

Områderegulering for Sørumsand sentrum

Reguleringsbestemmelser

PlanID L049

Saksnummer PLAN-20/00671

1 Planens hensikt

Områdereguleringen skal legge til rette for videreutviklingen av et flerfunksjonelt sentrum med innbydende gater, byrom med gode oppholds-kvaliteter, et variert handelstilbud og boliger med gode kvaliteter, som gjør at Sørumsand sentrum bli et attraktivt og levende sted med en egen stedsidentitet.

Planen skal sikre etablering av torg, oppholdsarealer langs Sørumsandveien og en gågate nord for Sørumsandveien. Sør for Kongsvingerbanen skal planen legge til rette for transformasjon til boligformål med innslag av kulturformål og tjenesteyting.

Planen skal sikre bevaring av utvalgt industribebyggelse og utvalgte historiske institusjonsbygg. Planen skal også sikre bevaring av og tilpasning til kulturmiljøet knyttet til Urskog-Hølandsbanen.

2 Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmellesområder

Området reguleres til:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn	kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse	B	1110
		Boligbebyggelse, frittliggende småhus	BF	1111
		Boligbebyggelse, blokker	BB	1113
		Sentrumsformål	SF	1130
		Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	T	1160
		Undervisning	UN	1162
		Forsamlingslokale	LOK	1165
		Fjernvarmeanlegg	FVA	1520
		Vann- og avløpsanlegg	VA	1540
		Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	SMS	1588
		Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser	KBA	1800
		Kombinert forretning, kontor og tjenesteyting	F/K/T	1813
		Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål.	BAA	1900

§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	KV	2011
		Fortau	FO	2012
		Torg	TO	2013
		Gatetun	GT	2014
		Gang- og sykkelveg	GS	2015
		Gangveg, gangareal eller gågate	GG	2016
		Annen veggrunn, teknisk anlegg	AVT	2018
		Annen veggrunn, grøntareal	AVG	2019
		Jernbane	JB	2021
		Stasjons- eller terminalbygg	BST	2024
		Holdeplass eller plattform	HPP	2025
		Kollektivnett	KO	2060
		Kollektivanlegg	KA	2071
		Pendler- eller innfartsparkering	PI	2074
		Parkering	P	2080
Parkeringsplasser	PP	2082		
Teknisk infrastruktur	TIS	2101		
§ 12-5 nr. 3	Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	3001
		Blågrønnstruktur	BG	3002
		Turveg	TV	3031
		Friområde	FRI	3040
		Badeplass eller -område	BAD	3041
		Park	PA	3050
		Vegetasjonsskjerm	VS	3060
		Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	GAA	3900
		§12-5 nr. 5	Landbruks-, natur og friluftsområder, samt reindrift	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
§ 12-5 nr.6	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Småbåthavn	SH	6230
		Friluftsområde i sjø og vassdrag m. tilh. strandsone	FLVS	6720
§ 12-6 jfr. § 11-8 a)-f) og 11-10	Hensynssone	Nedslagsfelt drikkevann	H110	110
		Ras- og skredfare	H310	310
		Flomfare	H320	320
		Bevaring kulturmiljø	H570	570
		Båndlegging etter lov om kulturminner	H730	730
		Krav om fellesplanlegging	H810	810
		Gjeldende reguleringsplan skal gjelde uendret	H910	910
§12-7	Bestemmelsesområde	Grenseverdier, miljø – stille område	#1-3	

Tabell 1

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Krav om detaljregulering

Før det kan søkes om tillatelse til tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a, d, g, k, l og m i planområdet skal det foreligge vedtatt detaljregulering.

Felt BF2-11 er unntatt krav om vedtatt detaljregulering for tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a, g, l og m.

Ved detaljregulering er feltene minste reguleringsenhet. Ved oppstart av detaljreguleringsarbeid for felt til bebyggelse og anleggsformål i planområdet, skal det defineres hvilke gater, torg og parker som skal inngå i den enkelte plan.

3.2 Kvalitetsprogram

Ved utarbeidelse av detaljregulering, eller ved søknad om rammetillatelse innenfor planområdet, skal Kvalitetsprogram for Sørumsand, datert 13.05.2026, legges til grunn for utformingen av bebyggelsen og uterommene. En beskrivelse av hvordan dette oppfylles skal følge plansaken/rammesøknaden.

3.3 Geoteknikk

Ved utarbeidelse av detaljregulering skal disse baseres på geoteknikk rapport «Innledende geoteknikk vurdering», D0262493-RIG-R-01, datert 12.12.2025.

Alle planområdets felter, unntatt feltene o_BG1, o_BG2, o_TV1, P1, F/K/T, og B6, ligger innenfor den geotekniske utredningens kartlagte mulige løsne- og utløpsområder jf. Figur 5-1 i vedlegg 1, vist som hensynssone H310 i plankartet. Ved utarbeidelse av detaljregulering i felt berørt av hensynssonen, må det gjennomføres ytterligere grunnundersøkelser, jf. kap. 4.6 i geoteknikk rapport, for å ivareta områdestabiliteten. Dette inkluderer å fullføre nødvendige steg i NVE-veileder nr 1/2019.

