

Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Dokument 3.1 – Forslag til planbestemmelser

Høringsforslag 17.04.2026

Revidert etter kommunestyrevedtak 54/26 av
08.04.2026

Innholdsfortegnelse

Del 1 – Generelle bestemmelser	4
1 Formålsparagraf.....	4
2 Gjeldende planer	4
3 Plankrav.....	4
4 Utbyggingsavtaler.....	6
5 Rammeplan for avkjørsler	6
Del 2 – Tematiske bestemmelser	6
6 Byggegrenser.....	6
7 Universell utforming	7
8 Estetikk	7
9 Grøntområder.....	8
10 Skilt og reklame.....	8
11 Parkering.....	8
12 Midlertidige tiltak.....	10
13 Støy.....	10
14 Lokalklima og luftkvalitet	11
15 Forurensning i grunnen	11
16 Klimagasshensyn	12
17 Massehåndtering	12
18 Natur	13
19 Vern av matjord	13
20 Vannkvalitet og vassdrag	14
21 Kulturminnevern.....	14
22 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass	15
23 Plassering av nettstasjoner	15
24 Vann, avløp og overvann.....	15
25 Vei og veilys	16
26 Energiforsyning/fjernvarme	16
27 Renovasjon	16
28 Tilrettelegging for brannvesenets rednings- og slokkeinnsats	16
29 Uteoppholdsareal	17
30 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet.....	17

Del 3 – Bestemmelser til arealformål	19
31 Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg	19
32 Bestemmelser for boligbebyggelse	20
33 Sentrumsformål.....	22
34 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting.....	25
35 Næringsbebyggelse	25
36 Idrettsanlegg.....	26
37 Andre typer anlegg.....	26
38 Grav- og urnelund.....	26
39 Kombinerte formål	26
40 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	28
41 Grønnstruktur	29
42 Forsvaret.....	29
43 Landbruks, natur- og friluftformål.....	29
Del 4 – Bestemmelser til hensynssoner og bestemmelsesområder	31
44 Faresoner og sikringssoner	31
45 Soner med særlig angitt hensyn.....	33
46 Hensynssoner som er båndlagt	34
47 Hensynssoner for felles planlegging.....	34
48 Bestemmelsesområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.....	34
Del 5 – Vedlegg	35
49 Vedlegg.....	35

Del 1 – Generelle bestemmelser

1 Formålsparagraf

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å oppnå målene satt i kommuneplanens samfunnsdel og følge langsiktig arealstrategi. Det innebærer at det skal legges til rette for en bærekraftig arealutvikling hvor folkehelse og trivsel, universell utforming og klimahensyn blir prioritert.

2 Gjeldende planer

Til informasjon: Kommunestyret vedtok i sak xx/26 av xx.xx.26 at:

Kommunedelplan for rv. 22 Kryssing av Glomma fra Garderveien til Kringenkrysset og kommunedelplan for Fetsund sentrum gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel.

Ved motstrid skal kommuneplanens arealdel (plankart og bestemmelser) gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel (heretter kalt eldre reguleringsplaner).

Unntak:

- Der eldre reguleringsplaner har samme hovedformål som kommuneplanens arealdel, skal reguleringsplanen (bestemmelser og formål i plankart som naturlig detaljerer hovedformålet) ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel
- Kommuneplanbestemmelsene pkt. 32.1.2 ang. utnyttelsesgrad for boligformål, frittliggende småhusbebyggelse skal likevel gjelde foran reguleringsplan der utnyttelsesgrad i reguleringsplan beregnes på annen måte enn bebygd areal (% BYA) eller tomteutnyttelse (% TU).

Kommuneplanbestemmelsene del 1 og del 2 supplerer gjeldende reguleringsplaner der reguleringsplanen ikke selv inneholder tilsvarende bestemmelser.

3 Plankrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 1)

Innenfor arealformålene 1) bebyggelse og anlegg og 2) samferdselsanlegg og infrastruktur kreves reguleringsplan før gjennomføring av tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstavene a, b, d, k, l og m

3.1 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1)

Unntak fra pkt. 3 gjelder forutsatt at tiltaket:

- ikke vanskeliggjør annen fremtidig arealbruk
 - ikke berører viktige kulturmiljø, naturverdier, og/eller viktig grønnstruktur
 - ikke berører arealer som er definert for bruk for barn og unge (eks. lekeareal)
- a) I uregulerte områder for eksisterende boligformål (eksisterende frittliggende boligbebyggelse) gjelder følgende unntak fra plankrav for tiltak som er i tråd med pkt. 32.1:
- for oppføring av garasjer, tilbygg og andre mindre tiltak

- for fradeling av maksimalt 3 nye boligeiendommer fra en eiendom, samt oppføring av maksimalt en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet eller en tomannsbolig på hver fradelte eiendom.
- b) I øvrige uregulerte områder avsatt til utbygging for andre formål enn boligformål er det ikke krav om reguleringsplan for oppføring av påbygg, tilbygg og garasjer/uthus og utføring av andre mindre tiltak i tilknytning til eksisterende bygningsmasse til bruk for samme formål. Tiltaket kan ha et samlet omfang på maks 200 m² BRA. Samlet maks BYA = 20% for eiendommen.
- c) Rehabilitering av eksisterende VA-anlegg er unntatt plankravet.
- d) Innenfor formål nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er oppføring av mindre tiltak på jernbanen og veianlegg unntatt plankravet.

3.2 Krav om kommunedelplan

Det stilles krav om vedtatt felles kommunedelplan for felt MF1 og MF 2 før det kan igangsettes detaljreguleringsprosesser og gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Krav om kommunedelplan kan fravikes for tiltak for Forsvarssektoren så lenge tiltaket har midlertidig karakter (varighet fram til 2031) og det kan dokumenteres at forholdet til trafikkavvikling er ivarettatt.

3.3 Krav om områderegulering eller planprogram med veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR)

Det stilles krav til områderegulering for:

- 1) Området som består av feltene KF19-26 (Skedsmokorset øst), samt Prestthagaveien og Kirkeveien på strekningen mellom rundkjøringene
- 2) Området som består av feltene KF14-16 (Hvam)
- 3) Området som består av feltene SF21- SF26 (Lillestrøm nord)
- 4) Revisjon av områdeplan for Sørumsand sentrum
- 5) Lillestrøm knutepunkt
- 6) Felt KF2 (Nesa nord)

Det stilles krav om planprogram med VPOR for følgende områder:

- 1) Området avgrenset av Nitelva, Nittedalsgata, Jonas Liesgate og Brogata (Lillestrøm Vest).

Områderegulering/planprogram med VPOR skal være vedtatt før det kan varsles oppstart for nye detaljreguleringsplaner innenfor planarbeidets avgrensning. Det gis unntak for planprosesser der oppstart ble varslet før kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 ble vedtatt.

Før arbeidet med områderegulering/ planprogram med VPOR starter skal kommunestyret ha fattet vedtak om oppstart av planarbeid i sak om planinitiativ for området. Etter vedtak av planinitiativ skal det innenfor planarbeidets avgrensning ikke gis tillatelse til oppføring av nye boenheter eller ny næringsbebyggelse. Unntatt er tiltak som fremgår av pkt. 3.1, og tiltak som fremgår av detaljreguleringer vedtatt etter at kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 ble vedtatt.

4 Utbyggingsavtaler (jf. pbl. § 11-9 nr. 2, jf. §§ 17-2 og 17-3)

Utbyggingsavtaler kan inngås i hele Lillestrøm kommune, der kommunen vurderer at det foreligger behov for å avklare nærmere hvordan en arealplan (eller et eller flere tiltak i en arealplan) skal gjennomføres, eller der det foreligger et behov for å inngå avtale som et supplement til en eller flere arealplaner. Både ved utbygging, fortetting og fornyelse/transformasjon.

Som hovedprinsipp må utbyggerne innenfor et utbyggingsområde bære alle kostnader knyttet til nødvendige tiltak, herunder teknisk, grønn og blå infrastruktur, hjemlet i plan- og bygningsloven eller i den aktuelle arealplan.

5 Rammeplan for avkjørsler (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og § 11-10 nr. 4)

Ny bebyggelse og nye tiltak som utløser behov for avkjøring, skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Kart og beskrivelse av holdningsklasser er gitt i vedlegg e) til disse bestemmelsene.

Del 2 – Tematiske bestemmelser

6 Byggegrenser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Byggegrenser som er vist i kommuneplankartet eller reguleringsplan gjelder ved motstrid foran byggegrenser gitt i disse bestemmelsene. Følgende tiltak er unntatt bestemmelser om byggegrenser:

- Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstavene c, e, og f
- Byggegrenser gjelder ikke for stikkledninger
- Nødvendige tiltak til drift og vedlikehold av jernbanen tillates innenfor baneformålet

6.1 Byggegrense mot vei

- Byggegrense mot riksvei er 50 meter
- Byggegrense mot fylkesvei er 30 meter
- Byggegrense mot kommunal vei er 15 meter

Areal til eventuell fremtidig kollektivtrasé skal vurderes og sikres i framtidige reguleringsplaner i:

- Storgata mellom Parkalleén og Vestbygata
- Jonas Lies Gate
- Nittedalsgata sør
- Strømsveien fra Sagdalen rundkjøring til Lørenskog grense
- Fetveien, Nordbyveien, Skedsmo Kirkevei, Trondheimsveien og rv. 159

6.2 Byggegrense mot offentlig VA-ledning og nettstasjoner

Fra offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på minimum 4 meter fra hver side av ledningens senter.

