

Områderegulering for Hvam - høringsforslag

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0231_566

Saksnummer <PLAN-20/02908>

1 Planens hensikt

Hensikten med områdereguleringsplan for Hvam er å sikre god arealutnyttelse i et eksisterende næringsområde, med innføring av høyere utnyttelsesgrad og strukturerende rammer for fortetting og arealeffektivisering.

Videre skal det gjennomføres klimatilpasningstiltak som sikrer trygg byggegrunn og en forsvarlig overvannshåndtering i planområdet ved å avsette nødvendige areal til blågrønne strukturer og fareområder.

Fremkommeligheten for kollektivtrafikken skal bedres ved regulering av flere kollektivfelt gjennom planområdet, og avsetting av areal til ny Kjellerholen bru. Samtidig skal Olavsgaard bussterminal videreutvikles for å kunne håndtere fremtidig passasjervekst på en trygg og effektiv måte. Det foreslås i tillegg ny tomt til et sentralt mobilitetshus for bl.a. innfartsparkering.

Kvaliteten på det bebygde miljø skal heves med innføring av et kvalitetsprogram, som legges til grunn for utforming av bygninger og terreng ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner.

Kulturmiljøet ved Tandberg-bygget sikres gjennom avsetting av hensynssone bevaring – kulturmiljø, samtidig som det åpnes for videreutvikling på tilstøtende arealer. Ny bebyggelse skal hensynta naturmiljøet og friluftslivet langs Nitelva gjennom god bygningsutforming og landskapstilpasning.

2 Reguleringsformål og hensynssoner

Planområdet reguleres til:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Felt navn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Energianlegg (offentlig)	o_EA	1510
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål	KBA1- 6	1800
		Næring/tjenesteyting	N/T1-8	1824
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg (offentlig/felles)	o_KV 1-13/ f_KV14-16	2011
		Fortau (offentlig/felles)	o_FO1-3	2012

		Gang- og sykkelvei (offentlig) Annen veggrunn – tekniske anlegg Annen veggrunn – grøntareal (offentlig/felles) Holdeplass/plattform Pendler-/innfartsparkering Kollektivterminal Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	o_GS1-17 o_AVT o_AVG/ f_AVG o_KH1-6 o_SK o_PI o_SAA	2015 2018 2019 2025 2074 2080 2900
§ 12-5 nr. 3	Grøntstruktur	Blå/grønnstruktur Friområde	o_BG1-7 o_FRI	3002 3040
§ 12-5 nr. 5	Landbruk-, natur-, og friluftsområde samt reindrift	Landbruksformål	L	5110
§ 12-6	Hensynssoner	Ras og skredfare Flomfare Høyspentanlegg Krav vedrørende infrastruktur Bevaring av naturmiljø (ravine) Bevaring kulturmiljø	H310_1-6 H320_1-11 H370_1-9 H410 H560_1-6 H570_1-2	310 320 370 410 560 570

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Grunnforhold - geoteknikk

Ved offentlig ettersyn av detaljregulering skal reell fare for områdeskred være avklart i henhold til kravene i pbl § 4-3. For at dette skal være oppfylt på detaljreguleringsnivå, må kravene i pbl § 28-1 og § 29-5, TEK17 kap. 7 og NVEs veileder 1/2019 legges til grunn for utredning av skredfare.

Erosjonsforhold skal vurderes ved detaljregulering.

Anbefalinger i geotekniske notater/rapporter:

- 17031 Notat RIG02 Grunnforhold og geotekniske dimensjoneringsparametere, rev.03, sist datert 23.01.2023
- 17031 Notat RIG03 Stabilitetsberegninger, rev.03, sist datert 08.03.2023
- 17031 Notat RIG04 Geotekniske vurderinger rev.04, sist datert 24.01.2024

skal følges opp i detaljreguleringer og ved utførelse.

Det tillates ikke motfyllinger og sikringstiltak mot kvikkleireskred i områder avsatt til grønnstruktur.

3.2 Miljøteknisk grunnundersøkelse

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

3.3 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

I oppfølgende detaljreguleringsplaner skal det utarbeides et miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (MOP) for planområdet.

3.4 Vann, avløp og overvann

Ved planlegging av VAO-løsninger i detaljreguleringsplaner innenfor planområdet skal disse baseres på VA-plan og overvann, datert 2.5.2025.

3.4.1 Ledningsnett

Vannforsyning og spillvann må prosjekteres spesifikt i hver enkelt detaljreguleringsplan. Det er gitt rekkefølgebestemmelser med krav til ledningsnett i disse reguleringsbestemmelsenes kap. 9.

3.4.2 Overvannshåndtering

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner og prosjektering av tiltak skal 3-trinnsstrategien for overvannshåndtering, med infiltrasjon, fordrøyning og trygge flomveier, legges til grunn.

Dimensjonerende ytelser for overvannshåndteringen skal være:

Trinn 1

Det skal benyttes en naturbasert og lokal håndtering av 10 mm regn i hele planområdet. 10 mm nedbør fra hele tiltaksområdet skal ledes til permeable flater og infiltreres i løsmasser eller samles opp og gjenbrukes innenfor tiltaksområdet. Det skal dokumenteres at de permeable arealene avsatt til trinn 1 innenfor hvert avrenningsfelt har tilstrekkelig volum i de underliggende løsmassene til å infiltrere 10 mm overvann fra feltene som har avrenning til hvert tiltak. Det skal også dokumenteres i utomhusplan at terrenget er utformet slik at vann fra tette flater renner til permeable flater.