3.4 Forurensning i grunnen

Ved utarbeidelse av detaljregulering må det foreligge en vurdering av om det finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det, før førstegangsbehandling, utføres miljøtekniske grunnundersøkelser for å avdekke behovet for tiltaksplan.

3.5 Vann og avløp

Ved planlegging av VA-løsninger i detaljreguleringer innenfor planområdet skal disse baseres på VA-Områdeplan, datert 19.12.2025.

3.6 Overvann

Ved planlegging av overvannsløsninger i detaljreguleringer innenfor planområdet skal disse baseres på Overvannsplan, datert 19.12.2025. Lillestrøm kommunes overvannsveileder, datert 7.11.2025, med blant annet 3-trinnsstrategi for overvannshåndtering, skal følges.

For alle felt som berøres av hensynssone H320_3 og 4 er det krav om dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å overholde tabell 1 i Overvannsplan, datert 19.12.2025.

3.7 Støy

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) og tilhørende veileder, skal legges til grunn for alle detaljreguleringer.

I detaljregulering skal det dokumenteres at kravene til støybestemmelssone (vedlegg 4 Støybestemmelssone, datert 12.05.2026 til reguleringsbestemmelsene) kan innfris:

Støykrav til støybestemmelssone 1

Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

Støykrav til støybestemmelsesområde 2

- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

3.8 Avfallshåndtering

Ved utarbeidelse av detaljregulering skal det etableres mobilt avfallssug i feltene KBA1-5, SF2-10, B4-7 og T2. Nedkast skal være integrert i fasader. Det skal være trinnløs adkomst for renovatør.

3.9 Energiforsyning

For tiltak som er innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme er det tilknytningsplikt. Dette gjelder også tiltak som kan gjennomføres uten krav om ny reguleringsprosess.

Tiltak som samlet på eiendommen er mindre enn 500 m² BRA, eller har en varmeløsning som er dokumentert miljømessig bedre og gir et lavere CO₂-avtrykk enn fjernvarme, kan unntas tilknytningsplikt.

3.10 Nettstasjoner

Ved utarbeidelse av detaljregulering skal det redegjøres for behov og lokalisering av nettstasjoner. Nettstasjoner skal innpasses i bebyggelsen.

3.11 Byggegrenser

Der det ikke er angitt byggegrenser i plankartet skal dette fastsettes i detaljregulering.

3.12 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagget etter jernfremstilling etc., må arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1 Utforming av bebyggelsen

For utforming av bebyggelse vises det til hovedprinsippene i kvalitetsprogram for Sørumsand sentrum, datert 13.05.2026.

Bebyggelsen innenfor planområdet skal ha gode arkitektoniske og estetiske kvaliteter, samt tilpasses terreng og eksisterende bebyggelse på en god måte. Nær Urskog-Hølandsbanen og i industriområdet Sørumsand verksted, skal ny utvikling ta hensyn til- og styrke historisk bebyggelse.

Utformingen av bebyggelsen skal redusere byggenes høydevirkning. Lange fasader skal brytes opp og ha variasjon i fasadematerialer. Bebyggelsen skal utformes med åpenhet mot hovedveier, torg og parker.

Svalganger og utvendige rømningstrapper tillates ikke. Balkonger tillates ikke kraget ut over byggegrenser mot byrom eller viktige ferdselsårer, som vei, torg, park e.l. Mot slike arealer skal balkonger integreres

som en helhet i bygget innenfor fasadelivet. Boliger ut mot allment tilgjengelige byrom skal ha en andel innganger mot det arealet.

Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser innpasses i den arkitektoniske utformingen.

4.2 Funksjonskrav i første etasje

Det er krav om utadrettet virksomhet med åpne og transparente fasader i første etasje på alle fasader vist i vedlegg 10, Illustrasjon av åpne og transparente fasader, datert 13.05.2026. Alle forretningslokaler som er vendt mot fasader på gateplan skal ha egen inngang fra gate.

4.3 Grønne tak

Med unntak av småhusbebyggelse skal flate tak med en takhelning på 0 – 5,5 % være grønne, med unntak av de deler av taket som benyttes til takterrasser og drift av byggtekniske anlegg og energianlegg.

Ved opparbeidelse som takterrasser skal likevel minst 30 % av taket beplantes.

4.4 Felles funksjoner i boligprosjekter (jf. Pbl § 11-9 nr.5)

Ved regulering av mer enn 20 boenheter innenfor sentrumsformål, kombinert formål eller blokkbebyggelse, skal det etableres innendørs fellesfunksjoner.

Det skal avsettes minimum 30 m² til fellesfunksjoner. For prosjekter med mer enn 30 boenheter skal arealet økes med minimum 1 m² per boenhet utover 30 boenheter.

4.5 Sosiale boformer

Ved regulering av boliger i sentrumsformål, kombinerte formål og boligformål (kun blokkbebyggelse) kan minstekravet for boligstørrelser fravikes dersom det etableres sosiale boformer/bofellesskap, hvor en gruppe boenheter er knyttet til innvendige og utvendige fellesarealer.

