

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SØRUMSAND NÆRINGS-PARK

Planen med bestemmelser datert 29.06.16

Vedtatt i kommunestyret 26.10.16

Revidert 01.04.2020

Revidert 24.10.2022

Endringer markert i kursiv

Plan-ID 0226_225

§ 1 Formål

Hovedformålet med reguleringsplanen er å legge til rette for videreutvikling av industribebyggelsen, bygging av boliger mot Industrivegen og bevaring av den eldre industribebyggelsen tilknyttet Sørumsand verksted.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse	felt B1 og B2
Næring/tjenesteyting	felt NT1 og NT2
Kontor/industri	felt KI

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg, o_SKV
Fortau, o_SF
Gang- sykkelveg, o_SGS
Annen veggrunn – grøntareal, o_SVG
Holdeplass/plattform, o_SH

3. Grønnstruktur:

Vegetasjonsskjerm felt G1, G2, G3 og G4
Park O_GP

HENSYNSONER

c. Sone med angitte særlige hensyn:

Bevaring kulturmiljø

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Parkering

Det skal anlegges parkeringsplasser i hht. følgende norm:

Formål	Antall plasser		Enhet	Minimum sykkelparkering
	Min.	Maks.		
Kontor	1	1,2	pr. 100 m ² bruksareal	For 10 % av ansatte
Industri	0,5	1	pr. 100 m ² bruksareal	For 10 % av ansatte
Lager	0,5	1	pr. 100 m ² bruksareal	For 10 % av ansatte
Boliger	0,6	1,0	pr. boenhet	2,0 pr. boenhet

Det skal i tillegg til beboerparkering etableres gjesteparkering tilhørende boligbebyggelsen innenfor B1 og B2.

Antall gjesteplasser på terreng skal etableres med min. 6% av antall boenheter.

Det skal i tillegg etableres 2 gjesteparkeringsplassert reservert for forflytningshemmede. Disse kan etableres i p-kjeller.

Minst 0,6 parkeringsplass pr. boenhet skal opparbeides innen brukstillatelse gis. For evt. det resterende plasser opparbeides et reserveareal innen brukstillatelse gis.

100% av parkeringsplassene innenfor B1 og B2, som ikke er gjesteplasser, skal klargjøres for eget ladepunkt.

Evt. parkeringsarealer på bakkeplan innenfor KI, NT1 og NT2 skal rammes inn med vegetasjon, ha permeable belegningsmaterialer og fortrinnsvis være korttidsparkering.

3.2 Situasjonsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for bygning eller anlegg skal det sendes inn en situasjonsplan i mål 1:500 eller 1:200 for det enkelte felt. Planen skal minimum vise:

- Endelig inndeling i eventuelle tomteparseller.
- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning og materialvalg.
- Kjøreadkomst og internt vegnett.
- Utforming av uteområder med høydeangivelser, terrengplanering, skjæringer og fyllinger forstøtningsmurer, gjerder ol.
- Parkeringsplasser, parkeringsanlegg og sykkelparkering.
- Lekeplasser og grøntarealer.
- Utvendig belysning.
- Frisiktsoner.
- Renovasjonsløsning
- Avrenning/overvann
- Brannoppstillingsplass
- Vegetasjonsskjerm og stier

Andre dokumentasjonskrav som skal følge søknad om rammetillatelse:

- Sol- og skyggediagram.
 - Tverrprofiler der eksisterende, tilstøtende og ny bebyggelse er lagt inn i

forhold til eksisterende og framtidig terreng.

3.3 Estetikk

Estetikk skal tillegges stor vekt. Ved behandling av byggesaker skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

Det skal især legges vekt på bebyggelse som kan bli synlig fra Sørumsand sentrum. Fasader i felt KI og NT2 skal i størst mulig grad videreføre det tradisjonelle industripreget som karakteriserer området. Tegl skal være et dominerende fasademateriale.

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres skriftlig for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusive hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende bebyggelse og de nære og fjerne omgivelser. Som tilleggsdokumentasjon kan det kreves beskrivende tegninger som for eksempel perspektivtegninger.