- For ledninger med dimensjon 300 mm eller større, er byggegrensen 8 meter på hver side av ledningens senter.
- For ledninger dypere enn 2 meter, må avstanden beregnes til 2*x faktisk ledningsdybde.

6.3 Byggegrenser mot raviner, vassdrag, grønnstruktur, dyrket mark og myr

1. Mot områder vist i kommuneplan eller reguleringsplan som grønnstrukturformål gjelder det en byggegrense på 10 meter.
2. For områder ved Leira, Nitelva, Glomma/Øyeren, Rømua, Varsjøen, Heiavannet, Tretjern, Hvaltjern, Bølertjern, Vestre Jarsjø, Stampetjern og Tientjern gjelder det en byggegrense på 100 meter fra strandlinjen, som vist i plankartet. I tettbebygde småhusområder utenfor flomsone er byggegrense til vassdrag vist i kanten av eksisterende bebyggelse i plankartet. For arealer ved øvrige vassdrag gjelder en byggegrense på 50 meter fra strandlinjen ved normalvannføring
3. Mot raviner gjelder en byggegrense som minimum tilsvarer dybden av ravinen, og minimum 20 meter fra knekkpunkt ravine/flatt terreng. Der ravinen er angitt med hensynssone måles avstanden fra avgrensningen av hensynssonen.
4. Byggegrense for bolig mot dyrka jord er 15 meter. I buffersonen skal det plantes/såes til med stedegne busker og trær. I etablerte boligområder kan mindre tiltak likevel tillates dersom slik bebyggelse fungerer som skjerming/buffertiltak mot boligbebyggelsen. Det kan imidlertid ikke gis tillatelse til slik bebyggelse nærmere enn 4 meter fra dyrka/dyrkbar jord.
5. Byggegrense mot myr er 15 meter.

7 Universell utforming (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

I plansaker skal det dokumenteres hvordan universell utforming er ivarettatt i tråd med teknisk forskrift (TEK) og Statens vegvesens Håndbok V129 Universell utforming av vegger og gater. Offentlige uteområder må utformes slik at det blir lett å orientere seg.

8 Estetikk (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes bebyggelseskarakter, stedsidentitet, naturgitte forhold på stedet og kulturlandskapet.

8.1 Krav om dokumentasjon til reguleringsplanforslag

Kommunen kan kreve følgende dokumenter i en reguleringsplan:

- Stedsanalyse
- Volum- og funksjonsanalyse
- Byromsprogram
- Illustrasjonsplan
- Dokumentasjon i form av tegninger, fotomontasje, perspektivfoto, digital 3D-modell samt fysisk modell

8.2 Krav om utomhusplan i byggesaker

For næringsbygg, offentlige bygg, idrettsanlegg, oppføring av nye boenheter og andre større byggeprosjekter, kreves det utarbeidet utomhusplan. Som minstekrav skal denne der det er relevant vise:

- Bebyggelsens plassering
- Internt gangveisystem
- Innmålte trær samt eksisterende vegetasjon som skal bevares (inkl. kronediameter som viser sikringssonen)
- Nyplantede trær og busker
- Eksisterende og nye terrengkoter
- Støttemurer
- Støyskjermer
- Uteoppholdsarealer for aktuelle brukergrupper
- Løsninger for overvannshåndtering
- Nødvendige arealer for de relevante funksjonene som renovasjon (avfallsbeholdere og adkomst for renovasjonsbil)
- Snøopplag
- Oppstillingsplass for brannbiler

9 Grøntområder (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

Ved regulering skal det sikres at ny grønnstruktur får egnet lokalisering. Ny grønnstruktur skal ha kvaliteter som styrker og bevarer et sammenhengende grønnstrukturnett inklusive stiforbindelser, og som binder byggesonen sammen med marka, vassdrag, raviner og øvrige omkringliggende LNF-områder.

Der det ikke er eksisterende bygninger eller konstruksjoner som hindrer det, skal turdrag være minst 10 meter brede.

Verdifulle trær og øvrige vegetasjonsområder skal søkes bevart.

10 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Skilt og reklame skal tilpasses bygningsmiljø og arkitektur.

11 Parkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

11.1 Krav til parkeringsdekning

Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Det vises til Temakart for parkeringssoner, vedlegg c) til disse bestemmelser. I tabellene er det maksimumsnormer for bilparkering og minimumsnormer for sykkelparkering. Det kan i tillegg stilles krav til etablering av MC-parkering. Følgende parkeringskrav innenfor ulike soner gjelder:

Formål		Sone A Bil	Sone A Sykkel	Sone B Bil	Sone B Sykkel
Frittliggende småhusbebyggelse*	Per boenhet	2	-	2	-
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1	2	1	2
Blokkbebyggelse	Per boenhet	min 0,8 - maks 1,2	1,5	Min 0,8 - maks 1,2	1,5
Forretninger	Per 100 kvm BRA	0,8	1	1	1
Barnehage	Per 100 kvm BRA	0,5	2	1	2
Undervisning	Per 100 kvm BRA	0,25	2	0,5	2
Helse-/omsorgsinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0,5	0,5	1	0,5
Kulturinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0	0,5	0,2	0,5
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	Per 100 kvm BRA	0	0,5	0,2	0,5
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Næringsbebyggelse (industri/lager) **	Per 100 kvm BRA	0	0,15	0	0,15
Kontor	Per 100 kvm BRA	0,5	0,75	0,75	0,75
Hotell/overnatting	Per gjesterom	0,1	0,1	0,1	0,1
Bevertning	Per 100 kvm BRA	0	1,5	0	1,5
Annen næring**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Bussholdeplass	Per retning	0	-	0	-
Formål		Sone C Bil	Sone C Sykkel	Sone D Bil	Sone D Sykkel
Frittliggende småhusbebyggelse*	Per boenhet	2	-	2	-
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,5	2	1,5	2
Blokkbebyggelse	Per boenhet	0,8	1,5	1	1,5
Forretninger	Per 100 kvm BRA	1,5	0,75	1,5	0,75
Barnehage	Per 100 kvm BRA	1,5	1,5	2	1,5
Undervisning	Per 100 kvm BRA	0,8	2	0,8	2
Helse-/omsorgsinstitusjon	Per 100 kvm BRA	1,5	0,25	2	0,25
Kulturinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0,5	0,25	0,5	0,25
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	Per 100 kvm BRA	0,5	0,25	0,5	0,25
Annen offentlig eller privat tjenesteyting**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Næringsbebyggelse (industri/lager) **	Per 100 kvm BRA	0,25	0,15	0,4	0,15
Kontor	Per 100 kvm BRA	0,5	0,25	0,6	0,25
Hotell/overnatting	Per gjesterom	0,5	1	0,5	1
Bevertning	Per 100 kvm BRA	0,5	1	0,8	1
Annen næring**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Bussholdeplass	Per retning	0	2	0	2

*For frittliggende småhusbebyggelse er kravet at det skal opparbeides 2 parkeringsplasser per boenhet, det er ikke maksimumskrav.

** Parkeringsplasser for nyttekjøretøy til virksomhetens egen drift kan etter vurdering av kommunen komme i tillegg.

For de arealformål hvor krav til parkeringsdekning ikke er angitt i tabellen vurderes denne i hver enkelt sak. Parkeringsnorm for disse formålene fastsettes i reguleringsplan og vurderes på bakgrunn av tilgjengelighet for gående og syklende, kollektivtilbud og tilgang til allment tilgjengelige parkeringsplasser.

I reguleringsplan kan det stilles krav om felles parkeringsanlegg, over eller under bakken, for alle arealformål.

11.2 Krav til parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede

Parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede skal utformes og lokaliseres i tråd med anbefalingene i Statens vegvesens Håndbok V129 Universell utforming. Ved etablering av parkeringsplasser skal minimum 10 % være reservert for forflytningshemmede. Kravet kan reduseres til 5 % for p-plasser utover 20 plasser.

11.3 Tilrettelegging for ladbare kjøretøy

Ladeanlegg skal dimensjoneres med utgangspunkt i samlet effektbehov.

Ved regulering av blokk/leilighetsbygg skal minimum 70 % av parkeringsplasser avsatt for beboere utstyres med ladepunkt for ladbare kjøretøy.

Ved etablering av næringsbebyggelse skal minimum 20 % av parkeringsplassene for næringskjøretøy, ansatte og besøkende utstyres med ladepunkt for ladbare kjøretøy. Ved etablering av næringsvirksomhet med behov for tyngre kjøretøy og maskiner skal det tilrettelegges for energiforsyning som muliggjør elektrisk drift og andre utslippsfrie løsninger.

11.4 Krav til sykkelparkering

Utforming skal være i tråd med Statens vegvesen Håndbok V122 Sykkelhåndboka, kap. 5.

Det skal være allment tilgjengelige sykkelparkeringsplasser knyttet til forretning og offentlig og privat tjenesteyting.

11.5 Frikjøp av oppstillingsplasser for bil og sykkel

Der det settes minstekrav om oppstillingsplasser for bil eller sykkel kan kommunen, i tråd med plan- og bygningslovens § 28-7, samtykke i at det i stedet for oppstillingsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Innenfor området for eksisterende frittliggende småhusbebyggelse, gjelder frikjøpsordningen ikke.

