

# Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Dokument 1.2 – Retningslinjer til bestemmelsene og informasjon

Vedlegg til planbeskrivelsen

Høringsforslag 17.04.2026

Revidert etter kommunestyrevedtak 54/26 av 08.04.2026

## Innholdsfortegnelse

<b>Del 1 – Generelle bestemmelser</b> .....	<b>3</b>
2 Gjeldende planer .....	3
<b>Del 2 – Tematiske bestemmelser</b> .....	<b>3</b>
6 Byggegrenser .....	3
8 Estetikk .....	3
9 Grøntområder .....	3
10 Skilt og reklame .....	4
11 Parkering.....	4
13 Støy .....	5
16 Klimagasshensyn.....	5
18 Natur.....	5
19 Vern av matjord.....	5
20 Vannkvalitet og vassdrag .....	6
21 Kulturminnevern.....	6
24 Vann, avløp og overvann (jf. pbl. § 11-9 nr. 3) .....	6
26 Energiforsyning/fjernvarme (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 12-7) .....	7
27 Renovasjon.....	7
29 Uteoppholdsareal.....	7
30 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet .....	9
<b>Del 3 – Bestemmelser til arealformål</b> .....	<b>9</b>
31 Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg .....	9
32 Bestemmelser for boligbebyggelse .....	10
33 Sentrumsformål.....	11
34 Bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting .....	12
35 Næringsbebyggelse .....	13
36 Idrettsanlegg .....	13
37 Andre typer anlegg.....	13
38 Grav- og urnelund .....	14
39 Kombinerte formål.....	14
43 Landbruks-, natur- og friluftsliv .....	15
<b>Del 4 – Bestemmelser til hensynssoner og bestemmelsesområder</b> .....	<b>16</b>
44 Faresoner og sikringssoner (jf. pbl. §§ 11-8 a) og § 11-11 nr. 6).....	16
45 Soner med særlig angitt hensyn (jf. pbl. § 11-8 c)) .....	17
47 Hensynssoner for felles planlegging (jf. pbl. § 11-8, bokstav e).....	18

## **Informasjon om kommuneplanens arealdel**

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan, og viser hovedtrekkene i eksisterende og planlagt bruk og utvikling, hensyn og vern av arealer i hele Lillestrøm kommune.

Lillestrøm kommunestyre vedtok kommuneplanens arealdel xx.xx.xxx i sak xx/xx.

Bestemmelsene til planen er dokument 3.1.1 og disse retningslinjer er dokument 1.2 Vedlegg til planbeskrivelsen. Retningslinjer utdypet og supplerer noen av bestemmelsene. Retningslinjene har ikke juridisk virkning, men gir føringer til bestemmelsene.

# **Del 1 – Generelle bestemmelser**

## **2 Gjeldende planer**

Ifølge uttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet av 15.05.2025 kan det ikke vedtas bestemmelser om hvilke planer som skal gjelde foran andre ved motstrid. Slik forrang må tas med i kommunestyrets vedtak av kommuneplanens arealdel. Av praktiske hensyn er vedtaket referert i bestemmelsene.

# **Del 2 – Tematiske bestemmelser**

## **6 Byggegrenser**

Byggegrense mot vassdrag regnes fra strandlinjen ved normalvannføring, vist som grense for vannflate i kommunens basiskart.

Klima- og miljøtiltak i landbruket er ikke omfattet av byggegrensen mot ravine.

## **8 Estetikk**

Tiltak bør ikke gå på bekostning av viktige kvaliteter ved karakteristiske landskapselementer, som eksempelvis raviner, elvelandskap og åskammer. Nye bygge- og anleggstiltak bør tilpasses eksisterende terreng. Terrenginngrep bør være moderate, og planert terrenget bør passe naturlig inn i nærområdet.

## **9 Grøntområder**

Definisjon av verdifulle trær:

- rødlistede tresorter
- utvalgt naturtype hul eik
- store, gamle trær (trær med stammeomkrets større eller lik 200 cm målt 1,3 m over bakken).
- gamle trær med stammeomkrets mindre enn 200 cm dersom:
  - treet antas å være over 170 år gammelt eller

- treet har hulrom, reirhull eller annen sprekkdannelse som er gunstig for dyr som insekter, flaggermus, fugl.

Trær uavhengig av størrelse som gir en spesiell opplevelsestjeneste vil kunne heve treets verdi. En tilstandsvurdering, eventuelt taksering av treet for å avgjøre den reelle verdien kan være nødvendig.

Trær som er en fremmed art er ikke definert som verdifulle.

## 10 Skilt og reklame

Dekorelementer inngår som en del av skiltingen. Innendørs skilting, TV-skjermer o.l., der budskapet er rettet mot utsiden, anses også som skilt, jf. NS 3041.

Skilt som bryter bygningens silhuett vil først og fremst bli vurdert godkjent når det dreier seg om viktige funksjoner og bygninger som har karakter av å være et landemerke og skiltet i tillegg oppfyller alle krav til god estetisk kvalitet.