Ved søknad om rammetillatelse skal det begrunnes og redegjøres for hvordan ny bebyggelse møter den bevaringsverdige industribebyggelsen, gjennom blant annet skala, vindusutforming, materialbruk og fargevalg.

3.4 Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2012, eller en hver tids gjeldende utgave, skal legges til grunn for støyskjerming av nye boliger og boliger som blir berørt av utbyggingen. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 3, eller den til en hver tids gjeldende utgave. Dersom støygrensen i tabell 3 overskrides skal berørte boliger skjermes. Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen. Støy i anleggsperioden skal ikke overskride støygrensene i tabell 4 i støyretningslinje T-1442.

Før brukstillatelse gis skal det for industrifeltene foreligge dokumentasjon av støyforhold iht. ”retningslinjer for begrenning av støy fra industri mv.,” (jf. SFT- TA 506). Dokumentasjonen skal baseres på grenseverdiene som fremgår av retningslinjene og definere eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak.

3.5 Tekniske anlegg

Før arbeid med tekniske anlegg (veg, vann, avløp og veglys) kan igangsettes skal det foreligge byggetillatelse fra Lillestrøm kommune. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet samsvarende med den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge lengde- og tverrprofiler som dokumenterer skjæringer og fyllinger. Av planene skal det fremgå hvorledes boligene sikres mot tilrenning av vann fra arealene på oversiden av boligene. Av tekniske planer skal det også fremgå løsning for lokal overvannshåndtering/fordrøyning.

For nye bygg og for kjøre- og parkeringsareal med harde flater skal det anlegges fordrøyningsmagasin for takvann og overvann. Fordrøyningsmagasiner skal godkjennes av Lillestrøm kommune..

I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen

opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Andel tette flater skal søkes minimalisert og naturlige flomveier skal bevares. Dersom overvann skal gå åpent må erosjonssikring vurderes.

Avrenning fra området mot jordbruksarealet aksepteres ikke. Før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent VA-plan, herunder for håndtering av overvann. Planen skal godkjennes av Lillestrøm kommune.

Detaljplanene skal utformes med sikte på god tilpasning til eksisterende terreng. Det må foreligge midlertidig brukstillatelse for tekniske anlegg før brukstillatelse til boliger kan gis.

3.6 Vegetasjon

Ved nyplanting skal det plantes vekster med lite pollenutslipp. Bjørk, or og hassel skal ikke benyttes.

§4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Veg og adkomst

Når ny adkomstveg fra fylkesveg 171 over Orderudjordet er opparbeidet, skal KI tilknyttes denne og adkomst fra Industrivegen stenges.

Kryss Bekkedroga/fv. 172 skal være utbedret i henhold til byggeplan godkjent av Statens vegvesen før kommunen tillater utbygging i reguleringsområdet. Det skal legges spesiell vekt på sikring av fotgjengere og syklister.

Nytt kryss Turbinveien /Bekkedroga, ny trase for Turbinveien og ny avkjøring til KI fra Turbinveien, skal være ferdig opparbeidet før eksisterende adkomstvei mellom Bekkedroga og næringsområdet kan stenges og før det gis brukstillatelse for boliger i B1.

Det skal sikres trygge overgangsfelt for myke trafikanter på tvers av Bekkedroga og Turbinveien. Plassering avgjøres i samarbeid med Lillestrøm kommune ved videre prosjektering.

4.2 Gang- og sykkelveg

Før det gis brukstillatelse for boliger i felt B1 og B2 skal det regulert fortau og gang- og sykkelveg innenfor planområdet være opparbeidet.

4.3 Fellesområder

Før det gis brukstillatelse for boliger, skal lekeplasser og grøntanlegg være opparbeidet som vist i godkjent plan for det ubebygde areal. Dersom det er aktuelt å gi brukstillatelse i vinterhalvåret for boliger eller næringsbygg, kan beplantning utsettes til den påfølgende vekstsesong.