12 Midlertidige tiltak (jf. pbl. §§ 11-9 nr 6 og § 30-5)

Midlertidige tiltak som innebærer boligbrakker/overnatting kan ikke plasseres på areal som ikke er avsatt til boligformål. Forbudet gjelder ikke tiltak på eller i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

Midlertidig bruk av rivningstomter til parkeringsplass og midlertidige mobile knuseverk krever tillatelse fra kommunen.

13 Støy (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

13.1 Generelle støybestemmelser

- a) Ved ny utbygging skal støyvernet tilfredsstillende støyretningslinje T-1442/2021. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i støyretningslinjen skal legges til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.
- b) Dempet fasade kan brukes som et avbøtende tiltak der dette bidrar til områdekvalitet og gode bokvaliteter.

- c) Det skal være tilgang til egnede uteoppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdier i T-1442 tabell 2. Dette må oppfylles for kommuneplanens minimumskrav for uteoppholdsareal (MUA). I områder vist som sentrumsformål kan likevel uteoppholdsareal som er felles (ikke privat for den enkelte boenhet) ligge i gul støysone.
- d) Eksisterende boliger innenfor gul og rød støysone kan tilbygges, påbygges eller endres forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Riving og oppføring av erstatningsbolig på eksisterende boligeiendommer innenfor støysonen kan også tillates så lenge det ikke medfører opprettelse av flere boenheter.

Kart som viser inndeling i soner med differensierte støykrav, er vedlegg d) til bestemmelsene.

13.1.1 Støykrav til støybestemmelsesområde 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.

13.1.2 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.

13.1.3 Støykrav til støybestemmelsesområde 3

- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal alle rom til støyfølsomt bruksformål ha åpningsbart vindu til stille side.

13.2 Bygge- og anleggsstøy

Støyretningslinjen T-1442/2021, kapittel 6 legges til grunn ved bygge- og anleggsvirksomhet. Bygg- og anleggsstøy skal vurderes i reguleringsplan.

14 Lokalklima og luftkvalitet (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Alle reguleringsplaner skal ivareta lokalklima og luftkvalitet i henhold til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012).

15 Forurensning i grunnen (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

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

16 Klimagasshensyn (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

16.1 Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer

Planforslaget skal inneholde en vurdering av hvordan forventede klimaendringer vil påvirke planområdet og hvordan løsningene som planen legger opp til er tilpasset denne utviklingen.

16.2 Klimagassutslipp i byggeprosjekter

Det skal ved regulering vurderes hvilke klimagassutslipp utbyggingen fører til gjennom hele livsløpet, og hvordan utslipp kan reduseres. Der det er eksisterende bebyggelse skal ombygging og bevaring inngå i vurderingen.

16.3 Arealpåvirkning

Ved nedbygging av natur skal alltid andre alternativer først være vurdert, og det skal redegjøres for hvorfor nedbyggingen er samfunnsmessig nødvendig.

Ved inngrep i karbonrike arealer større enn 10 000 m² skal det ved 1.gangsbehandling av reguleringsplan beskrives hvilke tiltak som planlegges for å minimere utslippene og legges frem et klimabudsjett som setter rammene for utslippet av arealbruksendringen..

Nedbygging og inngrep i myr kartlagt i datasettet AR5 (NIBIO), kartlagt etter MI/ NiN//DN13-metodikken eller som blir kartlagt i forbindelse med tiltaket, tillates ikke. Ved regulering skal myr avsettes til grønnstruktur.

Torvfri jord skal benyttes ved utbygging.

16.4 Miljøoppfølgingsplan

Ved alle reguleringsplaner med planområde større enn 10 000 m² og ved bebyggelse over 1000 m² BRA skal det redegjøres for hvordan det jobbes for å redusere tiltakets klimagassutslipp, og hvordan bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses et endret klima. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan (MOP) i henhold til NS 3466 eller Lillestrøm kommunes mal for Miljøoppfølgingsplan. MOP skal oppdateres jevnlig og benyttes aktivt gjennom hele plan- og byggesaken, samt vise hvordan klima- og miljøhensyn følges opp i gjennomføringsfasen.

17 Massehåndtering (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Massemottak og masseuttak skal reguleres. Massemottak skal tilrettelegges for størst mulig grad av gjenbruk og gjenvinning av masser.

17.1 Massehåndtering i reguleringsplan

Massehåndteringsplan for disponering av overskuddsmasse skal inngå i forslag til reguleringsplan ved førstegangsbehandling.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områder større enn 10 dekar skal areal for mellomagring og sortering av masser ligge innenfor planområdet. Bestemmelsene skal inneholde rekkefølgekrav for avslutning og opprydning av mellomlageret.

18 Natur (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

18.1 Kartlegging av naturkvaliteter

Dersom det er mangelfull kunnskap om naturmangfoldet jf. § 8 i naturmangfoldloven og det kan finnes naturverdier i planområdet/tiltaksområdet, skal det gjøres en kartlegging av naturmangfoldet inkludert naturtypekartlegging i reguleringsplaner og ved søknad om tiltak. Naturkartlegging skal utføres av fagkyndig.

18.2 Naturkvaliteter

I følgende områder registrert i Miljødirektoratets karttjeneste naturbase, tillates ikke permanente tiltak, midlertidige tiltak etter pbl. § 20-4 c, eller endra bruk, som kan forringe naturverdiene:

- Naturtyper kartlagt etter DN-håndbok 13 med status lokalt viktige (C), viktige (B) og svært viktige (A)
- Naturtyper kartlagt etter Miljødirektoratets instruks (MI/NiN) med status svært lav kvalitet, lav kvalitet, moderat kvalitet, høy kvalitet og svært høy kvalitet
- Bestemmelsen omfatter også naturtyper (i de to punktene over) som blir oppdaget ved kartlegging, men som ennå ikke er registrert i Naturbase

Landbruksveier som vil forringe naturverdiene på de kartlagte områdene i naturbase er omfattet av forbudet i bestemmelsen.

19 Vern av matjord

19.1 Omdisponert areal

Jordlova §§ 9 og 12 skal gjelde i landbruksområder avsatt eller regulert til framtidig bebyggelse og anlegg og samferdsels, inntil tiltak igangsettes i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

19.2 Gjenbruk av matjord

I alle typer planer som tillater omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det foreligge en matjordplan. Planen skal sikre at matjordlaget (ploglaget(/A-sjiktet) blir flyttet ut av planområdet og til områder som jordforbedring av annen dyrka eller dyrkbar jord. Det samme gjelder i byggesaker der matjordplan ikke inngår i reguleringsplan.

Matjordplan skal følge forslag til reguleringsplan til førstegangsbehandling.

19.3 Tilførsel av matjord på dyrka og dyrkbar jord

Tilførsel av ekstern matjord på dyrka og dyrkbar jord over 1 daa er ikke tillatt uten søknad etter pbl. Ved krav om matjordplan jf. pkt. 19.2 skal det utarbeides reguleringsplan hvis mottaksarealet er større enn 20 daa senest samtidig med reguleringen som utløser krav om matjordplan.

20 Vannkvalitet og vassdrag (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

20.1 Vannkvalitet

For nye tiltak kan kommunen stille vilkår om avbøtende tiltak for å bidra til oppfyllelse av vannforvaltningsforskriften § 4.

20.2 Bekkelukking

Lukking av bekker, elver, flomvannsbekker og vassdrag er ikke tillatt jf. vannressursloven § 7, heller ikke der bekkelukking inngår som sikringstiltak.

20.3 Forvaltning av kantsonen langs vassdrag i ulike vannforvaltningsklasser

Vannressursloven § 11 om bevaring av kantsone langs vassdrag gjelder 20 meter langs elver og innsjøer i områder markert med byggegrense i arealplankartet (100 meter fra strandlinjen), og 10 meter langs øvrige vassdrag.

For arealer som ligger innenfor byggegrense mot vassdrag, jf. pkt. 6.3, gjelder følgende forvaltningsklasser:

Vannforvaltningsklasse 1 (VK1)

Før det gis tillatelse til tiltak langs vassdrag som inngår i forvaltningsklasse 1 (se sone VK1 i plankartet) skal det foreligge reguleringsplan

Vannforvaltningsklasse 2 (VK2)

For vassdrag som inngår i forvaltningsklasse 2 (se sone VK2 i plankartet), er det ikke tillatt med andre inngrep langs vassdragene enn enkle og naturvennlige tilretteleggingstiltak for allmennhetens friluftsliv og rekreasjon.

Vannforvaltningsklasse 3 (VK3)

For vassdrag som inngår i forvaltningsklasse 3 (se sone VK3 i plankartet), er alle former for inngrep og omdisponering av arealer i vassdragsbeltet, som reduserer vassdragets verdi ikke tillatt.

21 Kulturminnevern (jf. pbl. § 11-9 nr. 7)

21.1 Registrerte kulturminner og kulturmiljø i Lillestrøm kommune

Ved søknad om fradeling eller bygningsmessige tiltak knyttet til bygg i verneklasse 1-3 skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket.

21.1.1 Verneklasse VK1

Bygninger og anlegg i verneklasse 1 tillates ikke revet. Bygningens hovedkonstruksjon, originale elementer som fasader, vinduer, dører og takflater skal bevares.