Trinn 2

Avrenning fra et klimajustert 5-årsregn skal fordrøyes på tiltaksområdet. Fordrøyningsløsninger skal fortrinnsvis være åpne i dagen, naturbaserte og flerfunksjonelle. Det tillates et påslipp på opp til 1,0 l/(s*da) til kommunalt overvannsnett. Påslippsmengde fastsettes av kommunen i hver enkelt detaljreguleringsplan. Anleggene skal kunne tømmes i løpet av 24 timer. Volum som håndteres i Trinn 1 kan ikke trekkes fra beregningen av nødvendig fordrøyningsvolum.

Det skal dokumenteres ved beregninger at planlagte overvannstiltak har tilstrekkelig kapasitet. Deres funksjon, også i situasjoner med tele i bakken, skal beskrives. Det skal også dokumenteres i utomhusplan e.l. at terrenget er utformet slik at vann fra hele feltet har avrenning til fordrøyningstiltakene. Det skal vises hvordan vannet videreføres etter fordrøyning til ledningsnett eller terreng nedstrøms. I tillegg må det beskrives hva som skjer når kapasiteten overskrides (overløp til flomvei). Overvann fra fordrøyningsløsninger skal renses til akseptabel vannkvalitet før avledning til sikker flomvei, og kan ikke føres direkte til bekker som i dag.

Trinn 3

Avrenning fra et klimajustert 100-årsregn skal avledes i trygge flomveier og skal ikke medføre overvannsskader eller ulemper på tiltaksområdet og frem til sikker resipient. Flomveier skal tilpasses slik at de også kan håndtere vann fra områder oppstrøms. Flomveier ut av feltene for bebyggelse og anlegg skal plasseres i henhold til detaljreguleringsplanens egen VAO-rammeplan.

Ved planlegging av utforming for tiltak innen overvannshåndtering skal føringer i kvalitetsprogram følges opp.

Generelt

Behovet for rensing av overvann må vurderes i alle detaljreguleringer innenfor planområdet. Nødvendige rensetiltak skal opparbeides som del av det helhetlige overvannssystemet.

Snøopplag kan ikke løses i offentlig grønnstruktur. Snøopplag må plasseres på slik måte at søppel og forurensning fra smeltevann fanges opp og ikke renner videre ut til elver, bekker eller offentlig grøntstruktur.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. For alle planer og tiltak som berører lukkede vannveier skal det vurderes i hvilken grad gjenåpning og restaurering er praktisk gjennomførbart. Der bekken ikke kan gjenåpnes, grunnet hensyn til skråningsstabilitet eller konflikt med eksisterende bebyggelse, skal lukkede deler dimensjoneres for stor vannføring, tilsvarende en 200 års nedbørshendelse med klimafaktor 1,5.

Takvann skal gå via taknedløp og føres ut på bakken. Innvendig taknedløp til rør under bakken er ikke tillatt.

De til enhver tid gjeldende normer for VA og overvannshåndtering skal alltid benyttes som prosjekteringsgrunnlag. Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak:

- Gjeldende retningslinjer for vann og avløpsanlegg i kommunen
- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp
- Retningslinjer for slokkevann og vann til sprinkleranlegg for kommunene på Romerike
- Veiledning – tilrettelegging for rednings og slökkemannskaper

3.5 Flom

Ved detaljregulering skal det dokumenteres at nytt terreng er utformet slik at fremtidig bebyggelse er sikret mot 200-års flom hvor klimafaktor 1,5 skal benyttes. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 66 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar" skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak. Det skal dokumenteres at tiltaket ikke forverrer flomforholdene nedstrøms planområdet.

3.6 Klimabudsjett/ klimaregnskap

I oppfølgende detaljreguleringsplaner skal det utarbeides klimabudsjett.

3.7 Støy og luftforurensning

I oppfølgende detaljreguleringsplaner skal følgende legges til grunn:

- a. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442/2021 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442/2021 legges til grunn.
- b. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520/2012.

3.8 Energiplan

I oppfølgende reguleringsplaner skal det utarbeides en energiplan. Denne skal redegjøre for tiltak for å redusere behovet for tilført energi og belastningen tiltaket vil ha på energisystemet i området. Planen skal vurdere om og hvordan plassering av bygninger og planlegging av tekniske løsninger kan

bidra til å redusere energi- og effektbehovet, samt gjøre det mulig å produsere lokal energi. Det skal vurderes om det er mulig å benytte overskuddsenergi og utveksle energi mellom aktører i området.

Energiplanen skal belyse:

- valg av energiforsyning med en vurdering av fornybare energikilder
- valg av energibesparende løsninger i bygg
- tilrettelegging for energieffektive løsninger, herunder plassering og utforming av bygningene

3.9 Nettstasjoner

Detaljreguleringsplaner skal redegjøre for behov og lokalisering av nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser som ikke grenser mot offentlig grønnstruktur og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelse på rommet må være minimum 16 kvm og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje i bygget, og det stilles særskilte krav til adkomst, utforming av rommet, ventilasjon mv. Tilstøtende rom til nettstasjon i bygg kan ikke benyttes til oppholdsrom eller boligformål.

