



SKEDSMO
KOMMUNE

KOMMUNEPLAN 2019-2030

Arealdelen

PLANBESTEMMELSER



Juni 2019

Kunngjøring av vedtatt kommuneplan 2019 - 2030 med innsigelser, med endringer av 20.05.2020, 27.01.2021 og 16.06.2021

Skedsmo kommunestyre har vedtatt kommuneplan for Skedsmo kommune i sak PS 19/65 den 12.06.2019. Vedtaket er fattet med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 11-15. Planen omfatter samfunnsdelen og arealdelen med kart og bestemmelser.

Endringer er vedtatt av Lillestrøm kommunestyre i sak 48/20 den 20.05.2020, etter tilleggshøring:

- Tennisbanene ved Strømmen ble beholdt som friområde.

- Følgende endringer i bestemmelsene ble vedtatt:

- Tillegg til planbestemmelsenes § 1-8.2: Estetikk og utomhusplan skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget.
- Tillegg til planbestemmelsenes § 2-1.2.3 Avfall: Alle prosjekter med mobilt avfallssug i sentrumsområder skal dimensjoneres på en måte som senere muliggjør enkel tilknytning til et stasjonært avfalls sug felles for hele sentrumsområdet.
- Tilføyelse (i kursiv under) til planbestemmelsene § 2-2.2 Boligbebyggelse, Åpen småhusbebyggelse Ytre sone. Eksisterende (jf. vedlegg b): I områder med småhusbebyggelse hvor tidligere reguleringsplan helt eller delvis er opphevet, og i områder som ikke tidligere er regulert, vist som Ytre del, gjelder samme bestemmelser som for Område for bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse (Åpen småhusbebyggelse Indre sone), med den forskjell at %BYA er maks 20.
- Tilleggs punkt: Endring av § 1-12.3, 2. avsnitt - krav til gjesteparkering: Ved utbygging av felt med 8 eller flere boenheter skal det etableres minst 4 allment tilgjengelige bilparkeringsplasser for besøkende, uavhengig om det er krav til parkering i prosjektet ellers.

Mekling av innsigelser ble behandlet i kommunestyret 27.01.2021. Forslag datert 04.05.2021 etter høring (i kursiv) ble vedtatt av kommunestyret sak 108/21, 16.06.2021.

- **felt B7** avsatt til «Framtidig boligbebyggelse» ved Kløverenga terrasse- beholdes.

Tillegg til § 2-2.3.3:

Felt B7 – Del av gnr. 29 bnr. 1147

Til Felt B7: Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan og dokumentasjon på at utbyggingen tar hensyn til kulturminner.

- **felt KF 29** «Framtidige kombinerte formål – bolig og tjenesteyting» ved Oslo Kristne Senter – beholdes som offentlig og privat tjenesteyting.
- **diverse formål på Nordbyjordet (felt KF12** avsatt til «Framtidige kombinerte formål»)- tilbakeføring til LNF-formål, **felt IA2** «Framtidig idrettsanlegg» - endret avgrensning og bestemmelser, **felt G5** «Framtidig grønnstruktur» - beholdes, framtidig samferdselstrasé for «ny Nordbyvei») -tilbakeføring til LNF-formål

Tillegg til § 2 – 6:

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan.

Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet: Beplantningsbelte i G5, adkomstvei fra rundkjøring i fv.158 Nordbyveien, GS-vei som forbinder Nordens vei med Solvangen, GS-vei som forbinder Nordens vei med GS-vei ved Nitelva inkl. tilrettelagt kryssning av Nordbyveien. Det skal vurderes undergang under Nordbyveien eller kryssning i plan.

Ved regulering av IA2/G5 Idrettsanlegg på Nordbyjordet skal gang- og sykkelvei føres innenfor byggeformålet, langs dets yttergrense. Grense mellom LNF-formål og byggeformål kan i reguleringsplan vurderes tilpasset i øst mot Nitelva for å legge til rette for bedre landbruksdrift, bedre idrettsareal og optimalisering av gang- og sykkelvei mht. målpunkter og stigningsforhold. Det er en forutsetning at arealer som byttes mellom idretts- og LNF-formål er likeverdige i størrelse.

Med kommunestyrets vedtak av kommuneplanens arealdel er denne straks bindende for arealbruken jf Plan- og bygningslovens § 11-16, med unntak av de feltene det er fremmet innsigelse mot.

Samfunnsdelen, plankart med planbestemmelser og møteprotokoll finner du

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/kommuneplan/gjeldende-kommuneplan/skedsmo-kommunes-kommuneplan-2019---2030/>

Vedtaket kan ikke påklages.

Eventuelle krav om erstatning eller innløsning må sendes Lillestrøm kommune etter reglene i plan- og bygningslovens § 15-1.

DEL 3

BESTEMMELSENE OG RETNINGSLINJER

Innhold

Tabell over felt og arealformål	6
Tabell over hensynssoner og bestemmelsesområder.....	6
Kapittel I Generelle bestemmelser.....	7
§ 1-1 Gjeldende planer	7
§ 1-2 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1).....	7
§ 1-2.1 Krav om kommunedelplan – Kjeller.....	8
§ 1-2.2 Områderegulering	8
§ 1-3 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1)	8
§ 1-4 Utbyggingsavtaler (jf. § 11-9 nr. 2).....	9
§ 1-5 Holdningsklasser for avkjørsler (jf. pbl. § 11-9 nr 3 og § 11-10 nr. 4).....	9
§ 1-6 Byggegrenser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)	10
§ 1-6.1 Mot vei.....	10
§ 1-6.2 Mot andre tekniske anlegg.....	10
§ 1-6.3 Mot raviner, vassdrag og grøntstruktur	10
§ 1-7 Tilgjengelighet for alle (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)	10
§ 1-8 Krav om estetisk redegjørelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).....	11
§ 1-8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet.....	11
§ 1-8.2 Krav ved reguleringsplanforslag	11
§ 1-8.3 Krav i byggesaker	12
§ 1-9 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).....	12
§ 1-9.1 Utforming av grønnstruktur	12
§ 1-9.2 Sikring av grøntstruktur	12
§ 1-9.3 Hensyn til tilgrensende grøntstruktur.....	12
§ 1-10 Geotekniske undersøkelser (pbl § 11-9 nr. 8, § 28-1 jf. 3-1 bokstav h)	13
§ 1-11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).....	13
§ 1-11.1 Søknadsplikt.....	13
§ 1-11.2 Plassering.....	13
§ 1-11.3 Utforming.....	14
§ 1-12 Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).....	14
§ 1-12.1 Krav til parkeringsdekning.....	14
§ 1-12.2 Krav til utforming og plassering.....	15
§ 1-12.3 Krav til gjesteparkering.....	15
§ 1-12.4 Krav til handikaplasser	15
§ 1-12.5 Tilrettelegging for el-biler	15

§ 1-12.6	Krav til sykkelparkering	15
§ 1-12.7	Frikjøp av oppstillingsplasser	16
§ 1-13	Midlertidige tiltak (jf. pbl. § 11-9 nr. 6, jf. § 30-5).....	16
§ 1-14	Miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).....	16
§ 1-14.1	Støy.....	16
§ 1-14.2	Stråling.....	17
§ 1-14.3	Lokalklima og luftkvalitet	17
§ 1-14.4	Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer	17
§ 1-14.5	Vannkvalitet og vassdrag	17
§ 1-14.6	Forvaltning av kantsonen langs vassdrag i ulike vannforvaltningsklasser	17
§ 1-14.7	Forurensing i grunnen	18
§ 1-14.8	Ved funn av avfallsdeponi under gravearbeider.....	18
§ 1-15	Landskap (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).....	18
§ 1-15.1	Vern av landskapskvaliteter	18
§ 1-15.2	Vern av naturkvaliteter.....	18
§ 1-16	Terrenginngrep, massehåndtering i reguleringsplan og deponering av snø.....	18
§ 1-16.1	Plankrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 1)	19
§ 1-16.2	Massehåndtering i reguleringsplan.....	19
§ 1-16.3	Tilførsel av eksterne masser på dyrka og dyrkbar mark.....	19
§ 1-16.4	Deponering av snø (jf. pbl. § 11-9 nr. 1 og 4).....	19
§ 1-17	Vern av matjord	19
§ 1-17.1	Drift av omdisponerte areal.....	19
§ 1-17.2	Gjenbruk av matjord.....	19
§ 1-17.3	Erstatningsareal.....	19
§ 1-18	Kulturminnevern (jf. pbl. § 11-9 nr. 7).....	19
§ 1-19	Fare for urbanflom ved styrtnedbør	20
§ 1-20	Fare for kjellerflom.....	20
§ 1-21	Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass	20
§ 1-22	Forbud mot fritidsbebyggelse	20
Kapittel II Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		21
§ 2-1	Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg.....	21
§ 2-1.1	Rekkefølgekrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 4).....	21
§ 2-1.2	Krav til teknisk infrastruktur i fremtidige områder for bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)	21
§ 2-1.3	Krav til minste uteoppholdsareal.....	22
§ 2-1.4	Krav til lekeplasser og andre arealer for aktivitet.....	23
§ 2-1.5	Krav om erstatningsareal.....	24
§ 2-1.6	Boligstørrelser.....	24
§ 2-1.7	Svalganger	24
§ 2-1.8	Grønne tak.....	24
§ 2-2	Bestemmelser for boligbebyggelse	25
§ 2-2.1	Boligbebyggelse, Åpen småhusbebyggelse. Indre Sone. Eksisterende (jf. vedlegg b)	25