4.6 Minste dybde og fasadebredde for leiligheter og rekkehus

Dybden for boenheten skal være mindre enn den totale fasadebredden. Dybden for boenheten for ensidig orientert boenhet skal ikke overskride 8 meter. Dybden for boenheten for tosidig orientert boenhet skal ikke overskride 13 meter. I små, ensidig orienterte boenheter skal fasadebredde ikke være mindre enn 80 % av boenhetens dybde.

4.7 Boligstørrelser

Ved utbygging av feltene SF2-10, KBA1-5 og B4-7, settes det krav om varierte leilighetsstørrelser i hvert bygg:

- minst 35 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m² BRA, hvorav minst en av sju skal være mer enn 95 m² BRA.
- Av disse 35 % kan ikke flere enn en av fem bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m² BRA,
- maks 40 % av boenhetene kan være på mellom 30 og 55 m² BRA. Av disse kan ikke flere enn en av fem være mindre enn 35 m².
- Ingen kan være mindre enn 30 m².

4.8 Høyder og funksjon

Tabellen under setter maksimale høyder* innenfor angitte felter. Kvalitetskrav og krav til uteoppholdsareal går foran tillatte etasjehøyder ved vurdering av utnyttelse i feltet. Takform vurderes i detaljregulering.

Felt	Høyder
SF2*	4 etasjer med saltak/intrukken femte mot gågate (f_GG8) 3 etasjer med saltak/intrukken fjerde etasje mot Kuskerudvillaen (SF1)
SF3*	4 etasjer med saltak/intrukken femte
SF4*	3 etasjer med saltak/intrukken fjerde etasje mot Kuskerudveien (o_KV1) 4 etasjer med saltak/intrukken femte etasje mot gågate (f_GG8) 5 etasjer mot Fru Natvigs vei (o_KV26)
SF5 *	4 etasjer med saltak/intrukken femte
SF6*	3 etasjer med saltak/intrukken fjerde etasje mot Kuskerudveien (o_KV1) 4 etasjer med saltak/intrukken femte etasje mot gågate (f_GG9) 5 etasjer mot fru Natvigs vei (o_KV26) med flatt tak eller saltak 6 etasjer i indre del
SF7*	4 etasjer med saltak/intrukken femte
SF8*	3 etasjer med saltak/intrukken fjerde etasje mot Kuskerudveien (o_KV1) 4 etasjer med saltak/intrukken femte etasje mot gågate (f_GG9) 5 etasjer mot Tverrvegen 5-6 etasjer indre del
SF9*	4 etasjer med saltak/intrukken femte
SF10*	3 etasjer med saltak/tilbaketrukken fjerde
F/K/T*	4 etasjer
KBA1*	3 etasjer med saltak/intrukken fjerde etasje mot BF4, Kuskerudveien (o_KV1) og Kuskerudvillaen (SF1) 4 etasjer med saltak/intrukken femte etasje mot UN2 4 etasjer mot Rådhusparken (o_PA2)
KBA2*	Eksisterende bebyggelse
KBA3*	3-4 etasjer med saltak/tilbaketrukken øverste etasje mot f_PA6
KBA4*	4 etasjer med saltak/tilbaketrukken femte mot f_PA6
KBA5*	4 etasjer med saltak/tilbaketrukken femte etasje 6 etasjer med saltak/tilbaketrukken sjuende mot Kongsvingerbanen (KO2)
BAA1*	2 etasjer
BAA2*	3 etasjer med saltak/tilbaketrukken fjerde
BAA3 og BAA4*	4 etasjer med saltak/tilbaketrukken femte etasje mot Urskog-Hølandsbanen (JB2) 8 etasjer mot Kongsvingerbanen (KO2)
BB3*	3 etasjer med saltak/tilbaketrukken fjerde etasje
B4*	4 etasjer med saltak/tilbaketrukken femte etasje 6 etasjer med saltak/tilbaketrukken sjuende mot Kongsvingerbanen og f_G2
B5*	3 etasjer mot T2 3 etasjer med saltak/tilbaketrukken fjerde etasje mot Turbinveien (o_KV18) 4 etasjer mot Turbinveien (o_KV7)
B6*	3 etasjer mot T2 4 etasjer mot Turbinveien (o_KV7) 5 etasjer med saltak/intrukken sjettede etasje mot f_GT8
B7*	Variierende byggehøyder 6-7 etasjer innad i feltet med saltak eller flatt tak. Intrukket øverste etasje/saltak mot f_G2

	Mot Orderudjordet (PlanId: L010) skal høydene være lavere eller tilsvarende.
T2*	3 etasjer

Tabell 2

**Det vises til vedtak i hovedutvalg for miljø og samfunn 16.06.26 (sak 94/26) om at det vil vurderes byggehøyder inntil 8 etasjer for enkelte felt til andregangsbehandling. For mer informasjon se planbeskrivelsen s.2*

4.9 Arealformål

4.9.1 Felt SF2-SF9 - Sentrumsformål

For feltene SF4, SF6 og SF8 skal det være boligformål i 1.etasje mot Kuskerudveien. Ny bebyggelse skal tilpasses tilgrensende småhusområde gjennom visuell oppdeling av sammenhengende fasader med vertikale sprang og egen inngang fra bakkeplan.