4 Plankrav

4.1 Krav om detaljregulering (KBA1-6, B/F, N/T1-8 og SAA)

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

Dersom det i forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering er behov for å justere feltenes avgrensning eller slå sammen felt i forhold til det som er angitt på plankartet, må det dokumenteres at endringen medfører:

- høyere utnyttelse av næringsområdet
- bedre grunnlag for samarbeid og samlet sett et bedre resultat for opparbeidelse av teknisk infrastruktur.
- at prinsipper for overvannshåndtering etter VA-plan og overvann, datert 2.5.2025 fortsatt lar seg gjennomføre, særlig med tanke på utforming av flomveier.

Ved detaljregulering av deler av et felt, ikke hele feltet samlet, skal det utarbeides en teknisk plan for hele feltet. Den tekniske planen skal vise løsninger for funksjoner som bør samordnes felles, f.eks. avkjørsler, parkering, gangsoner og flomveier. Den tekniske planen skal forelegges og godkjennes av alle grunneiere innenfor feltet.

4.1.1 Unntak fra plankrav

Følgende tiltak er unntatt krav om reguleringsplan forutsatt at bestemmelsene i områdereguleringen overholdes:

- a. Nybygg, påbygg eller tilbygg i tilknytning til eksisterende bebyggelse på eiendommen
- b. Bruksendring
- c. Hovedombygging

4.2 Gjenbruk av matjord

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for felt N/T1 og N/T4 kreves matjordplan jf KPA bestemmelse § 1-17.2 som sikrer at matjordlaget (ploglaget/A-sjiktet) dvs. de øverste 20 - 25 cm. av jordsmonnet) brukes til jordbruksproduksjon utenfor planområdet. Matjordplan skal følge forslag til detaljreguleringsplan til førstegangsbehandling.

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

5.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (EA, KBA1- 6, B/F, N/T1-8 og SAA)

5.1.1 Byggegrenser

Bebyggelsen skal etableres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Ytre byggegrense er grense for terrenginngrep. Regulert høydelinje (20 m) fra de ytre byggegrensene, markerer forventning om nedtrapping av bebyggelsen mot Nitelva ved detaljregulering.

Det gjelder en byggegrense på 4 m mot VA-ledninger.

5.1.2 Landskaps- og naturkvaliteter

Tiltak skal ikke føre til skade for viktige kvaliteter ved karakteristiske landskapselementer, som eksempelvis raver, elvelandskap og åskammer, store enkeltstående trær og beplantning langs åkerkanter. Siktlinjer til omkringliggende landskap skal ivaretas.

5.1.3 Estetikk og utforming av bebyggelse

Store fasader skal brytes opp med en viss andel grønne vegger eller andre arkitektoniske grep.

5.1.4 Tak

Tak kan utnyttes til energiproduksjon med solceller, overvannshåndtering, dyrking og matproduksjon (bier), biologisk mangfold og tiltak for rensing av luft/binding av støv. Takene skal behandles som en del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk. Takoppbygg skal integreres i byggets utforming.

5.1.5 Belysning

Det skal brukes blendingsfri belysning for å unngå unødig strølys, og velges byggematerialer som ikke reflekterer lys. Belysningen skal ikke sjenere vegtrafikken, eller den omkringliggende bebyggelsen.

5.1.6 Skilt

Fasadeskilt skal ha utforming og farge som er tilpasset bebyggelsen. Ved belysning av fasadeskilt, skal det benyttes indirekte belysning. Skilt tillates ikke oppført over gesims.

Skilt- og reklameinnretning plassert på stolpe, mast eller pyloner kan tillates i begrenset omfang som alternativ til fasadeskilt. Størrelsene tillates inntil 1,2 x 3,0 meter ved virksomhetens atkomst.

Belysningens lysintensitet skal ikke overstige 25 cd/m² (candela/m²).

5.1.7 Utforming av uteområder

I oppfølgende detaljreguleringsplaner skal det utarbeides en landskapsplan før førstegangsbehandling. Landskapsplanen skal redegjøre for terrengbearbeiding og naturområder og vegetasjon som skal bevares. Planen må illustrere nye og gamle terrengkoter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, stigningsforhold, harde og vegeterte overflater, samt ny og bevart vegetasjon.

Sonen mellom byggegrensen og offentlig vei skal fremstå med en parkmessig opparbeidelse. Hvor byggegrenser ligger til hovedveinettet, tillates ikke parkering, utelagring eller annen virksomhetsdrift utenfor byggegrenser. Terrenget på byggeområdene skal tilpasses tilliggende naturgitt terreng. Det skal tas hensyn til mobilitet for gående og syklende i hvert felt. Det skal være mulig for gående og syklende å passere mellom byggefelt. Unødvendige hindringer for gående og syklende, som eksempelvis støttemurer og gjerder, tillates i utgangspunktet ikke. Personinnganger burde plasseres nærmest mulig gang- og sykkelnett.

Det skal fastsettes krav til antall og type trær som må plantes i detaljregulering. Det skal settes av tilstrekkelig plass til at trær kan vokse seg store med tanke på jorddybde og vekstareal rundt stammen.