§ 2-2.2 Boligbebyggelse, Åpen småhusbebyggelse Ytre Sone. Eksisterende. (jf. vedlegg b).....	26
§ 2-2.3 Framtidige områder for boligbebyggelse.....	27
§ 2-3 Område for bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål	28
§ 2-3.1 Bestemmelser for sentrumsformål generelt.....	28
§ 2-3.2 Framtidige områder for sentrumsformål - Spesifikt for felt.....	32
§ 2-4 Område for bebyggelse og anlegg - Framtidige områder for tjenesteyting (Feltbestemmelser))	33
§ 2-5 Framtidige områder for næringsbebyggelse	33
§ 2-6 Framtidige områder for idrettsanleggfelt for framtidig bebyggelse og a.....	33
§ 2-7 Framtidige områder for andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	34
§ 2-8 Framtidige områder for grav- og urnelund	34
§ 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål	34
§ 2-9.2 Framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål - Feltbestemmelser)..	36
Kapittel III Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	38
§ 3-1 Vei - Torg.....	38
§ 3-2 Parkering.....	38
Kapittel IV Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3 - Grøntstruktur.....	38
§ 4-1 Generelle bestemmelser for grønstruktur	38
§ 4-1.1 Utforming og bruk av arealene.....	38
§ 4-1.2 Omdisponering.....	38
§ 4-2 Bestemmelser for ulike underformål innenfor grønstrukturen	38
§ 4-2.1 Naturområde.....	38
§ 4-2.2 Turdrag.....	39
§ 4-2.3 Friområde.....	39
§ 4-2.4 Park.....	39
§ 4.3 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønstrukturen.....	39
Kapittel V Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 4 - Forsvaret.....	39
§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass.....	39
§ 5-1.1 Nye veianlegg	39
§ 5-1.2 Overvannshåndtering	39
§ 5-1.3 Ny gatestruktur og plassering av byrom.....	39
§ 5-1.4 Ny grønstruktur og grønne forbindelser	39
§ 5-2 Miljøopprydning	40
Kapittel VI Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 LNF	40
§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftformål.....	40
Kapittel VII Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag	40
§ 7-1 Differensiert vassdragsforvaltning.....	40
Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner	41
§ 8-1 Faresoner og sikringssoner (plan- og bygningsloven § 11-8 a).....	41
§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110.....	41
§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130	41

§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg, H190	41
§ 8-1.4 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310_1 – H310_11	41
§ 8-1.5 Hensynssone – fare. Flom langs Nitelva, H320_1	41
§ 8-1.6 Hensynssone – fare. Flom langs Leira, H320_2	41
§ 8-1.7 Hensynssone – fare. Flom langs Sagelva, H320_3	42
§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4	42
§ 8-1.9 Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1	42
§ 8-1.10 Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2.....	42
§ 8-1.11 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_11	42
§ 8-1.12 Hensynssone – fare. Atomreaktor på Kjeller, H390_1	43
§ 8-1.13 Hensynssone – fare. Restriksjonsområde for nedlagt avfallsdeponi, H390_2.....	43
§ 8 -2 Soner med særlig angitt hensyn (plan- og bygningsloven § 11-8 c).....	43
§ 8-2.1 Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv , H530_1 – H530_5.....	43
§ 8-2.2 Hensynssone med særlig hensyn til grøntstruktur, H540_1	43
§ 8-2.3 Hensynssoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_35.....	43
§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_25.....	43
§ 8-3 Hensynssoner som er båndlagt etter særlov (plan- og bygningsloven § 11-8 d)	43
§ 8-3.1 Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven (§ 11-8, 3. ledd, bokstav d) H710_1 – H710_4	43
§ 8-3.2 Områder båndlagt etter lov om naturvern eller naturmangfoldloven (§ 11-8, 3. ledd, bokstav d) H720_1 – H720_5.....	43
§ 8-3.3 Områder båndlagt etter lov om kulturminner (§ 11-8, 3. ledd, bokstav d) H730_1 – H730_6	44
§ 8-4 Hensynssoner for felles planlegging (plan- og bygningsloven § 11-8 e).....	44
§ 8-4.1 Sone med krav om felles planlegging H810_1 - H810_3.....	44
Kapittel IX Bestemmelser til bestemmelsesområder.....	44
§ 9-1 Bestemmelserområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (plan- og bygningsloven § 11-9.6).....	44
Kapittel X Vedlegg	44
Vedlegg a) Byromsnorm.....	45
Innledning.....	45
Bakgrunn.....	45
Byromsnormens kategorier.....	45
Byromsprogram.....	45
Vedlegg b) Kart som viser «Indre Sone» og «Ytre Sone» i henhold til § 2-2.1 og § 2-2.2	47
Vedlegg c) Kart over ulike soner for parkeringskrav, aug. 2018.....	48
Vedlegg d) Støysonekart, 2017	49

Tabell over felt og arealformål

Tabellen viser felt som har egne feltnavn og bestemmelser. Mange felt har ikke egne feltnavn, da det ikke er knyttet særskilte bestemmelser til feltene utover de som er knyttet til formål og underformål.

Hjemmel i plan- og bygningsloven	Hovedformål	Underformål	Feltnavn
§ 11-7 nr. 1	Bebyggelse og anlegg		
		Boligbebyggelse	B1-B3, B5, B6,B8, B11, B15-B21, B24- B27.
		Sentrumsformål	SF1-SF36, SF38-SF42, SF44
		Offentlig eller privat tjenesteyting	T1, T2, T3
		Næringsbebyggelse	N1, N2
		Idrettsanlegg	IA1, IA3, IA4
		Andre typer anlegg	AB1-5
		Grav- og urnelunder	GU1, GU2
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål	KF1- KF11, KF13 - KF28
§ 11-7 nr. 2	Samferdsel og teknisk infrastruktur		
		Torg	Torg 1 – Torg 3
		Parkering	P1, P2
§ 11-7 nr. 3	Grønnstruktur		G1-G4
		Friområde	GF1
		Park	GP1, GP2
		Kombinerte Grøntstrukturformål	KGS1
§ 11-7 nr. 4	Forsvaret		
		Ulike typer militære formål	MF1, MF2
§ 11-7 nr. 5	Landbruks- natur og friluftformål		
§ 11-7 nr. 6	Bruk og vern av sjø og vassdrag		VK1, VK2, VK3

Tabell over hensynssoner og bestemmelsesområder

Hjemmel i plan- og bygningsloven	Type sone	Presisering	Feltnavn
§11-8 bokstav a)	Sikringsoner		
		Vannforsyning	H110
		Jernbanetunell	H130
		Sentralrenseanlegg	H190
§11-8 bokstav a)	Faresoner		

		Ras- og skredfare	H310_1 – H310_11
		Flomfare	H320_1 – H 320_4
		Brann/- eksplosjonsfare	H350_1, H350_2
		Høyspenningsanlegg	H370_1 – H370_11
		Annen fare	H390_1, H390_2
§11-8 bokstav c)	Sone med angitte særlige hensyn		
		Hensyn friluftsliv	H530_1- H350_5
		Hensyn grønnsstruktur	H540_1
		Bevaring naturmiljø	H560_1 – H560_35
		Bevaring kulturmiljø	H570_1 – H570_25
§11-8 bokstav d)	Båndleggingssoner		
		Båndlagt etter regulering etter plan- og byggningsloven	H710_1 - H710_4
		Båndlagt etter lov om naturvern / naturmangfoldloven	H720_1 – H720_5
		Båndlagt etter lov om kulturminner	H730_1 – H730_6
§11-8 bokstav e)	Gjennomføringssoner		
		Krav om felles planlegging	H810_1, H810_2, H810_3
§ 11-9 nr. 6	Bestemmelsesområder		
		Bestemmelser for estetikk (bebyggelsesstruktur)	BO#6_1 – BO#6_12

Kapittel I Generelle bestemmelser

§ 1-1 Gjeldende planer

For de områder det i disse bestemmelsene ikke er sagt noe annet, gjelder reguleringsplaner fortsatt.

Kommunedelplan for ny Nordbyvei, parsell Sagdalen (rv 159) – Hvam (E6/Rv 22) vedtatt 28.02.1996, oppheves som følge av kommuneplanen.

§ 1-2 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

Det stilles krav om detaljreguleringsplan for gjennomføring av tiltak etter plan- og byggningsloven § 20-1.

Der bygge- og anleggstiltak er hjemlet i en vedtatt plan som er mer enn ti år gammel, skal kommunen vurdere om planen i nødvendig grad er oppdatert. Kommunen krever ny reguleringsplan før byggesak kan behandles, dersom planen ikke er oppdatert i nødvendig grad. Også i tilfeller med reguleringsplaner som er yngre enn ti år, kan kommunen kreve en ny reguleringsplan, dersom avgjørende forhold eller overordnede føringer er endret siden planvedtaket.

§ 1-2.1 Krav om kommunedelplan – Kjeller

Det stilles krav til vedtatt felles kommunedelplan for felt MF1 og MF 2 før det kan igangsettes detaljreguleringsprosesser, jf. kommunestyrevedtak PS 18/37, 04.04 2018. For dette området stilles det krav om kommunedelplan før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Krav om kommunedelplan kan fravikes dersom det gjelder mindre tiltak til funksjoner for Forsvaret som ikke genererer nye arbeidsplasser eller behov for ny infrastruktur.

Retningslinjer:

Ved planoppstart skal kommunen ta stilling til om også enkelte områder utenfor MF1 og MF2 skal omfattes av kommunedelplanen.

§ 1-2.2 Områderegulering

Det stilles krav til områdereguleringsplan for følgende områder før det kan vedtas detaljreguleringsplan:

- 1 Området som består av feltene SF31 og 33-36 (Strømmen øst). Områdereguleringsplanen skal vise overordnet teknisk detaljplan for kollektivtrase og høystandard sykkeltrasé mellom Strømmen og Lillestrøm.
- 2 Området som består av feltene KF14-16 (Hvam)
- 3 Området som består av feltene KF19-26 (Skedsmokorset øst), samt Presthagaveien og Kirkeveien på strekningen mellom rundkjøringene.
- 4 Området som består av feltene SF21- SF26 (Lillestrøm nord). Områdereguleringsplanen skal vise overordnet teknisk detaljplan for kollektivtrase og høystandard sykkeltrasé mellom Kjeller og Lillestrøm. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende.
- 5 Området består av feltene SF1-8 (Lillestrøm Vest). For SF2 og SF3 gis det unntak for planprosesser der oppstart er varslet før denne kommuneplanen ble vedtatt. Områdereguleringsplanen skal vise overordnet teknisk detaljplan for kollektivtrasé og høystandard sykkeltrasé mellom Lillestrøm og Strømmen. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende.
- 6 Felt KF2 (Nesa nord)

Før arbeidet med områdereguleringsplan starter skal kommunestyret ha fattet vedtak om oppstart av områdereguleringsplan i sak om planinitiativ for området.