4.9.2 Felt SF4 og SF5 - Sentrumsformål

Ved detaljregulering skal det sikres snuløsning for store kjøretøy i enden av Kuskerudveien (o_KV1). Snuløsningen skal utformes i tråd med kommunal veinorm datert 04.09.2019.

4.9.3 Felt SF10 - Sentrumsformål

Ved detaljregulering skal det sikres enkel forbindelse for gående og syklende fra felt BAA3, via felt f_GT5 til Sørumsand stasjon gjennom f_PA7. Bebyggelse og uteområder må utformes med hensyn til Urskog-Hølandsbanen (JB2) og kulturmiljø ved Sørumsand stasjon (H570_8). Sikt fra bygg innenfor H570_8 til f_PA7 må opprettholdes.

Det tillates etablering av torg med fast dekke, møblering og beplantning utenfor byggegrense i feltet mot f_PA7

4.9.4 Felt KBA1 - Kombinerte formål, bebyggelse og anlegg

Innenfor feltet tillates boligbebyggelse - blokk, tjenesteyting og kontor.

Ved detaljregulering skal det sikres snuløsning for store kjøretøy i enden av Kuskerudveien, i tråd med kommunal veinorm datert 04.09.2019. Det tillates arealer med torgfunksjoner ut mot o_PA2 utenfor byggegrense. Det skal sikres gangforbindelse fra Kuskerudveien til Skolealleen.

4.9.5 Felt KBA2 - Kombinerte formål, bebyggelse og anlegg

Innenfor feltet tillates etablering av bolig, forretning, tjenesteyting, bevertning og kontor.

Det tillates ikke boligformål i første etasje ut mot f_PA6. Ved boligformål skal innganger etableres ut mot f_PA6.

4.9.6 Felt KBA3-5 - Kombinerte formål, bebyggelse og anlegg

Innenfor feltet tillates det etablering av boligbebyggelse - blokk, forretning, tjenesteyting, bevertning og kontor.

Ved detaljregulering av feltene KBA3-4 skal bebyggelse på feltene sees i sammenheng.

For felt KBA5 skal det ved detaljregulering sikres snuløsning for store kjøretøy i enden av o_KV7, i tråd med kommunal veinorm datert 04.09.2019.

4.9.7 Felt B4-7 - Bolig

Innenfor feltet tillates det etablering av boligbebyggelse blokk og konsentrert småhus.

For felt B4-6 skal det ved detaljregulering sikres snuløsning for store kjøretøy i enden av o_KV7, i tråd med kommunal veinorm datert 04.09.2019.

4.9.8 Felt BF2-9 - Bolig, frittliggende småhusbebyggelse

Eksisterende bebyggelses- og gatestruktur skal opprettholdes. Tillatt grad av utnyttning er maksimalt 25 %-BYA

For bolighus er maksimale byggehøyder gesimshøyde 6 meter og mønehøyde 8 meter. For garasje er maksimale byggehøyder gesimshøyde 2.4 meter og mønehøyde 5 meter. Takform skal være saltak eller pulttak.

Minste tillatte tomtestørrelse er 600 m² for enebolig. Minste tillatte tomtestørrelse for tomannsbolig er 900 m² eller 450 m² for hver parsell dersom tomten deles. Sammenføyning av tomter tillates ikke.

En boligtomt kan kun bebygges med én frittliggende enebolig eller tomannsbolig. Boligtomt skal være fradelt før det kan søkes igangsettingstillatelse.

Det skal opparbeides inntil 2 parkeringsplasser for hver boenhet. Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller i garasje eller carport.

4.9.9 Felt BB1 Boligbebyggelse, blokk

Innenfor feltet tillates blokkbebyggelse i 2-4 etasjer og garasjeanlegg i inntil 2 etasjer under bakken. Bebyggelsen skal ikke overstige kote +128*. Parkering for felt BB1 kan løses i felt BB2.

4.9.10 Felt BB3 - Boligbebyggelse, blokk

Ved detaljregulering skal turvei gjennom området sikres.

4.9.11 Felt BAA1 - Bebyggelse og anlegg komb. med andre ang. hovedformål

Innenfor feltet tillates det etablert forretning, kontor, tjenesteyting og bensinstasjon/vegserviceanlegg. Tillatt grad av utnyttning maksimalt 60 %-BYA.

4.9.12 Felt BAA2 - Bebyggelse og anlegg komb. med andre ang. hovedformål

Innenfor feltet tillates det etablert kontor, bevertning og bolig. Tillatt grad av utnyttning er maksimalt 60 %-BYA.

4.9.13 Felt BAA3 og BAA4 - Bebyggelse og anlegg komb. med andre ang. hovedformål

Innenfor felt BAA3 tillates det boligbebyggelse- blokk, bevertning, forretning og offentlig eller privat tjenesteyting. Innenfor felt BAA4 tillates det forretning, kontor, næring og offentlig eller privat tjenesteyting.

