

# Områdereguleringsplan for Skedsmokorset Øst

Reguleringsbestemmelser

Dato: 22.01.2025, revidert dato 04.05.2026.

PlanID: 0231\_582

Saksnummer: PLAN-20/00660

## 1. Planens hensikt

Hensikten med områdereguleringsplanen er å styrke selve «Korset» som sentrum for hele Skedsmokorset-området. Dette skal oppnås gjennom å legge til rette for en bymessig fortetting, og regulering av Trondheimsveien, Gjerdrumsveien og Skedsmo Kirkevei med nytt og urbant gateprofil. Plangrepet forutsetter plassering av ny sentrumsbebyggelse og publikumsfunksjoner i et stramt bebyggelsesmønster som danner gateløpet. Planforslaget legger opp til en endret utforming på bussterminalen, og en offentlig park/plass i forbindelse med denne.

## 2. Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Felt navn	SOSI-kode		
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BF1-BF2	1111		
		Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BK1-BK2	1112		
		Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	BB1-5	1113		
		Sentrumsformål	SF1-7	1130		
		Forretning	FOR1	1150		
		Tjenesteyting	T1-T2	1160		
		Bensinstasjon/vegserviceanlegg	BV1	1360		
		Lekeplass, felles	LEK1	1610		
		Kombinert formål – Bolig/Forretning	B/F1-B/F2	1801		
		Kombinert formål – Bolig/Offentlig og privat tjenesteyting	B/T1-B/T3	1803		
		Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	BAA1 (F/K/T/B 1)	1900		
		§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	o_KV1-11	2011
				Fortau	o_FO	2012
Gatetun	o_GT1-2			2014		
Gang- og sykkelveg	o_GS			2015		
Sykkelanlegg	o_SA			2017		
Annen veggrunn-t	o_AVT			2018		
Annen veggrunn-g	o_AVG			2019		
Kollektivterminal	o_KOT			2072		
Kollektivholdeplass	o_KH1-2			2073		
§ 12-5 nr. 3	Grønnstruktur			Blågrønnstruktur	BG1	3001

		Park	PA1-PA2	3050
§ 12-6 jf. § 11-8 a, c, f)	RpFaresone	Kvikkleire	H310_1-2	310
	RpAngittHensynsSone	Særskilt hensyn til bevaring av kulturmiljø	H570_1	570
	RpDetaljeringsSone	Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.	H910_1-5	910
§ 12-7, 1. ledd	Bestemmelsesområde	Gangvei	#	1
		Gjennomgående flomvei	#	2

### 3. Fellesbestemmelser

#### 3.1. Kvalitetsprogram

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan eller ved søknad om rammetillatelse innenfor planområdet skal Kvalitetsprogram for Skedsmokorset øst (datert 23.04.2026) legges til grunn for utformingen av bebyggelsen og uterommene. En beskrivelse av hvordan dette oppfylles skal følge plansaken/rammesøknaden.

#### 3.2. Geoteknikk

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal disse baseres på geoteknisk undersøkelse RIG01 Områdestabilitetsutredning Skedsmokorset øst, datert 06.01.2025.

Feltene B/F1, B/F2, SF2-SF6, BB4-BB5, BF2, T2, BAA1, BV1, og FOR1 ligger innenfor den geotekniske utredningens kartlagte mulige løsneområde O4 jf. vedlegg A, vist som hensynssone H310\_1 og H310\_2 i plankartet. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan i disse feltene må det gjennomføres ytterligere grunnundersøkelser ved og i Husebyravinen jf. utredningens figur 4-7 og vedlegg B for å ivareta områdestabiliteten. Dette inkluderer å fullføre nødvendige steg i NVE-veileder nr 1/2019. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal det tas stilling til om områdestabilitetsvurderingene må underlegges uavhengig kvalitetssikring.

#### 3.3. Miljøteknisk grunnundersøkelse

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

#### 3.4. VAO-rammeplan

Ved planlegging av VAO-løsninger i detaljreguleringsplaner innenfor planområdet skal disse baseres på VAO-rammeplan, datert 24.09.2024.

##### 3.4.1. Ledningsnett

Vannforsyning må prosjekteres spesifikt i hver enkelt detaljreguleringsplan. Det er gitt rekkefølgebestemmelser med krav til ledningsnett i disse reguleringsbestemmelsernes kap. 10.

##### 3.4.2. Overvannshåndtering

For overvannshåndtering skal tre-trinnstrategien legges til grunn. Følgende funksjon- og dokumentasjonskrav gjelder for trinn 1 – 3:

##### Trinn 1

Det skal benyttes en naturbasert og lokal håndtering av 10 mm regn i hele planområdet. 10 mm nedbør fra hele tiltaksområdet skal ledes til permeable flater og infiltreres i løsmasser eller samles opp og gjenbrukes innenfor tiltaksområdet. Det skal dokumenteres at de permeable arealene avsatt til trinn 1 innenfor hvert avrenningsfelt har tilstrekkelig volum i de underliggende løsmassene til å

infiltrere 10 mm overvann fra feltene som har avrenning til hvert tiltak. Det skal også dokumenteres i utomhusplan at terrenget er utformet slik at vann fra tette flater renner til permeable flater.

### Trinn 2

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

Det skal dokumenteres ved beregninger at planlagte overvannstiltak har tilstrekkelig kapasitet. Deres funksjon, også i situasjoner med tele i bakken, skal beskrives. Det skal også dokumenteres i utomhusplan e.l. at terrenget er utformet slik at vann fra hele feltet har avrenning til fordrøyningstiltakene. Det skal vises hvordan vannet videreføres etter fordrøyning til ledningsnettet eller terreng nedstrøms. I tillegg må det beskrives hva som skjer når kapasiteten overskrides (overløp til flomvei).

### Trinn 3

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

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

### Generelt:

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

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

Hydrotekniske anlegg og jordbruksdrenering som blir berørt av overvannstiltak-/bekkeåpning langs Husebyjordet og Fribergjordet må istandsettes.

## 3.5. Støy

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

Frittstående støyskjermingstiltak, som støyskjerm og støyvoller tillates ikke. Demping av støy i fasade, som for eksempel ved bruk av innglassede balkonger, doble vinduer eller lignende oppfyller ikke kravet til stille side.

Det er opprettet nye støybestemmelsessoner med differensierte støykrav for planområdet, og kart som viser ny soneinndeling er vedlegg 5 til disse reguleringsbestemmelsene.

## Støykrav til sone 1

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

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

## Støykrav i øvrige områder

- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål.

### 3.6. Luftkvalitet

Klima og miljødepartementets til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn for alle detaljreguleringsplaner.

Luftinntak til bygninger skal ikke plasseres i områder der luftforurensningen overskrider de anbefalte grenseverdiene fra Miljødirektoratet.