§ 1-3 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1)

Det finnes følgende unntak fra krav om detaljreguleringsplan før tiltak før tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1:

a. Unntak for visse områder med åpen småhusbebyggelse

I områder med opphevede reguleringsplaner eller uten tidligere reguleringsplaner vist på kommuneplankartet som eksisterende boligbebyggelse og styrt av bestemmelsene for åpen småhusbebyggelse, § 2-2.1 og § 2-2.2, er det ikke krav om reguleringsplan for å gjennomføre tiltak som er i tråd med disse bestemmelsene.

b. Unntak for LNF-områder

I områder satt av til LNF, kan tiltak som omtalt i § 6-1 gjennomføres uten krav om detaljreguleringsplan.

c. Unntak for mindre tiltak

I øvrige uregulerte områder kan tiltak som fasadeendring, oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer/uthus i tilknytning til eksisterende bygningsmasse til bruk for samme formål, tillates uten krav om detaljreguleringsplan, med mindre en konkret vurdering fra kommunens side tilsier at det er nødvendig med en reguleringsplan. Tiltaket kan ha et samlet omfang på maks 200 m² BRA.

§ 1-4 Utbyggingsavtaler (jf. § 11-9 nr. 2)

Utbyggingsavtaler er en forutsetning der kommunen vurderer at det foreligger behov for å avklare nærmere hvordan en plan (eller et eller flere tiltak i en plan) skal gjennomføres og bekostes, eller der det foreligger et behov for å inngå avtale som et supplement til en eller flere arealplaner.

Som utgangspunkt må utbygger selv opparbeide, bekoste og/eller sikre gjennomført nødvendige tiltak, herunder teknisk og grønn infrastruktur hjemlet i plan- og bygningsloven eller i den aktuelle arealplan.

Utbyggingsavtalene kan regulere hvem som skal prosjektere, gjennomføre og finansiere ulike typer tiltak, for eksempel teknisk og grønn infrastruktur, herunder torg, plasser, parkanlegg mv. samt ha krav om kvalitet og utforming av disse. Dette kan også gjelde slik infrastruktur utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for dekke behov som utbyggingen medfører og som ikke dekkes innenfor planområdet.

Utbyggingsavtalene vil også kunne regulere fremdrift og krav til ferdigstillelse for forskjellige tiltak samt organisatoriske forhold for slike anlegg, eierskap, drift og vedlikehold mv.

Det kan inngås utbyggingsavtale som stiller krav til utforming som går lenger enn det som følger av arealplanene med hensyn til universell utforming, livsløpsstandard, tilpasning til forskjellige brukergrupper, energieffektive og miljøvennlige løsninger, tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats, fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser, og kvalitet.

Utbyggingsavtaler kan også omhandle bruk av kommunal forkjøpsrett til boliger etter plan- og bygningslovens § 17-3 andre ledd andre punktum.

Videre kan det inngås utbyggingsavtale om forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak samt om overdragelse av grunn til offentlige formål som trafikk, friluftsliv, offentlig bebyggelse, kommunaltekniske anlegg mv.

Retningslinje:

Forslag til utbyggingsavtale bør primært behandles parallelt med reguleringsplanforslag.

§ 1-5 Holdningsklasser for avkjørsler (jf. pbl. § 11-9 nr 3 og § 11-10 nr. 4)

Holdningsklassene skal forvaltes etter rammeplan for avkjørsler på offentlig vei. Ved planlegging og etablering av nybygg skal disse lokaliseres slik at avkjørsel fra offentlig vei kan skje i samsvar med rammeplanen.

Holdningsklassene som benyttes er:

a) Meget streng holdning

Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie, og det skal ikke tillates avkjørsler på motorvei. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst for øvrige veier under denne klassifiseringen, dersom disse fyller de tekniske krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.

b) Streng holdning

Antall avkjørsler må være meget begrenset. Hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftsavkjørsler bør allikevel tillates. Nye boligavkjørsler skal ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan for dette. Valg av løsning må da vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

c) Mindre streng holdning

Antall direkte avkjørsler til veiene skal være begrenset, og nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredsstiller tekniske krav.

d) Lite streng holdning

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

Rammeplan for avkjørsler viser hvilke holdningsklasser som gjelder hvor og er lagt ved disse bestemmelsene (se vedlegg e).

§ 1-6 Byggegrenser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 1-6.1 Mot vei

Der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan eller vist i kommuneplankartet, gjelder følgende generelle byggegrenser, målt fra veimidte jf. Vegloven § 29:

- Kommunal vei – 15 meter
- Riks – og fylkesvei – 50 meter
- Kryss – 40 (kommunalvei) /60 (riks- og fylkesvei) meter.

Der gang- og sykkelvei eller turvei går langs kjøreveier måles byggegrensen fra kjøreveiens midte. Der gang- og sykkelvei eller turvei ikke ligger like inntil kjørevei, gjelder en egen byggegrense på 12 meter fra gang- og sykkelveiens eller turveiens veimidte.

For å holde av plass til eventuell fremtidig kollektivtrasé skal følgende gatebredder sikres i framtidige reguleringsplaner:

- Storgata mellom Parkalleén og Vestbygata, 20 meter
- Jonas Lies Gate, 30 meter.
- Nittedalsgata sør, 20 meter.
- Strømsveien fra Nitelva bro til Lørenskog grense, 20-27 meter.

§ 1-6.2 Mot andre tekniske anlegg

Langs jernbanelinjer gjelder en byggegrense på 30 meter, målt fra senter nærmeste spor.

Fra offentlige VA-ledninger gjelder en byggegrense på minimum 4 meter fra hver side av ledningens senter. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg.

Retningslinje:

Der ledningene omtalt i siste ledd ligger dypere enn 2 meter, må avstanden beregnes til 2 X faktisk ledningsdybde. Kontakt kommunen ved arbeider i nærheten av kommunal ledning for påvisning av ledningen. Der avstandskravet ikke er mulig å overholde, og tiltaket må gjennomføres, skal gjeldende tiltak sikres på en slik måte at det ikke oppstår skader som følge av kommunens vedlikeholdsarbeid på ledningen. Slike heftelser på bygg eller eiendom skal tinglyses. Kommunen er uten ansvar for skader på tiltak som ikke er oppført i henhold til retningslinjer, ved vedlikehold på ledninger.

§ 1-6.3 Mot raviner, vassdrag og grøntstruktur

Mot områder vist i kommuneplan eller reguleringsplan som grøntstruktur gjelder det en byggegrense på 10 meter.

For vassdrag som i plankartet er vist som vannforvaltningsklasse 2 og 3 gjelder det en byggegrense på 100 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Mot bekker som er omfattet av egne hensynssoner, gjelder egne byggegrenser, se bestemmelser i § 8-1.8

Mot samtlige raviner gjelder det en byggegrense på minimum en avstand tilsvarende dybden på ravinen, minimum 20 meter fra knekkpunkt ravine/flatt terreng.

Retningslinje

Med ravine menes V-formede daler som er gravd ut av bekk eller elv i marine løsmasser. Dersom man er i tvil om en landskapsform er en ravine, konferer med kommunen.

En del raviner er omfattet av hensynssone H560 i plankartet, omtalt i § 8-2.3. Her går hensynssonens yttergrense i ravinens knekkpunkt. Byggegrensen på minst 20 meter beregnes fra denne yttergrensen.

§ 1-7 Tilgjengelighet for alle (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

I plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan universell utforming/tilgjengelighet er ivarettatt i tråd med gjeldende Byggteknisk forskrift (TEK) og Statens vegvesens Håndbok v129 Universell utforming av veger og gater.

Offentlige uteområder må utformes slik at det blir lett å orientere seg.

Retningslinje:

Det vises til «Arkitektoniske virkemidler for orientering og veifinning» utgitt av DiBK og Statens vegvesen.

Internt i bygg og i og mellom uteoppholdsområder, skal det utformes trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer.

Kunstige ledelinjer kan brukes for å sikre lesbare forbindelseslinjer for alle, men ved prosjektering skal det være en bevisst bruk av tradisjonelle arkitektoniske virkemidler som reduserer behovet for kunstige ledelinjer.

§ 1-8 Krav om estetisk redegjørelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og sett i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering. Ny bebyggelse som oppføres nær bygg som vurderes som bevaringsverdig, må harmonere både estetisk og funksjonelt med det bevaringsverdige bygget og dets nærmeste omgivelser.

§ 1-8.2 Krav ved reguleringsplanforslag

1-8.2.1 Landskap og omgivelser

Viktige landskapskvaliteter som åsprofiler, ravineområder og elvelandskap skal bevares. Ved planlegging og utforming av inngrep i sårbare kulturlandskap skal det tas spesielle hensyn. I alle reguleringsprosesser skal det vurderes om det er behov for en landskapsanalyse.

1-8.2.2 Stedsanalyse

Kommunen kan kreve at det før oppstartsmøte utarbeides stedsanalyse etter kommunens veileder.

1-8.2.3 Volum- og funksjonsanalyse

Kommunen kan kreve at det etter oppstartsmøte med kommunen utarbeides en volum- og funksjonsanalyse. Analysen skal fungere som diskusjonsgrunnlag, før det fastsettes endelige rammer for utarbeidelse av planforslag. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter, og hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder blant annet solforhold og åpne plasser. Der byggverk antas å få fjernvirkning, eller defineres som landemerke eller har viktige samfunnsfunksjoner og -roller, skal virkningene av bygget utredes som et eget tema i volum- og funksjonsanalysen.

1-8.2.4 Materialbruk

Bruk av tre/massivtre som bygnings- eller fasademateriale i bygg og konstruksjoner skal alltid vurderes og omtales ved oppstartsmøte for detaljregulering. Det skal i reguleringsplanforslaget redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort for bruk av tre i bærende konstruksjoner og fasader. I overgangssone mellom blokkbebyggelse og småhusbebyggelse, eller i områder med eksisterende trehus skal tre benyttes som hovedmateriale i nye bygg. Trematerialer som benyttes skal være av god kvalitet.

1-8.2.5 Dokumentasjon

Sammen med reguleringsplanforslaget kan det til førstegangsbehandling kreves framlagt illustrasjonsmateriale som tegninger, fotomontasje, perspektivfoto, digital 3D-modell samt fysisk modell som synliggjør bygningers estetikk, samspillet med omgivelsene, og utforming av gatefasader langs viktige akser.