Ved detaljregulering skal bebyggelsen og uteområder utformes med hensyn til Urskog-Hølandsbanen. Hensyn til varelevering til SF10 skal ivaretas. Det skal etableres en offentlig tilgjengelig gangforbindelse gjennom området fra gangveisystem i sentrum og til Blakerveien (BAA3 og o_GS26) og til regulert gangbro (o_GS35) over jernbanen. Det skal settes av areal til bro for kryssing av Kongsvingerbanen.

4.9.14 Felt T2 - Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

Turbinveien (o_KV18) må opparbeides med veibreder etter kommunal veinorm, datert 04.09.2019, for adkomst til feltet.

4.9.15 Felt UN1 og UN2 - Undervisning

Feltet omfatter nåværende skole (UN2) og tidligere husmorskole med tilhørende anlegg (UN1).

Tillatt grad av utnyttning er maksimalt 35 %-BYA. Maks byggehøyde er 13 meter fra gjennomsnittlig planert terreng* Den tidligere husmorskolen og skolegård er regulert til hensynssone bevaring jf. bestemmelsenes § 8.2.5.

4.9.16 Felt UN3 - Undervisning

Det gamle parkanlegget nord for skolebygget i UN1 skal hensyntas ved fremtidig utvikling. Offentlig gangforbindelse mellom o_GG1 og f_KV2 og gjennomgående offentlig gangforbindelse langs Skolealleen fra Sørumsandveien til FRI4 skal sikres. Tillatt grad av utnyttning er maksimalt 35 %-BYA. Maks byggehøyde er 13 meter fra gjennomsnittlig planert terreng*

4.10 Felt SMS - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag m.tilh. strandsone

Innenfor området kan det etableres anlegg og bygninger tilknyttet brygge/havn i Glomma. Bygg for drift/service og bevertning tillates. Ved forvaltning og utforming av havne-/bryggeområdene skal hensynet til tilgrensende bevaringsverdige miljø/anlegg vektlegges særskilt (H570_1, 3-4, H730_1,).

Turvei tillates gjennom området.

4.10.1 Felt FVA - Fjernvarmeanlegg

Innenfor feltet er bestemmelser til eksisterende detaljregulering 0226_201 Fjernvarmeanlegg Sørumsand, datert 17.06.2009 gjeldende. Feltet har adkomstvei via f_GT8.

**Det vises til vedtak i hovedutvalg for miljø og samfunn 16.06.26 (sak 94/26) om at det vil vurderes byggehøyder inntil 8 etasjer for enkelte felt til andregangsbehandling. For mer informasjon se planbeskrivelsen s.2.*

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

5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Ved utarbeidelse av detaljreguleringer skal det utarbeides tekniske detaljplaner for gater, torg og parker, i henhold til kommunens veg- og gatenorm og Statens vegvesens håndbøker. De tekniske detaljplanene skal godkjennes av Lillestrøm kommune og Akershus fylkeskommune.

5.2 Parkeringsanlegg

Parkering etableres i anlegg under bebyggelse. Unntatt fra dette er feltene SF1, UN1-2, BF1-11 og LOK. Nye felles adkomster til parkeringsanlegg skal skje fra sidegater og de skal være integrert i bygningens fasade. Myke trafikanter framkommelighet langs gaten skal prioriteres.

5.3 Varelevering

Vareleveringsløsning løses for hvert felt i detaljregulering.

Varelevering mot Kuskerudveien (o_KV1) må utformes med portløsning som er en del av bebyggelsens helhetlige arkitektoniske utforming.

5.4 Felt o_KV1, 3-4, 7, 10 og 17-26 - Offentlig vei (kommunal)

Veier i felt o_KV1, 3-4, 7, 10 og 17-26 skal utformes i samsvar med kommunal veinorm, datert 04.09.2019.

5.5 Felt o_KV9

Ved detaljregulering skal kryssløsning Bekkedroga X Sørumsandveien utbedres.

5.6 Felt f_GG4-7 - Gangvei

Felt f_GG4-5 er felles for SF2-5. Felt f_GG6-7 er felles for SF6-9. Gangveiene skal utformes med belysning. GG6 og GG7 skal utformes med beplantning, møblering og overvannstiltak i gaten.

5.7 Felt f_GG8-9 - Gågate

Feltet er felles for SF2-SF9. Det skal opparbeides som allment tilgjengelig gågate. For felter som grenser til f_GG8-9 kan det være noe variasjon i plassering av bebyggelsens fasadeliv. Gågaten skal opparbeides med dekke av høy kvalitet. Det skal være beplantning, møblering og overvannstiltak i gaten.

5.8 Felt f_TO1 Torg

Feltet er felles for SF2-9. Feltene skal opparbeides som allment tilgjengelig torg. Områdene skal møbleres og beplantes. Det skal sikres gode overganger mellom torg og park o_PA2 i overgangssone med høydeforskjell.