Varelevering skal skje på egen grunn. Utforming av vareleveringsløsninger skal ikke være fremtredende, og bestemmes i detaljreguleringsplan for hvert felt.

5.1.8 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal inngå i detaljreguleringsplan. Renovasjonsløsninger skal være faste og i lukkede løsninger. Frittstående containere skal unngås.

5.1.9 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur som ledninger og rør skal legges i bakken og tilstrebes lagt i fellesgrøfter.

5.1.10 Utelagring

Utelagring kan tillates når det er i direkte tilknytning til virksomheten. Avsatt areal til utelagring skal vises på utomhusplan. Utelagring skal fremstå ryddig og kommunen kan ved detaljregulering sette krav om skjerming med vegetasjon eller inngjerding mot vei.

5.2 Energianlegg (o_EA)

Området kan benyttes til offentlig energianlegg. Innenfor formålet kan eksisterende bebyggelse videreføres.

5.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1-5)

- Arealene skal benyttes til kombinert arealformål for næringsbebyggelse, forretning (plasskrevende varer) og annen offentlig og privat tjenesteyting.
- For næringsbebyggelse tillates det maks 30 % andel kontorvirksomhet. Kontor trenger ikke være tilknyttet virksomheten. Det skal også åpnes for at det ved behov kan etableres kontorer for annen virksomhet eller kontorfellesskap.
- Besøksintensiv næring som f.eks. hotell, bevertning, messehall eller konferansesenter tillates ikke.
- For annen offentlig og privat tjenesteyting tillates ikke besøksintensiv tjenesteyting.
- For forretning tillates kun forretning for plasskrevende varer. Tilhørende lager tillates. Det tillates kontor som presisert i tabellen for feltet. Kontor trenger ikke være tilknyttet virksomheten.

Felt	KBA1	KBA2	KBA3	KBA4	KBA5
Størrelse (daa):	16,6	17,5	23,4	22,6	36,1
Utnyttelse maks m ² BRA:	12 500	19 000	30 000	33 000	40 000
Andel kontor som tillates:	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %
Maks tillatt byggehøyde er kotehøyde:	124 (mot Nitelva) 132 (resten)	144	141	142	121 (mot Nitelva) 127 (resten)

Retningslinjer:

- Det skal i detaljregulering vurderes en nedtrapping av høyden mot Nitelva for felt KBA1 og KBA5.

- Proffhandel/grossisthandel kan ved detaljregulering vurderes tillatt i områder for forretning for plasskrevende varer.
- For annen offentlig og privat tjenesteyting tillates ikke besøksintensiv tjenesteyting. Type tjenesteyting må presiseres i etterfølgende detaljregulering. Eksempler på tjenesteyting som kan være aktuelt er trafikkstasjon eller dyresykehus (kan være tunge, bevisstløse dyr som må bæres inn fra bil).
- Detaljreguleringer skal legge opp til arealeffektivisering og fortetting i næringsområdene. Det tillates ikke store asfaltflater.

5.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA6)

- Området er avsatt til bolig, næring og offentlig eller privat tjenesteyting.
- Innenfor offentlig og privat tjenesteyting tillattes undervisning og lokale for religionsutøvelse, men ikke annen besøksintensiv tjenesteyting.
- Besøksintensiv næring som f.eks. hotell, bevertning, messehall eller konferansesenter tillates ikke. Bevertning tillates innenfor dagens rammer i servicebygget (bygget nord i feltet). Bevertning tillates innenfor dagens rammer i servicebygget (bygget nord i feltet).
- For næringsbebyggelse tillates andel kontor som presisert i tabellen for feltet. Kontorer trenger ikke være tilknyttet virksomheten. Det skal også åpnes for at det ved behov kan etableres kontorer for annen virksomhet eller kontorfellesskap.

Felt	KBA6
Størrelse (daa):	59 daa
Utnyttelse maks BRA (m ²):	Fastsettes i detaljregulering
Andel kontor (maks):	30 %
Maks tillatt byggehøyde (kote):	129

5.5 Kombinert bolig og forretning (B/F)

Arealene skal benyttes til bolig og forretning (dagligvare).

Feltstørrelse: 14,3 daa

Utnyttelse maks BRA (m²): Fastsettes i detaljregulering.

Maks tillatt byggehøyde (kote): 124 moh

For bolig:

Konsentrert småhusbebyggelse/ lavblokk.

- Arealene kan benyttes til lavblokk eller konsentrert småhusbebyggelse i inntil tre etasjer, maks kote 124 moh.
- Utnyttelsesgrad fastsettes i detaljregulering.

Adkomst til feltet skal være fra o_KV9. Der det bygges lavblokk skal parkering anlegges under bakken. Dersom det bygges konsentrert småhusbebyggelse, skal parkering skje på/i ett felles parkeringsanlegg ved områdets adkomst.

Retningslinjer:

- Området skal ha gode uteoppholdsarealer med høy kvalitet og skjermes mot støy.

5.6 Næring/tjenesteyting (N/T1-8)

- Arealene skal benyttes til kombinert arealformål for næringsbebyggelse og/eller annen offentlig og privat tjenesteyting.
- For N/T 1-8 tillates det maks 30 % andel kontorvirksomhet. Kontor trenger ikke være tilknyttet virksomheten. Det skal også åpnes for at det ved behov kan etableres kontorer for annen virksomhet eller kontorfellesskap.
- Besøksintensiv næring som f.eks. hotell, messehall eller konferansesenter tillates ikke. Unntak er eksisterende hotell, konferansesenter, kontor og bevertning i felt N/T3.
- For annen offentlig og privat tjenesteyting tillates ikke besøksintensiv tjenesteyting.