Retningslinje:

Illustrasjonsmateriale skal ikke vise kvaliteter utenfor eget planområde som ikke planforslaget inneholder forpliktelser til å opparbeide.

1-8.2.6 Byromsprogram

Kommunen kan stille krav om at det i reguleringsplanforslag skal utarbeides et byromsprogram hvor byromsnormen er lagt til grunn.

1-8.2.7 Miljøoppfølgingsprogram

Redegjørelse for prosjektets miljøprofil skal være en del av grunnlagsmaterialet som legges frem ved førstegangsbehandling av et reguleringsforslag.

1-8.2.8 Estetikk og utomhusplan

Estetikk og utomhusplan skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget.

§ 1-8.3 Krav i byggesaker

1-8.3.1 Estetisk redegjørelse

Kommunen kan stille krav om at det i byggesaker skal inngå en redegjørelse for og vurdering av, tiltakets estetiske kvaliteter, i form av en estetikkplan som skal vurderes og godkjennes av kommunen. Redegjørelsen skal følge opp plangrep som planbeskrivelsen til vedtatt reguleringsplan beskriver som viktige for valg av arkitektonisk uttrykk, løsninger og form, og skal foreligge før det gis rammetillatelse.

1-8.3.2 Utomhusplan

For næringsbygg, offentlige bygg og andre større byggeprosjekter, kreves det utarbeidet utomhusplan, for å sikre en god estetisk utforming av utomhusareal og -anlegg.

1-8.3.3 Ved utforming av veier

Ved planlegging av veier og andre samferdselstiltak skal støyskjermingstiltak inneholde en estetisk vurdering av tiltaket sett i forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

Retningslinjer: Viktige hensyn angitt i «Urban og byutviklingsstrategi – perspektiv 2050», «Landskap, kulturlandskap og kulturminner i Skedsmo», og «Grøntplan for Skedsmos byggesone», skal legges til grunn ved planlegging av bygninger som gir fjernvirkning og konsekvenser for landskapskvaliteter.

§ 1-9 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-9.1 Utforming av grønnstruktur

Ny offentlig eller privat grønnstruktur skal bygges slik at arealene får egnet lokalisering og god utforming. Ny grønnstruktur skal ha kvaliteter som kan bidra til et sammenhengende grønnstrukturnett, som binder byggesonen sammen med marka og omkringliggende LNF-områder.

I områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan skal eksisterende og eller nye turdrag, turstier og snarveier som kobler kommunens sentrale deler, blågrønn struktur (elver/bekker/raviner) og tilstøtende LNF-områder og Marka, sikres med angivelse av egnet arealformål. Der det ikke er eksisterende bygninger eller konstruksjoner som hindrer det, skal slike turdrag skal være minst 10 meter brede. Det bør opparbeides et tydelig og fysisk og visuelt skille mellom tilliggende private arealer og slike offentlig tilgjengelige turdrag.

Retningslinje:

Grønnstruktur er eksisterende eller nye arealer/områder med sammenhengende (eller tilnærmet sammenhengende) natur- eller vegetasjonspreg innenfor byggesonen. Grønnstruktur kan være både offentlig og privat. Noe av grønnstrukturen er satt av til formålet Grønnstruktur i kommuneplanen, men bestemmelsene i herværende paragraf gjelder også den øvrige grønnstrukturen.

Det skal legges særlig vekt på å bevare og utvide grønnstrukturbeltet langs vassdrag.

I reguleringsprosesser skal "Krav til ny grønnstruktur" (R13) i Grøntplan for Skedsmo kommune være retningsgivende for grønnstrukturarealenes størrelse og kvalitet, samt deres beliggenhet i forhold til boligområder.

§ 1-9.2 Sikring av grøntstruktur

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone.

Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i nye reguleringsplaner og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

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.

§ 1-9.3 Hensyn til tilgrensende grøntstruktur

Ved detaljregulering av arealer som grenser til eller ligger nær opptil eksisterende grøntstruktur vist i kommuneplan eller reguleringsplan skal formingen av bygninger og konstruksjoner ta hensyn til nærliggende grøntstruktur, blant annet i form av byggehøyde, sol-skygge-virkning og opplevd privatisering av grøntstruktur. Tilsvarende hensyn skal tas til ny grøntstruktur som den aktuelle reguleringsplanen inneholder.

§ 1-10 Geotekniske undersøkelser (pbl § 11-9 nr. 8, § 28-1 jf. 3-1 bokstav h)

I plan- og byggesaker skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av om området er egnet for den aktuelle type bebyggelse/tiltak, samt hvilke hensyn som må tas for å unngå ras/skred ved gjennomføringen av utbyggingen/tiltaket, jf. TEK 17 § 7-3 og NVEs veileder 7/2014 *Sikkerhet mot kvikkleireskred* eller nyere retningslinjer som erstatter disse. Kommunen kan kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser i plansaken, jf. plan- og bygningsloven § 28-1. Der det ved behandling av byggesaker oppstår tvil om hvorvidt geotekniske forhold er tilstrekkelig avklart på plannivå, kan kommunen kreve ytterligere undersøkelser.

Kravet for utredning av kvikkleireskredfare gjelder kun under marin grense.

For tiltak som kan ha betydning for jernbaneinfrastruktur eller annen viktig samferdselsinfrastruktur, skal det dokumenteres at tiltaket ikke innebærer økt fare for erosjons-, setnings- og eller skredfare.

§ 1-11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 1-11.1 Søknadsplikt

Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 første ledd bokstav i, 20-3, 20-4 og 30-3. Skilt og reklame på bygninger med 4 eller flere virksomheter skal plasseres etter godkjent skiltplan for bygningen. Skiltplanen skal vise hvor skilt kan plasseres, samt utforming, størrelse, materialbruk, belysning osv.

Retningslinje:

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

§ 1-11.2 Plassering

Skilt og reklame skal tilpasses bygningsmiljø og arkitektur, med tanke på plassering, gruppering, materialvalg, utforming og farge. Skilt skal som hovedregel plasseres på bygningers fasader. Skilt som bryter bygningens silhuett tillates vanligvis ikke. Skilt på bygning i sentrumsformålsområder skal plasseres mellom 1. og 2. etasje.

Retningslinje:

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

Skilt og reklame skal plasseres minst 10 cm innenfor avgrensede bygningselementer på fasader (nisjer, sammenhengende flater, hjørner, gesimser osv.)

Markiser, skilt og andre innretninger over fortau og annen offentlig grunn skal plasseres slik at de ikke vanskeliggjør ferdsel eller vedlikehold, ikke skjuler trafikkskilt, belysning eller hindrer fri sikt. Minste fri høyde over fortau skal være 2,5 meter og avstand ut til fortauskant, 1 meter. Plasseringen skal heller ikke redusere eller hindre tilgjengelighet og effektiv innsats for brannvesenet.

Skilt- og reklameinnretning plassert på stolpe, mast eller pyloner (inntil 1,2 x 3,0 meter), ved virksomhetens atkomst kan i begrenset omfang tillates som alternativ til fasadeskilt. Dette gjelder kun i områder med åpen nærings- og industribebyggelse, og ikke i sentrale, bymessige områder. Reklameflagg på flaggstang, beachflagg eller annen flaggende reklameinnretning er ikke tillatt.

På markiser tillates det kun påført virksomhetsnavn. Teksten skal evt. påføres forkant/kappe.

Reklame på skoler, kirker og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi tillates ikke. Midlertidig skilting, f.eks. bannere, i forbindelse med aktiviteter, utstillinger o.l. kan likevel tillates etter samtykke fra kommunen.

Skilt eller reklame på duk/banner tillates ikke. Ved kampanjer, utstillinger eller spesielle arrangementer med varighet inntil 14 dager, kan slik eksponering likevel godkjennes etter samtykke fra kommunen.

Løsfotoreklame på kommunal grunn (fortau, vei, rabatt osv.) tillates ikke.

Skilt på hensatte transportmidler med budskap rettet mot veifarende, tillates ikke.

§ 1-11.3 Utforming

Fasadeskilting bør fortrinnsvis utføres med utfreste eller frittstående bokstaver / logo. Innvendig belyste lyskasser med hel, gjennomskinnelig front og tette bokstaver tillates ikke. Fasadeskilt kan være bakkbelyst, innvendig belyst eller direkte belyst. For å unngå blending nattetid, skal ikke belysningens lysintensitet overstige 25 cd/m² (candela/m²).

Foliering og annen gjentetting av vinduer med logo, logofarger, eller reklamebudskap kan utføres med gjennomskinnelig, lavt pigmentert folie som maksimalt kan dekke 30 % av glassflaten. Evt tekst eller logo skal ikke utgjøre mer enn 15 % av folieflaten, pr vindu. Der folieringen ikke er en del av skiltingen, men benyttes som utsmykning av fasaden, kan større andel av gjentetting vurderes godkjent.

Hellysende skilt, blinkende lys, blits eller lys brukt for å påkalle oppmerksomhet tillates ikke.

Sammenhengende bånd med plate- eller folieskilt med tekst, logo- eller logofarge på fasade eller gesims tillates ikke.