5.9 Felt o_TO2 Torg

Feltet skal opparbeides som offentlig tilgjengelig torg. Torget skal programmeres for bruk gjennom alle sesonger, og møbleres og beplantes. Torget skal ha samme materialpalett som i f_GG8-9, men tydelig egenart og avgrensning gjennom belysning, møbleringselementer og materialet i dekket. Dekket og andre materialer skal være varig og av høy kvalitet.

5.10 Felt f_GT3-4 Gatetun

Felt f_GT3 er felles for SF2-5. F_GT4 er felles for felt SF6-9. Feltene skal opparbeides som allment tilgjengelige gatetun. Innenfor feltet skal det etableres møbleringssoner og beplantning. Det tillates uteservering og nødvendig gangareal. Det tillates ikke kjøring eller parkering i feltet.

5.11 Felt f_GT5 - Gatetun

Feltet er felles for SF10. Feltet skal opparbeides som allment tilgjengelig gatetun og ferdselsåre for gående og syklende. Det tillates ikke kjøring eller parkering i feltet.

5.12 Felt GT6-9

Feltene er felles for KBA2-5, B4-6 og T2. For felt f_GT8 tillates kjøring til FVA.

5.13 Felt o_GT10 - Gatetun

Gatetunet skal stenges med bom i hver retning.

5.14 Felt PI1

Det tillates etablering av parkeringshus/mobilitetshus med kjeller.

5.15 Felt o_GS 3, 20-24 og 26 Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvei langs kommunal vei, felt o_GS3, 20-24 og 26, skal planlegges og opparbeides i samsvar med Lillestrøm kommunes vei- og gatenorm, med bredder som vist på plankartet. Byggeplan skal godkjennes av Lillestrøm kommune.

5.16 Felt o_FO6, 9-11 - Fortau

Felt o_FO6, 9, 10 og 11 skal planlegges og opparbeides i samsvar med Lillestrøm kommunes vei- og gatenorm, med bredder vist på plankartet. Byggeplan skal godkjennes av Lillestrøm kommune.

6 Bruk og vern i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone pbl § 12-5, 1. ledd nr. 6

6.1 Felt SH – Småbåthavn

Havn og bryggeanlegg skal være tilgjengelig for allmennheten.

6.2 Felt FLVS – Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Enkle tiltak som bedrer tilgjengelighet og bruk til friluftformålet kan tillates.

7 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

7.1 Felt o_PA1 - Park

Arealet kan opparbeides med beplantning, møblering og anlegg for aktivitet.

7.2 Felt o_PA2 - Park

Parken skal tilrettelegges for opphold og aktivitet for alle aldersgrupper.

7.3 Felt f_PA3 - Park

Feltet er felles for SF1. Området skal tilbakeføres/restaureres som hageanlegg for Kuskerudvillaen (SF1), sammen med felt o_GAA.

7.4 Felt f_PA6 – Park

Feltet er felles for KBA2-5 og B4-7. Parken skal opparbeides til et allment tilgjengelig parkareal med møblering, lekeapparater og beplanting. Det skal brukes industrielementer tilknyttet industrien ved Sørumsand Verksted som en del av utformingen.

7.5 Felt f_PA7 - Park

Feltet er felles for SF10. Parken skal være allment tilgjengelig. Den skal videreutvikles og tilrettelegges med gode oppholdsarealer med møblering og beplantning. Utformingen skal ta hensyn til omkringliggende stasjonsanlegg. Det skal etableres en gangforbindelse gjennom parken videre mot stasjonsområdet.

7.6 Felt o_PA8 - Park

Parken skal ha en grønn karakter. Det skal etableres minst en sittegruppe og et identitetsskapende element (kunst, beplantningsmotiv eller vanninstallasjon) som er synlig fra Sørumsandveien.

7.7 Felt o_GAA – Grønnstruktur, kombinert

Innenfor feltet tillates arealer for park og parkering i henhold til eldre utforming av hage/uteanlegg for Kuskerudvillaen (SF1). Feltet skal utformes som en helhet med felt f_PA3 som inngår i det samme anlegget.

7.8 Felt o_FRI1-6 – Friområde

Gruset turvei gjennom området skal opprettholdes. Det tillates etablering av benker og andre mindre tiltak tilknyttet formålet. Området skal være naturlig vegetert.

Innenfor FRI4 og FRI6 tillates etablering av enkle trapper og tursti som kobling mellom Skriverveien (f_KV2) og o_GG1 og o_GT1-2.

7.9 Felt BAD Badeplass- eller område

Innenfor formålet tillates bygg og anlegg for bruk og drift av Kuskerudnebben friluftsbad.

7.10 Felt f_G2-3 Grønnstruktur

Feltet skal være felles for KBA2-5, B4-7 og T2. Feltet skal opparbeides som et allment tilgjengelig rekreasjonsområde med høye trær, overvannsløsning og tilrettelegging for ferdsel.

7.11 Felt f_VS2-3 Vegetasjonsskjerm

Feltet er felles for KBA2-5, B4-7 og T2. Det skal etableres sikringstiltak mot KO2.

7.12 Felt f_TV2 Turvei

Feltet er felles for KBA2-5, B4-7 og T2. Innenfor området skal det etableres gruset tursti.