### 3.7. Avfallshåndtering

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan i planområdet settes det krav til feltene SF5, BB2, BB3, BB4\_2 og BB5\_2 om løsninger for mobilt anlegg for avfallssug. Nedkast skal være integrert i fasader. Tømmepunkt skal plasseres ved feltets adkomst. Det er ikke tillatt med tømmepunkter langs Trondheimsveien. Det skal være trinnløs adkomst for renovatør.

### 3.8. Energiforsyning

Ny bebyggelse som planlegges innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal tilknyttes.

For tiltak som er innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme, men som kan gjennomføres uten krav om ny reguleringsprosess, er det tilknytningsplikt. Tiltak som samlet på eiendommen er mindre enn 500 m<sup>2</sup> BRA eller har en varmeløsning som er dokumentert miljømessig bedre og gir et lavere CO<sub>2</sub>-avtrykk enn fjernvarme, kan unntas tilknytningsplikt.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal det redegjøres for behov og lokalisering av nettstasjoner. Nettstasjoner skal lokaliseres i bygg i egne rom. Størrelse på rommet må være minimum 16 kvm, og det stilles særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst, ventilasjon og kabeltilførsel, m.v. Utbygger eller grunneier har ansvar for etablering og eierskap.

Nettstasjoner kan ikke lokaliseres til areal med arealformål offentlig eller felles grønstruktur.

### 3.9. Kulturminner

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

## 4. Plankrav

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

Følgende felt skal detaljreguleres samlet:

- Felt BB3 og PA2
- SF2 og SF3

For øvrige felt er feltene minste reguleringsenhet.

Felt B/T1, KOT1, PA1, BV1 og BG1 er unntatt krav om detaljregulering så lenge omsøkte tiltak er i henhold til bestemmelser og planbeskrivelsen i områdereguleringsplanen.

Dersom det i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan er behov for å justere delfeltenes avgrensning, må det gjennom volum- og funksjonsanalysen og overvannshåndtering dokumenteres at endringen medfører:

- at det blir bedre solforhold i feltene
- bedre arrondering av grønstruktur og uteoppholdsareal i planen
- bedre grunnlag for samarbeid, og samlet sett et bedre resultat
- at trafikale forhold kan godkjennes av veimyndighetene

## **5. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1) Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

### **5.1. Utforming av bebyggelsen**

Bebyggelsen innenfor planområdet skal ha gode arkitektoniske og estetiske kvaliteter, samt tilpasse seg terreng og eksisterende bebyggelse på en god måte.

Utformingen av bebyggelsen skal redusere byggenes høydevirkning. Lange fasader skal brytes opp. Bebyggelsen skal ha variasjon av fasadematerialer og plassering av fasadeliv. Bebyggelsen skal utformes med en åpenhet mot hovedveiene.

Svalganger og utvendige rømningsstrapper tillates ikke.

All ny bebyggelse skal ha saltak ut mot offentlig gate. For øvrige krav til utforming av tak vises det til kvalitetsprogram for Skedsmokorset Øst. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser innpasses i den arkitektoniske utformingen.

### **5.2. Bestemmelser til felt SF1 og SF5**

I feltene SF1 og SF5 tillates oppført bebyggelse med en større base i første etasje, dersom det i detaljreguleringen vurderes at løsningen legger godt til rette for byliv. Blant annet må følgende kriterier være oppfylt:

- Varelevering håndteres innendørs i base og skal ikke beslaglegge fasadeareal.
- Fasader mot offentlig gate skal inneholde utadrettede virksomheter og ha en åpenhet mot gaten. Nødvendige lukkede fasader, som innkjøring til kjeller skal holdes til et minimum.
- Øvrige fasader i første etasje skal inneholde boligformål og ha en attraktiv og åpen utforming.
- På tak over base skal det etableres takhage, som skal ha et grønt og frodig preg. Harde/grå flater skal holdes til et minimum. Jorddybden i de grønne flatene på tak av basen skal være minimum 50 cm. I tillegg skal det etableres rikelig med områder med større jorddybde for større vekster.
- Alle boenheter skal ha fasade mot minimum to himmelretninger.

### 5.3. Byggegrense

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. I felt for sentrumsformål er formålsgrense mot Trondheimsveien, Skedsmo Kirkevei og Gjerdrumsveien lik byggegrense. For disse byggegrensene skal fasadeliv plasseres i byggegrense. Her tillates mindre inntrekkninger fra byggegrense ved inngangspartier, forhager til boliger og lignende.

### 5.4. Boligstørrelser

Innenfor hvert felt skal følgende fordeling av størrelser på boenheter oppfylles:

- Minst 35 % av boenhetene skal være over 75 m<sup>2</sup>. Av disse skal minimum en av sju boenheter være over 95 m<sup>2</sup>.
- For boenheter over 75 m<sup>2</sup> tillates inntil en av fem oppført med sekundærleilighet inntil 20 m<sup>2</sup>.
- Maks 40 % av boenhetene skal være under 55 m<sup>2</sup>. Av disse kan maks en av fem boenheter være under 35 m<sup>2</sup>.
- Boenheter under 30 m<sup>2</sup> tillates ikke.

### 5.5. Funksjonskrav i første etasje

Kvalitetsprogram for Skedsmokorset øst angir fasader hvor det er krav til utadrettede funksjoner i første etasje. Alle fasader på gateplan mot offentlige gater og byrom skal utformes med åpne og aktive fasader som tilrettelegger for utadrettede funksjoner.

Alle forretningslokaler skal ha egen inngang fra gate.

### 5.6. Fellesarealer for boliger

I felt for sentrumsformål og boligbebyggelse - blokk skal det avsettes minimum 1 m<sup>2</sup> pr leilighet til innvendig fellesareal som forsamlingslokale, gjesterom, delingsløsninger (for eksempel for sportsutstyr, verktøy) eller lignende. Arealene skal inngå i en helhetlig løsning for bygget eller for hvert delfelt. Dersom fellesareal etableres samlet for flere bygninger skal dette avklares og sikres ved søknad om første tiltak i delfeltet.

### 5.7. Utnyttelse og høyder

Oppgitt % BYA i tabellen skal regnes av areal avsatt til bebyggelse og anlegg i områdeplanen. Krav til uteoppholdsareal for boligformål gjelder foran tillatt utnyttelsesgrad.

Høydebestemmelsene er satt til antall etasjer. Etasjebestemmelsene refererer til gesims både for bygg med saltak og bygg med flate tak. Oppgitte etasjeantall er absolutte maksverdier. Det tillates ikke å redusere etasjehøyder for å oppnå flere etasjer.