§ 1-12 Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 1-12.1 Krav til parkeringsdekning

Det vises til Temakart for parkeringssoner, i vedlegg c. Bruksareal (BRA) beregnes etter Veileder for grad av utnyttning. Følgende parkeringskrav innenfor ulike soner gjelder:

Arealformål							
	sone 1	sone 2	sone 3	sone 4		sykkel	
Åpen småhusbebyggelse utenom 2-2.1 og 2-2.2	maks 1	maks 1	1-2	1-2		min 2,2	per boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	maks 1	1-1,2	1-1,2	1-2		min 2,2	per boenhet
Boligblokk og terrassehus	maks 0,7	maks 0,7	0,5 - 1	0,5 - 1		min 2,2	per boenhet
Forretning, detaljhandel	maks 1	maks 1	maks 1	maks 1		min 1,5	per 100 kvm BRA
Forretning, senter	maks 1	maks 1	maks 1	maks 1		min 1	per 100 kvm BRA
Kontor	maks 0,25	maks 0,5	maks 0,5	maks 0,5		min 2,5	per 100 kvm BRA
Industri / lager	maks 0,25	maks 0,25	maks 0,5	maks 0,5		min 1	per 200 kvm BRA
Hotell	maks 0,1	maks 0,1	maks 0,5	maks 0,5		min 0,1	per gjesterom
Restaurant / café	0	0	0	0		min 0,2	per sitteplass
Institusjoner (sykehjem, pleiehjem o.l.)	0,3 maks	maks 0,5	maks 0,5	maks 0,5		min 0,2	per senge- /behandlingsplass
Barnehage, barnepark	maks 0,25	maks 0,5	maks 0,5	maks 0,5		min 0,5	per ansatt
Barne- og ungdomsskole	maks 0,25	maks 0,5	maks 0,5	maks 0,5		min 0,7	biloppstilling pr. ansatt, sykkeloppstilling per elev.
Videregående skole	maks 0,25	maks 0,5	maks 0,5	maks 0,5		min 0,5	per ansatt
Kirke, kino, forsamlingslokaler	maks 0,2	maks 0,2	maks 0,2	maks 0,2		min 0,2	per publikumsplass
Båthavner	maks 0,3	maks 0,3	0,3-0,5	maks 0,3		min 0,2	per båtplass
Annen off. / priv. Tjenesteyting**	maks 0,5	maks 0,5	maks 0,5	maks 0,5		min 1,5	per ansatt
Bussholdeplass						min 4	Per holdeplass, per retning.

For områder styrt etter bestemmelsene om åpen småhusbebyggelse gjelder egne krav, jf. 2-2.1.4 og § 2-2.2.

Retningslinjer:

For bygg med kombinert bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget.

For skoler beregnes oppstillingsplasser for bil etter antall ansatte, oppstillingsplasser for sykkel beregnes etter antall elever.

Med annen offentlig/privat tjenesteyting menes formål som ikke er spesifisert over, som legekontor, frisør og tilsvarende.

Bodareal i henhold til TEKs minstekrav kan ikke erstatte sykkeloppstillingsplasser.

§ 1-12.2 Krav til utforming og plassering

Biloppstillingsplasser skal dimensjoneres slik at de minst tilfredsstiller minstekravet angitt i kommunens vei- og gatenorm.

Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Mekaniske løsninger kan benyttes.

Det stilles krav om felles parkeringsanlegg for konsentrert småhusbebyggelse, boligblokk og terrassehus i sone 3 og 4. Dersom det etableres parkeringsanlegg for slik bebyggelse i sone 1 og 2, skal det være felles.

Manøvrerings- og snuareal skal opparbeides på egen eiendom. Garasje eller carport skal plasseres i samsvar med gjeldende vei -og gatenorm.

§ 1-12.3 Krav til gjesteparkering

Minst 10 % av det totale antallet bilparkeringsplasser etablert for boligfeltet skal være allment tilgjengelig for besøkende.

Gjesteparkering inngår i samlet parkering etter parkeringsnormene. Ved utbygging av felt med 8 eller flere boenheter skal det etableres minst 4 allment tilgjengelige bilparkeringsplasser for besøkende, uavhengig om det er krav til parkering i prosjektet ellers.

Halvparten av kravet til gjesteparkering i det enkelte prosjektet kan erstattes av parkeringsplasser som gjøres tilgjengelige for bildelingsordninger.

Bestemmelsene om biloppstillingsplasser i § 1-12.3 gjelder ikke for sone 1.

Ved utbygging av felt med 8 eller flere boenheter skal det etableres 0,2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, minst 4 plasser, som er allment tilgjengelige for besøkende.

§ 1-12.4 Krav til handikapplasser

Minst 5%, og minst en, av oppstillingsplassene for bil skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Unntatt fra kravet er bygninger til åpen småhusbebyggelse, styrt av § 2-2.1 og § 2-2.2. I enkeltsaker kan kommunen kreve flere biloppstillingsplasser tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne. I områder med maksimumsnorm skal det uansett etableres et antall handikapplasser som tilsvarer minst 5% av gjeldende maksimumsnorm.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter. Plassene utformes i samsvar med kommunenes vei- og gatenorm og Statens vegvesens håndbok 278, om universell utforming.

§ 1-12.5 Tilrettelegging for el-biler

I alle nye næringsbygg skal minst 50 % av biloppstillingsplassene, minst 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager, sykehus og lignende skal minst 50 % av biloppstillingsplassene, minst 2 plasser, ha ladepunkt for elbil. I alle bygg skal det være type 2-kontakter med minst 3,6 kW tilgjengelig effekt. Alternativt kan nye næringsbygg velge å erstatte 10 normalladepunkt med ett allment tilgjengelig hurtiglادepunkt med minst 50 kW tilgjengelig effekt og kabel for både CCS og ChaDeMo.

I boligutbygginger skal alle parkingsplasser avsatt for beboere ha ladepunkt for el-bil.

Ved etablering og vesentlige endringer av bensinstasjoner, skal det etableres minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtiglادepunkter for elbil, med minst 50 kW tilgjengelig effekt pr ladepunkt og kabel for både CCS og ChaDeMo.

§ 1-12.6 Krav til sykkelparkering

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ. Lokalisering, dimensjonering og utforming skal skje i tråd med Statens vegvesen håndbok nr. 233 Sykkelhåndboka og gjeldende vei- og gatenorm.

Innenfor sone 1 og 2 kan kommunen kreve at all sykkelparkering skal være innendørs. Oppstillingsplasser i tilknytting til forretning og offentlig og privat tjenesteyting må være allment tilgjengelig.

§ 1-12.7 Frikjøp av oppstillingsplasser

Der det settes minstekrav om oppstillingsplasser for bil eller sykkel, herunder også inkludert besøkparkering etter § 1-12.3, 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 Eksisterende åpen småhusbebyggelse, 2-2.1 og 2-2.2, gjelder frikjøpsordningen ikke.

For hver manglende oppstillingsplass betaler tiltakshaver til enhver tid gjeldende frikjøpsbeløp til Skedsmo kommune. Frikjøpsbeløpet er for 2018 NOK 350 000,- per oppstillingsplass for bil og NOK 40 000,- per oppstillingsplass for sykkel. Beløpet kan prisjusteres årlig som del av budsjettbehandlingen.

Innbetalte midler plasseres i kommunalt fond som gis betegnelsen "Fond til parkeringsformål for Skedsmo kommune". Fondets midler med renter disponeres av Skedsmo kommune. Fondets midler skal kun brukes til grunnerverv og opparbeidelse for offentlig parkeringsanlegg for bil og/eller sykkel, med tilhørende infrastruktur.

Skedsmo Parkering AS disponerer frikjøpsmidler innbetalt til kommunen, inklusive renter, ved at midlene ytes som lån til realisering av parkeringsanlegg I den grad det er mulig skal midlene sikres ved pant i eiendom, leieavtale eller lignende.

Tiltakshavere som gis mulighet til å benytte seg av denne ordningen, må fremlegge for kommunen underskrevet egenerklæring om at kommuneplanens bestemmelser for frikjøp av oppstillingsplasser aksepteres. Erklæringen skal være vilkår for godkjenning av byggeplaner. Det skal ikke gis igangsettingstillatelse før innbetaling til kommunens fond er foretatt.

§ 1-13 Midlertidige tiltak (jf. pbl. § 11-9 nr. 6, jf. § 30-5)

Midlertidige tiltak som innebærer boligformål 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.

Midlertidige mobile knuseverk krever tillatelse fra kommunen.

I tilfeller det midlertidige tiltak tillates, må slik plassering ikke komme i konflikt med allerede etablerte oppstillingsplasser for brannvesenets biler. Det må videre vurderes om det er etablert tilstrekkelig slokkevannskapasitet i området.

§ 1-14 Miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-14.1 Støy

1-14.1.1 Generelt for byggeområder:

Ved ny utbygging skal støyvernet tilfredsstillende gjeldende Klima- og miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Retningslinjen skal følges, også for anleggsstøy.

At retningslinjens krav innfris, skal dokumenteres senest ved søknad om rammetillatelse.

Bebyggelse i eksisterende støysoner kan likevel gjenoppbygges etter brann eller naturskade eller påbygges uten forsterket støyvern, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.

1-14.1.2 Innenfor avviksområder:

Innenfor visse sentrale områder gjelder egne regler. Hvilke områder dette gjelder, er nærmere angitt i bestemmelsene for underformålet eller det enkelte feltet. Her kan bygninger med støyfølsomt bruksformål, med unntak av skoler og barnehager, lokaliseres i område med inntil Lden 70 dB veitrafikkstøy og Lden 73 dB jernbanestøy. Forutsetningen er da at følgende tilleggskrav oppfylles:

- alle boenheter får minst et oppholdsrom og et soverom ut mot en stille side (fasadestøy under grensene for gul sone)
- Byggeteknisk forskrifts krav til innendørs støyforhold skal tilfredsstilles for hele boligen.

- reguleringsplanen omfatter støyutredning som viser støyreduserende tiltak samt støysonekonturer ned til 5 dB laverne enn gjeldende anbefalte støygrenser ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse.

§ 1-14.2 Stråling

Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal det foreligge en vurdering av om det kan finnes magnetfeltet i oppholdssoner som overskrider 0,4 μ T (mikro-tesla) i årsmiddel, i så fall skal tiltak utredes.

Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

§ 1-14.3 Lokalklima og luftkvalitet

Alle reguleringsplaner skal gjøre rede for og vurdere utbyggingens konsekvenser for luftkvaliteten og lokalklima, med hensikt å sikre god lokal luftkvalitet. Grøntstrukturens betydning for lokal luftkvalitet skal inngå i redegjørelsen.

I alle reguleringsplaner hvor det reguleres til arealformål som åpner for etablering av helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser, utendørs idrettsanlegg eller grøntstruktur, skal luftkvaliteten vurderes og dokumenteres i tråd med gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) før førstegangsbehandling.

Formål utsatt for luftforurensing etter andre ledd skal ikke etableres i områder der luftforurensninger fra menneskelig aktivitet overskrider luftkvalitetskriterier for rød sone fastsatt i gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Helseinstitusjoner, barnehager, og grunnskoler skal heller ikke etableres i gul sone.