Skiltplan

Skilt og reklame på bygninger med 4 eller flere virksomheter bør plasseres og utformes etter godkjent skiltplan for bygningen.

Plassering

Skilt og reklame bør tilpasses bygningsmiljø og arkitektur. Skilt og reklame på bygning i områder avsatt til sentrumsformål bør fortrinnsvis plasseres mellom 1. og 2. etasje. Følgende bør ikke tillates:

- Skilt og reklame som bryter bygningens silhuett.
- Skilt og reklame på skoler, kirker og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi.
- Løsfotreklame på kommunal grunn (fortau, vei, rabatt osv.)
- Skilt på hensatte transportmidler med budskap rettet mot veifarende

Utforming

Lysstyrken i belyste skilt bør tilpasses omgivelsene. Foliering og annen gjentetting av vinduer med logo, logofarger eller reklamebudskap kan utføres med gjennomskinnelig, lavt pigmentert folie som maksimalt kan dekke 30 % av glassflaten. Evt. tekst eller logo bør ikke utgjøre mer enn 15 % av folieflaten, pr. vindu. Digitale skjermer er ikke å anse som belyste fasadeskilt og dermed ikke omfattet av skiltbestemmelsene.

Følgende utforming bør ikke tillates:

- Blinkende lys, blits eller lys brukt for å påkalle oppmerksomhet.
- Sammenhengende bånd med plate- eller folieskilt med tekst, logo- eller logofarge på fasade

## 11 Parkering

For bygg med kombinert bruk beregnes samlet parkeringskrav for de enkelte funksjoner i bygget. Bod-areal i henhold til TEKs minstekrav kan ikke erstatte sykkeloppstillingsplasser.

### Sykkelvogner og lastesykler

10 % av kravet i parkeringsnormen, bør være tilrettelagt for sykkelvogner og lastesykler. For barnehager er kravet 20 %. Disse plassene bør ha minimum 1 m bredde mellom sykkelstativene og 2,5 m lengde. Manøvreringsarealet i bakkant av disse plassene bør være minimum 2 m.

### Sykkelparkering under tak

Kommunen kan stille krav til hvor stor andel av sykkelparkeringen som skal være innendørs, andel under tak, belysning og plassering ved alle inngangsdører

### Gjesteparkering

I tillegg til parkeringskrav for boligformål etter kommuneplanens bestemmelser pkt. **Feil! Fant ikke referanse kilden.** kan kommunen sette krav om opptil 2 allment tilgjengelige parkeringsplasser. Ved etablering av mer enn 8 boenheter kan det i tillegg kreves at tilsvarende 10 % av parkeringsnormen, jf. pkt. **Feil! Fant ikke referanse kilden.** i bestemmelsene til kommuneplan, bør være allment tilgjengelig. Kommunen kan kreve at dette skal være offentlige parkeringsplasser, og det kan settes krav til at plassene skal være korttidsparkering. Krav om gjesteparkering gjelder ikke for parkeringssone A.

## 13 Støy

Viser til [støyretningslinje T1442/2021](#). Rekkefølgebestemmelser bør sikre at nødvendige avbøtende tiltak er etablert før det gis igangsettingstillatelser og/eller brukstillatelser innenfor planområdet.

## 16 Klimagasshensyn

Klimagassutslipp i byggeprosjekter Vurderingene bør gjøres i form av klimagassberegninger etter NS 3720. Det bør settes en ramme for utslipp som ligger lavere enn referansebygg, slik at utbyggingen bidrar til å redusere utslipp sammenlignet med tradisjonell utbygging.

### Arealpåvirkning

Karbonrike arealer defineres som skog, åpen myr, torvmark og tresatt myr, samt jordbruksareal med organisk grunnforhold.

### **16.1 Miljøoppfølgingsplan:**

Det bør settes overordnede miljømål som redegjør for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering.

Mal for miljøoppfølgingsplan kan lastes ned her: [Veileder for miljøoppfølgingsplan](#)

## 18 Natur

Ved regulering av ubebygget mark til framtidige områder for bebyggelse og anlegg, skal bestående naturområder med betydning som fordrøyningsmagasin vurderes til grønnstruktur.

## 19 Vern av matjord

En matjordplan skal inneholde:

- beskrivelse av matjord som skal flyttes

- vurdering og avklaring av mottaksarealer
- beskrivelse av mottaksarealet
- bruk av matjord fra planområdet
- utførelse av jordflyttingen

## 20 Vannkvalitet og vassdrag

### Lukking av bekker

Gjenåpning av lukkede bekker bør vurderes ved planlegging og utbygging.