Felt	N/T1	N/T2	N/T3	N/T4	N/T5	N/T6	N/T7	N/T8
Størrelse (daa):	39,5	6,1	21,4	90,2	34,8	27,9	7,3	27,9
Utnyttelse maks BRA (m ²):	41 000	4 300	30 000	90 000	52 000	36 000	4 800	20 000
Andel kontor som tillates:	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %
Maks tillatt byggehøyde (kote). Se plankart:	123 (mot Nitelva) 131 (resten)	123 (mot Nitelva) 130 (resten)	142	135 (felt i sør) 143 (felt i nord)	126 (mot Nitelva) 133 (resten)	141	126	127 (felt i sørøst) 126 (felt i nordvest)

Retningslinjer:

- Det skal i detaljregulering gjennomføres en nedtrapping av høyden mot Nitelva for felt N/T1, N/T2 og N/T5.
- For annen offentlig og privat tjenesteyting tillates ikke besøksintensiv tjenesteyting. Type tjenesteyting må presiseres i etterfølgende detaljregulering. Eksempler på tjenesteyting som kan være aktuelt er trafikkstasjon eller dyresykehus (kan være tunge, bevisstløse dyr som må bæres inn fra bil).
- Detaljreguleringer skal legge opp til arealeffektivisering og fortetting i næringsområdene. Det tillates ikke store asfaltflater.

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

6.1 Offentlig vei (felt o_KV1 - Riksvei 22 Trondheimsveien)

o_KV1 Riksvei 22 Fetveien reguleres til offentlig samferdsel og teknisk infrastruktur - kjørevei. Veien skal planlegges og opparbeides i samsvar med Statens vegvesens håndbøker, med bredder som vist på plankartet. Byggeplan skal godkjennes av Statens vegvesen.

Utarbeidelse av detaljplaner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal gjøres i henhold til Statens vegvesens håndbøker. De tekniske detaljplanene skal godkjennes av Statens vegvesen.

6.2 Offentlig vei (felt o_KV2 - riksvei 22 Fetveien)

o_KV2 Riksvei 22 Fetveien reguleres til offentlig samferdsel og teknisk infrastruktur - kjørevei. Veien skal planlegges og opparbeides i samsvar med Statens vegvesens håndbøker, med bredder som vist på plankartet. Byggeplan skal godkjennes av Akershus fylkeskommune.

6.3 Offentlige gater (felt o_KV3 - fylkesvei 158 Nordbyveien og felt o_KV4 - fylkesvei 1496 Trondheimsveien)

o_KV3 Nordbyveien og o_KV4 Trondheimsveien reguleres til offentlig samferdsel og teknisk infrastruktur - kjørevei.

Veiene skal gis nytt gateprofil som skal planlegges og opparbeides i samsvar med Statens vegvesens håndbøker, med bredder som vist på plankartet. Byggeplan skal godkjennes av Akershus fylkeskommune.

6.4 Offentlig vei (kommunal)

Følgende kommunale veier reguleres til offentlig samferdsel og teknisk infrastruktur – kjørevei:

o_KV5 Hvamstubben

o_KV6 Hvamveien

o_KV7 Tårnbyveien

o_KV8 Landskronaveien

o_KV9 Valstadsvingen

o_KV10 Jogstadveien

o_KV11 Hvamsvingen (ytre del)

o_KV12 Hvamsvingen (midtre del)

o_KV13 Hvamsvingen (indre del)

f_KV14 Fetveien (adkomstvei til Fetveien 21 - 35 på Kjellerholen)

f_KV15 Trondheimsveien (adkomstvei til Trondheimsveien 48A – 50K på OKS)

f_KV16 Hvamstubben (adkomstvei til parkering ved Olavsgaard)

Veiene skal planlegges og opparbeides i samsvar med Lillestrøm kommunes veg- og gatenorm.

6.5 Felt o_SK Hvam kollektivterminal

Feltet skal opparbeides som kollektivterminal i henhold til Statens vegvesens håndbøker. Detaljplan skal godkjennes av Akershus fylkeskommune.

Kollektivterminalen skal inneholde funksjoner for å ivareta sjåfør- og passasjervelferd.

Ved ombygging av dagens kollektivterminal med innfartsparkering til ren kollektivterminal skal det sikres 66 nye innfartsparkeringsplasser innen gangavstand fra kollektivterminalen.

6.6 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål felt o_SAA

- a. Arealene skal benyttes til pendler-/innfartsparkering/mobilitetshus og kan kombineres med næringsbebyggelse og/eller annen offentlig og privat tjenesteyting. En liten dagligvareforretning tillates også.
- b. Maks tillatt BRA for forretning (dagligvare) er 200 m².

- c. Det tillates inntil 100 m² BRA kontor i feltet.
- d. Kollektivterminalen skal inneholde funksjoner for å ivareta sjåfør- og passasjervelferd.
- e. Besøksintensiv næring som f.eks. hotell, messehall eller konferansesenter tillates ikke.
- f. For annen offentlig og privat tjenesteyting tillates ikke besøksintensiv tjenesteyting.