21.1.2 Verneklasse VK2 og VK3

Det skal tas hensyn til verneverdiene ved tiltak på eller ved bygningen/anlegget.

Til planbestemmelsen pkt 21.1 vil kommunestyret komme tilbake til en vurdering av verneklassene og innholdet i disse i forbindelse med behandlingen av kommunedelplan for kulturmiljø.

22 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass

Gjennomføring av tiltak i strid med Restriksjonsplan for Kjeller flyplass av 05.11.1998, jr. vedlegg g) tillates ikke.

23 Plassering av nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm til stedbunden næring i LNF-områder, samt i areal avsatt til utbyggingsformål. Nettstasjoner tillates ikke oppført nærmere enn 1 meter fra eiendomsgrense.

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

En separat rammeplan for VA og rammeplan for overvann skal inngå i alle reguleringsplaner for å sikre en tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann.

Ledningsanleggene for vann og avløp skal ha en kapasitet innrettet for utvidelse utover det enkelte planområde, og det må påses at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir en økt belastning på dette.

Kommunens skybruddsplan skal legges til grunn for overvannshåndtering. Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom.

Overvann skal følge tretrinnsstrategien og ikke medføre ulemper for naboeiendommer. Taknedløp, innvendig eller utvendig, tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,4.

Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging og byggesaksbehandling:

- VA-norm for Nedre Romerike, datert 05.01.2023
- Retningslinjer for overvannshåndtering for Lillestrøm kommune, datert 07.11.2025
- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, 2. utgave, 2017
- Retningslinjer for slokkevann og vann til sprinkleranlegg for kommunene på Romerike, datert 06.02.2019
- Veiledning – tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper, datert 16.02.2023

24.1 Fare for flom

- I eksisterende bebyggelse tillates ikke bruksendring til rom for varig opphold med overkant gulv under kote 106,2
- Ved etablering av bebyggelse med overkant gulv under kote 106,2 må det være utført beregninger som viser at bebyggelsen vil tåle belastning for 200-års flom, og tilstrekkelig flomsikring må etableres

Dersom området er gitt et strengere krav til sikkerhet mot flom etter pkt. 44.7 og 44.8 gjelder de strengeste sikkerhetskravene.

25 Vei og veilys (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)

Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging:

- Felles kommunal veinorm – Retningslinjer for utforming og bygging av veier og gater, datert 04.09.2019.
- Veilysnorm for kommunene Lørenskog og Lillestrøm, datert 24.08.2021

Ved etablering av private veier og felles avkjørsler skal kommunens veinorm følges. Der det anlegges interne, private atkomstveier for tomannsboliger eller flere boenheter skal veien ha en samlet bredde på minst 4 meter; 3 meter kjørebane og 0,5 meter bankett på hver side. Maksimal stigning skal være 12,5 %.

Det tillates maksimum en adkomst per boligeiendom. Enkeltavkjørsel til kommunal vei i frittliggende småhusbebyggelse skal opparbeides med stikkrenne og skal ikke være bredere enn 4 meter. I frittliggende småhusbebyggelse skal grøft ellers opprettholdes langs eiendomsgrense mot vei. Ev. gjenfylte veigrøfter skal gjenopprettes.

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

Ved planlegging av bebyggelse skal det vurderes energiløsninger som reduserer behovet for tilført energi og legger til rette for energifleksibilitet og bruk av lokale og fornybare energikilder. Reguleringsplaner skal redegjøre for valg av energitekniske løsninger for planområdet, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene.

Tilknytningsplikt til fjernvarme innenfor konsesjonsområder vist i vedlegg f, fastsettes i reguleringsplan.

27 Renovasjon (jf. pbl § 11-9 nr. 3)

Avfallsløsninger skal fremgå av planforslaget. Renovasjonsanlegg skal vises i plankartet.

Det skal etableres avfallsoppsamlingsløsning etter følgende norm:

Avfallsoppsamlingsløsning	Antall boenheter		
	Småhus	Blokkbebyggelse utenfor sentrumsformål	Sentrumsformål og i KF 1, KF2, KF3, KF4, KF5, KF 29 og KF30
Småbeholdere	Inntil 5	Inntil 5	
Avfallsbrønn, nedgravde	Fra 10	6-100	
Avfallssug		100	Fra 0

Kommunen kan stille krav om felles avfallsløsning for flere og/eller tilgrensende boligfelt.

28 Tilrettelegging for brannvesenets rednings- og slokkeinnsats

Ved all arealplanlegging skal det redegjøres for tilrettelegging av brannvesenets rednings- og slokkeinnsats. Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats i kommunene Lørenskog, Lillestrøm, Rælingen, Nittedal, Gjerdrum, og Aurskog Høland, datert 07.03.2023, skal legges til grunn for vurdering i plansaker.

29 Uteoppholdsareal (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

29.1 Minste uteoppholdsareal ved regulering

For enebolig, sekundærleilighet i enebolig og tomannsbolig skal privat areal på balkong eller takterrasse medregnes i MUA.

Minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet på bakkeplan skal være solbelyst kl. 15:00, vårjevndøgn. Minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet, inkl. arealet opparbeidet som lekeplass, skal ha minst 5 soltimer 1. mai.

29.2 Areal som inngår ved beregning av uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes et minste sammenhengende uteoppholdsareal (MUA). Bestemmelsene gjelder både ved oppføring av tiltak, ombygging og bruksendring. Bestemmelsene gjelder ikke for bruksendring mellom hoveddel til/fra tilleggsdel.

Følgende inngår i uteoppholdsareal:

- Ubebygget areal på bakkeplan.
- Ikke-overbygd terrasse, ikke-overbygd inngangsparti og ikke-overbygd basseng som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken.

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

- Areal med helling over 1:3
- Areal i smale striper på under 2 meters bredde
- Innglassede balkonger
- Nødvendig snu- og kjøreareal
- Areal avsatt til parkering for sykkel og bil.
- Areal som ligger i aktsomhetsområder for magnetfelt og strålefare
- Areal som er utsatt for støy jf. pkt. 13.1
- Areal som er utsatt for luftforurensning jf. pkt. 14

29.3 Minste størrelse for uteoppholdsareal i byggesak

	Minste MUA i m ²	Minste sammenhengende MUA som må ha bredde og lengde på minst 6 meter som måles vinkelrett MUA i m ²
Enebolig	200	90
Sekundærleilighet i enebolig	50	40
Tomannsbolig	150	80

30 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

De samme kvalitetskravene som stilles til øvrig MUA i pkt. 29.1 og 29.2 stilles til lekeplasser. Lekeplass teller ikke med i MUA, med mindre annet er angitt.

Trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plasseres på områder avsatt til lekeplass.

30.1 Lekeplass ved inngang

Ved detaljregulering av mer enn 5 boliger skal det inngå lekeareal på minst 150 m². Utenfor sentrumsformål skal hver lekeplass betjene inntil 30 boenheter. I sentrumsformål og KF 1-5, KF29 og KF30 skal arealet økes med 50 m² pr. 50 boenheter, og en lekeplass kan deles i to lekeplasser på 100 m².

Lekeplass ved inngang kan inngå ved beregning av felles MUA.

30.2 Nærlekeplass

Ved detaljregulering av boligfelt med mer enn 20 boenheter innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 500 m², og skal fra og med 50 boliger økes med 10 m² per boenheter.

Lekeplassen skal utformes slik at den bidrar til lek, nysgjerrighet og motorisk utvikling. Lekeplasser skal ha dekke og underlag fritt for miljøgifter.

30.3 Krav til lekeplass, torg og park i sentrumsformål og kombinerte formål

Ved detaljregulering av områder avsatt til sentrumsformål og felt KF1-5 og KF29-30 erstattes kravene til nærlekeplass (pkt. 30.2) med kravene i pkt. 30.3.1. Krav til lekeplass ved inngang (pkt. 30.1) gjelder.

30.3.1 Lekeplass og nærmiljøanlegg

Ved detaljregulering skal det som del av planen vises offentlig tilgjengelig lekeplass på minimum 1 000 m² for barn og unge innen 150 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 150 boliger stiger arealkravet med 50 m². Det stilles i tillegg krav om at det skal være et offentlig tilgjengelig ballfelt eller nærmiljøanlegg for fysisk aktivitet på minimum 500 m² for barn og unge innen 500 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 175 boliger stiger arealkravet med 50 m².

Lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg skal oppfylle kvalitetskravene som stilles til MUA i sentrumsformål, jmfør pkt. 29. De kan inngå i beregningen av felles MUA dersom arealet ligger innenfor eget planområde/kvartal.

30.3.2 Krav til offentlig torg eller park i sentrumsformål

Areal tilsvarende minst 10 % av feltet skal settes av til offentlig torg eller park på bakkeplan. Arealet skal omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til MUA i sentrumsformål, jf. pkt. 29. Arealet inngår ikke i beregningen av MUA.

Areal avgitt til fortau, gatetun kjørevei eller lignende samferdselsformål, inngår ikke i beregningen av størrelsen, verken på torg/park eller byggetomt.

30.3.3 Krav til torg eller park i kombinert formål

Areal tilsvarende minst 10 % av feltet skal settes av til grønnstruktur på bakkeplan. Arealet skal være sammenhengende. For felt som inneholder bolig skal arealet skal omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til MUA i sentrumsformål, jf. pkt. 29. Kravet om grønnstruktur gjelder alle felt for kombinerte formål.