### **Vannforvaltningsklasse 1 (VK1)**

VK1 omfatter deler av Nitelva ved Lillestrøm by, hele Sagelva og Leira ved Leirsund og Frogner, Rømuva ved Lørenfallet, Glomma ved Blaker, Sørumsand og Fetsund

### **Vannforvaltningsklasse 2 (VK2)**

Inngrep som enkeltvis eller i sum reduserer vassdragets verdi, inkludert tiltak som forverrer vannkvaliteten eller vanskeliggjør bedring av den og andre områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Viktige områder for biologisk mangfold og andre verneverdier bør gis en særlig beskyttelse.

### **Vannforvaltningsklasse 3 (VK3)**

VK3 gjelder for vassdrag i marka, i Kongsrudtjern naturreservat, Nordre Øyeren naturreservat m/Svellet og Merkja, Sørumsneset naturreservat, Flaen naturreservat, Breimosen naturreservat, Mjøsjødalen naturreservat, Jølsen naturreservat, Vestre Jarsjø, Stilla og Brauterstilla naturreservat samt Tretjern og Tærudtjerna. Alle former for inngrep og omdisponering av arealer i vassdragsbeltet, som reduserer vassdragets verdi, bør unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring bør søkes opprettholdt.

## 21 Kulturminnevern

Utomhusanlegg som har betydning for kulturminnet eller kulturmiljøet, bør søkes bevart.

## 24 Vann, avløp og overvann (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)

Rammeplan for overvann skal inneholde

- Kartlegging av fare for overvannsflom i hele nedbørfeltet som tiltaket ligger innenfor.
- Kapasiteten både oppstrøms og nedstrøms for overvannsanlegget skal tas hensyn til ved overvannsplanlegging. Eksisterende avrenningsmønster og planlagte endringer, lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier, og beskrivelse av konsekvenser for nedenforliggende områder skal framgå. Tretrinnsstrategien skal legges til grunn for utforming av overvannsløsning.
- Overvann bør føres til resipient eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.
- Vurdering av forurensningsnivå i overvannet fra det aktuelle området
- Vurdering av resipient og krav til vannkvalitet.
- Vurdering av mulighet for reetablering/åpning av lukkede vannveier (naturlige vannveier).

- Vurdering av grunnens egnethet for infiltrasjon med nødvendig dokumentasjon av grunnforhold, naturlig infiltrasjonskapasitet og forurensninger i grunnen.
- Lokalisering av eksisterende og planlagte tekniske VA-anlegg som for eksempel: utløp til ledningsnett og pumpestasjoner, åpne og lukkede renseanlegg, infiltrasjonsarealer, fordrøyningssystemer, etc.
- En realistisk plan som viser fremtidig overvannshåndtering med avsatte arealer til flomveier, fordrøyning og infiltrasjon i kart.
- Nødvendige arealer og kapasitet for fremtidige overvannstiltak må kvantifiseres i overvannsplanen.

VA-rammeplan skal inneholde:

- En VA-rammeplan er en beskrivelse av eksisterende og planlagt vann- og avløpsløsning, med tilhørende plantegninger.
- Eksisterende og planlagte VA-systemer, inkl. tilknytningspunkt til eksisterende anlegg. For større planområder med flere delfelt, skal planen også vise tilknytningspunkt til planlagt nytt hovedledningsanlegg, samt planlagt overvannshåndtering for det enkelte delfelt.
- Lokalisering av planlagte tekniske VA-anlegg som for eksempel: hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkningsanlegg, renseanlegg, slukkevannsuttak, høydebasseng, rensedammer, fordrøyningssystemer, etc.
- Dimensjoneringsgrunnlag og planlagt belastning (pe) inklusivt slukkevann. Beskrivelse av tekniske løsninger (ledningsdimensjoner skal fremgå av plantegning).
- VA-anlegg som utbygger søker overtatt til offentlig drift og vedlikehold.
- Brannhydranter skal benyttes der det er hensiktsmessig også mht. VA-anleggets funksjon

For nye byggetiltak skal overvannsanlegg dokumenteres og stedfestes digitalt i tråd med kommunens «Norm for dokumentasjon og stedsfesting av overvannsanlegg». Det skal også sikres god funksjon, drift og vedlikehold av anlegget.

## **26 Energiforsyning/fjernvarme** (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 12-7)

Tilknytningen til fjernvarme skal skje ved anleggsstart slik at fjernvarme kan benyttes til oppvarming og tørking i hele anleggsfasen.

Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme bør nye bygg ha en varmeløsning som er energieffektiv og som i så liten grad som mulig belaster strømmettet

## **27 Renovasjon**

Kravet følger av antallet boenheter i et utbyggingsområde, ikke antallet boenheter per bygg eller per byggetrinn. Ved utforming av nye reguleringsplaner følger kravet av antallet nye boenheter i planområdet.

## **29 Uteoppholdsareal**

Øvrige kvalitetskrav ved regulering av uteoppholdsareal:

- Arealet bør være variert og tilpasset utbyggingens størrelse.

