utearealer i størst mulig grad skal kunne nyttes av alle personer etter prinsippet om universell utforming.

### 3.6. Lokal forskrift

Lokal forskrift for bruk og utvikling av anlegget kan utarbeides i henhold til friluftsløvsloven.

### 3.7. Ordens- og sikkerhetsregler

Anleggseier eller den kommunen til enhver tid har driftsavtale med har anledning til å fastsette ordens- og sikkerhetsregler for bruk av anlegget. Hensikten er å fremme/sikre planens formål.

### 3.8. Fremmede arter

3.8.1. Planting av fremmede arter i henhold til artsdatabankens svarteliste skal ikke forekomme. Det skal benyttes stedegen vegetasjon i beplantning.

3.8.2. Det skal dokumenteres at masser som deponeres ikke inneholder fremmede invaderende arter, jf. definisjon i naturmangfoldloven.

## § 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- 4.1.1 All ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet.
- 4.1.2 Landskapsinngrep skal begrenses til det som er nødvendig for å få et hensiktsmessig anlegg, for å best mulig bevare eksisterende terreng, vegetasjon og verdifullt naturmangfold.
- 4.1.3 Sprengning skal unngås så langt det lar seg gjøre. Fyllinger og eventuelle skjæringer skal gi en naturlig og god tilslutning til eksisterende terreng.
- 4.1.4 Overvann skal behandles i dagen så langt det lar seg gjøre.
- 4.1.5 Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

### 4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting, OF1

- 4.2.1 Innenfor område OF1 kan det opparbeides utendørs volleyballbane, basketbane, skatebane, skøytebane, amfi/scene samt andre innretninger for utendørs aktivitet som ikke inngår i idrettsanlegget.
- 4.2.2 Allmennheten skal ha adgang til uteområdene innenfor formålet.
- 4.2.3 Innenfor formålet tillates etablering av atkomstveg og gangveg til offentlig bebyggelse og parkeringsareal.

### 4.3 Idrettsanlegg, I1-I3

- 4.3.1 Arealet innenfor I1 og I2 skal benyttes som anlegg for fotball.
- 4.3.2 Det tillates oppført spillerboder innenfor I1 og I2.
- 4.3.3 Fotballbaner tillates inngjerdet. Minimum 50% av omkransede gjerdelinje skal være gjennomsynlig over 1 meters høyde.
- 4.3.4 Master og tekniske installasjoner til belysning, høytaleranlegg og lignende tillates innenfor formålet. Lysanlegget skal følge anbefalte grenseverdier for lys i vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Lysstyrken skal begrenses og skal ikke overstige behovet ut fra de aktivitetene som er på banen. Det tillates ikke lys på banen etter kl. 22.00 mandag – fredag, og ikke etter kl. 19 lørdag og kl. 21 søndag.
- 4.3.5 Innenfor arealet I2 kan det opparbeides terrengvoll som skal fungere som naturlig tribune.
- 4.3.6 I3 skal benyttes som skistadion. I sommerhalvåret benyttes området til rulleskiløype og som fotballbane ved turneringer med mere.
- 4.3.7 Mindre bygninger som start- og målbod tillates innenfor I3, og skal samlet ikke overstige BYA = 20 m<sup>2</sup>. Felt innenfor rulleskiløypen skal holdes gresskledd.

### 4.4 Skianlegg, SA1-SA3

- 4.4.1 Innenfor SA1 kan det oppføres hoppbakker med tilhørende anlegg og innretninger. Bygninger tilknyttet idrettsvirksomheten som oppføres skal være på maks. 20 m<sup>2</sup> BRA. Innenfor formålet kan det oppføres master og tekniske installasjoner til flombelysning, snøproduksjon og lignende.
- 4.4.2 Innenfor SA2 kan det etableres alpinbakker, skicross og skilek. Heisanlegg er illustrert i plankart, men er ikke bindende. Innenfor området kan det oppføres mindre bebyggelse for drift av skianlegget på maks. 40 m<sup>2</sup> BYA. Det tillates master og tekniske installasjoner til flombelysning, snøproduksjonsanlegg og lignende.
- 4.4.3 Innenfor SA1 og SA2 kan det oppføres pumpehus for snøproduksjonsanlegg med maks. 120 m<sup>2</sup> BYA innenfor formålet.

- 4.4.4 Arealet innenfor SA3 kan benyttes til skilek, akebakke og andre lignende aktiviteter.
- 4.4.5 Permanente driftsveger kan etableres innenfor området.