30.3.4 Gjennomføring av kravene i pkt. 30.3.1 og 30.3.2

Med unntak av lekeplass ved inngang (pkt. 30.1) kan krav om lekeplass og nærmiljøanlegg (pkt. 30.3.130.3.1), samt torg/park i sentrumsformål (pkt. 30.3.230.3.2) innfris ved å sette av arealer innenfor eget planområde, ved oppkjøp og opparbeidelse av annet areal eller ved bidrag til opparbeidelse av annet areal. Arealene må ligge innenfor de angitte gangavstandene.

Del 3 – Bestemmelser til arealformål

Jf. pbl. § 11-7

31 Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg

31.1 Rekkefølgekrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, skal reguleringsplaner sikre at nødvendig sosial-, grønn- og teknisk infrastruktur for utbygging er fastsatt i rekkefølgekrav. Rekkefølgekravene skal angi når i utbyggingsprosessen tiltakene skal gjennomføres og knytte rekkefølgen til aktiviteten som utløser behovet. Kravene kan gjelde både innenfor planområdet, og områder i tilknytning til planområdet.

31.2 Krav til ny bebyggelse

31.2.1 Svalganger og åpne branntrapper

Svalganger og åpne branntrapper tillates som hovedregel ikke for nybygg.

31.2.2 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..

31.3 Krav til boligbebyggelse

31.3.1 Fellesfunksjoner i boligprosjekter (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved regulering av flere enn 20 boenheter i sentrumsformål, kombinert formål eller blokkbebyggelse, skal det inngå rom for fellesfunksjoner. Det skal settes av minst 30 m². For hver boenhet over 30 skal det settes av 1 m² pr. boenhet

31.3.2 Sosiale boformer (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

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.

31.3.3 Hyblifisering

Boenheter kan ikke oppdeles til hybler.

31.3.4 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.

32 Bestemmelser for boligbebyggelse

32.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, eksisterende

I uregulerte områder for eksisterende frittliggende småhusbebyggelse gjelder følgende bestemmelser ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2.

32.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelse består av eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger. Det omfatter ikke terrassehus.

Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten og er adskilt fra denne. Sekundærleiligheten skal ha alle hovedfunksjoner som kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom og egen inngang eller inngang via felles entre.

32.1.2 Utnyttelse og høyde

- Tillatt bebygd areal %-BYA= 25 % for boligen og inntil 35 % inkludert frittstående garasje, uthus etc.
- Tillatt bruksareal (BRA) for eneboliger er maks 400 m².
- Tillatt BRA for tomannsboliger er maks 250 m² per boenhet.
- Tillatt BRA for sekundærleilighet er maksimalt 60 m²

Dersom garasje er en del av boligbygget, inngår denne i BRA. BRA for eventuell sekundærleilighet kommer i tillegg til BRA for tilhørende hovedboenhet.

Boligens maksimale gesimshøyde er 7 meter. Ingen fasade kan ha en gesimshøyde fra terreng på mer enn 9 meter.

32.1.3 Garasje og carport

Der byggegrensen på kommuneplankartet er mindre enn seks meter fra formålsgrense, kan ikke biloppstillingsplass, garasje eller carport plasseres nærmere formålsgrense enn 6 meter.

Garasje som ikke har port mot veien kan likevel plasseres i byggegrensen

32.1.4 Overvann og klimatilpasning

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, bebyggelsens takflater medregnet. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og avrenning skal ikke øke som følge av tiltaket.

32.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse

I områder med konsentrert småhusbebyggelse, gjelder samme bestemmelser som for områder med frittliggende småhusbebyggelse i pkt. 32.1, med mindre annet er oppgitt i bestemmelsene under.

32.2.1 Definisjoner

Konsentrert småhus: småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan.

32.2.2 Eksisterende områder bebygd med konsentrert småhusbebyggelse

Tillatt bebygd areal (BYA) for eiendommer er maksimum 30 %.

32.2.3 Nye områder for konsentrert småhusbebyggelse

I ett og samme prosjekt skal boligstørrelsen varieres.

Ved etablering av nye områder med rekkehus, skal parkeringen skje på/i ett felles parkeringsanlegg ved området adkomst.

32.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse

Se retningslinjedokumentet for mer informasjon om enkelte felt.

32.3.1 Lekeplasser i nærmere angitte felt

I felt nevnt i denne bestemmelsen skal reguleringsplaner også inneholde offentlig tilgjengelige lekeplasser, jf. pkt. 30.2, innen 300 meter fra alle boliger i alle delfelt. Før det gis brukstillatelse i feltene skal lekeplassene være etablert.

- i felt B6, B7, B8 og B11 - nærlekeplass på minimum 1,5 daa,
- i felt B21 - strøkslekeplass på minimum 5 daa,
- i felt B3 - nærlekeplass på minimum 1,5 daa. i hvert delfelt (2 stk.).

32.3.2 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset

Felt B81 – Åsenhagen (område 31) –Tilgrensende grønnstruktur skal inngå i reguleringsplan og skogen skal bevares. Før boliger i felt B81 tas i bruk skal resterende grønnstrukturformål opparbeides med økt kvalitet som lekeareal. 7 daa grønnstruktur skal kompenseres utenfor planområdet i henhold til RPR BU. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

32.3.3 Felt for framtidig boligbebyggelse på Frogner

B20 -Hval Nordre

Før førstegangsbehandling av reguleringsplaner innenfor Hval nordre, skal reguleringsplan for ny jernbanestasjon være vedtatt, eller det må være besluttet at Frogner stasjon ikke skal flyttes. Før utbygging av Hval Nordre skal det etableres gang- og sykkelvei langs Haldenveien.

32.3.4 Felt for framtidig boligbebyggelse på Fetsund

Varå mølle B17: Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal eksisterende adkomstvei legges om med slakere stigning, og gangforbindelse med kryssing av fv. 172 Rovenveien etableres.

33 Sentrumsformål

33.1 Bestemmelser for sentrumsformål generelt

Ved avgrensning av planområde for detaljreguleringsplaner innenfor felt avsatt til sentrumsformål er et kvartal minste reguleringsenhet. I områder som naturlig henger sammen, kan kommunen kreve at planområdet utvides til å omfatte flere kvartaler.

33.1.1 Plassering av funksjoner

a) Lillestrøm by

Innen en avstand på 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal alle nye detaljreguleringsplaner legge til rette for store kontoretableringer. I dette området skal det være publikumsrettede funksjoner i første etasje. Det samme gjelder i byens samfunnsakser, de viktigste gatene for gående og syklende.

Innenfor 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal andelen bolig være mellom 0 – 60 %, og reduseres jo nærmere tiltaket er stasjonen.

b) Strømmen

Innen en avstand på 600 meter fra Strømmen stasjon vurderes om det skal tillates boligformål i 1. etasje. I 1. etasje eller om det skal være publikumsrettede funksjoner. Det skal etableres næring, forretning og tjenesteyting i et omfang tilpasset tettstedets marked og funksjon, og slik at tettstedet blir flerfunksjonelt, og innbyggerne får dekket daglige behov.

c) Utenfor de mest sentrale områdene i Lillestrøm by og Strømmen

Utenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon, kan kommunen tillate etablert boliger i 1. etasje. Kriterier for dette er at det bygges med etasjehøyde som muliggjør andre formål enn bolig. Boliger i første etasje ut mot gågater eller hovedferdselsårer for personbiler eller kollektivtrafikk tillates ikke.

d) Sørumsand, Fetsund, Frogner og Skedsmokorset

Innen en avstand på 300 meter fra stasjon vurderes om det skal tillates boligformål i 1. etasje eller om det skal være publikumsrettede funksjoner. Det skal etableres næring, forretning og tjenesteyting i et omfang tilpasset tettstedets marked og funksjon, og slik at tettstedet blir flerfunksjonelt, og innbyggerne får dekket daglige behov.

33.1.2 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Innenfor felt til sentrumsformål skal det være varierende byggehøyde inntil 6 etasjer, eventuelt med inntrukket 7. etasje. I ytterkanten av sentrumsformål, på grenser til områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal byggehøyden variere mellom 3 og 4 etasjer. For sentrumsformål i Sørumsand kan det tillates byggehøyder inntil 8 etasjer.

For sentrumsformål i Lillestrøm by og Strømmen kan det tillates byggehøyder over 6 etasjer. Forutsetningene for økte høyder er at det tilføres grønnstruktur ut over normen i pkt. 30.3.2. Økte byggehøyder kan tillates innenfor en del av feltet. Bygningene skal ikke oppleves som dominerende mot tiliggende områder.

b) Fasadeutforming

Fasader på gateplan som henvender seg mot gater og torg, skal utformes slik at de er åpne og aktiviserer gaterommet.

c) Leilighetsstørrelser

Ved regulering vektlegges variasjon av boligstørrelser i det enkelte prosjektet, i nærområdet og i del av kommunen. Målet for kommunens styring av boligstørrelse er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper og variasjon, samt motvirke ensartede områder.

d) Balkonger

Balkonger skal ikke redusere kvalitet og romfølelse over offentlige veier og byrom.

33.1.3 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling

I uregulerte områder som i dag er bebyggt med frittliggende småhusbebyggelse, og som i kommuneplanen er vist som framtidig sentrumsformål er det ikke tillatt med etablering av nye boenheter eller fradeling av nye eiendommer. Det er ikke tillatt å bygge på/til mer enn 50 m² BRA. Ellers gjelder kommuneplanens pkt. 32.1 om frittliggende småhusbebyggelse.