§ 1-14.4 Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer

I reguleringsplaner skal planbeskrivelsen inneholde en vurdering av planforslagets påvirkning på klimagassutslippene. Planforslaget skal også inneholde en vurdering av hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet og hvordan løsningene som planen legger opp til er tilpasset denne utviklingen.

§ 1-14.5 Vannkvalitet og vassdrag

Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk tilstand og tilfredsstillende fastsatte brukermål knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning og fritidsfiske.

Lukking av bekker og elver, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, er forbudt. I vannforvaltningsklasse 1 skal slike endringer avklares gjennom reguleringsplan, jf. § 1-14.6 bokstav a) og § 7-1.

Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag med årssikker vannføring i en sone på 10 meter fra elvekant og 6 meter fra bekkekant. For å legge til rette for jordbruksdrift er det tillatt å fjerne trær og skjøtte kantvegetasjon som er til hinder for dette, etter godkjenning fra kommunen. Øvrig kantsoneskjøtsel kan kun skje etter grunneiers skjøtelsplan om bruk og vern av kantsonen, som er godkjent av kommunen.

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet før og etter gjennomføring av tiltak.

§ 1-14.6 Forvaltning av kantsonen langs vassdrag i ulike vannforvaltningsklasser

For arealer som ligger inntil 100 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand gjelder følgende:

a) Vannforvaltningsklasse 1

Før det gis tillatelse til tiltak langs vassdrag som inngår i forvaltningsklasse 1 (se sone VK1 i plankartet) dvs. deler av Nitelva, hele Sagelva og Leira ved Leirsund, skal det foreligge reguleringsplan. Bebyggelsen skal tilpasses og videreføre kvalitetene i områdene med hensyn til bebyggelse, landskap, vegetasjon, kulturminner og biologisk mangfold.

b) Vannforvaltningsklasse 2

For vassdrag som inngår i forvaltningsklasse 2 (se sone VK2 i plankartet), dvs. resten av Nitelva, resten av Leira og Gullaugbukta, samt Stampetjern, er det ikke tillatt med andre inngrep langs vassdragene enn enkle og naturvennlige

tilretteleggingstiltak for allmennhetens friluftsliv og rekreasjon. Alle tiltak skal meldes og eventuelt godkjennes av kommunen. Inngrep som enkeltvis eller i sum reduserer vassdragets verdi, inkludert tiltak som forverrer vannkvaliteten eller vanskeliggjør bedring av den, inngrep i kantvegetasjonen og andre områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, skal søkes unngått. Viktige områder for biologisk mangfold og andre verneverdier skal gis en særlig beskyttelse.

c) Vannforvaltningsklasse 3

For vassdrag i forvaltningsklasse 3 (se sone VK3 i plankartet), dvs. vassdrag i Marka, i Kongsrudtjern naturreservat, samt Tretjern, er inngrep i nevnte kantsone ikke tillatt. Alle former for inngrep og omdisponering av arealer i vassdragsbeltet, som reduserer vassdragets verdi, skal unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring skal søkes opprettholdt.

§ 1-14.7 Forurensing i grunnen

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensing 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. Før rammetillatelse kan gis, må det foreligge en godkjent tiltaksplan jf. Forurensningsforskriften kap. 2.

Ved oppfylling av masser kreves det dokumentasjon på om det kan finnes forurensing i massene, jmfør forurensingsregelverket. For å hindre spredning av uønskede fremmede arter, skal håndtering av masser foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer og kommunens egen handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter.

Retningslinje:

Tiltaksplanen skal også inneholde en plan for håndtering av overvannet fra byggegropa under byggeperioden. Dette skal sikres gjennom en påslippsavtale.

§ 1-14. 8 Ved funn av avfallsdeponi under gravearbeider

Dersom det ved gravearbeider påtreffes eldre avfallsdeponier, skal arbeidet stanses, og omfang og beskaffenhet av deponiet skal kartlegges. Avfall skal fjernes iht. forurensningsreglementet.

§ 1-15 Landskap (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-15.1 Vern av landskapskvaliteter

Tiltak skal ikke føre til skade for viktige kvaliteter ved karakteristiske landskapselementer, som eksempelvis raviner og åskammer.

Der geotekniske undersøkelser fastslår at det er nødvendig å sikre eksisterende bygninger eller anlegg, skal bare geoteknikers minimumsanbefaling for oppfylling tillates.

§ 1-15.2 Vern av naturkvaliteter

I reguleringsplaner og ved gjennomføring av tiltak skal mulig påvirkning på biologisk mangfold vurderes (jf. naturmangfoldlovens kap. II). I naturområder som er registrert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) i Naturbase og kommunens kartlegging av biologisk mangfold, tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene. Midlertidig omdisponering av disse områdene er ikke tillatt.

Ved regulering av ubebygde mark til framtidige områder for bebyggelse og anlegg, skal bestående naturområder med betydning som fordrøyningsmagasin ved store nedbørmengder og flom ikke nedbygges, men avsettes til grønstruktur. Oppvokst vegetasjon; større trær og busker, samt våtmarksområder og bekkedrag skal bevares.

§ 1-16 Terrenginngrep, massehåndtering i reguleringsplan og deponering av snø

Retningslinje:

Mottak og mellomlagring av overskuddsmasse, og etablering av avfallsdeponi, skal gjøres i henhold til regional plan for masseforvaltning, og de regionale planretningslinjene.

§ 1-16.1 Plankrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 1)

Terrenginngrep som omfatter en overflate på mer enn 5 000 m² eller 5 000 m³ forutsetter reguleringsplan.

Plankrav kan vurderes utover dette, dersom geologiske forhold eller andre hensyn tilsier det.

Midlertidig mellomlagring av overskuddsmasser er omfattet av bestemmelsen og av reglene om søknadsplikt for terrenginngrep.

Retningslinje:

Mindre fyllinger er unntatt søknadsplikt, jf SAK10 § 4-1 bokstav e nr. 7. Det presiseres at hva som anses som mindre fyllinger vil bero på en konkret vurdering avhengig av inngrepets størrelse, tiltakets karakter og innvirkning på omgivelsene. Tiltakshaver bør kontakte kommunen for vurdering av søknadsplikt.

§ 1-16.2 Massehåndtering i reguleringsplan

I reguleringsplaner skal det fremkomme hvordan masser brukes og gjenbrukes og hvordan overskuddsmasse håndteres. Planforslagene skal utformes på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Det skal gjøres rede for mengde og kvalitet av overskuddsmasse, og hvor massene skal transporteres bort.

§ 1-16.3 Tilførsel av eksterne masser på dyrka og dyrkbar mark

I reguleringsplaner som tillater tilførsel av eksterne masser på dyrka og dyrkbar mark, skal det utarbeides bestemmelser om håndtering av matjordlaget og plan om tilbakeføring av arealet til jordbruksformål. Forurensningsforskriftens kapittel 4 gjelder også for slik saker, inkludert midlertidige oppfyllinger.

§ 1-16.4 Deponering av snø (jf. pbl. § 11-9 nr. 1 og 4)

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Løsning for håndtering av snø må framgå av alle reguleringsplaner.

Etablering av snødeponier, krever reguleringsplan. Bortkjøring av snø kan kun skje til godkjente anlegg. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller raviner.

§ 1-17 Vern av matjord

§ 1-17.1 Drift av omdisponerte areal

Jordlovens §§ 9 og 12 (om omdisponering og deling) skal fortsatt gjelde i landbruksområder avsatt eller regulert til framtidig utbygging og masseuttak, inntil tiltak igangsettes i tråd med vedtatt reguleringsplan. Masseforflytning eller oppfylling skal følge forurensningsforskriften (kap. 4). Det vises også til kommuneplanens bestemmelser § 1-16.

§ 1-17.2 Gjenbruk av matjord

I reguleringsplanprosesser som legger opp til at jordbruksarealer skal brukes til byggeformål, skal det utarbeides jordsmonnsregnskap. Matjord som ligger på areal som blir omdisponert, skal tas vare på og forflyttes til andre dyrkede eller dyrkbare arealer, slik at den fortsatt kan benyttes til matproduksjon. Det må gå frem hvor mye dette skaper av nye eller forbedrede jordbruksarealer andre steder i kommunen før reguleringsplanen vedtas.

§ 1-17.3 Erstatningsareal

I reguleringsprosesser skal det vurderes erstatningsarealer for dyrket areal som går ut av drift. Se tiltak IV i delmål 4.1 A i temaplan landbruk for Skedsmo.

§ 1-18 Kulturminnevern (jf. pbl. § 11-9 nr. 7)

Kvaliteten i kulturlandskap, kulturmiljøer og kulturverdier i landskapselement, bebyggelse og anlegg, grønnstruktur og markterrasseringer registrert i Skedsmo kommune sin "Kulturminnevernplan" med tilhørende temakart for sårbare objekt: "Kulturlandskapsområder og Kulturminner", skal tas vare på, både ved regulering, ombygginger og nybygging.

Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Tiltak som påvirker kulturverdier skal forelegges antikvariske myndigheter for uttalelse.

Ved søknad om tiltak på bygning som etter kommunens oppfatning har bevaringsverdi som kulturminne, kan kommunen avslå tiltaket, eller kreve endringer i omsøkt tiltak som gjør at kulturminneinteressene ivaretas bedre.

Retningslinjer:

Ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som større trær skal søkes bevart.

Ved tiltak på en bygning registrert som kulturminne i Kulturminneplan, skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, materialvalg, dør- og vindusutforming skal bevares. Videre bør opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takdekking bevares i så stor utstrekning som mulig.

§ 1-19 Fare for urbanflom ved styrtnedbør

I områder som er utsatt for urbanflom, jf. Kommunens temakart for nedbørsflom, skal flomsikring tilpasses i den enkelte plan- eller byggesak.

For nye tiltak i områder som er utsatt for nedbørsflom, skal det brukes materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Det tillates ikke å etablere kjeller under terreng. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring.

For eksisterende bebyggelse i områder som er utsatt for urbanflom, tillates ikke bruksendring av rom i kjellere til rom for varig opphold.