G3 skal opparbeides iht. godkjent situasjonsplan senest 1 år etter at første brukstillatelse innenfor B1/B2 er gitt.

Før det gis brukstillatelse for nye bygg i felt KI, skal G1, G2 og G4 være opparbeidet iht.

godkjent situasjonsplan.

Før det gis brukstillatelse innenfor felt B1 skal o_GP, med lekeplass, være opparbeidet iht. godkjent situasjonsplan.

Før det gis igangsettingstillatelse til opparbeidelse av O_GP skal det dokumenteres til Lillestrøm kommune at grunnen er fri for bygningsrester og grunnforurensning fra Telefonsentralen.

4.5 Miljø

Før det kan gis igangsettingstillatelse i felt B1 og B2, skal det foreligge en Miljøteknisk grunnundersøkelse. Ved forurensning skal det fremlegges en tiltaksplan for fjerning av eventuelle masser i henhold til Forurensningsforskriftens § 2-6. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen, jf. forskriftens § 2-8.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

5.2 Felt B1 – B2 -boligbebyggelse

5.2.1 Innenfor felt B1 kan det oppføres boligbebyggelse med lave blokker på minimum 2 etasjer og maksimum 5 etasjer + garasjeanlegg i inntil 2 etg under bakken. Innenfor felt B2 kan det oppføres boligbebyggelse med lave blokker på minimum 2 etasjer og maksimum 4 etasjer + garasjeanlegg i inntil 2 etasjer under bakken. I felt B2 tillates videreføring av eksisterende næringsvirksomhet i underetasjen.

I felt B1 skal bebyggelsen deles i 3 frittstående bygningsvolumer. Gesimshøyden skal ikke overstige kote 131. Det tillates i tillegg en overetasje med gesimshøyde kote 134. Overetasjen skal i gjennomsnitt være tilbaketrukket minst 3 meter mot vest og minst 1,5 meter i andre retninger. Mot Ing. Bøhns veg i nord skal bebyggelsen trappes ned til 2 etasjer med gesimshøyde kote 128.

For felt B2 skal bebyggelsens gesimshøyde ikke overstige kote 128. Det tillates i tillegg en overetasje med gesimshøyde kote 131. Overetasjen skal i gjennomsnitt være tilbaketrukket minst 3 meter mot vest og minst 1,5 meter i andre retninger.

Takoppbygg for heishus, mm. i inntil 3 m høyde over tillat max. kotehøyde, tillates for inntil 10 % av takflaten innenfor B1 og B2. Takoppbygg skal ligge minst 5 meter tilbaketrukket fra fasadeliv.

Boligbebyggelsen skal utformes med en skala som harmonerer med småhusbebyggelsen i Ing. Bøhns veg og Bekkedroga. Hensynet til sveitservillaene i Ing. Bøhns veg skal spesielt vektlegges. Hovedmaterialet i fasadene skal være rød tegl og/eller treverk. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget uten høye sokler.

Boligene i felt B1 skal ha inngang fra gang- og sykkelveien. Felt B1 og B2 skal ha separate avkjørsler fra Bekkedroga slik som angitt på reguleringskartet.

Garasjer skal anlegges under boligene. Det tillates underjordisk garasjeanlegg eller underjordisk kjøreforbindelse mellom boligblokkene. Parkering for felt B2 tillates anlagt i felt B1.

Boliger/leiligheter innenfor felt B1 og B2 skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle rom for varig opphold.

Minst 30% av boenhetene skal være på mer enn 65m² BRA, hvorav minst en av sju skal være mer enn 75m² BRA. Av disse 30% kan ikke flere enn en av fem bygges med sekundærleilighet. Sekundærleilighetene kan ikke være større enn 20 m².

Maks 40% av leilighetene kan være på mellom 30 og 50 m². Av disse kan ikke flere enn en av fem være mindre enn 35 m². Ingen kan være mindre enn 30 m².