7.13 Felt o_BG1-2

Eksisterende flomvoll kan fjernes.

8 Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

8.1 Sikrings- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

8.1.1 Hensynssone H110 – Sikringssone nedslagsfelt drikkevann

Innenfor hensynssone sone H110 skal det tas hensyn til drikkevannsinntakene for NRVA ved Hammern/Sørumsand. Dette gjelder særskilt for masseuttak, snødeponier og tiltak i

områder der det potensielt kan være forurenset grunn. Det gjelder også andre tiltak som kan føre til erosjon og utslipp i anleggsperioden.

8.1.2 Hensynssone 320_1-2 Flomfare, fare for elveflom i Glomma

Innenfor hensynssonen er det fare for elveflom, 200 års flomhøyde. I tillegg til plankrav i disse bestemmelsene § 3.1 er det i hensynssonen i tillegg krav for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 b) i sikkerhetsklasse F2.

8.1.3 Hensynssone H320_3-4 Flomfare, overvann

Innenfor hensynssonen er det fare for overvannsflom. Innenfor hensynssonen skal tiltakene ha en utforming som tåler overvannsflom.

8.1.4 Hensynssone H310 Ras- og skredfare

Innenfor hensynssonen er det mulige løsne- og utløpsområder. For felter berørt av hensynssonen må det gjennomføres grunnundersøkelser, jf. § 3.3 i disse reguleringsbestemmelser.

8.2 Særlige hensyn til kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

8.2.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570_1-2, Bingsfoss i Glomma,

Innenfor hensynssonen er det kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA). De skal forvaltes slik at landskapets karakter som beskrevet i rapporten Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus 2021, opprettholdes og styrkes.

8.2.2 Fellesbestemmelse Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570_3-9)

Innenfor hensynssonen skal arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdig bebyggelse, bygningsmiljø og områdekarakter bevares og hensyntas.

Nye tiltak kan tillates dersom de tilpasses kulturmiljøets skala, struktur og uttrykk, ikke svekker kulturmiljøets helhet eller lesbarhet. Tiltak tillates ikke dersom det skader eller forringer kulturmiljøets verdi. Sammen med søknad om tiltak eller ved detaljregulering må det leveres estetisk redegjørelse av tiltaket som inneholder:

- beskrivelse av opprinnelig stiluttrykk (bilder, tegninger eller detaljert beskrivelse).
- plassering i omgivelsene
- byggehøyder, form og volumer
- fasadeuttrykk, materialbruk, farger og detaljering

8.2.3 H570_3 Bevaring av kulturhistorisk anlegg/miljø

Hensynssonen omfatter et gammelt vegfar og fergeleie. Det tillates ikke inngrep i bevaringsområdene.

8.2.4 H570_5 Bevaring av skolealleen og skolegården

Hensynssonen omfatter eksisterende trerekker med rotsoner/sideareal. Det tillates ingen inngrep i hensynssonen som kan skade trærne. Fagmessig skjøtsel kan tillates i samråd med kommunens kulturminnemyndighet. Trær som må fjernes skal erstattes med trær av samme sort.

8.2.5 H570_6 Bevaring Kuskerudvillaen med hage

F_PA3 skal tilbakeføres som hage-/parkanlegg for Kuskerudvillaen.

8.2.6 H570_8 Stasjonsområde

Hensynssonen skal ivareta kulturmiljøet knyttet til jernbanehistorien og stedsidentiteten til Sørumsand som stasjonsby, dette inkluderer samspillet mellom Bane NOR sitt stasjonsbygg og museumsbanen «Tertitten» med tilhørende park og anlegg. Viktige siktlinjer, særlig mellom Bane NORs stasjonsbygning og Urskog-Hølandsbanens anlegg, skal ivaretas.

Tiltak som er nødvendige for drift, vedlikehold og utvikling av museumsbanen kan tillates, forutsatt at kulturmiljøverdiene ivaretas.

8.2.7 H570_9 Sørumsand verksted

Hensynssonen omfatter Sørumsand verksted med tilhørende parkanlegg. Formålet er å bevare stedets industrihistorie og sikre videreføring av et sentralt element i Sørumsands steds karakter og identitet.

8.3 Bygg som skal bevares – strek 1210 (pbl. § 12-7 nr.6)

Bygninger som er særskilt avmerket i plankartet kan ikke rives, fjernes eller flyttes. Det tillates ikke fasadeendringer eller tilbygg.

Ved istandsetting eller vedlikehold skal eksisterende målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming, farge og materialvalg opprettholdes eller tilbakeføres. Ved oppbygning/restaurering etter totalskade skal det skje i samråd med kulturminnemyndigheter.

Dokumentasjonskravene i § 8.2.2 gjelder for også særskilt avmerkede bygninger.

8.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (pbl § 11-8 d)

8.4.1 H730_1 Automatisk fredet kulturminne – gravhaug

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven.

8.4.2 H730_2 Fredet ved vedtak, Urskog-Hølandsbanen «Tertitten»

Området H730_2 omfatter alle tekniske innretninger, skinnegang og bygninger i tilknytning til jernbanedriften. Disse skal forvaltes i tråd med fredningsvedtaket (19.02.1982) og gjeldende lovverk.