§ 1-20 Fare for kjellerflom

På grunn av fare for kjellerflom, tillates det ikke innredning av rom for varig opphold under kote 106,2 i noen del av kommunen. Ved etablering av bebyggelse under kote 106,2 må disse være beregnet til å tåle belastning for 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring være etablert, jf. TEK17 § 7-2. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring. Dersom området er gitt et strengere flomvern etter §§ 1-19, 8-1.5, 8-1.6, 8-1.7 eller 8-1.8 gjelder det strengeste vernet.

§ 1-21 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass

Gjennomføring av tiltak i strid med Restriksjonsplan for Kjeller flyplass av 05.11.1998, jfr. kommunens temakart, tillates ikke.

§ 1-22 Forbud mot fritidsbebyggelse

Oppføring av ny eller utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse er ikke tillatt i noen del av kommunen.

Kapittel II Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

§ 2-1 Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg

§ 2-1.1 Rekkefølgekrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, kan utbygging ikke finne sted før bl.a. samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og samfunnstjenester som vei, herunder gang- og sykkelveinett og fortau, vann, avløp og energiforsyning (inkl. ev. fjernvarme), telekommunikasjon, turveier, grønstruktur, skoler, barnehager, kommunikasjonstilbud og helse- og sosialtjenester er etablert med tilstrekkelig kapasitet eller sikret opparbeidet. Kravet gjelder både innenfor planområdet, og områder i tilknytning til planområdet.

For boligbebyggelse skal felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal (inkl. parkering) opparbeides i samsvar med til enhver tid gjeldende bestemmelser, og være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

For områder avsatt til næringsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting eller turistformål skal uteområdene være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

For enkelte felt gjelder spesifikke krav til infrastrukturplanlegging. Dette er nærmere angitt i bestemmelsene om det enkelte felt i §§ 2-2.3.4, 2-2.3.5, 2-3.2 og 2-9.2.

§ 2-1.2 Krav til teknisk infrastruktur i fremtidige områder for bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)

I alle områder for fremtidig bebyggelse og anlegg skal det etableres teknisk infrastruktur etter følgende krav:

2-1.2.1 Vann og avløp

En overordnet VA-plan skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljreguleringsplaner) for å sikre en tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier.

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. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,5.

Nedbør skal fortrinnsvis infiltreres i grunnen og i åpne vannveier etter prinsipp om lokal overvannshåndtering. Bekkelukkinger skal om mulig åpnes. Taknedløp, innvendig eller utvendig, tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. Grøntstrukturens funksjon for områdets vannbalanse skal vurderes.

Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak:

- Gjeldende retningslinjer for vann- og avløpsanlegg i Skedsmo kommune
- Gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo.
- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp
- Retningslinjer for slokkevann og vann til sprinkleranlegg for kommunene på Romerike
- Veiledning – tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

2-1.2.2 Energiforsyning (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og § 12-7)

Tilknytningsplikt til fjernvarme innenfor konsesjonsområdet, fastsettes i reguleringsplan.

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 m² BRA, samt 0-energihus eller pluss hus som er dokumentert miljømessig bedre og gir et lavere CO₂-avtrykk, er unntatt fra tilknytningsplikten.

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

Reguleringsplaner skal redegjøre for og vurdere energitekniske løsninger for planområdet, inkludert løsninger for fossilfri og utslippsfri teknologi i anleggsfasen.

Nye nærings- og boligbygg skal som hovedregel bygges som passivhus og Norsk Standard for passivhus legges til grunn. Der hvor kommunen er byggherre, stilles det krav om fossilfri eller utslippsfri anleggsplass.

2-1.2.3 Avfall

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfalls løsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Der det etableres avfallssug, stasjonært eller mobilt, skal det etableres to separate nedkast, et for matavfall og et for restavfall. Kommunen kan stille krav til nedgravde brønner eller andre innebygde innsamlingsløsninger for glass- og metallemballasje samt papp/papir. Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal virkning på miljøet. Avstand fra ytterdør i boenhet til leveringspunkt skal normalt være inntil 50 meter. Avfalls løsninger skal fremgå av planforslaget. Renovasjonsanlegg skal vises i plankartet.

Det skal etableres avfallsoppsamlingsløsning etter følgende norm:

Avfallsoppsamlingsløsning	Antall boenheter	
	Småhus	Blokkbebyggelse
Småbeholdere	Inntil 5	Inntil 5
Avfallsbrønn, nedgravde	5	6-100
Mobilt avfallssug		100-250
Stasjonært avfallssug		Fra 250

Innenfor sentrumsformålet og visse felt med kombinerte formål gjelder i tillegg egne krav, se 2-3.1.6 og 2-9.1.6.

Kommunen kan stille krav om felles avfalls løsning for tilgrensende kvartaler. Alle prosjekter med mobilt avfallssug i sentrumsområder skal dimensjoneres på en måte som senere muliggjør enkel tilknytning til et stasjonært avfalls sug felles for hele sentrumsområdet.

Kommunen kan i felter som er underlagt krav om områderegulering stille krav om samlet løsning for avfallshåndtering i hele området.

Retningslinjer:

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

§ 2-1.3 Krav til minste uteoppholdsareal

2-1.3.1 Når gjelder kravet

For hver boenhet skal det avsettes et minste sammenhengende uteoppholdsareal (MUA). Kravene gjelder både ved nybygg, ombygging og bruksendring.

2-1.3.2 Ferdigstillelse

Minste uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

2-1.3.3 Areal som inngår

Følgende inngår i uteoppholdsareal:

- Ubebygde areal på bakkeplan.
- Ikke-overbygde terrasse som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken.
- I tillegg inngår i visse tilfeller balkonger, takterrasser og lignende av et visst omfang. Dette er fastsatt for de enkelte boligtypene i §§ 2-1.3.5, 2-1.3.6, 2-3.1.5 og 2-9.1.5. Innglassede balkonger kan imidlertid aldri regnes med i MUA.

Følgende inngår likevel ikke i uteoppholdsareal:

- Areal med helling over 1:3

- Areal i smale striper på under 2 meters bredde som er inneklemt mellom areal som ikke regnes med i MUA.
- Nødvendig snu- og kjøreareal.
- Parkeringsareal i samsvar med gjeldende parkeringsnorm. Dersom det er mer bakkeparkering enn parkeringsnormen i områder uten øvre begrensning krever, skal det tas utgangspunkt i det faktiske parkeringsareal.
- Areal som ligger i aktsomhetsområder for magnetfelt og strålefare, gul eller rød sone for luftforurensing eller gul eller rød støysone. I områder vist som sentrumsformål kan likevel 50 % av felles uteoppholdsareal ligge i gul støysone eller gul sone for luftforurensing.

2-1.3.4 Øvrige kvalitetskrav

Den samlede kvaliteten på uteoppholdsarealet skal være brukbart for lek og ha tilfredsstillende soltilgang. Plassering og utforming skal bidra til å sikre lav fare for trafikkskade. Der ikke annet er oppgitt for den enkelte boligtypen, kan kravene innfris i form av fellesareal.

Masser som skal brukes til opparbeidelse av utearealer for lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdiene i Forurensningsforskriftens kapittel 2, Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider vedlegg 1

Retningslinjer:

Det legges vekt på følgende kvalitetskrav til uteoppholdsareal:

- Arealet skal være variert og tilpasset utbyggingens størrelse.
- Arealet skal opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning o.l.
- Arealet skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.

Både areal innenfor Bebyggelse og anlegg - Bolig og areal som er regulert til enkelte andre formål kan regnes med i felles uteoppholdsareal, men ikke erstatte privat uteoppholdsareal der det er krav om dette. Areal innenfor Samferdselsformål, samt areal som reguleres til offentlig eierskap, kan ikke telle med i MUA. Felles areal innenfor hovedformålene Bebyggelse og anlegg og Grøntstruktur kan normalt regnes med, eksempelvis Grøntstruktur – Park eller friområde og Bebyggelse og Anlegg – Lekeplass eller uteoppholdsareal. Den enkelte reguleringsplan bør i bestemmelsene tydeliggjøre hvilke felt på plankartet som kan inngå i MUA.

2-1.3.5 MUA-krav for småhus

For åpen småhusbebyggelse er kravene per boenhet som gjort rede for i §§ 2-2.1.6 og 2-2.2.

I områder med konsentrert småhusbebyggelse og øvrige former for småhusbebyggelse skal det opparbeides minimum 60 m² egnet uteoppholdsareal per boenhet til privat bruk, og minimum 30 m² i felles uteoppholdsareal. Maksimalt 10 m² av det private arealet, og ingenting av det felles, kan være på balkong/takterrasse eller lignende.

Retningslinje:

MUA-kravene i denne paragrafen gjelder for all småhusbebyggelse i kommunen, uavhengig av om den styres av bestemmelsene i § 2-2.1 og 2 eller ikke, med mindre den ligger i et regulert område og reguleringsplanen har spesifikke krav til MUA.

2-1.3.6 MUA-krav for blokkbebyggelse

Ved detaljregulering for blokkbebyggelse utenfor områder som er avsatt til sentrumsformål skal det opparbeides minimum 60 m² egnet uteoppholdsareal per boenhet, hvorav maksimalt 10 m² kan være på balkong/takterrasse eller lignende. Minst 10 m² skal være privat.

Ved detaljregulering for blokkbebyggelse i sentrumsformål og visse felt for kombinerte formål gjelder egne krav, jmfør 2-3.1.5 a) og 2-9.1.5 a).

Krav gjelder i alle tilfeller, også der slik blokkbebyggelse bygges eller endres uten ny detaljreguleringsplan.

§ 2-1.4 Krav til lekeplasser og andre arealer for aktivitet

Arealene omtalt i § 2-1.4 teller med i felles-MUA på de involverte boligprosjektene. Lekeplassene skal være etablert før det gis brukstillatelse til boliger i de aktuelle feltene. De samme kvalitetskravene som stilles til øvrig MUA i 2-1.3.3 og 2-1.3.4 stilles til disse.

2-1.4.1 Krav om nærlekeplass

Ved detaljregulering av mer enn 4 boenheter skal det vises som del av planløsningen nærlekeplass for variert lek og opphold for barn som trenger tilsyn innen 50 meter fra bolig. Minimumsstørrelsen skal være 150 m². Arealet skal økes med 50 m² pr 50 boenheter.