Felt	Utnyttelse (% BYA)	Høyder	Bebyggelsestype
BF1		Gjeldende planID 0231_089 skal fortsatt gjelde	Eksisterende frittliggende småhus
BF2	25%	Gjeldende planID 0231_156A skal fortsatt gjelde	Eksisterende frittliggende småhus
BK1		Gjeldende planID 0231_057 skal fortsatt gjelde	Eksisterende konsentrert småhus
BK2		Gjeldende planID 0231_027 skal fortsatt gjelde	Eksisterende konsentrert småhus
BB1	35%	2-4 etasjer	Leiligheter og rekkehus

		3 etasjer i gjennomsnitt	
<b>BB2</b>	35%	2-4 etasjer 3 etasjer i gjennomsnitt	Leiligheter og rekkehus
<b>BB3</b>	35 %	3 etasjer	Leiligheter og rekkehus
<b>BB4</b>	35%	3-5 etasjer	Leiligheter og rekkehus Den høyeste bebyggelsen plasseres mot Skedsmo Kirkevei. Bebyggelsen trappes ned mot Skedsmo stadion.
<b>BB5</b>	35%	3-5 etasjer	Leiligheter og rekkehus Den høyeste bebyggelsen plasseres mot Skedsmo Kirkevei. Bebyggelsen trappes ned mot Skedsmo stadion.
<b>SF1</b>	85% i 1. etasje 30 % i øvrige etasjer	4 etasjer 5 etasjer mot kryss Gjerdrumsveien x Trondheimsveien 3 etasjer mot Korshagen	Leiligheter med krav om næring/utadrettet virksomhet i 1. etasje. Base i 1. etasje kan vurderes tillatt.
<b>SF2</b>	40 %	4 etasjer 5 etasjer mot kryss Gjerdrumsveien x Trondheimsveien	Leiligheter med krav om næring/utadrettet virksomhet i 1. etasje
<b>SF3</b>	40%	4 etasjer mot Trondheimsveien 3 etasjer mot BK2	Leiligheter med krav om næring/utadrettet virksomhet i 1. etasje
<b>SF4</b>	35%	4 etasjer mot Trondheimsveien 3 etasjer mot BK2	Leiligheter med mulighet for næring/utadrettet virksomhet i 1. etasje
<b>SF5</b>	85% i 1. etasje 30 % i øvrige etasjer	4 etasjer 5 etasjer mot kryss Skedsmo kirkevei x Trondheimsveien	Leiligheter med krav om næring/utadrettet virksomhet i 1. etasje. Base i 1. etasje kan vurderes tillatt.
<b>SF6</b>	40%	4 etasjer	Leiligheter med krav om næring/utadrettet virksomhet i 1. etasje.
<b>SF7</b>	40%	4 etasjer mot nord 3 etasjer mot sør	Leiligheter med krav om næring/utadrettet virksomhet i 1. etasje.
<b>BV1</b>			
<b>PA1</b>	12%	1 etasje	Frittliggende «paviljong».
<b>T1</b>	35%	2 etasjer	
<b>T2</b>	25%	4-5 etasjer	
<b>B/F1</b>	35%	3 etasjer 2 etasjer mot kulturmiljø i hensynssone	Leiligheter med mulighet for næring/utadrettet virksomhet i 1. etasje
<b>B/F2</b>	35%	3 etasjer 4 etasjer mot krysset Trondheimsveien x Husebyveien	Leiligheter med krav om næring/utadrettet virksomhet i 1. etasje Rekkehus sør i feltet

<b>B/T1</b>	30% /2.450 m <sup>2</sup> BYA	2 etasjer	Barnehage
<b>B/T2</b>	40%	3 etasjer	Leilighetsbebyggelse eller omsorgsboliger
<b>B/T3</b>	35%	2 etasjer	Omsorgsboliger inntil 10 boenheter
<b>FOR1</b>		Gjeldende planID 0231_407 skal fortsatt gjelde.	
<b>BAA1 (F/K/T/B)</b>		Gjeldende planID 0231_298 skal fortsatt gjelde.	Ved detaljregulering kan det vurderes leilighetsbebyggelse med inntil 65 boenheter.

## 5.8. Arealformål

### 5.8.1. Felt BB1 – Boligbebyggelse - blokk

Området mellom fortauet og bebyggelsen langs Trondheimsveien skal opparbeides og brukes til private forhager og inngangspartier.

### 5.8.2. Felt BB2 – Boligbebyggelse - blokk

Området mellom fortauet og bebyggelsen langs Trondheimsveien skal opparbeides og brukes til private forhager og inngangspartier.

### 5.8.3. Felt BB3 – Boligbebyggelse - blokk

Området mellom fortauet og bebyggelsen langs Trondheimsveien skal opparbeides og brukes til private forhager og inngangspartier.

### 5.8.4. Felt BB4 – Boligbebyggelse - blokk

Bebyggelsen skal utformes slik at den skjermer for støy fra Skedsmo Kirkevei. Bebyggelsen skal bygge opp om Furuholtet som en nabolagsgate.

### 5.8.5. Felt BB5 – Boligbebyggelse – blokk

Bebyggelsen skal utformes slik at den skjermer for støy fra Skedsmo Kirkevei. Bebyggelsen skal bygge opp om Furuholtet som en nabolagsgate.

### 5.8.6. Felt SF1 – Sentrumsformål

Forretningslokaler tillates med en størrelse på inntil 1.500 m<sup>2</sup>. Dette arealet inkluderer støttefunksjoner som lager og lignende.

Det skal etableres et offentlig torg mot krysset Gjerdrumsveien x Trondheimsveien. I fasade mot torg skal det etableres areal for bevertning. Beplantning skal redusere støyvirkning og skape et mer skjermet areal.

### 5.8.7. Felt SF2 - Sentrumsformål

Det skal etableres et offentlig torg mot rundkjøringen. Ny bebyggelse må hensynta eksisterende rekkehusbebyggelse i nord og vest.

### 5.8.8. Felt SF3 – Sentrumsformål

Bebyggelsen skal trappe ned mot nord, og plasseres slik at eksisterende rekkehus i BK2 hensyntas.

### 5.8.9. Felt SF4 - Sentrumsformål

Bebyggelsen skal trappe ned mot nord, og plasseres slik at eksisterende rekkehus i BK2 hensyntas.

#### 5.8.10. Felt SF5 - Sentrumsformål

Forretningslokaler tillates med en størrelse på inntil 1.500 m<sup>2</sup>. Dette arealet inkluderer støttefunksjoner som lager og lignende.

Det skal etableres et offentlig torg mot krysset Skedsmo kirkevei x Trondheimsveien. Innenfor feltet skal det etableres en minigjenbruksstasjon. Beplantning skal redusere støyvirkning og skape et mer skjermet areal. Det skal etableres minimum to gjennomganger på bakkeplan gjennom feltet.