5.2.2 Bebygget areal (% BYA) skal ikke overstige 45%. Areal til gjesteparkering for boligformål medregnes ikke.

5.2.3 Ved søknad om rammetillatelse skal det begrunnes og redegjøres for hvordan ny boligbebyggelsen møter den bevaringsverdige bebyggelsen i Ing Bøhns veg, gjennom skala, materialbruk og fargevalg.

5.2.4 Situasjonsplan (i målestokk 1:500 eller 1:200) skal følge søknad om rammetillatelse og skal inneholde følgende.

- Endelig inndeling i eventuelle tomteparseller.
- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning og materialvalg.
- Kjøreadkomst og internt vegnett.
- Utforming av uteområder med høydeangivelser, terrengplanering, skjæringer og fyllinger forstøtningsmurer, gjerder ol.
- Parkeringsplasser, parkeringsanlegg og sykkelparkering.
- Lekeplasser og grøntarealer.
- Utvendig belysning.
- Frisiktsoner.
- Renovasjonsløsning
- Avrenning/overvann
- Brannoppstillingsplass
- Vegetasjonsskjerm og stier

Andre dokumentasjonskrav som skal følge søknad om rammetillatelse:

- Sol- og skyggediagram.
- Tverrprofiler der eksisterende, tilstøtende og ny bebyggelse er lagt inn i forhold til eksisterende og framtidig terreng.

5.3 Fellesområder

Alle boliger skal ha tilgang på leke- og uteoppholdsareal på bakkeplan med følgende areal og funksjonskrav:

- Det skal etableres inngangslekeplass på minimum 150 kvm og med maks. avstand 50 meter fra den enkelte boliginnngang. Minst 50 % av arealet skal ha sol kl. 15.00 vårjevndøgn.
- Felles leke-/uteoppholdsareal skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, beplantes, møbleres med lekeutstyr og gi aktivitetsmulighet tilpasset alle aldersgrupper. Det skal også opparbeides skjermede oppholdssoner med sittemulighet.

- Lekeplasser skal ha minimum 10 meter avstand til vei. Kravet gjelder ikke hvis lekeplassen er skjermet av bebyggelse. Kravet gjelder ikke ved plassering mot gangvei eller i ende av blindvei, Ing. Bøhns vei.
- Det skal avsettes og opparbeides et uteoppholdsareal på minimum 25 m² per boenhet
- Offentlig parkområde(o_GP) kan medregnes i oppholdsareal for B1, forutsatt at det opparbeides offentlig tilgjengelig lekeplass innenfor området, i henhold til godkjent situasjonsplan.

Den ubebygde delen av B1 og B2 skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Alt ubebygde areal som ikke benyttes til leke-/uteopphold, kjøre-/gangarealer og parkeringsplasser skal opparbeides med materialbruk og beplantning tilsvarende utomhusanlegget for øvrig.

5.4 Renovasjon

Det skal være innebygd eller nedgravd renovasjonsløsning med god estetisk utforming. Aksept fra Romerike avfallsforedling til plassering av beholdere/containere skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

5.5 Felt G1, G2, G3 og G4 - vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjermene skal opparbeides med høy kvalitet. Trær og/eller busker skal plantes.

Det skal etableres sti i G4 langs Turbinveien Det skal etableres trygt overgangsfelt fra stien og regulert fortau til eksisterende fortau i krysset Turbinveien/Bekkedroga.

G1 og G2 skal beplantes på en slik måte at det hindrer innsyn til KI.

Offentlig park o_GP

Feltet skal opparbeides som offentlig park. Minimum 200 m² av parken skal opparbeides som lekeplass med skjermede soner for opphold og møblering/utstyr for lek og aktivitet for egnet aldersgrupper. Resterende areal skal opparbeides med parkmessig beplantning og møblering. Parken skal ha universell utforming. Opparbeidelse av park skal skje i henhold til situasjonsplan som skal godkjennes av Lillestrøm kommune. Denne skal vise utforming, møblering, materialbruk, lekeutstyr, beplantning, terrengbearbeiding, belysning og overganger mot tilstøtende områder.