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

Feltnavn	Tillatte arealformål	Feltbestemmelse
Felt SF1*	Bolig	
Felt SF2*	Næring Tjenesteyting	
Felt SF3*	Bolig	
Felt SF11	Næring	
Felt SF12	Tjenesteyting	
Felt SF13*	Forretning	
Felt SF15		
Felt SF16		
Felt SF18		
Felt SF19*		
Felt SF20*		
Felt SF23**		
Felt SF26**		
Felt SF28		
Felt SF4*	Bolig Næring Tjenesteyting	Det skal det sikres gangakse av høy kvalitet parallelt med Jonas Lies gate, i forlengelse av akse ved tinghuset.
Felt SF5*	Næring	
Felt SF6	Tjenesteyting	
Felt SF7A*		
Felt SF7B*		
Felt SF8*	Næring Tjenesteyting Forretning	
Felt SF9A*	Næring Tjenesteyting Parkering	I bebyggelsen skal det være bysentrums- og publikumsfunksjoner på gateplan (1. etasje og 2. etasje/mezzanin)
Felt SF9B*	Næring Tjenesteyting Parkering	I bebyggelsen skal det være bysentrums- og publikumsfunksjoner på gateplan (1. etasje og 2. etasje/mezzanin)

Felt SF10* Felt SF14* Felt SF21** Felt SF22** Felt SF24** Felt SF25**	Bolig Næring Tjenesteyting Forretning	Bebyggelsen kan ha større vekt på boligformål enn de øvrige feltene.
Felt SF17	Bolig Næring Tjenesteyting Forretning	Bebyggelsen kan ha større vekt på boligformål enn de øvrige feltene. Feltet skal omfattes av en felles detaljreguleringsplan. Innenfor SF17 skal bebyggelsen utformes slik at det sikres gode solforhold i Kirkeparken (G3).
Felt SF27A	Bolig Næring Tjenesteyting Forretning	Bebyggelse i Nesgata skal tilpasse seg småhusbebyggelse i nord. I bebyggelsen skal det være bysentrums- og publikumsfunksjoner på gateplan (1. etasje og 2. etasje/mezzanin)
Felt SF27B	Bolig Næring Tjenesteyting Forretning	I bebyggelsen skal det være bysentrums- og publikumsfunksjoner på gateplan (1. etasje og 2. etasje/mezzanin)
Felt SF30	Bolig Næring Tjenesteyting Forretning	Innenfor SF30 skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse hensyntas særlig. I bebyggelsen skal det være bysentrums- og publikumsfunksjoner på gateplan (1. etasje og 2. etasje/mezzanin)
Felt SF32A	Næring Tjenesteyting Forretning Kollektivknutepunkt	I bebyggelsen skal det være bysentrums- og publikumsfunksjoner på gateplan (1. etasje og 2. etasje/mezzanin)
Felt SF32B*	Næring Tjenesteyting Forretning Kollektivknutepunkt	Bebyggelsen trappes ned mot Jonas Lies gate og plassen foran stasjonen.
Felt SF45	Næring Tjenesteyting	Bebyggelse skal trappes ned mot byrommet i nord for å sikre gode solforhold der. I bebyggelsen skal det være bysentrums- og publikumsfunksjoner på gateplan (1. etasje og 2. etasje/mezzanin)
Felt SF46	Næring Tjenesteyting	Bebyggelse skal trappes ned mot eldre bebyggelse i vest. I bebyggelsen skal det være bysentrums- og publikumsfunksjoner på gateplan (1. etasje og 2. etasje/mezzanin)

* Innenfor disse feltene skal reguleringsplaner inneholde en teknisk detaljplan for kollektivfelt og høystandard sykkeltrasé gjennom Lillestrøm til Kjeller. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende. Samme krav gjelder SF 21-26 gjennom områdereguleringskravet for Lillestrøm Nord i pkt. 3.3.

** Innenfor disse feltene skal det etableres et sammenhengende brukbart areal til park på minimum 12 daa. Parken skal lokaliseres og avgrenses med kvaliteter som bidrar til en trygg, allmenn tilgjengelig uterom/møteplass. Parken skal etableres skjermet for vind, ha variert innhold og utforming, god materialbruk og estetikk, og legge til rette for allsidig bruk for ulike alders- og brukergrupper i alle årstider. Det skal være sol på minst halve parkarealet klokken 15 vårjevndøgn. Krav om park etter pkt. 30.3.230.3.2 gjelder ikke i tillegg for disse feltene.

33.2.2 Sentrumsformål i Strømmen

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, SF42	Bolig/Næring/Tjenesteyting/Forretning
Felt SF41	Bolig/ Næring/Tjenesteyting/Forretning/Kollektivknutepunkt

33.2.3 Sentrumsformål i Sørumsand, Fetsund og Frogner

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF47	Bolig/Næring/Tjenesteyting
Felt SF48	Bolig/Næring/Tjenesteyting

34 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt T3	Tjenesteyting
Felt BOP2 Felt BOP5	Tjenesteyting

35 Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse skal ha minimum 50 % BYA eller mer. Næringsformål i skrånende terreng kan ha ned til minimum 45 % BYA.

Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere, energitekniske løsninger for planområdet og synliggjøre de miljømessige konsekvensene. Ved regulering av næringsarealer skal behovet for ladeinfrastruktur og fyllestasjoner for hydrogen og biogass for næringstransporten utredes og behovet sikres ved at det etableres tilstrekkelig og hensiktsmessig infrastruktur. Tilrettelegging av venteareal og hvileplasser for langtransport skal også vurderes.

Feltnavn	Tillatte arealformål	Feltbestemmelse
Felt BN5	Næring	Før utbygging skal adkomst til Trondheimsveien og gang- og sykkelvei langs Trondheimsvegen fra gang- og sykkelvei ved Lindeberg til Ullensaker grense være opparbeidet
Felt BN27	Næring	
Felt BN29	Næring	Før rammetillatelse innenfor området kan gis skal det kun gjenstå igangsetting av maksimum 30 daa ubebygde tomt(er) for næringsbebyggelse på det regulerte kombinerte formålet i reguleringsplanen for Fet Næringspark del II.

36 Idrettsanlegg

Feltnavn	Tillatte arealformål	Feltbestemmelse
Felt IA2/G5	Idrettsanlegg	Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet: Beplantningsbelte i G5, adkomstvei fra rundkjøring i fv.158 Nordbyveien, gang- og sykkelvei som forbinder Nordens vei med Solvangen, gang- og sykkelvei som forbinder Nordens vei med gang- og sykkelvei ved Nitelva inkl. tilrettelagt krysning av Nordbyveien. Ved regulering av IA2/G5 Idrettsanlegg på Nordbyjordet skal gang- og sykkelvei føres innenfor byggeformålet, langs dets yttergrense.
Felt IA4	Idrettsanlegg	I detaljreguleringsprosessen skal inngrepets omfang søkes begrenset, slik at deler av arealet fortsatt kan brukes til jordbruk.
Felt IA9	Idrettsanlegg	

37 Andre typer anlegg

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt AB1	Andre typer anlegg
Felt AB2	Andre typer anlegg
Felt AB3	
Felt AB4	Andre typer anlegg
Felt AB5	Andre typer anlegg
Felt BAB8	Massemottak
Felt BAB11	Andre typer anlegg
Felt BAB12	
Felt BAB15	Andre typer anlegg
Felt BAB16	Massemottak

38 Grav- og urnelund

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt GU3	Grav- og urnelund

39 Kombinerte formål

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

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt KF1 (OBOS-tomta)	Bolig/Næring/Tjenesteyting
Felt KF2 (Nesa Nord)	Bolig/Næring/Tjenesteyting/Forretning/Idrettsanlegg
Felt KF3 (ved Sogna)	Bolig/Tjenesteyting
Felt KF4 (Strandveien)	Bolig/Næring/Tjenesteyting/Forretning/Idrettsanlegg
Felt KF5 (Skjærvaveien)	Bolig/Tjenesteyting/Forretning
Felt KF6 (ved Skedsmohallen)	Næring/Tjenesteyting/Idrettsanlegg

Felt KF7 (langs Fv.382, Rolf Olsens vei)	Næring/Andre typer anlegg
Felt KF8 (Kjeller v/trafikkstasjonen)	Næring/Tjenesteyting/Forretning
Felt KF9 og KF11 (Kjeller, FFI og IFE)	Næring/Tjenesteyting
KF12 (ved Sørumsand idrettspark)	Tjenesteyting/Idrettsanlegg
Felt KF13 (Valstad ved Valstadsvingen)	Næring/Forretning
Felt KF14	Næring/Forretning
Felt KF15 og KF16 (Hvam)	Næring/Forretning
Felt KF17 (Lahaugmoen)	Næring/Tjenesteyting
Felt KF18 (Brånåslia)	Næring/Forretning
Felt KF19 (Skedsmokorset sør)	Næring/Forretning
Felt KF20 (Skedsmokorset sør)	Bolig/Næring/Tjenesteyting/Forretning
Felt KF21, KF22, KF23, KF24, KF25 (Skedsmokorset)	Bolig/Forretning
Felt KF26 (Skedsmokorset)	Bolig/Tjenesteyting/Forretning
Felt KF27 (Svineavlstomta)	Næring/Forretning
KF28 (Skjettentoppen)	Bolig/Næring/Tjenesteyting/Forretning
KF29 Skjærvaveien 8-20	Bolig/Næring/Tjenesteyting/Forretning
KF30 Skjærvavn 2-6	Bolig/Tjenesteyting/Forretning
KF31 Blaker sentrum (Blaker aldershjem)	Bolig/Næring
KF32-36 Lørenfallet sentrum	Bolig/Næring/Forretning
KF37 Lørenfallet sentrum (gbnr.214/43)	Næring/Forretning/Samferdselsanlegg
KF 38 Sørumsand Næringspark øst	Bolig/Næring/Tjenesteyting
KF41 Strømmen stadion	<i>Bolig/Næring/Tjenesteyting/Idrett</i>

Endret arealformål i Strømsveien 21. G/bnr. 77/231 (Strømsveien 21) endres fra bolig til kombinert formål (bolig/servering) i tråd med gjeldende bruk.