#### **4.5 Skiløypetrasé**

- 4.5.1 Areal innenfor formålet kan benyttes til langrennsløyper med inntil 9 meters bredde. Kun 4 meter av langrennsløypenes totale bredde kan opparbeides med grusdekke eller asfalt(rulleskiløype). Det er planlagt en 5 km lang trasé, som kan avkortes til 2, 3, 3,7 km. Trasé for rulleskiløype og langrennsløyper er illustrert i plankart.
- 4.5.2 Sideareal skal tilsås.
- 4.5.3 Det skal etableres bro for skiløyper over Tangerudvegen som vist på plankart. Bredden kan være på opptil 16 m, og fri høyde skal være minimum 4,5 m.
- 4.5.4 Rulleskitraseen belyses bedre enn ordinære skiløyper.
- 4.5.5 Innenfor formålet kan det tilrettelegges for friluftsbarnehage med nødvendige installasjoner.

#### **4.6 Klubbhus og driftsområde**

- 4.6.1 Innenfor formålet kan det oppføres driftsbygning, klubbhus/varmestue og servicetilbud tilknyttet idrettsvirksomheten.
- 4.6.2 Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannmengde og slokkevannuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet iht. TEK10 og retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper i Lørenskog, Rælingen og Skedsmo.
- 4.6.3 Adkomst og vannforsyning for brannvesenet må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk jf. pbl. 12-7 nr. 4.
- 4.6.4 Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivare tatt iht. TEK10 11-17 og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

### **§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **5.1 Kjøreveg, V1-V3**

- 5.1.1 V1-V3 er offentlig tilgjengelig.
- 5.1.2 V1-V3 utarbeides etter kommunens vegnorm.
- 5.1.3 V3 er hovedatkomst til P2 og P3.

#### **5.2 Gang-/sykkelvei**

- 5.2.1 GS1 er offentlig tilgjengelig.
- 5.2.2 Gang – og sykkelveier innenfor formålet skal opparbeides med fast dekke og minimum 3 meters bredde.
- 5.2.3 Det tillates gjennomkjøring mellom parkeringsplass P2 og P3.

#### **5.3 Annen veggrunn – grøntareal**

- 5.3.1 Areal innenfor formålet skal opparbeides med grønt dekke og tre/buskebeplantning.

#### **5.4 Parkeringsplasser P1-P4**

- 5.4.1 Parkeringsplassene P1-P4 skal opparbeides med grus eller asfalt, og skal være offentlig tilgjengelig. Grøfter med vegetasjon inngår i parkeringsformålene.

5.4.2 Det skal legges til rette for av- og påstigning med buss innenfor P1. Innenfor samme område skal det opparbeidet beplantning i henhold til illustrasjonsplan.

5.4.3 Det skal etableres minimum 6 ladepunkter for elbil innenfor P1-P4.

### **5.5 Veg / skiløypetrasé, VS1-VS2**

5.5.1 VS1 utformes som grusveg med maks. bredde på 6 meter inkludert skulder. VS1 tillater belysning. På vinterstid tillates det opparbeiding av løypetrasé innenfor VS1.

5.5.2 VS1 kan på sommerstid benyttes i forbindelse med skogsdrift, i henhold til avtale med grunneier.

5.5.3 VS2 skal utformes etter veiklasse 3, og følge kravene i – Normaler for landbruksveier med bebyggelse. Sommerstid skal VS2 være skogsbilvei. Vinterstid skal VS2 være opparbeidet langrennsløype.

5.5.4 Det tillates etablering av tilførselsledning for snøproduksjon innenfor VS2.

## **§ 6. GRØNNSTRUKTUR**

### **6.1 Vegetasjonsskjerm**

Innenfor arealet tillates etablering av støyvoll og omlegging av eksisterende bekk.

## **§ 7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

### **7.1 LNFR areal, LNFR1-LNFR5**

Innenfor arealet LNFR1-LNFR5 skal eksisterende terreng bevares.

## **§ 8. HENSYNSSONER**

### **8.1 Bevaring naturmiljø (560), BN1-BN2**

Innenfor BN1-BN2 skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Inngrep tillates ikke.

### **8.2 Bevaring kulturmiljø (570)**

Forholdet til automatisk fredete kulturminner er ikke avklart. Ethvert tiltak i grunnen må forhåndsklareres med rette kulturmyndighet, Akershus fylkeskommune.

## **§ 9. MILJØKRAV**

### **9.1 Støy fra snøproduksjonsanlegg**

Støy i boligområder skal ikke overstige LpAeq 50 dB i perioden 07.00 – 19.00. Støy i boligområder skal ikke overstige LpAeq 45 dB i perioden 19.00 – 23.00. Støy i boligområder skal ikke overstige LpAeq 40 dB i perioden 23.00 – 07.00.

Unntak fra disse kravene:

I inntil 10 døgn per år, kan snøproduksjon pågå med inntil LpAeq 60 dB for nærmeste boligområder hele døgnet. I tillegg kan snøproduksjon pågå i inntil 15 døgn med støy inntil LpAeq 45 dB for nærmeste boligområder hele døgnet. For støy med rentonekarakter skal det legges til 5 dB på målt lydtryknivå før sammenligning med støygrensen.