- Arealet bør opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, romdannede beplantning o.l.
- Arealet bør gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.
- Arealet bør være egnet som oppholdsplass/møteplass for alle aldergrupper og brukergrupper. Elementer som benker og bord, felles griller og andre samlingsområder for voksne og familier skal inngå.
- Arealer satt av til «grønnstruktur» eller annet «teknisk grønt» med en funksjon som ikke er forenelig med personlig opphold. Disse bør vises i reguleringsplan som egnet formål der uteopphold utelukkes.

Det bør skilles og skjermes fysisk mellom felles, halvprivate og private uteareal. Skillet mellom felles, halvprivate og private uteareal skal gjøres ved bruk av beplantning, levegger, natursteinsmur eller lignende tiltak.

Bestemmelsene til den enkelte reguleringsplan skal tydeliggjøre hvilke felt på plankartet som kan inngå i MUA.

Minst 30 % av minste felles uteoppholdsareal bør være vegetasjonsdekket. Ved etablering av minste uteoppholdsareal på lokk bør minst 10 % av utearealet ha en jorddybde på minimum 100 cm for etablering av trær osv.

Følgende bestemmelser om minste uteoppholdsareal (MUA) for respektive boligtyper/områder gjelder ved regulering, der ikke annet framgår av bestemmelsene for det enkelte felt/formål:

	<b>Total MUA i m<sup>2</sup></b>	<b>Privat for hver enkelt boenhet - direkte knyttet til boligen i % av total MUA</b>	<b>Fellesareal i % av total MUA</b>	<b>Andre bestemmelser MUA i m<sup>2</sup></b>
<b>Konsentrert småhus</b>	Minst 90 i indre og minst 120 i ytre sone	Minst 60 %	Minst 30 % skal være felles og alt felles skal ligge på bakkeplan eller lokk som er i høyde med bakkeplan. Det skal være minst 200 m <sup>2</sup> felles MUA for et felt.	Minst 40 % av felles MUA skal være sammenhengende og ha en bredde lengde på minst 6 meter som måles vinkelrett
<b>Utenfor sentrumsformål I – blokk</b>	Minst 60	Minst 15 %	Minst 70 %	Maks 30% av felles MUA kan ligge på takterrasse/lokk som ikke er på bakkeplan
<b>Sentrumsformål I, toroms leilighet og større</b>	Minst 25	Minst 20 %	Minst 70 %	Felles MUA kan ligge på bakkeplan, balkong eller terrasse/lokk
<b>Sentrumsformål I, ettroms leilighet</b>	Minst 17	Minst 12 %	Minst 70 %	Felles MUA kan ligge på bakkeplan, balkong eller takterrasse/lokk
<b>Kombinert formål KF 1 –</b>	Minst 40	Minst 25 %	Minst 60 %	Maks 50 % av felles MUA kan ligge på takterrasse/lokk som ikke er på bakkeplan

For konsentrert småhusbebyggelse skal maks 10m<sup>2</sup> av det private uteoppholdsarealet medregnes i total MUA. For blokkbebyggelse vil privat uteoppholdsareal som oppfyller kvalitetskravene i kommuneplanens bestemmelser pkt. 30.1 medregnes i total MUA.

Ved omdisponering av arealer skal reglene i rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging § 5 bokstav d. følges.

## 30 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet

Nærlekeplass settes av i reguleringsplan med arealformål «Uteoppholdsareal – lekeplass».

Lekeplasser bør ha et kreativt innhold og en utforming og møblering som innbyr til allsidige aktiviteter, også vinterstid. Det bør benyttes naturlige materialer, ikke gummigranulat eller plast.

Nærlekeplass og lekeplass ved inngang bør rammes inn av beplantning, eller danne rom rundt lekeplassarealet, slik at det er tydelig og lesbar soneinndeling.

Lekeplass ved inngang: Lekeplassen bør være tilrettelagt barn i aldersgruppen 2-5 år.

Nærlekeplass: Lekeplassen bør være tilrettelagt barn i aldersgruppen 5-13 år.

Nærlekeplasser bør ha en tematisk overbygning som gir den særpreg. Dersom det er nødvendig for å overholde avstandskravet kan lekearealet deles i to eller flere lekeplasser på minst 500 m<sup>2</sup> hver.

Lekeplass og nærmiljøanlegg i sentrumsformål: Lekeplassene bør være tilrettelagt for variert lek, spill, aktivitet og opphold/rekreasjon på tvers av aldersgrupper, bør ligge på bakkeplan og ha trygge gangforbindelser til offentlig gang- og sykkelvei

# Del 3 – Bestemmelser til arealformål

Jf. pbl. § 11-7 nr. 1

## 31 Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg

### 31.2 Krav til ny bebyggelse

#### Svalganger og åpne branntrapper

Svalganger tillates ikke mot gate, vei, torg og offentlig park, men kan ellers unntaksvis vurderes.

### **31.3 Krav til boligbebyggelse**

#### Orientering av boenheter

Ensidig orientert boenhet, belyst fra én side, bør ikke være orientert kun mot nord eller innenfor 30 grader mot nordvest/nordøst.