39.1 Generelle bestemmelser for visse felt for framtidige kombinerte formål

Følgende bestemmelser gjelder i felt KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5, KF29, KF30.

39.1.1 Avgrensning av planområdet

Ved avgrensning av planområdet for detaljreguleringsplaner innenfor felt for kombinerte formål som er omfattet av pkt. 39.1 er kommuneplanens felt minste reguleringsenhet.

39.1.2 Plassering av funksjoner

Det tillates ikke boliger i 1. etasje ut mot gågater, bytorg og strøkstorg.

39.1.3 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Føringene i pkt. 33.1.2 a) første ledd gjelder tilsvarende her.

Føringene i pkt. 33.1.2 a) andre ledd om økte byggehøyder gjelder kun for felt KF2 og KF4.

b) Leilighetsstørrelser

Føringene i pkt. 33.1.2 c) gjelder tilsvarende her, med eneste forskjell at minst en av fem av leilighetene som er større enn 75 m2 BRA skal være større enn 95 m2 BRA.

c) Balkonger

Føringene i pkt. 33.1.2 c) gjelder tilsvarende her.

39.1.4 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling

Føringene i pkt. 33.1.3 gjelder tilsvarende her.

39.1.5 Krav til lekeplass for enkelte felt for kombinerte formål

For de øvrige felt for kombinert formål som inneholder bolig, ikke nevnt i pkt. 39.1, gjelder krav om lekeplass angitt i pkt. 30.1 og 30.2.

39.2 Framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål – Feltbestemmelser

39.2.1 Felt for kombinerte formål i og rundt Lillestrøm by

Som del av områdereguleringsplan for felt KF2 (Nesa nord) skal det utredes forbindelser for kollektivreisende. Løsningene skal bedre kommunikasjonen mellom området og sentrum i Lillestrøm.

I felt KF4 skal park/torg lokaliseres i tilknytning til elvebredden.

I felt KF5 skal det inngå areal til tjenesteyting.

I felt KF29 (Skjærvaveien 8 – 20) skal det inngå areal til tjenesteyting. Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes før igangsettingstillatelse gis på feltet.

I felt KF30 (Skjærvaveien 2 -6): Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes før igangsettingstillatelse gis på feltet.

40 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl. § 11- 7 nr. 2)

40.1 Støyskjerming langs vei

Søknad om støyskjerming skal inneholde en estetisk vurdering hvor materialvalg, utforming, omfang og fargevalg sees i sammenheng med omgivelsene. Løsninger som naturstein, tørrmur, gabioner og levende, grønne vegger skal vurderes. Materialer som reflekterer sollys tillates ikke.

41 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-7 nr. 3)

41.1 Utforming og bruk av arealene

Det tillates ikke andre tiltak enn opparbeidelse av turveier, rasteplasser og andre tiltak som fremmer allmenhetens bruk..

41.2 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnstrukturen

Felt navn	Tillatte arealformål	Feltbestemmelse
Felt KGS1	Grønnstruktur	Det tillates underjordisk parkeringskjeller under hele feltet. Dagens overflateparkering skal fjernes.
Felt KGS2	Forretning/Næring/ Tjenesteyting/Bolig/ Grønnstruktur	

42 Forsvaret (jf. pbl. § 11-7 nr. 4)

42.1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass

Det er krav om kommunedelplanen i pkt. 3.2.

42.1.1 Nye veianlegg

Kommunedelplanen skal vise Rv. 22 Fetveien mellom Holtveien og Aleksander Kiellands gate. Dette inkluderer feltutvidelse og løsning for kollektivtrasé mellom Kjeller og Lillestrøm sentrum samt tosidig, separert løsning for gående og syklende.

Planen skal følges av en overordnet plan for veinett i planområdet, inkludert kollektivnett og gang- og sykkelveinett.

42.1.2 Ny grønnstruktur og grønne forbindelser

Grønnstrukturen bør bidra til den grønne ringen rundt Lillestrøm by i tråd med intensjonen i byutviklingsplan for Lillestrøm by.

42.1.3 Miljøoppyrdding

Tiltakshaver må kartlegge og dokumentere all forurensning på flyplassområdet før behandling av forslag til kommunedelplan.

43 Landbruks, natur- og friluftsfomål (jf. pbl. § 11-7 nr. 5)

43.1 LNF-spredd bebyggelse

Bestemmelser i pkt. 32.1.2 vdr. høyder gjelder også i LNF-spredd bebyggelse.

43.2 LNF-spredd eksisterende bebyggelse

Bestemmelsene gjelder bebyggelse på eiendommer opplistet i vedlegg h) og tilhørende temakart. Der vedlegg h) viser treff for arealkonflikter skal det dokumenteres i søknad om tillatelse til tiltak at hensyn er ivaretatt. Innredning av uthus og garasje til hoveddel er ikke tillatt, bortsett fra til anneks til fritidsbolig.

43.2.1 LNF-områder med eksisterende spredt boligbebyggelse

Det kan oppføres tilbygg, påbygg, underbygg og andre mindre tiltak (inkl. privat avløpsanlegg), innenfor 25 meter fra boligens yttervegg, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Garasjer og uthus kan oppføres med bruksareal inntil 50 m² på egen eiendom. Det tillates inntil 20% BYA, boligens areal skal ikke overstige 400 m² BRA. Nye boenheter, herunder sekundærleiligheter, tillates ikke opprettet.

43.2.2 LNF-områder med eksisterende spredt fritidsbebyggelse,

Det kan oppføres tilbygg, påbygg, underbygg, anneks og andre mindre tiltak innenfor 25 meter fra fritidsboligens yttervegg. Det tillates inntil 100 m² BYA og 100 m² BRA totalt. Oppføring av ny fritidsbolig er ikke tillatt.

43.3 LNF-spredt ny boligbebyggelse

Innenfor LSB1, LSB2, LSB3 og LSB4 tillates tiltak angitt i pkt. 43.2 også for eiendommer som ikke inngår i liste i vedlegg h).

Innenfor området Fossum LSB1 tillates det inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år).

Innenfor området Monsrud LSB2 tillates det inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år).

Innenfor området Gansdalen LSB3 tillates det inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år).

For LSB 1, LSB2 og LSB3 gjelder følgende vilkår:

- Det tillates inntil 20% BYA, boligens areal skal ikke overstige 400 m² BRA
- Parkeringsplasser skal opparbeides i hht. pkt. 11.1
- Det tillates ikke tiltak på dyrka jord eller vel arrondert dyrkbar jord.
- Terrenget skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1: 3
- Nye byggetiltak skal ikke komme i konflikt med naturverdier eller kulturminner.
- Søknad om fradeling eller boligbygging i LNF-områder som kan berøre kulturminner, må sendes Kulturminnemyndigheten til uttalelse.
- På gårdstun og i en 100-meters sone rundt det som er gårdstunets naturlige avgrensning er fradeling ikke tillatt.
- Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende turveger og kartfestede stier enn 20 m.
- Når det på en eiendom A er gitt tillatelse til å fradele en boligeiendom B, skal det på den nye eiendom B foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen før det kan gis tillatelse til å oppføre ny bolig eller fradele ytterligere en ny boligeiendom fra eiendom A eller B.

Innenfor området Enebakkeset LSB4 tillates det inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år). I LSB4 kan adkomstvei og tomtegrense plasseres utenfor grensen for LNF-spredtformålet, men ikke på dyrka jord eller vel arrondert dyrkbar jord.

Det krav om reguleringsplan for fradeling av nye boligeiendommer og oppføring av nye boenheter.

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:

- Det tillates ikke å legge inn vann i fritidsboliger, garasjer og uthus (nye anlegg)
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.

I hensynssone for drikkevannsforsyning for Dalen vannverk ved Vestre Jarsjø H110_2 skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. All aktivitet, der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier før aktivitet kan tillates. For alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten skal det utarbeides en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannmengde- og kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.

Tilsvarende restriksjoner mot tiltak og aktiviteter trer i kraft for Mjøsjøen H110_1 ved beredskapstilfeller der vannet skal benyttes som drikkevannskilde.

44.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3

Innenfor hensynssone sone H110_3 skal det tas hensyn til drikkevannsinntakene for NRVA ved Hammern/Sørumsand. Dette gjelder særskilt for masseinntak, 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.

44.3 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1

Innenfor sone H130_1 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) tillates ikke betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet.