Historien til virksomheten som har vært på arealet (Telefonsentralen) kan vektlegges ved valg av lekeutstyr og utforming av parken. Det skal settes opp et skilt utformet i samarbeid med Lillestrøm kommune som skal informere om kulturminnene og kulturhistorien i området.

Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter.

Det skal være variasjon i type trær og busker som benyttes.

Det skal være variasjon i høyde på trær.

Områdene skal beplantes med allergivennlig vegetasjon.

5.6 Felt KI - kontor/industri

- 5.6.1 Feltet skal benyttes til kontor og industri med tilhørende virksomhet/ lager.
- 5.6.2 Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige kote 141. Mindre oppbygg for ventilasjon mv. kan tillates. Disse skal være tilbaketrukket fra gesims, slik at de blir minst mulig synlig fra terreng.
- 5.6.3 Bebygget areal (%BYA) skal ikke overstige 60 % - parkeringsareal ikke medregnet.

5.7 Felt NT1 og NT2 - næring/tjenesteyting

- 5.7.1 Felt NT1 skal benyttes til kontor og offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende virksomhet.
- Felt NT2 skal benyttes til industri og kontor og offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende virksomhet/ lager.
- 5.7.2 Bebygget areal (%BYA) skal ikke overstige 35 % for NT1 - parkeringsareal ikke medregnet.
- 5.7.3 For felt NT1 skal bebyggelsens gesimshøyder ikke overstige kote 132. Over gesimshøyde kan det tillates mindre oppbygg for tekniske installasjoner Disse skal være tilbaketrukket fra gesims, slik at de blir minst mulig synlig fra terreng.

For felt NT2 skal gesimshøyde ikke overstige eksisterende høyde / kote 128,5.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Jernbane

For ny bebyggelse innenfor felt KI og NT2 gjelder byggegrense mot jernbanen på 30 meter fra midt nærmeste spor.

For NT2 som omfattes av eksisterende bygninger ut mot jernbanen/ stasjonsområdet gjelder byggegrense på 20 meter fra midt nærmeste spor.

For ny bebyggelse mot jernbanesporet innenfor felt NT2 og KI må fasader være vedlikeholdsfrie, og ikke ha vinduer eller dører som kan åpnes.

Jernbaneverket skal varsles om det skal gjennomføres utvendige bygningsmessige tiltak på eksisterende bygninger innenfor byggegrensen mot jernbanesporet.

6.2 Veg og adkomst

Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen, samt iht. felles kommunal vegnorm for Lillestrøm kommune. Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsås.

6.3 Gang- og sykkelveg

Det skal tilrettelegges atkomst for fotgjengere og syklister til undergang ved jernbanestasjonen fra Bekkedroga/Turbinveien med tilknytning fra Ing. Bøhns veg.

Gang/sykkelveger, o_SGS og fortau, o_SF, skal være offentlige.

Gang- og sykkelveg samt ny sideplattform må kunne trafikkeres med maskinelt utstyr ved snøbrøyting og annet vedlikehold.

Renovasjonsbiler skal ha mulighet til å snu i Ing. Bøhnsveg. Underlaget for gang- og sykkelvegen skal tilpasses denne bruken der det er nødvendig.

6.4 Nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner skal plasseres på en slik måte at det ikke sjenerer uteoppholdsareal og lekeplasser.

§ 7 Hensynsoner

7.1 Bevaring kulturmiljø

Innenfor de regulerte hensynsoner skal eksisterende bygningers eksteriør bevares. Det er tillatt med tilbakeføringer til opprinnelig tilstand. Tilbakeføringer skal gjøres på dokumentert grunnlag. Bygningenes fasader skal søkes ivaretatt gjennom kontinuerlig vedlikehold. Kun da det er ytterst nødvendig skal eldre bygningsdeler skiftes ut og da med nøyaktige kopier både når det gjelder materialer og utførelse. Bygningene kan ikke rives. Ved søknad om eksteriørmessige endringer skal søknaden legges fram for regionale kulturmyndigheter til uttalelse.