## **32 Bestemmelser for boligbebyggelse**

### **32.1 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse**

#### Boligbebyggelse i Strømmen

Felt B1 – Grønliveien – konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk

Felt B25 – ved Stalsberg – lavblokk/konsentrert småhusbebyggelse. Kulturminneinteressene ved Nordre Stalsberg skal ivaretas i framtidig detaljregulering.

Felt B87 – Grønlliveien- Statsråd Ihlensvei – lavblokk

#### Boligbebyggelse på Kjeller

Felt B7 – Del av gnr. 29 bnr. 1147 – konsentrert småhusbebyggelse. Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan og dokumentasjon på at utbyggingen tar hensyn til kulturminner.

Felt B8 – Del av gnr. 30 bnr. 1 og 161 – konsentrert småhusbebyggelse

#### Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset

Felt B81 – Åsenhagen (område 31) – konsentrert småhusbebyggelse

#### Felt for framtidig boligbebyggelse på Frogner

Felt B20 – Hval Nordre – konsentrert småhusebyggelse. Undergang ved hovedbanen skal oppgraderes til å ha universell utforming.

Felt B75 – Utvidelse av Kirkebakken – konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk. Før brukstillatelse gis skal fortau langs Kirkeveien være opparbeidet langs planområdet. Skråningen sør for området skal beplantes med trær for å ivareta hensyn til landskapsrommet for nasjonale kulturminneverdier. Bebyggelsens høyde begrenses slik at mønehøyde blir godt under skråningstoppen. Høyde vurderes i reguleringsplan.

Felt B76 – Omdisponering av eksisterende bebyggelse i Moengveien 2-10 til boliger, eller riving og nybygg av boliger – frittliggende småhusbebyggelse. Det må gjennomføres stabiliserende tiltak som ivaretar sikkerheten i skråningen mot Jeksla. Det skal utover dette ikke bygges i skråningen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

#### Felt for framtidig boligbebyggelse på Fetsund

Felt B17 – Varå mølle – frittliggende småhusbebyggelse. Utbygging skal ta hensyn til flom, vassdraget med kantsone, jernbanen og støy, kulturminnene og tilpasses terrenget. Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal eksisterende adkomstvei legges om med slakere stigning, og gangforbindelse med krysning av fv. 172 Rovenveien etableres. Kapasitet på VA-ledningsnett må også oppgraderes.

#### Felt B 88 Løkenåsen horisont (innspill 79)

*Fra høringsforslag i 2022:* Småhusbebyggelse, minst 50% skal være åpen småhusbebyggelse. Det skal settes av areal til minst to 8-avdelings barnehager Myr (15 daa) utelates fra byggeformålet. Krav om trinnvis utbygging.

### Felt B 89 Løkenåsen bolig (innspill 85)

*Fra høringsforslag i 2022: småhusbebyggelse, minst 50% skal være åpen småhusbebyggelse. Maksimalt 50 boenheter*

## **33 Sentrumsformål**

### **33.1 Bestemmelser for sentrumsformål generelt**

Byutviklingsplanen er å anse som veiledende for Lillestrøm by, jf. kommunestyrets vedtak i sak 6/23.

#### Formgivning og volumer

Volum- og funksjonsanalysen skal beskrive og vise planforslaget med utgangspunkt i kommuneplanens angitte høydekrav i sentrumsformål / kombinert formål, med mindre annet er oppgitt.

Ved vurdering av hvilke byggehøyder som skal tillates, og lokalisering av disse innenfor planområdet, skal det legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket påvirker omgivelser som byrom og nærliggende bebyggelse. Dette gjelder spesielt solforhold og lokalklimatiske forhold i byrommene.

Med åpne fasader menes transparent glass som gir innsyn til aktiviteten innenfor. Det bør være innganger for minst hver 20. meter og glass som hovedmateriale i minst 70% av fasaden.

#### Balkonger

Ordinære balkonger tillates først ved en høyde på over 4,0 meter fra bakkenivå. Balkonger mot gate skal være min 0,5 meter inntrukket og kan krage inntil 1,5 meter ut fra fasadeliv. Dette gjelder også om det medfører at de krager over byggegrenser..

Balkonger som glasses inn skal kunne åpnes i to tredjedeler av lengden.

Undersiden av balkonggulv skal underlegges krav til estetikk, jf. pkt. 8.

#### Forhager

Private forhager eller felles forhager som ikke er tilgjengelige for offentligheten, ut mot gateløp, tillates kun i overgangssonen mellom sentrumsformål og frittliggende småhusbebyggelse, samt boligbebyggelse mer enn 600 meter fra stasjon. Ellers innenfor sentrumsformålet er dette forbudt ut mot gateløp. Det er tillatt med smale regnbed i møbleringssonen langs fasaden og bed for slyng- og klatreplanter, ved «grønne vegger» eller søyletrær og smale busker. Slike smale bed skal da suppleres med offentlige funksjoner som sitteplasser, sykkelstativ eller andre installasjoner.