#### 5.8.11. Felt SF6 - Sentrumsformål

Det skal etableres minimum to gjennomganger på bakkeplan gjennom feltet. Ut over parkeringsbehovet som skapes av boligene som etableres i prosjektet skal dagens antall parkeringsplasser reetableres innenfor området. Disse skal betjene andre offentlige funksjoner i området, ved parkering under bakken, eller i et mobilitetshus.

#### 5.8.12. Felt SF7 – Sentrumsformål

Det skal etableres en gjennomgang og opprettholdes en siktakse fra PA1 til Martaparken gjennom feltet.

#### 5.8.13. Felt BV1 – Bensinstasjon/vegserviceanlegg

Innenfor feltet tillates det ikke etablert hydrogenfyllstasjon. Ladestasjon for personbiler tillates.

Eksisterende avkjørsel fra Furuholtet skal stenges. Feltet skal ha ny avkjørsel fra Furuholtet over felt FOR1.

Ved opparbeidelse av vegserviceanlegg innenfor byggegrense skal det etableres et beplantningsbelte med en trerekke mellom feltets formålsgrænse og byggegrensen mot Skedsmo Kirkevei og Furuholtet. Trær skal plantes i henhold til illustrasjonsplan med en avstand på 7 m mellom hvert tre.

#### 5.8.14. Felt LEK1 – Lekeplass, felles

Feltet opparbeides som lekeplass for boligbebyggelsen i Korshagen.

#### 5.8.15. Felt B/F1 - Kombinert formål – Bolig/Forretning

Bebyggelsen skal trappe seg ned mot hensynssone H570\_1. I utforming av bebyggelsen innenfor området er det viktig at utformingen av bebyggelsen er tilpasset eksisterende kulturminne. I detaljregulering av feltet må adkomst til bolig i Trondheimsveien 111 A løses.

#### 5.8.16. Felt B/T1 – Barnehage i Korshagen

##### Arealformål

Felt for bolig, offentlig og privat tjenesteyting – barnehage med inntil 12 avdelinger.

##### Utnyttelse og høyder

Det tillates oppført barnehage med tilhørende støttefunksjoner på inntil 2.450 m<sup>2</sup> BYA på område avsatt til barnehage i vedlagte illustrasjonsplan for barnehage. Ved oppføring av annen bebyggelse utenfor barnehageformålet på hele eller deler av feltet tillates inntil 30 % BYA.

Tillatt høyde for barnehage er påført plankart med maks kotehøyder. Bebyggelse som boder og grillhytte tillates plassert utenfor byggegrense tillates oppført i en etasje med gesims maks 3 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Ved oppføring av annen bebyggelse tillates bebyggelse i to etasjer.

### Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan, datert 10.01.2025 viser full utnyttelse og disponering av utomhusarealene i feltet, og skal ligge til grunn for rammesøknad om ny barnehage. Hvis omsøkt tiltak avviker vesentlig fra illustrasjonsmaterialet med hensyn til plangrep, valg av utnyttelsesgrad og bebyggelsens plassering på tomten, kan kommunen kreve at tiltaket må detaljreguleres.

### Utomhusplan til rammesøknad

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200/1:500 med tilhørende redegjørelse. Utomhusplanen skal være i tråd med illustrasjonsplan for felt B/T1, datert 10.01.2025.

Utomhusplanen skal vise bruk og opparbeidelse av den ubebygde delen av barnehagetomten, slik som:

- Leke- og oppholdsarealer, samt soner for ulike aldersgrupper.
- Barnehagens plassering og organisering med innganger.
- Plassering av vognskur, boder, overbygget sykkelparkering og andre mindre bygninger.
- Eksisterende og nytt terreng, med overganger til tilgrensende arealer.
- Eksisterende og fremtidig vegetasjon, herunder type, størrelse og antall.
- Type og antall lekeapparater, sittemøblement og type dekke m.m.
- Løsning for overvannshåndtering.
- Vinterplan som viser tilstrekkelig arealer for lagring av snø.
- Adkomst, varelevering, renovasjon, parkering, sykkelparkering og gangsoner.
- Trapper, ramper og støttemurer.
- Tilgjengelighet/adkomst for utrykningskjøretøy, inkl. oppstillingsplass.
- Brannvannuttak.
- Frisikt.

Redegjørelsen skal som et minimum inneholde:

- Hvordan universell utforming er ivaretatt, med stigningsforhold angitt i %.
- Hvordan krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er ivaretatt.
- Sol-/skyggeforhold.
- Hvordan krav til utearealer satt i denne planen oppfylles.

### Estetisk utforming

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres skriftlig for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusive hvordan tiltakene tilpasser seg til eksisterende omgivelser. Barnehagen skal bidra til å gi området en egen identitet. Barnehage med tilhørende anlegg skal ha materialbruk med høy kvalitet. Den skal ha holdbare løsninger og detaljer, slik at bebyggelsens uttrykk opprettholdes i bygningens forventede levetid. Fasader og tilhørende bygningsdeler skal utformes slik at det reflekterer byggets funksjon. Hovedmaterialet i fasaden skal være tre.

Bygningsvolumet mot øst bør ha skrått tak og buede vegger som illustrert i skisseprosjekt. Tekniske anlegg skal innpasses i bygningen. Det tillates solcelleanlegg på tak over maks kotehøyde.

### Plassering

Gjerder/levegger, støttemurer og overdekket sykkelparkering tillates oppført utenfor byggegrensen helt ut til formåls grensen. Utendørs trapper og ramper, mindre tiltak som boder, samt bilparkering på terreng, tillates oppført utenfor byggegrense inntil 0,5 m fra formåls grensen.

### Krav til utearealer

Det skal opparbeides minimum 33 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA) per barn under 3 år, og 24 m<sup>2</sup> per barn over 3 år.

Uteoppholdsarealene skal ha gode sol- og lysforhold, men også skygge. De skal være skjermet mot vind, trafikk, støy og forurensning.

Utearealene skal legge til rette for fysisk aktivitet, sosial kontakt og rekreasjon slik at ulike ferdigheter og sanser blir stimulert og tilpasset de forskjellige aldersgrupper, samt barn med nedsatt funksjonsevne og spesielle behov. Det skal være mulig å dele arealet inn i avgrensede soner. Utearealene skal fremstå som grønne og frodige.

Barnehagens uteoppholdsarealer og lekeinstallasjoner skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek. Området skal fremstå som grønt og frodig. På deler av uteområdet skal det etableres hauger, skråninger og lignende for å gi variasjon og utfordringer i lek. Areal under større trær som er egnet til klatring skal ikke møbleres.