44.4 Hensynssone – sikring. Miljøsoner/byggegrense langs E6, H130_2

Langs E6 skal det være en miljøsoner/byggegrense som vist på plankartet. Byggeforbudsone gjelder ikke for næringsformål som er avsatt i kommuneplankartet. Tilbygg, påbygg, underbygg, ombygging og gjenoppbygging av boliger og nye garasjer i eksisterende boligområder tillates, men ikke nye boenheter.

44.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1-H190_3 drikkevannsbasseng H190_4-H190_16 og hovedledninger H190_17

Innenfor H190 tillates ikke tiltak som kan komme i konflikt med renseanlegg, vannforsyningsanlegg under bakken eller drikkevannsbasseng.

44.6 Hensynssone – fare. Ras- og skredfare, H310 og temakart vedlegg j) og k)

For alle planer og tiltak innenfor faresone for kvikkleireskred H 310 i plankartet og aktsomhetsområder for kvikkleireskred (hensynssone vist i bestemmelsenes vedlegg j), skal faren for områdeskred dokumenteres i henhold til krav i NVEs veileder 1/2019. Dette gjelder også for ikke-søknadspliktige tiltak, men ikke tiltak etter PBL § 20-1 b, c, f og i.

Geotekniske rapporter skal ha klare og entydige konklusjoner.

I plansaker krever kommunen kvalitetssikring gjennomført av uavhengig foretak ved geotekniske utredninger av tiltak innen tiltakskategori K3 og K4. Geoteknisk rapport og kvalitetssikring må foreligge ved innsending av komplett planforslag. Geoteknisk rapport for vurdering av områdestabilitet skal utarbeides i henhold til vedlegg 1 i NVEs veileder nr.1/2019, med utfyllende opplysninger slik det fremgår av " Geoteknisk rapport med presiseringer fra kommunen". Denne er vedlegg b) til disse bestemmelsene.

For alle planer og tiltak innenfor aktsomhetsområder for jordskred og flomskred (hensynssone vist i bestemmelsenes vedlegg k), skal faren for skred vurderes i henhold til krav i NVEs retningslinje 2/2011. Dette gjelder ikke tiltak etter PBL § 20-1 b, c, f og i.

44.7 Hensynssone – fare for elveflom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1, i Leira nord for Leirsund bru H320_2 og i Sagelva H320_3

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) i sikkerhetsklasse F2 innenfor hensynssonen er det krav om reguleringsplan som ivaretar flomsikkerhet for 200-årsflom.

I sone H320_2 (Leira nord for Leirsund bru) og H320_3 (Sagelva) inkluderer ikke hensynssonens avgrensning klimapåslag på 20 %. Klimapåslag skal likevel inngå i beregning av flomsikkerhet.

44.8 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4

Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som hindrer nødvendig avrenning. Nye bygninger tillates ikke oppført.

Ved tiltak langs strekninger hvor det tidligere er gjennomført bekkelukkinger, skal det velges løsninger som sikrer framtidige åpne vannveier.

44.9 Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1

Det tillates ikke etablert boliger, større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor hensynssonen.

44.10 Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2

Det tillates ikke etablert større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor hensynssonen. Før det eventuelt reguleres nye boliger i den delen av hensynssonen som er satt av til kombinerte formål, skal det foreligge vurderinger som slår fast at risikoen for helseskader ved utslipp fra Dynea er akseptabelt lav. Reguleringsplaner for boliger innenfor dette området må sikre gode evakueringsmuligheter og vurdere ulike tiltak for å redusere faren for skader ved slike utslipp.

44.11 Hensynssone – fare. Industri i Ekornesveien, H350_3

Det er ikke tillatt med oppføring av nye boenheter innenfor angitt hensynssone i plankart.

44.12 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1-H370_4

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings kraftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.).

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

44.13 Hensynssone – fare. Nukleært anlegg på Kjeller, H390_1

Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter, skoler eller barnehager eller opprette eiendommer til disse formålene innenfor sonen. I reguleringsplan kan det åpnes for fradeling som har til hensikt å tilrettelegge for dekommisjonering av anlegget. Det er ikke tillatt å hensette objekter innenfor sonen slik at disse kan blokkere atomanleggets rømningsveier.

44.14 Hensynssone – fare. Restriksjonsområde for nedlagt avfallsdeponi, H390_2

Innenfor området tillates ikke etablering av teknisk infrastruktur i form av vann-, avløps- og fjernvarmeledninger eller el- og telekabler. Etablering av infrastruktur for håndtering av overvann/sigevann og deponigass er tillatt.

Innenfor sonen kan det i områder som i kommuneplankartet er satt av til næringsbebyggelse, kombinerte formål eller bolig ikke gjennomføres tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, med unntak av de som eksplisitt er nevnt over. Unntak gjelder også for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstavene c, e, og f.

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

Informasjon om følgende hensynssoner finnes i retningslinjedokumentet:

- Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv, H530_1-H530_21
- Hensynssone med særlig hensyn til grønnstruktur, H540_1
- Hensynssoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1-H560_121
- Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1-H570_59

46 Hensynssoner som er båndlagt (jf. pbl. § 11-8, d))

46.1 Områder båndlagt etter lov om naturvern, H720_1-H720_11

Følgende områder er vernet/båndlagt etter vedtak i medhold av lov om naturvern:

- Hensynssone H720_1 Breimosen Naturreservat
- Hensynssone H720_2 Sørumsneset Naturreservat
- Hensynssone H720_3 Jølsen Naturreservat
- Hensynssone H720_4 Råsok Naturreservat
- Hensynssone H720_5 Kongsrudtjern Naturreservat
- Hensynssone H720_6 Nordre Øyeren Naturreservat
- Hensynssone H720_7 Mjøsjødalen naturreservat
- Hensynssone H720_8 Flaen naturreservat
- Hensynssone H720_9 Holmen naturreservat
- Hensynssone H720_10 Stilla og Brauterstilla naturreservat
- Hensynssone H720_11 Høgmåsan naturreservat

46.2 Områder båndlagt etter lov om kulturminner, H730_1-H730_21

Innenfor sonen er areal, bygninger og/eller anlegg fredet/båndlagt etter kulturminneloven.

46.3 Områder båndlagt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, H735_1 og H735_2

Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (Markaloven).

46.4 Områder båndlagt etter energiloven, H740_1 og H740_2

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

47.1 Sone med krav om felles planlegging H810_1-H810_4

I hensynssonene skal det samarbeides om kvartalsvis felles planlegging. I områder som naturlig henger sammen, eller som har behov for felles infrastruktur, kan kommunen kreve at samarbeidsområdet utvides til å omfatte flere kvartal.

48 Bestemmelsesområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (jf. pbl. 11-9 nr. 6)

48.1 Bestemmelsesområder for eksisterende småhusbebyggelse med særlige hensyn i Lillestrøm by #6_1-#6_21

Innenfor disse områdene skal alle nye tiltak bidra til å videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur. Med bebyggelsesstruktur menes her hvordan bygningene er plassert på eiendommen i forhold til vei eller gate.

Gesimshøyde skal ikke overskride 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I områder der det må tas hensyn til flom jf. pkt.2424.1 skal nødvendig heving av gulvnivå kunne legges til ved beregning av gesimshøyde.

For eneboliger og tomannsboliger skal garasje være frittstående, innvendige biloppstillingsplasser skal ikke være en del av husets 1.etasje/underetasje. For boliger i konsentrert småhusbebyggelse skal garasjer være i fellesanlegg.

I område # 6_2 og # 6_6 skal boligene ha flatt tak eller pulttak. I øvrige områder skal boligene ha saltak eller valmtak.

I område # 6_9 (kun i Odalsgata) og # 6_20 kan bygningene ha mur/pusset mur som hovedmateriale i fasaden.

I område # 6_4 og # 6_6 kan bygningene ha platekledning som hovedmateriale i fasaden, i tillegg til tre.

I øvrige områder skal bygningene ha tre som hovedmateriale i fasaden.

48.2 Bestemmelsesområder for stille områder #6_22-#6_32

Områdene omfatter kirkegårder og viktige tettstedsnære friluftslivsområder, samt større sammenhengende natur- og friluftsområder som er lite påvirket av støy. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til støyretningslinjer T-1442/2021 skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Kollektiv-, gang- og sykkel- eller trafikksikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene.

Del 5 – Vedlegg

49 Vedlegg

- a) Byromsnorm for sentrumsområder
- b) Skjema for geoteknisk rapport med presiseringer fra kommunen
- c) Temakart - Parkeringsbestemmelsessoner
- d) Temakart - Støybestemmelsessoner
- e) Temakart – Rammeplan for avkjørsler
- f) Konesjonsområde for fjernvarme
- g) Restriksjonsområde ved Kjeller flyplass
- h) Oversikt over eksisterende bolig- og fritidseiendommer i LNF-spredt bebyggelse
- i) Oversiktsliste over bygninger med høy kulturminneverdi
- j) Temakart – aktsomhetsområde for kvikkleireskred
- k) Temakart – aktsomhetsområde for steinsprang, jordskred og flomskred

Kartvedlegg c), d) e) f), j) og k) finnes i [digitale kart](#). Kartene viser den nøyaktige avgrensningen av sonene. Etter vedtak av planforslaget blir kartene lagt som temakart under kartlag Temadata > plan på kommunens kartportal.