### **33.2 Framtidige områder for sentrumsformål – spesifikt for felt**

For alle felt avsatt til sentrumsformål er det tillatt med torg/park.

#### 33.2.1 Sentrumsformål i Lillestrøm by

<b>Feltnavn</b>	<b>Tillatte arealformål</b>
Felt SF1	Bolig/Kontor/Tjenesteyting/Beverting
Felt SF2	Kontor/Tjenesteyting/Beverting/Bolig
Felt SF3	Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Beverting/Bolig
Felt SF4	Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Beverting

Felt SF5	Kontor/Tjenesteyting/Beverning
Felt SF6	Kontor/Tjenesteyting/Beverning
Felt SF7 A/B	Kontor/Tjenesteyting/Beverning
Felt SF8	Tjenesteyting/Kontor/Beverning/Forretning/Hotell/Park
Felt SF9 A/B	Kontor/Tjenesteyting/Beverning/Innfartsparkering
Felt SF10, SF11, SF12, SF13, SF14, SF15, SF16, SF17, SF18, SF19, SF20, SF21, SF22, SF23, SF24, SF25, og SF26	Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Beverning/Bolig/Park
Felt SF27A/B	Kontor/Tjenesteyting/Beverning/Forretning/Bolig/Park
Felt SF28	Tjenesteyting/Kontor/Beverning/Forretning
Felt SF30	Tjenesteyting/Kontor/Beverning/Forretning
Felt SF32 A/B	Kontor/Tjenesteyting/Forretning/Beverning/Kollektivknutepunkt
Felt SF45	Kontor/Tjenesteyting/Hotell/beverning
Felt SF46	Kontor/Tjenesteyting/Forretning/beverning

For felt SF16 og SF18-SF26 er det kun tillatt med inntil 1 000 m<sup>2</sup> BRA detaljhandel per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som framstår som en enhet.

### 33.2.2 Sentrumsformål i Strømmen

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, SF42	Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Beverning/Bolig

For feltene SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, og SF42 er det kun tillatt med inntil 1 000 m<sup>2</sup> BRA detaljhandel per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser framstår som en enhet.

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF41	Tjenesteyting/Forretning/Bolig/Beverning/Kontor/Kollektivknutepunkt

For felt SF41 er det særlig viktig at knutepunktfunksjonen opprettholdes ved at gangforbindelsene er tydelige og trygge, samt at oppholdsarealer og ventearealer (perrong og bussholdeplass) integreres og opparbeides med utbyggingsprosjektet. Beverningen kan med fordel henvende seg til de ventende, slik at også disse arealene fremstår som urbane.

### 33.2.3 Sentrumsformål i Sørumsand, Fetsund og Frogner

Feltnavn	Tillatte arealformål	Feltbestemmelse
Felt SF47	Kontor/Tjenesteyting/Beverning/Bolig	
Felt SF48	Kontor/Tjenesteyting/Beverning/Bolig/Forretning	Før igangsettingstillatelse skal gangbro over jernbanen til Orderudjordet være prosjektert. Detaljplan for området skal legge til rette for at gangbroa kan bygges.

## 34 Bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting

Feltnavn	Tillatte arealformål	Øvrig informasjon
----------	----------------------	-------------------

Felt T3	Barnehage	Magasintomta Garderåsen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.
Felt BOP2	Tjenesteyting	Tidligere bensinstasjon ved Bingsfoss ungdomsskole Parkering skal være under bebyggelsen. Sambruk av parkering skal vurderes.

## 35 Næringsbebyggelse

Feltnavn	Tillatte arealformål	Øvrig informasjon
Felt BN5	Industri	Det skal ikke være arbeidsintensiv næring. Det tillates ikke handel eller servicefunksjoner rettet mot privatmarkedet. Før igangsettingstillatelse til utbygging av næringsbygg på Bjørkemoen bør dyrkbart areal mellom næringsområdet og E6 dyrkes opp.
Felt BN27	Verksted/Lager	VA-ledningsnett må oppgraderes. Grønnstruktur mot Lindebergveien skal inngå i reguleringsplan.
Felt BN29	Lager/Industri/Verksted	

## 36 Idrettsanlegg

Feltnavn	Tillatte arealformål	Øvrig informasjon
Felt IA2/G5	Idrettsanlegg	Det skal vurderes undergang under Nordbyveien eller krysning i plan.. Grense mellom LNF-formål og byggeformål kan i reguleringsplan vurderes tilpasset i øst mot Nitelva for å legge til rette for bedre landbruksdrift, bedre idrettsareal og optimalisering av gang- og sykkelvei mht. målpunkter og stigningsforhold. Det er en forutsetning at arealer som byttes mellom idretts- og LNF-formål er likeverdige i størrelse.
Felt IA4	Idrettsanlegg	
Felt IA9	Idrettsanlegg	Tilrettelegging for senere tilbakeføring av dyrkbar mark skal vurderes i reguleringsplan. Terrenginngrep må ha størst mulig avstand til vannet i øst.