Det skal etableres adkomster i henhold til illustrasjonsplan datert 10.01.2025.

Gjerder skal utformes som en del av det arkitektoniske uttrykket. Barnehagens uteoppholdsareal skal være tilgjengelig for allmennheten etter barnehagens stengetid.

### Beplantning/vegetasjon

Uteoppholdsarealet skal utformes med variert beplantning, både i arter og størrelser. Det skal etableres en kjøkkenhage, frukttrær og bærbusker. Ny vegetasjon skal tilrettelegges for pollinerende insekter, være av allergivennlige arter og gi årstidsvariasjon. Ved nyplanting skal det etterstrebtes å benytte stedegne arter. Det er ikke tillatt med fremmede arter og giftige planter.

### Adkomst og parkering

Kjøreadkomst skal være fra Korshagen i syd, vist med pil på plankartet. Adkomst for gående og syklende skal separeres fra kjøreadkomsten, og det skal legges til rette for flere adkomster.

Det skal opparbeides inntil 28 bilparkeringsplasser for en 10-avdelings barnehage, og inntil 34 bilparkeringsplasser for en 12-avdelings barnehage. I tillegg skal det opparbeides 3 HC-plasser.

Det skal etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA barnehage. Minst 20% av plassene skal være tilpasset lastesykkel. Minst 50% av sykkelparkeringsplassen skal være overdekket. Sykkelparkering skal etableres utenfor barnehagens inngjerding, i tilknytning til adkomstene.

Adkomst og oppstilling for brannbil og lomme for renovasjon og varelevering langs Korshagen skal opparbeides som vist på illustrasjonsplan, datert 10.01.2025.

Adkomst skal bygges i henhold til kommunens veinorm og sikre nødvendig frisikt. Detaljerte veitegninger må være godkjent før rammetillatelse kan gis.

### Vann, avløp og overvann

Eksisterende 150 mm spillvann- og overvannsledninger som kommer i konflikt med nytt bygg må legges om. Barnehagen skal tilknyttes eksisterende SP250 og VL150 ledning i øst.

Overvann håndteres åpent og i henhold til tre-trinnsstrategien:

1. Trinn 1 håndteres med grønt tak og infiltrasjon i gressarealene eller regnbed. Dette trinnet dimensjoneres for 10mm regn innenfor en tretimers hendelse.

2. Trinn 2 dimensjoneres for 5-årsregn og håndteres med regnbed. Nødvendig areal for regnbed er 564 m<sup>2</sup> med videreført mengde 1,5 l/s daa. Illustrasjonsplan datert 10.01.2025 tilfredsstiller dette, men det må prosjekteres før innsending av rammesøknad. Videreført mengde føres ut på 600mm overvannsledning i øst.
3. Trinn 3 dimensjoneres for klimajustert 100-årsregn. Det må tilrettelegges for flomveier internt på området. Flomveier som kommer ned på planområdet fra vest ledes nordover og rundt planområdet. Det må også tilrettelegges for en flomvei langs veien i øst som tar resterende del av nedbørsfeltet etter omlegging av flomveien fra sør nevnt over. Alle tiltak i trinn 2 må ha overløp til flomveien.

Vann-, avløps- og overvannsplan skal godkjennes av kommunen. VA-norm for Nedre Romerike er førende. Rammeplan for Vann, avløp og overvann, datert 28.10.2024 skal legges til grunn for detaljprosjektering av vann, avløps- og overvannsanlegg.

Snølagring skal ivaretas for planområdet. Dersom bebyggelsen oppføres i flere trinn, skal illustrasjonsplanen legges til grunn også før feltet er ferdig utbygget i henhold til reguleringsplanen.

### Fjernvarme

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

### Geotekniske undersøkelser

Geoteknisk vurdering for detaljreguleringsplan for barnehagetomten, Skedsmokorset Øst, datert 12.12.2024, skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering.

### Støy - anleggsperiode

Gjennom hele anleggsperioden skal det installeres et tett gjerde rundt hele planområdet, på minimum 2 meters høyde. Dette skal bidra til å skjerme eksisterende støyfølsom bebyggelse fra støy under både rive- og byggeperiode.

Under riveperioden for boligene som ligger under gnr./bnr. 37/528 og 37/540, må det rives innenfra og ut. På denne måten kan eksisterende bygg brukes som skjerming mot øvrig støyfølsom bebyggelse.

Støyende bygge- og anleggsarbeider, som for eksempel pigging av betongplater, grunnarbeider og tilpasning av ny betongplate, skal legges til tider når naboer er på jobb.

Det skal gjennomføres tett dialog med alle naboer under hele anleggsperioden, slik at de støyende arbeidene utføres innenfor perioder som er informert om på forhånd og gir forutsigbarhet for naboer til anleggsplassen. Dette kan bidra til å unngå eventuelle konflikter og at arbeidene kan tilpasses lokale forhold.

### Miljøoppfølgingsplan (MOP)

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges frem en oppdatert miljøoppfølgingsplan som viser hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt og dokumentert i hele bygge- og anleggsperioden. Miljøoppfølgingsplanen skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring eller den til enhver tid gjeldende tilsvarende standard.

### Fremmede arter

Det skal sikres forsvarlig håndtering av masser i forbindelse med anleggsarbeidet slik at fremmede arter ikke spres. Håndtering av masser skal foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer og

prinsippene i kommunens handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter, 2017-2020, vedtatt 05.04.17. Det må settes i gang tiltak mot kanadagullris, hagelupin og kjempespringfrø. Edelgran i området må hogges.

#### Forurenset grunn

Det skal gjennomføres en supplerende miljøteknisk grunnundersøkelse for å avkrefte/bekreftede eventuell forurensning i felt B/T1. Dersom det påvises forurensning, må det utarbeides tiltaksplan for massehåndtering. Dersom området påvises som rent, anses det som tilstrekkelig at oppfølging av masser og utgraving medtas som et punkt i en miljøoppfølgingsplan.

#### Riggplan

Sammen med søknad om igangsettelse skal det legges frem en riggplan for plassering av riggområder, detaljert masseforvaltningsplan, lagerplasser og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for eventuell midlertidig omlegging av offentlige veier og sikring av skoleveg. Riggplanen skal vise hvordan verdifulle trær skal sikres mot anleggsskader.

#### 5.8.17. Felt BAA1 Kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting/bolig

Innenfor feltet tillates etablert forretning, kontor, tjenesteyting og bolig.

Boligdelen må inneha egne kvaliteter og bidra positivt til omgivelsene i Furuholtet. Det må gjøres gode tilpasninger av Skedsmo senter sin fasade mot nabobebyggelse, Furuholtet og eksisterende terreng. Det tillates ikke at boligdelen danner en bakside på kjøpesenteret.