Felt	o_SAA
Størrelse (daa):	1,5 daa
Utnyttelse maks BRA (m ²):	4500 m ² BRA
Andel kontor som tillates:	100 m ²
Maks tillatt byggehøyde (kote):	Kote 119,5 moh + 3 etg av 4,5 m = 133 moh

Retningslinjer:

- For annen offentlig og privat tjenesteyting tillates ikke besøksintensiv tjenesteyting. Type tjenesteyting må presiseres i etterfølgende detaljregulering. Området er tenkt til et evt. mobilitetshus og tjenesteyting som passer i et mobilitetshus, sammen med pendlerparkering er aktuelt å tillate i detaljregulering.
- Detaljreguleringer skal legge opp til arealeffektivisering og fortetting i næringsområdene. Det tillates ikke store asfaltflater.

6.7 Felt o_PI Innfartsparkering

Feltet skal brukes til innfartsparkering.

6.8 Felt o_KH1 - o_KH6 Kollektivholdeplasser

Feltene o_KH1 - o_KH4 skal opparbeides som kollektivholdeplasser i henhold til Statens vegvesens håndbøker. Detaljplaner skal godkjennes av Statens vegvesen.

Feltene o_KH5 - o_KH7 skal opparbeides som kollektivholdeplasser i henhold til Statens vegvesens håndbøker. Detaljplaner skal godkjennes av Akershus fylkeskommune.

6.9 Felt o_GS1 - o_GS17 Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelveier langs riksvei 22, felt o_GS1-o_GS5, skal planlegges og opparbeides i samsvar med Statens vegvesens håndbøker, med bredder som vist på plankartet. Byggeplan skal godkjennes av Statens vegvesen.

Gang- og sykkelveier langs fylkesveier, felt o_GS6-o_GS11, skal planlegges og opparbeides i samsvar med Statens vegvesens håndbøker, med bredder som vist på plankartet. Byggeplan skal godkjennes av Akershus fylkeskommune.

Gang- og sykkelvei langs kommunal vei, felt o_GS15-o_GS16, skal planlegges og opparbeides i samsvar med Lillestrøm kommunes vei- og gatenorm, med bredder som vist på plankartet. Byggeplan skal godkjennes av Lillestrøm kommune.

6.10 Felt o_FO1 - o_FO3 Fortau

Felt o_FO1 - o_FO3 skal planlegges og opparbeides i samsvar med Lillestrøm kommunes vei- og gatenorm. Byggeplan skal godkjennes av Lillestrøm kommune.

6.11 Avkjørsler

Avkjørselspiler i plankartet viser på hvilken side av eiendommen avkjørsel skal plasseres. Endelig plassering av avkjørsler avklares i detaljregulering. Adkomst skal løses fra kommunale eller private (felles) veier. Det tillates ikke direkteadkomst fra statlige eller fylkeskommunale veier.

6.12 Annen veggrunn – grøntareal

Formålet skal være offentlig. Det kan etableres konstruksjoner som støttemurer, støyskjermer, rekkverk, skilt, belysning, grøfteanlegg, sluk og annen infrastruktur knyttet til veianlegg. Arealene skal opparbeides parkmessig. Sidearealet skal opparbeides og ferdigstilles som en del av tilhørende veianlegg.

6.13 Parkering

Parkeringsnorm i tabell nedenfor legges til grunn. Parkeringsandel vil vurderes og fastsettes endelig i detaljregulering for hvert enkelt felt. Vurdering av avvik fra normen vil da kunne forekomme.

	Sone C (sørvest for Nitelva)				Sone D (nordøst for Nitelva)			
Arealformål	Maksimumsnorm for bil		Minimumsnorm for sykkel		Maksimumsnorm for bil		Minimumsnorm for sykkel	
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,5	Per boenhet	2	Per boenhet	1,5	Per boenhet	2
Blokkbebyggelse	Per boenhet	0,8	Per boenhet	2	Per boenhet	1	Per boenhet	2
Forretninger	Per 100 kvm BRA	1,5	Per 100 kvm BRA	1	Per 100 kvm BRA	1,5	Per 100 kvm BRA	1
Annen offentlig eller privat tjenesteyting**	Per 100 kvm BRA	-	Per 100 kvm BRA	-	Per 100 kvm BRA	-	Per 100 kvm BRA	-
Næringsbebyggelse***/industri/lager	Per 100 kvm BRA	0,25	Per 100 kvm BRA	0,25	Per 100 kvm BRA	0,4	Per 100 kvm BRA	0,25
Kontor	Per 100 kvm BRA	0,5	Per 100 kvm BRA	0,5	Per 100 kvm BRA	0,6	Per 100 kvm BRA	0,25
Hotell/overnatting	Per gjesterom	0,5	Per gjesterom	1	Per gjesterom	0,5	Per gjesterom	1
Beverting	Per 100 kvm BRA	0,5	Per 100 kvm BRA	1,5	Per 100 kvm BRA	0,8	Per 100 kvm BRA	1,5

**** Antall parkeringsplasser for bil og sykkel vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i detaljregulering og vurderes på bakgrunn av bruksområde, beliggenhet, tilgjengelighet for gående/syklende, kollektivtilbud og tilgang til allment tilgjengelige parkeringsplasser og trafikale utfordringer**

***** Parkeringsplasser til drift av virksomheten kan etter vurdering av kommunen komme i tillegg.**

Parkering tillates etablert på terreng, i eller under bebyggelsen. Store asfaltflater bør unngås og parkeringsarealer skal deles opp av vegetasjon og ha permeable flater.