## 37 Andre typer anlegg

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt AB1	Renovasjonsanlegg
Felt AB2 Felt AB3	Godsterminal
Felt AB4	Renovasjonsanlegg
Felt AB5	Vann- og avløpsanlegg
Felt BAB8	Massemottak
Felt BAB11 Felt BAB12	Masseuttak
Felt BAB15	Nærmere angitt andre typer anlegg - Trafostasjon
Felt BAB16	Massemottak

## 38 Grav- og urnelund

Feltnavn	Tillatte arealformål	Øvrig informasjon
Felt GU3	Grav- og urnelund	Reguleringsplan skal vise trinnvis utbygging.

## 39 Kombinerte formål

For alle felt avsatt til kombinerte formål er det tillatt med grønnstruktur.

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt KF1 (OBOS-tomta)	Tjenesteyting/Kontor/Bolig
Felt KF2 (Nesa Nord)	Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Idrettsstadion/Bolig
Felt KF3 (ved Sogna)	Bolig/tjenesteyting
Felt KF4 (Strandveien)	Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Beverting/Bolig
Felt KF5 (Skjærvaveien)	Bolig/tjenesteyting/forretning
Felt KF6 (ved Skedsmohallen)	Idrettsstadion/Tjenesteyting/Kontor
Felt KF7 (langs Fv.382, Rolf Olsens vei)	Industri/lager/energianlegg
Felt KF8 (Kjeller v/ trafikkstasjonen)	Forretning/Kontor/Tjenesteyting
Felt KF9 og KF11 (Kjeller, FFI og IFE)	Kontor/Tjenesteyting
KF12 (ved Sørumsand idrettspark)	Tjenesteyting/idrett
Felt KF13 (Valstad ved Valstadsvingen)	Forretning/Industri/Lager. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.
Felt KF14	Forretning/Industri/Hotell/Beverting. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.
Felt KF15 og KF16 (Hvam)	Forretning/Industri. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.
Felt KF17 (Lahaugmoen)	Næringsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, forretning
Felt KF18 (Brånåslia)	Forretning for plasskrevende varer med tilhørende kontor/Industri
Felt KF19 (Skedsmokorset sør)	Forretning/Kontor/Beverting
Felt KF20 (Skedsmokorset sør)	Forretning/Kontor/Beverting/Tjenesteyting/Bolig
Felt KF21, KF22, KF23, KF24, KF25 (Skedsmokorset)	Bolig/forretning
Felt KF26 (Skedsmokorset)	Bolig/tjenesteyting/forretning
Felt KF27 (Svineavlstomta)	Forretning/Industri/Næring/Lager/Beverting Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.
KF28 (Skjettentoppen)	Bolig/Forretning/Beverting/Tjenesteyting
KF29 Skjærvaveien 8-20	Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting

KF30 Skjærvavn 2-6	Bolig/forretning/kontor
KF31 Blaker sentrum (Blaker aldershjem)	Kontor/bevertning/bolig
KF32-36 Lørenfallet sentrum	Forretning/kontor/bevertning/bolig
KF37 Lørenfallet sentrum (gbnr.214/43)	Forretning/kontor/bevertning/bensinstasjon/bussparkering
KF 38 Sørumsand Næringspark øst	Bolig/kontor/bevertning/tjenesteyting

## 39.2 Framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål –

### Feltbestemmelser

Innenfor felt KF2, KF4, KF8, KF21-KF23 er det kun tillatt med inntil 1 000 m<sup>2</sup> BRA detaljhandel per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som framstår som en enhet,

#### Felt for kombinerte formål i Lillestrøm by:

I felt KF5 skal det inngå areal til 5 avdelingsbarnehage.

I felt KF29 (Skjærvaveien 8 – 20) skal det inngå areal til 8 avdelingsbarnehage. Kapasitet på pumpestasjon og VA-ledningsnett må oppgraderes.

I felt KF30 (Skjærvaveien 2 -6): VA-ledningsnett må oppgraderes, og spillvann kan ikke føres til gammel avløpsfellesløsning.

#### Felt for kombinerte formål i Blaker KF31:

I felt KF31 (Blaker aldershjem) er følgende tillatt:

Eiendommen skal reguleres til boligformål med små og mellomstore leiligheter. Det skal vurderes å legge til rette med fellesrom til undervisning, utstilling, møter og overnatting. Fasadene skal være åpne, varierte og henvende seg til alle sider uten å fremstå med en tydelig bakside. Uteområdet skal opparbeides med høy kvalitet, beplantning og offentlig/private uteoppholdsarealer med sitteplasser. Det skal etableres møteplass for barn og unge/lekeplass i sentrum.

## 43 Landbruks-, natur- og friluftsliv

Tilleggsnæring i landbruket:

Det skal legges til rette for at tradisjonelt landbruk og annen næringsvirksomhet sammen kan utgjøre en bærekraftig enhet på gårdsbruket. Tilleggsnæring basert på gårdens ressursgrunnlag anses som positivt for å opprettholde aktive driftsenheter i landbruket.