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

### 6.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o\_KV1 – o\_KV11, o\_KOT1, o\_KH1 - o\_KH2, o\_GT1 - o\_GT2.)

Ved oppstart av detaljreguleringsplanarbeid for feltene til bebyggelse og anleggsformål i planområdet skal det defineres hvilke gater, torg og parker jf. rekkefølgebestemmelsenes pkt. 10.4 *Før bebyggelse kan tas i bruk - Samferdsel*, som skal inngå i den enkelte plan.

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

### 6.2. Offentlig vei (felt o\_KV1 og o\_KV2 - fylkesvei 120)

o\_KV1 Skedsmo kirkevei og o\_KV2 Gjerdrumsveien reguleres til offentlig samferdsel og teknisk infrastruktur - kjørevei. Veiene skal planlegges og opparbeides i samsvar med Statens vegvesens håndbøker, med bredder som vist på plankartet. Byggeplaner skal godkjennes av Akershus fylkeskommune.

Ved ombygging og reetablering av fylkesvegene skal det vurderes flere trær og annen vegetasjon for å skape et grønnere preg langs disse.

Det tillates etablert flomvei i kulvert under Skedsmo kirkevei innenfor bestemmelsesområde #2. Byggeplan for flomvei skal godkjennes av Akershus fylkeskommune.

### 6.3. Offentlige gater (felt o\_KV3 - fylkesvei 1496)

o\_KV3 Trondheimsveien reguleres til offentlig samferdsel og teknisk infrastruktur - kjørevei.

Trondheimsveien skal gis nytt gateprofil som skal planlegges og opparbeides i samsvar med Statens vegvesens håndbøker, med bredder som vist på plankartet. Normalprofil fra teknisk detaljplan for Trondheimsveien, datert 30.05.2024, utarbeidet av Norconsult for Lillestrøm kommune og Akershus fylkeskommune, legges til grunn for prosjekteringen. Byggeplaner skal godkjennes av Akershus fylkeskommune.

Det skal etableres flomvei i nedsenket plan over Trondheimsveien innenfor bestemmelsesområde #2. Byggeplan for flomvei skal godkjennes av Akershus fylkeskommune.

Det skal etableres åpen flomvei i form av grøft i grøntrabatt langs nordsiden av Trondheimsveien fra Furustubben og gjennom rundkjøring i krysset Gjerdrumsveien/Trondheimsveien og frem til Korshagen. Byggeplan for flomvei skal godkjennes av Akershus fylkeskommune.

#### 6.4. Offentlig vei (kommunal)

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

o\_KV4 Furuholtet

o\_KV5 Sportsveien

o\_KV6 Steinbråteveien

o\_KV7 Husebyveien

o\_KV8 Furustubben

o\_KV9 Midtskogveien

o\_KV10 Korshagen

o\_KV11 Marta Korsets vei

Gater og veger skal planlegges og opparbeides i samsvar med Lillestrøm kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm.

Følgende veier som skal fungere som flomvei og skal opparbeides med fall, helning og kantstein slik at de er egnet til å lede flomvann utenom felt regulert til bebyggelse og anlegg:

Felt o\_KV4 Furuholtet, o\_GS Presthagaveien og o\_KV10 Korshagen.

Øvrige delstrekninger av de kommunale veiene innenfor bestemmelsesområde #2 skal også utformes til å både fungere som kjørevei og gjennomgående flomvei.

o\_KV11 Marta Korsets vei.

Del av Marta Korsets vei sør for felt SF7 skal utformes som flomvei for å avskjære flomvann fra felt SF6 og SF7.

#### 6.5. Felt o\_KOT1 Skedsmokorset kollektivterminal

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

6.6. Felt o\_KH1 Kollektivholdeplass og o\_KH2 Kollektivholdeplass ved kollektivterminal  
Feltene skal opparbeides som kollektivholdeplasser i henhold til Statens vegvesens håndbøker.  
Byggeplaner skal godkjennes av Akershus fylkeskommune.

6.7. Felt o\_GT1 gatetun Husebyjordet  
I gatetunet prioriteres gående ved kryssing.

6.8. Felt o\_GT2 gatetun Husebytorget  
I gatetunet prioriteres gående ved kryssing.

### 6.9. Sykkelveier og fortau

Sykkelveier og fortau langs fylkesveier skal planlegges og opparbeides i samsvar med Statens vegvesens håndbøker, med bredder som vist på plankartet. Byggeplan skal godkjennes av Akershus fylkeskommune.

Ved ombygging og reetablering av fylkesvegene skal det vurderes flere trær og annen vegetasjon for å skape et grønnere preg langs disse.

### 6.10. Parkering

Ved beregning av parkeringskrav/oppstillingsplasser i planområdet skal tabell nedenfor med parkeringskrav til sone C legges til grunn for hele planområdet unntatt felt BK1-BK2 og BF1-BF2 som skal legges til grunn sone D.

Parkering etableres i anlegg under bebyggelse, eller under terreng med avkjøring fra tverrgater.

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	2	1	2
Forretninger	Per 100 kvm BRA	1,5	1	1,5	1
Barnehage	Per 100 kvm BRA	1,5	2	2	2
Undervisning	Per 100 kvm BRA	0,8	3/1,5*	0,8	3/1,5*
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	-	-	-	-
Annen offentlig eller privat tjenesteyting**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Næringsbebyggelse***industri/lager	Per 100 kvm BRA	0,25	0,25	0,4	0,25
Kontor	Per 100 kvm BRA	0,5	0,5	0,6	0,25
Hotell/overnatting	Per gjesterom	0,5	1	0,5	1
Beverting	Per 100 kvm BRA	0,5	1,5	0,8	1,5
Annen næring**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Bussholdeplass	Per retning	-	2	-	2

**Tabell:** Parkeringskrav i planområdet.

Det stilles krav om sykkelparkering under tak nær innganger. Det skal etableres gode gang- og sykkelforbindelser internt i feltene for bebyggelse og anleggsformål og til kollektivholdeplassene.

### 6.11. Varelevering

Utforming av vareleveringsløsning for hvert felt bestemmes i detaljreguleringsplan. Det skal søkes løsninger som er praktiske for næringsvirksomheten, men som også ivaretar hensynet til bilfrie gårdsrom med høy verdi som uteoppholdsareal for boligene.

### 6.12. Adkomst

Nye felles adkomster til parkeringsanlegg skal skje fra sidegater og de skal være integrert i bygningens fasade. Det tillates ikke nye adkomster til parkeringsanlegg fra Trondheimsveien, Gjerdrumsveien eller Skedsmo kirkevei.