7 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

7.1 Blå/grønnstruktur (felt o_BG1 – felt o_BG7)

Viktige landskapskvaliteter som ravineområder og elvelandskap skal bevares. Lukking av bekker og elver, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen, er forbudt.

Det skal legges vekt på en tilpasning til terreng og veier i tilgrensende områder.

Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjon uten etter godkjenning fra kommunen. Dersom det skal fjernes kantvegetasjon må det blant annet dokumenteres hvordan man skal hindre spredning av vasspest i vassdraget. Gjerder i friområdet som hindrer ferdsel langs Nitelva er ikke tillatt.

Det tillates å opparbeide stier/turveier i inntil 2,0 meters bredde utenfor hensynssone H560 bevaring naturmiljø (ravine). Stier/turveier skal ha grusdekke som pakker godt og gir god fremkommelighet for alle brukergrupper. Det skal tilstrebes at bruk av konstruksjoner som medfører små inngrep i terreng, bruk av lette masser, og at tiltaket ikke kommer i konflikt med viktige naturtyper.

7.2 Friområde (o_FRI)

Det skal legges vekt på en tilpasning til terreng og veier i tilgrensende områder.

Ved opparbeidelse av stier og turveier skal det brukes konstruksjoner som medfører små inngrep i terreng, og ikke kommer i konflikt med naturtyper. De skal videre opparbeides med lette masser som pakker godt og gir god fremkommelighet for alle brukergrupper.

7.3 Landbruk (L)

Felt L1 reguleres til landbruksformål.

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

8.1 Ras- og skredfare (kvikkleire) (H310)

Innenfor hensynssonen tillates ingen inngrep eller tiltak som kan medføre risiko for økt ras/skredfare og/eller utløse fare for ras- eller skred.

For alle tiltak innenfor hensynssonen må det gjøres en vurdering av områdestabiliteten iht. byggeteknisk forskrift og NVEs veileder 1/2019 tilknyttet påfølgende detaljregulering. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal vurderes og prosjekteres av geoteknisk sakkyndig.

8.2 Flomfare (elveflom) (H320)

Alle tiltak innenfor hensynssonen skal utformes for å tåle 200 års flom hvor klimafaktor 1,5 skal benyttes. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 66 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar" skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

8.3 Høyspenningsanlegg (H370)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone H370 for høyspent luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm).

Netteier må kontaktes ved tiltak innenfor hensynssonen. Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

8.4 Infrastruktursone (H410)

Infrastruktursonen båndlegger areal til fremtidig ny Kjellerholen bru.

8.5 Bevaring av naturmiljø (ravine) (H560)

Etablering av stier/turveier eller vesentlige terrenginngrep er ikke tillatt innenfor hensynssonen H560.

Ved hogst i en ravine skal det kunne dokumenteres at miljøverdier er kjent og hvordan disse blir ivarettatt.

8.6 Bevaring av kulturmiljø (H570)

Hensynssonen gjelder bevaring av Tandbergbygget med hageanlegg.

- Originale bygningsdeler skal erstattes med tilsvarende materiale og utforming dersom de må skiftes
- Opprinnelig bygningskropp kan ikke rives
- Vinduer på fasade mot parkeringsplassen mot sør kan tilbakeføres til dokumenterbar opprinnelig utforming
- Omfattende endringer av fasade/ tak er ikke tillatt
- Hageanleggets utforming skal bevares; muren kan ikke endres eller rives.
- Hageanlegget kan tilbakeføres til dokumenterbar opprinnelig utforming
- Det er ikke tillatt å bygge til eller på den opprinnelige fabrikkbygningen

8.7 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret (H910)

H910_1 Områdereguleringsplan for Nitelva, planID 0231_506.

H910_2 Detaljreguleringsplan for fremkommelighetstiltak for buss, Olavsgaard, planID 0231_575.

9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Før vedtak av detaljreguleringsplan

For alle tiltak som krever detaljregulering innenfor planområdet, må følgende være innarbeidet:

- a. Prosjektering og dimensjonering av overvannshåndtering trinn 1-3, herunder kobling til flomvei for håndtering av trinn 3, se VA-plan og overvann, datert 02.05.2025.
- b. Lokal tilpasning av infrastrukturtiltak til terreng og eksisterende infrastruktur.
- c. Omfang av rekkefølgekrav må tilpasses det enkelte planområde. Det må derfor justeres i forhold til kravene til feltinndelingen. Dette må bero på en konkret vurdering av hva som er planfaglig nødvendig. Rekkefølgekravene i 9.2 angir minimumskrav.

9.2 Rekkefølgekrav som gjelder alle felt

9.2.1 Før igangsettingstillatelse:

Samferdsel

Før det gis igangsettingstillatelse for kommunal vei, fylkesvei og riksvei skal byggeplan være godkjent av veieier Lillestrøm kommune, Akershus fylkeskommune, eller Statens vegvesen.