8.5 Krav om felles planlegging (pbl. § 11-8 e)

Innenfor hensynssonene H810_1-8 er det krav om felles planlegging.

8.6 Gjeldende detaljregulering skal gjelde uendret (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav f og 12-6 andre ledd):

Innenfor hensynssonene H910_1-6 gjelder følgende detaljreguleringer uendret:

H910_1 planId: 226_194: Reguleringsplan for Sorenskrivergården gnr 49/bnr 19

H910_2 planId: 226_159 Kuskerudparken, vedtatt 17.03.04

H910_3 planId: 226_234: Egebergkvartalet. vedtatt 18.09.13

H910_4 PlanId: 0226_236 Detaljregulering for kvartalet Linjegården

H910_5 PlanId: L028 Detaljregulering for Bingsfoss ungdomsskole

H910_6 PlanId: 0226_138 Bevaringsområde Ing.Bøhnsveg

9 Bestemmelser til bestemmelsesområder

9.1 Bestemmelsesområde #1-3 Grenseverdier, miljø – stille område

Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold T-1442/2021 skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

10 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

10.1 Overvann

For alle felt som berøres av H320_3 og H320_4 er det ved detaljregulering krav om dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å overholde grenseverdiene i tabell 1 i Overvannsplan, datert 19.12.2025.

Dersom grenseverdiene i tabell 1 ikke overholdes, må det opparbeides, eller sikres opparbeidet, gjennomføring av overvannstiltak listet opp under.

Tiltak fra tabell 3 i Overvannsplan Sørumsand sentrum, datert 19.12.2025.

- Tilrettelegge for lokal fordrøyning verkstedtomta (2.2)
- Tiltak som tillater at overvannet ledes videre fra Sørumsandveien mot flomveien i Skoleveien (2.4)
- Flomvei-kryssing over Vestbyveien (3.2)
- Avskjære overvann langs Skrivervegen (3.3)
- Flomvei gjennom bekkefare (5.1)
- Flomvei langs skinnene til Tertitten (1.1)
- Avskjære overvann Noractorbygget (1.2)
- Flomvei-kryssing over Sørumsandveien (1.3)
- Fjerne flomvoll (3.5)

10.2 Vann og avløp

Ved detaljregulering skal det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på VA. Dersom det ikke er tilstrekkelig kapasitet, skal det opparbeides eller sikres opparbeidet til nødvendig kapasitet.

Listen referer til tiltak i Områdeplan VA Sørumsand sentrum, datert 19.12.2025

- Oppgradering av SP300 under jernbanen (tiltak 2)
- Oppgradering av SP315 i Parkveien (tiltak 3)
- Oppgradering av SP250 under Vestbyveien (tiltak 4)
- Oppgradering av SP200-315 langs Bekkedroga x Skoleveien (tiltak 5)
- Oppgradering av SP200–250 i sentrumskjernen (tiltak 7)
- Oppgradering av SP200–250 ned mot PA150 på østsiden (tiltak 8)

10.3 Samferdsel

10.3.1 Snuløsning for tunge kjøretøy i vestlig enden av Kuserudveien, skal være ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor feltene KBA1, SF4 og SF5

10.3.2 X-krysset Bekkedroga/Sørumsandveien skal være ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor feltene KBA2-5, B4-6 og T2

10.3.3 Ny gang-/sykkelforbindelse over fv. 172 Sørumsandveien (o_KV9) v/ Bekkedroga og o_GS3 langs Bekkedroga, skal være opparbeidet før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor KBA2-5, B4-6 og T2

10.3.4 Ny planovergang for gående og syklende over UH-banen skal være opparbeidet før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor BAA3 og BAA4.

10.3.5 Ny gangbro over Kongsvingerbanen (o_GS35) skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor KBA2-5, B4-7, T2

10.3.6 o_KV7 og o_KV18 skal være opparbeidet før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor KBA2-5, B4-7 og T2

10.4 Torg, gatetun, park og grønnstruktur

10.4.1 F_TO1 og o_TO2 skal være sikret opparbeidet med tilhørende programmering før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor SF2-9

10.4.2 F_PA6 og f_GT6 skal være opparbeidet med tilhørende programmering, før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor KBA2-5 og B4-7

10.4.3 f_GT5 skal være opparbeidet før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor SF10

10.4.4 f_PA7 skal være opparbeidet med tilhørende programmering før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor SF10

10.4.5 f_G1-3, f_VS2-3 og f_TV2 skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor delfelt KBA2-5, B4-7 og T2.

11 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Vedlegg:

4. Støybestemmelsessone, datert 12.05.2026
10. Illustrasjon av åpne og transparente fasader, datert 13.05.2026
11. Overvannsplan Sørumsand sentrum, datert 19.12.2025
12. 1 Områdeplan VA Sørumsand sentrum, datert 19.12.2025
13. Innledende geoteknisk vurdering, D0262493-RIG-R-01, AFRY datert 12.12.2025