Adkomst til parkeringskjeller skal utformes på en måte som er synlig og tydelig for bilister, men som samtidig innpasses i og komplementerer bygningens fasade. Nedkjøringen skal løses innenfor fasadelivet, ikke ved hjelp av ramper langs eller utenfor fasaden. Myke trafikanters framkommelighet langs gaten skal prioriteres.

### 6.13. Annen veggrunn – grøntareal (trær)

Trær skal etableres i henhold til illustrasjonsplan datert 23.04.2026. Øvrige deler av AVG beplantes på en bymessig måte med trær eller egnet vegetasjon.

## 7. Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Utformingen av grønt innenfor planområdet skal følge føringene som er satt i kvalitetsprogram for Skedsmokorset øst.

### 7.1. Felt BG1 – Blågrønnstruktur

Feltet skal fungere både som turvei og flomvei. Turvei opparbeides med permeabelt dekke. Det skal brukes naturbaserte løsninger slik at overvann utnyttes som en ressurs. Trær plantes for hver 7 m.

### 7.2. Felt PA1 – Park

Feltet skal opparbeides som en park med bussterminal. Parken skal ha et forseggjort og frodig uttrykk. Det skal være vegetasjon i ulike høyder i parken med innslag av trær, busker og bed. Parken skal inneholde en større lekeplass med naturinspirerte lekeapparater, rikelig med sitteplasser og en åpen plass for opphold og mindre arrangementer. Gangareal og oppholdssoner med fast dekke i parken skal opparbeides med rødtonet stein som harmonerer med planen for fortau i Kvalitetsprogrammet for Skedsmokorset øst, datert 23.04.2026.

Innenfor feltet tillates det oppført bygg til utadrettet næring eller offentlige formål, herunder støttefunksjoner for busstilbudet innenfor feltet.

Dersom parken bygges i flere trinn, skal en faseplan som viser ulike byggetrinn følge til søknad om igangsettingstillatelse. Ved alle byggetrinn skal parken ha et forseggjort uttrykk med gangareal, sitteplasser, lek og opphold.

### 7.3. Felt PA2 – Park

Parken skal tilrettelegges for opphold og aktivitet. Utformingen skal ha et felles preg, som inviterer til bruk også for andre enn de nærmeste beboerne.

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

### 8.1. H310\_1 – H310\_2 Faresoner (pbl. § 11-8 a)

For hensynssonene gjelder reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.2 Geoteknikk.

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

### H570\_1 – Bensinstasjon.

Håkensen Maskin med en bensinstasjon fra 1937 er et kulturminne i verneklasse 2 og det skal tas hensyn til verneverdiene ved tiltak på kulturminnet. Bensinstasjonen og verkstedbygningen skal bevares, og tillates ikke revet, flyttet eller fjernet. Tiltak på bygninger skal sendes regional kulturmyndighet til uttalelse. Tilbakeføring til opprinnelig dokumentert utførelse av fasade må gjennomføres i samråd med lokal og regional kulturminnemyndighet.

## 8.3. H910\_1 – H910\_5 Hensynssone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (pbl. § 11-8 f)

I følgende hensynssoner skal gjeldende reguleringsplaner fortsatt gjelde: H910\_1 - felt BK1 (planID 0231\_057), H910\_2 - felt BK2 (planID 0231\_027), H910\_3 – felt BF1 (planID 0231\_089), H910\_4 – felt BF2 (planID 0231\_156A), H910\_5 - felt BAA1 (planID 0231\_298), H910\_6 – felt FOR1 (planID 0231\_407).

## 9. Bestemmelser til bestemmelsesområder

### 9.1. #1 – Snarvei

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres en felles og allment tilgjengelig gangforbindelse. Bredden på gangforbindelse må være minimum 2,5 m. Det må være mulig med helårsdrift. Ved detaljregulering av felt SF2 og SF3 kan kommunen vurdere en annen beliggenhet. Et viktig hensyn vil være at traseen gir en god forbindelse til fotgjengerfelt ved Trondheimsveien.

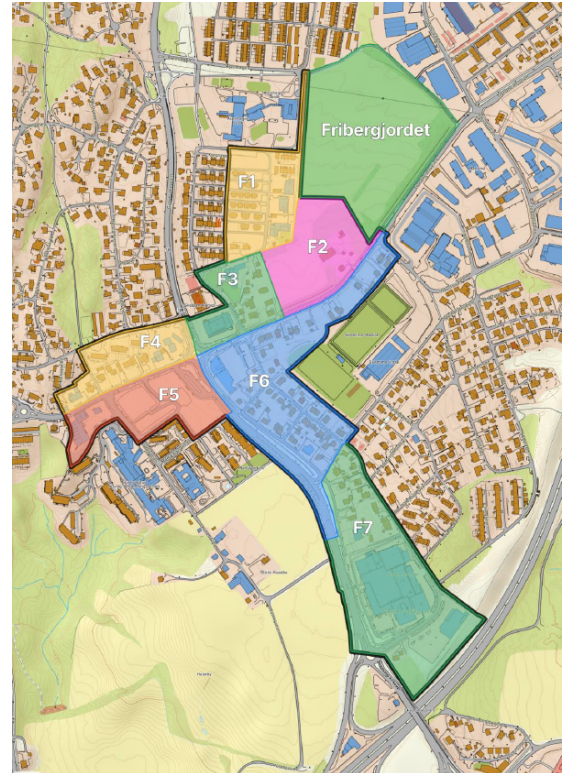
### 9.2. #2 – Flomvei

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en gjennomgående flomvei i inntil 10 m bredde. Flomveien skal være flerfunksjonell og være gangvei til daglig, men kunne fungere som flomvei ved store regn. Ved opparbeidelse skal det benyttes naturbasert løsninger som tåler belastning som flomvei med vannmengder som beskrevet i VAO-rammeplan, datert 24.09.2024.

## 10. Rekkefølgebestemmelser

Feltinndeling	Felt i områdereguleringsplan
F1	B/T1, B/T2, T1, BK1
F2	BB1
F3	SF1, B/T3, BB2
F4	B/F1, BK2, SF2, SF3, SF4
F5	B/F2, SF6, SF7
F6	SF5, BF1, BB3, BB4, BB5
F7	BF2, T2, BAA1, BV1, FOR1

**Tabell:** I første kolonne vises det til feltene F1-F7 i VAO-rammeplan. Disse er brukt i bestemmelsesteksten nedenfor, der hvert F(nr)-felt omfatter ett eller flere av delfeltene i andre kolonne som er hentet fra områdereguleringsplankartet.