Før igangsettingstillatelse skal adkomstveier i Hvamstubben, Hvamveien og Hvamsvingen være bygd om til å fungere som sekundærflomvei til hovedflomvei/sikker resipient.

Tiltak Hvamstubben	Delelement	Type krav	N/T1	N/T2	N/T3	KBA1
Hvamstubben kjørevei/flomvei og annen veigrunn-grønn	o_KV5, o_AVG	Opparbeidet	x	x	x	x
Hvamstubben annen veigrunn-teknisk (snuplass)	o_AVT22	Opparbeidet	x	x	x	
Hvamstubben annen veigrunn-teknisk (snuplass)	o_AVT23	Opparbeidet				x
Hvamstubben ny adkomst til felt N/T2 gjennom felt N/T1. Adkomstveien skal være åpen for driftspersonell frem til kommunes pumpestasjon, og for gående ned til Nitelva.		Opparbeidet	x	x		
Det skal etableres turvei fra Hvamstubben og ned til Nitelva gjennom felt o_BG3		Opparbeidet		x		x

Tiltak Hvamveien	Delelement	Type krav	KBA2	KBA3	N/T4
Hvamveien kjørevei/flomvei, annen veigrunn-grønn, og annen veigrunn-teknisk (snuplass)	o_KV6, o_AVG, o_AVT21	Opparbeidet	x	x	x
Hvamveien gang- og sykkelvei	o_GS17	Opparbeidet	x	x	x
Hvamveien blågrønnstruktur – flomvei fra feltene og frem til sikker resipient.	o_BG5	Opparbeidet	x	x	x

Tiltak Hvamsvingen	Delelement	Type krav	KBA4	N/T5	N/T6	N/T7
Hvamsvingen kjørevei/flomvei og annen veigrunn-grønn.	o_KV7, o_AVG,	Opparbeidet	x	x	x	x
Hvamsvingen kjørevei/flomvei og annen veigrunn-grønn	o_KV17, o_AVG	Opparbeidet		x	x	x
Hvamsvingen kjørevei/flomvei, annen veigrunn-grønn, og annen veigrunn-teknisk (snuplass)	o_KV18, o_AVG, o_AVT20	Opparbeidet		x		x
Hvamsvingen gang- og sykkelvei	o_GS15	Opparbeidet	x	x	x	
Hvamsvingen blågrønnstruktur - flomvei fra feltene og frem til sikker resipient.	o_BG6	Opparbeidet	x	x	x	

Før det kan gis igangsettingstillatelse i felt N/T8 skal felt o_KV11 Fetveien (parallellvei) være bygd om til å kunne fungere som flomvei.

Før det kan gis igangsettingstillatelse i felt N/T1 må ny adkomst til N/T2 over N/T1 være sikret.

Før det kan gis igangsettingstillatelse i felt for bebyggelse og anleggsformål må geotekniske sikringstiltak i henhold til geotekniske rapporter:

- 17031 Notat RIG02 Grunnforhold og geotekniske dimensjoneringsparametere, rev.03, sist datert 23.01.2023
- 17031 Notat RIG03 Stabilitetsberegninger, rev.03, sist datert 08.03.2023
- 17031 Notat RIG04 Geotekniske vurderinger rev.04, sist datert 24.01.2024

være gjennomført.

Før igangsettingstillatelse skal det være gjennomført kartlegging av fremmede skadelige arter i det aktuelle tiltaksområdet.

9.2.2 Før brukstillatelse:

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i feltene N/T1, N/T2, N/T3, KBA1 og SAA skal de kobles til vann- og spillvannsledninger parallelt og sør for Nitelva.

Før det kan gis brukstillatelse i feltene N/T1, N/T2, N/T3, KBA1 og SAA må spillvannsledning oppdimensjoneres. Pumpestasjon ved Hvamstubben 14 må oppgraderes til nødvendig økt kapasitet, og det må etableres fordrøyningsmagasin for å kompensere for at det ikke tillates overløp til Nitelva.

Før det kan gis brukstillatelse i feltene må eksisterende stikkledninger som kommer i konflikt med nye bygninger i feltene for bebyggelse og anleggsformål legges om. Ledningsstrekk som skiftes ut grunnet konflikt med planlagte bygg kan ikke neddimensjoneres da de er del av et større vannforsyningsnettverk i kommunen.

Før det kan gis brukstillatelse i feltene må alt av grått støpejern være sanert.

9.2.3 Før ferdigattest

Før det kan gis ferdigattest skal annen veigrunn/grøntareal være ferdig opparbeidet senest innen ett år etter at tilliggende kjørevei er åpnet.

10 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

VA-plan og overvann, datert 2.5.2025 skal legges til grunn for planlegging og prosjektering av vann, avløp og overvannshåndtering i detaljreguleringsplaner innenfor planområdet.

Geoteknikk: Følgende geotekniske rapporter utarbeidet av Løvlien Georåd skal legges til grunn for videre detaljregulering og prosjektering:

- 17031 Notat RIG02 Grunnforhold og geotekniske dimensjoneringsparametere, rev.03, sist datert 23.01.2023
- 17031 Notat RIG03 Stabilitetsberegninger, rev.03, sist datert 08.03.2023
- 17031 Notat RIG04 Geotekniske vurderinger rev.04, sist datert 24.01.2024