Ved behandling av plan- og byggesaker som omfatter tilleggsnæring på gårdsbruk, vektlegges særlig følgende:

- Virksomheten bør ha tilknytning til gårdens ressursgrunnlag og/eller eksisterende bygninger på tunet.
- Tilleggsnæringen bør ikke være til vesentlig ulempe for landbruksdriften eller naboer.
- Ombygging og bruksendring av eksisterende bygninger på gårdstunet bør vurderes positivt fremfor oppføring av nye bygg.
- Veilederen Garden som ressurs (H-2401) fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet skal legges til grunn ved vurdering av slike saker.

## Del 4 – Bestemmelser til hensynssoner og bestemmelsesområder

Jf. pbl. § 11-8

### **44 Faresoner og sikringssoner** (jf. pbl. §§ 11-8 a) og § 11-11 nr. 6)

#### **44.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110\_1 og H110\_2**

I hensynssone for reservevannsforsyning for Dalen vannverk ved Mjøsjøen H110\_1 gjelder følgende:

- Ved rehabilitering av avløpsanlegg for eksisterende boliger skal det tas hensyn til reservevannskilden ved valg av ny avløpsløsning
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs
- Ved oppføring eller endring av landbruksbebyggelse skal det tas hensyn til reservevannkilden

Tiltak som kan medføre fare på drikkevannet er for eksempel bygge- og anleggsvirksomhet som masseuttak/uttak, veganlegg, bakkeplanering, alle typer grøfter og annet gravearbeid som ikke har med vannverkenes anlegg og drift å gjøre er forbudt i hensynsonen. Dette gjelder også lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning, herunder lagring av drivstoff. Ved skogsdrift skal det tas hensyn til drikkevannskilden.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor 50 meter fra Vestre Jarsjø (pbl § 11-11.6):

- Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i Vestre Jarsjø og tilførselsbekk.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer eller avløpsvann.

## **45 Soner med særlig angitt hensyn (jf. pbl. § 11-8 c))**

### Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv, H530 1-H530 21

Innenfor områder angitt som hensynssone friluftsliv er det viktige natur-, opplevelses- og nærmiljøverdier, og området skal derfor sikres og tilrettelegges som et lett tilgjengelig friluftsliv- og nærmiljøområde. Det skal ikke tillates tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel etter allemannsretten eller bruk som rekreasjonsområde, og skjøtselen må ha som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal hensynta dyrehold og beitedyr i de deler av området hvor dette er aktuelt.

### Hensynssone med særlig hensyn til grønnstruktur, H540 1

Ved detaljregulering innenfor hensynssonen H540\_1 skal det søkes etablert en sammenhengende grønnstrukturforbindelse fra øst til vest gjennom området, som skal inngå som del av et framtidig grøntbelte rundt Lillestrøm.

### Hensynssoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560 1-H560 121

Innenfor hensynssonen er det raviner i marin leire. Dette er en trua naturtype med geologisk verdi, og med betydning for biologisk mangfold og klimatilpasning. Oppføring av bygninger og anlegg eller vesentlige terrenginngrep er ikke tillatt innenfor byggegrensen til ravinen jf. § 1- 6.3 byggegrense mot raviner. Se også § 1-15.1 og § 1-15.2.

Ved utgraving, oppfylling, steinsetting, etablering av vei, gang-sykkelvei, eller hogst i en ravine, skal det kunne dokumenteres at eiendommens miljøverdier er kjent og hvordan disse blir ivarettatt.

### Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570 1-H570 59

Innenfor området angitt som hensynssone bevaring av kulturmiljø, må det tas særlig hensyn til bevaring av kulturhistoriske spor som anlegg/installasjoner, bygningsmiljø og kulturlandskap. Ved behandling av plan- og byggesaker eller andre tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges.

Tiltak i hensynssonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse. Det skal ikke tillates rivning av bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og sikret.

#### H570 1:

Området innenfor hensynssonen er et kulturmiljø av nasjonal interesse, registrert i Riksantikvarens NB-register. Innenfor området skal det vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling, slik at de kulturhistoriske verdiene ikke svekkes eller forsvinner. Tiltak i hensynssonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.

#### H570 2 - H570 4:

Områdene er valgt ut som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA). De skal forvaltes slik at landskapets karakter som beskrevet i rapporten Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus, opprettholdes og styrkes. Tiltak i sonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.

## **47 Hensynssoner for felles planlegging** (jf. pbl. § 11-8, bokstav e)

### **47.1 Sone med krav om felles planlegging H810\_1-H810\_4**

Kommunen kan etter en vurdering, tillate at enkeltgrunneiere fremmer forslag til reguleringsplan for et helt kvartal, når det kan dokumenteres seriøse forsøk på å få til et samarbeid om felles planlegging, i tråd med kommunens målsettinger for sentrumsutvikling