### 10.1. Før vedtak av detaljreguleringsplan

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

- Prosjektering og dimensjonering av overvannshåndtering trinn 1-3, herunder kobling til flomvei for håndtering av trinn 3, se 3.4 VAO-rammeplan og bestemmelsesområde #2.
- Lokal tilpasning av infrastrukturtiltak til terreng og eksisterende infrastruktur.
- Omfang av rekkefølgekrav må tilpasses det enkelte planområde. Det må derfor justeres i forhold til kravene til feltinndelingen. Dette må bero på en konkret vurdering av hva som er planfaglig nødvendig. Rekkefølgekravene i 10.2 og 10.4 angir minimumskrav.
- Langs veier skal det legges til rette for grøntrabatt og beplantning med gatetrær. Det skal settes en norm for antall trær og bestemmes sorter som er aktuelle å bruke.

### 10.2. Før rammetillatelse

VAO

Punkt	Tiltak	Type krav	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	Unntak
1	Før det gis rammetillatelse må spillvannsledningen fra spillvannspumpestasjonen PA240 (plassert øst for E6), etableres til Midtre Romerike Avløpsselskap IKS (MIRA).	Sikret opparbeidet	x	x	x	x	x	x	x	B/T1
2	Oppgradering av ledningsnett utenfor planområdet fra nord for	Sikret opparbeidet	x	x	x	x	x	x		B/T1

	Åsenhagen skole til oppsamlingskummen før kryssingen av E6 (se tegning GH005)										
3	Tilrettelagt flomvei fra krysset Korshagen x Trondheimsvegen og nedstrøms planområdet i grøntdrag mellom Åsenhagen/Industriveien til åpen bekk.	Sikret opparbeidet	x	x	x	x	x	x			B/F1-2, PA1

### 10.3. Før det kan gis igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse for oppføring av bygninger i felt for bebyggelse og anleggsformål som får krav om bygging av samferdselstiltak ved fylkesvei, må Akershus fylkeskommune ha godkjent byggeplan for regulerte samferdselsanlegg ved fylkesvei som fortau, sykkelvei, gang- og sykkelvei og utbedring av kryss (jf. pkt. 10.4).

### 10.4. Før bebyggelse tas i bruk

VAO

Punkt	Tiltak	Type krav	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	Unntak
1	Oppgradering av ledningsnett i Furuholtet ved Skedsmo senter (se tegning GH004)	Opparbeidet							x	BF2
2	Oppgradering av ledningsnett i Furuholtet og Sportsveien (se tegning GH004)	Opparbeidet						x		BF1
3	Oppgradering av ledningsnett i Korshagen (se tegning GH004)	Opparbeidet	x		x					
4	Oppgradering av ledningsnett fra krysset Hestefaret/Skogfaret til oppsamlingskummen før kryssingen av E6 (se tegning GH005)	Opparbeidet							x	BF2
5	Flomvei fra F5 til F6	Opparbeidet					x	x		BF1, B/F2, PA1
6	Flomvei gjennom eller forbi F6 dimensjonert til å ta imot OV fra F5 og Skedsmo kirkevei	Opparbeidet					x	x		BF1, B/F2, PA1
7	Flomvei-kryssning over Trondheimsveien ved Korshagen	Opparbeidet					x	x		BF1, B/F2, PA1



24	Gatetun GT2	Gatetun, fortau	Opparbeidet							x			SF6, PA1, B/F2
----	-------------	-----------------	-------------	--	--	--	--	--	--	---	--	--	----------------------

### Grønnstruktur

Punkt	Tiltak	Delement	Type krav	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	Unntak
25	Park felt PA1	Park med beplantning og møblering samt nødvendige bygg	Sikret opparbeidet	x	x	x	x	x	x	x	

## 11. Rekkefølgebestemmelser felt B/T1

### 11.1. Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Detaljprosjektert vann-, avløps- og overvannsanlegg skal være godkjent av kommunalområde miljøteknikk.
- En redegjørelse for tiltakets arkitektoniske kvaliteter, herunder hvordan tiltaket forholder seg til nære omgivelser.
- Godkjent utomhusplan.
- Uttalelse fra ROAF om valg av avfallsløsning.
- Uttalelse fra kommunalteknisk avdeling vedr. slokkevannskapasitet og adkomst for brannbil/mannskapsbil.
- Godkjent byggeplan for anleggsfasen som redegjør for ivaretagelse av kabler og ledninger i grunn, vannkvalitet, transportveier og plassering av anleggsrigg, tilgjengelighet for gående, syklende og utrykningskjøretøy.

### 11.2. Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal følgende foreligge:

- En utvidet miljøteknisk undersøkelse for hele området som inkluderer grunnforhold under eksisterende barnehage.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensning i grunnen dersom forurensninger påvises.
- Godkjent riggplan.

### 11.3. Før bebyggelse tas i bruk

Før det kan gis brukstillatelse skal følgende foreligge eller være ivaretatt:

- Anlegg for VA og overvannshåndtering for feltet skal være ferdig opparbeidet.
- Godkjent driftsbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført og alt av dokumentasjon skal være sendt inn og godkjent minst to uker før.
- Tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) skal være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
- Tredjepartskontroll av miljøteknisk undersøkelse for hele området som inkluderer tilkjørte masser i forbindelse med bygge- og anleggsarbeidene.
- Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan ved brukstillatelse.

- Mellomlager for massehåndtering i feltet B/T1 skal være avsluttet, ryddet og tilbakeført som uteoppholdsareal.

#### 11.4. Før ferdigattest

Før det kan gis ferdigattest skal følgende foreligge:

- Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført og alt av dokumentasjon skal være sendt inn og godkjent minst to uker før.

## 12. Dokumenter som gis juridisk virkning i bestemmelsene

Vedlegg:

5. Støybestemmelsessone, datert 04.11.2025
6. Illustrasjonsplan, datert 23.04.2026
7. Kvalitetsprogram for Skedsmokorset øst, datert 23.04.2026
- 8.1 VAO-rammeplan, datert 24.09.2024
- 9.1 RIG01 - Områdestabilitet Skedsmokorset øst, datert 06.01.2025

### Felt B/T1 Barnehage

- Energiforsyningsanalyse, datert 12.09.2024
- Geoteknisk vurdering for detaljreguleringsplan for barnehagetomten, Skedsmokorset øst, datert 12.12.2024
- Luftkvalitetsvurdering, datert 19.09.2024
- Miljøplan, datert 30.08.2024
- Miljøtekniske grunnundersøkelser og massehåndteringsplan, datert 13.01.2025
- Naturmangfold og fremmede arter, datert 17.09.2024
- Rammeplan vann, avløp og overvann + vedlegg HB001, datert 28.10.2024
- Skisseprosjekt samlet, datert 20.09.2024
- Støyrapport, datert 11.09.2024
- Trafikknotat, datert 10.09.2024
- Illustrasjonsplan, datert 10.01.2025