Retningslinjer:

Kravet til lekeplassareal blir 150 m² ved 0-49 boenheter, 200 m² ved 50-99 boenheter og så videre.

Felles bord, benker og sitteareal skal etableres på eller i nærheten av nærlekeplass.

Dersom det er nødvendig for å overholde avstandskravet skal lekearealet deles i to eller flere lekeplasser.

2-1.4.2 Øvrige krav om lekeplasser og lignende

Ved detaljregulering av enkelte felt avsatt til framtidig boligbebyggelse gjelder i tillegg egne krav til feltlekeplasser, jmfør 2-2.3.1.

Ved detaljregulering av områder avsatt til sentrumsformål, samt visse felt avsatt til kombinerte formål, gjelder i tillegg egne krav til strøkslekeplasser/møteplasser og nærmiljøanlegg/ballfelt, se 2-3.1.5 b) og 2-9.1.5 b).

2-1.4.3 Kvalitetskrav til lekeplasser

Alle lekeplasser etter § 2-1.4 skal ha et kreativt innhold og en utforming og møblering som innbyr til allsidige aktiviteter, også vinterstid. Det skal være sol på minst halve arealet på terreng klokken 15 vårjevndøgn. Trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plasseres på områder avsatt til lekeplass.

§ 2-1.5 Krav om erstatningsareal

Ved omdisponering av arealer som er regulert til felles uteoppholdsareal eller lekeplass og som er i bruk til eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av tidligere uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

§ 2-1.6 Boligstørrelser

I detaljreguleringsplaner som inneholder boligformål kan kommunen kreve at det avklares antall boenheter og boligenes størrelse.

I områder for sentrumsformål, samt visse felt for kombinerte formål, gjelder egne bestemmelser om boligstørrelser, jf 2-3.1.4 d) og 2-9.1.4 c).

Retningslinje:

Ved regulering av boligstørrelse 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.

§ 2-1.7 Svalganger

En begrenset bruk av svalganger kan vurderes dersom løsningen er en del av en svært god arkitektur som høyner byggets kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene og medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet. Svalganger tillates ikke på fasader som er synlige fra offentlige gater/veier/plasser eller mot andre uterom som ikke har karakter av å kun være for beboerne i byggetiltaket.

I områder for sentrumsformål og visse felt for kombinerte formål gjelder egne regler, jf. 2-3.1.4 c) og 2-9.1.4 b).

§ 2-1.8 Grønne tak

Flate tak med en takhelning på 0 – 5,5% skal være grønne, med mindre de brukes som takterrasser. Dette gjelder all type bebyggelse og anlegg, med unntak av åpen og konsentrert småhusbebyggelse og mindre bygningstyper som er tilknyttet slik småhusbebyggelse.

Med grønne tak menes det enten:

- «ekstensive grønne tak» bestående av 40-200 mm vekstmedium beplantet med moser, urter, gressarter og sedum;
- «hybride tak» som også betegnes som «semi-ekstensive / semi-intensive grønne tak», bestående av 120 – 250 mm vekstmedium beplantet med gressarter, urter, ville stauder, kratt og busker;

- «intensive grønne tak» bestående av 150 – 500 mm vekstmedium beplantet med gressplen, flerårige planter eller stauder, kratt, busker, trær (små).

Retningslinjer:

Ekstensive grønne tak er minimumskravet for slik å bidra til å dempe opp nedbørsløp, bidra til den lokale luftkvaliteten, bidra med en avkjølende effekt på lokalklimaet, beskytte mot UV-strålingens nedbrytende effekt på takmembran.

Intensive grønne tak bør med fordel gjøres tilgjengelig som takterrasse til beboere og / eller ansatte.

§ 2-2 Bestemmelser for boligbebyggelse

§ 2-2.1 Boligbebyggelse, Åpen småhusbebyggelse. Indre Sone. Eksisterende (jf. vedlegg b)

I områder disponert til småhusbebyggelse hvor tidligere reguleringsplan helt eller delvis er opphevet, eller der det aldri har vært regulert, gjelder følgende bestemmelser ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2.

Bebyggelsen skal være åpen og med småhuskarakter. Ved behandling av bygge- og delesaker skal det legges vekt på å bevare og forsterke de kvaliteter og den karakter områdene og enkelteiendommene har. Hensyn til bebyggelsesstruktur, grøntstruktur, klimatilpasning og størrelse og kvalitet på uteoppholdsareal står sentralt. Etablering av nye boenheter tillates bare i den grad det ikke fører til at området eller enkelteiendommens kvaliteter eller karakter svekkes eller endres vesentlig. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum og materialbruk, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og bra tilpasset eksisterende terreng og bebyggelsesstruktur.

Ved innsending av delesøknad skal det dokumenteres at tomten kan bebygges med ønske kvalitet i tråd med gjeldende bestemmelser.

2-2.1.1 Åpen småhusbebyggelse - definisjoner

Åpen småhusbebyggelse består av eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger i henhold til boligtypologier definert i Veileder for grad av utnyttning.

Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten, med kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrum. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten og med bruksareal på minimum 30 m² og maksimum 60 m².

Retningslinje:

Det ligger en del eksisterende rekkehusområder/ konsentrert småhusbebyggelse innenfor sonen. I disse områdene er det ikke tillatt med oppføring av nye rekkehus. De bestemmelsene i kommuneplanen som spesifikt omtaler konsentrert småhusbebyggelse, skal brukes ved behandling av søknader om påbygg, tilbygg og lignende på rekkehusene. De av bestemmelsene for åpen småhusbebyggelse som passer, skal videre brukes. Dette gjelder reglene om byggehøyde i 2-2.1.3, 2-2.1.5, 2-2.1.7, 2-2.1.8 og 2-2.1.9.

2-2.1.2 Bebyggelse

Hver eiendom kan bebygges med maksimalt en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet eller en tomannsbolig.

2-2.1.3 Utnyttelse

Tillatt bebygd areal (BYA) for eiendommer er maksimum 25 %. Tillatt bruksareal (BRA) for eneboliger er maks 500 m². Tillatt BRA for tomannsboliger: Maks 350 m² per boenhet.

Boligens maksimale gesimshøyde er 7 meter. Maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyde måles i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift.

Retningslinje:

BRA-grensen kommer i tillegg til BYA-begrensningen, slik at den slår inn selv om BYA-grensen ikke er nådd. Det er kun selve boligbyggets BRA som inngår i de oppgitte BRA-grensene. Dersom garasje er en del av boligbygget, inngår denne. BYA beregnes etter veileder om grad av utnyttning.

2-2.1.4 Parkering og atkomst

Det skal etableres minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet. For sekundærleiligheter kreves minimum 1 biloppstillingsplass i tillegg.

Der det anlegges interne, private atkomstveier skal disse 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.

2-2.1.5 Garasjer, uthus, carporter, anneks og andre mindre frittstående bygninger

Tiltakene skal plasseres i samsvar med gjeldende Vei- og gatenorm. Der det på kommuneplankartet er tegnet inn byggegrenser, gjelder likevel ikke unntaksregelen i veinormen som tillater at garasjer kan plasseres nærmere veien enn kommuneplanens § 1-6.1 åpner for.

Der byggegrensen på kommuneplankartet er mindre enn seks meter fra formålsgrense, gjelder uansett veinormens krav om en minsteavstand fra formålsgrense til garasje.

Tiltakene kan ikke ha en mønehøyde på mer enn 4,5 meter over overkant gulv, og kan bare oppføres med en etasje. For tiltak med pulttak er høyeste gesimshøyde 3,5 meter. Innredning av uthus, garasje, anneks og lignende til rom for varig opphold tillates ikke.

2-2.1.6 Minste uteoppholdsareal

Kravene til uteoppholdsareal, jmfør § 2-1.3, er som følger:

- eneboliger: 250 m² hvorav et areal på minst 90 m² skal være sammenhengende og ha minimum bredde 6 meter.
- sekundærleilighet: 50 m², hvorav et areal på minst 40 m² skal være sammenhengende og ha minimum bredde 6 meter.
- Tomannsboliger, per boenhet: 200 m², hvorav et areal på minst 70 m² skal være sammenhengende og ha minimum bredde 6 meter.

Kravene skal dekkes i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. Areal på takterrasse, veranda, balkong og lignende skal ikke telle med.

2-2.1.7 Overvann og klimatilpasning

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

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnett eller føres til andres eiendom.

2-2.1.8 Grøntstruktur

Kommunen kan avslå tiltak som sperrer viktige forbindelseslinjer eller bidrar til en mer fragmentert grøntstruktur. Der eiendommen inneholder trær som er oppført i Miljødirektoratets Naturbase skal en marksikringsplan utarbeides

2-2.1.9 Arkitektur

I nærområder, hvor det er et dominerende arkitektonisk uttrykk, skal nye tiltak bidra til at dette videreføres.

Retningslinjer:

Med nærområde menes tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere samt eiendommer langs begge sider av tilgrensende vei/veier, 80 meter fra nærmeste tomtengrenser.

Med dominerende arkitektonisk uttrykk menes at minst tre av fire bolighus har samme eller tilnærmet samme uttrykk på en formgivningsfaktor. Formingsfaktorer som vurderes er takform, materialvalg, bygningens volum og forholdet mellom lengde og bredde.

§ 2-2.2 Boligbebyggelse, Åpen småhusbebyggelse Ytre Sone. Eksisterende. (jf. vedlegg b)

I områder med småhusbebyggelse hvor tidligere reguleringsplan helt eller delvis er opphevet, og i områder som ikke tidligere er regulert, vist som Ytre del, gjelder samme bestemmelser som for Område for bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse (Åpen småhusbebyggelse Indre sone), med den forskjell at %BYA er maks 20.

§ 2-2.3 Framtidige områder for boligbebyggelse

2-2.3.1 Krav til lekeplasser i nærmere angitte felt

I felt nevnt i denne bestemmelsen skal reguleringsplaner også inneholde offentlig tilgjengelige feltlekeplasser, jmfør 2-1.4.2, for barn og unge, på tvers av aldersgrupper, for variert lek, spill, aktivitet, opphold og rekreasjon innen 300 meter fra alle boliger i alle delfelt.

- Før det gis brukstillatelse i felt B6, B7, B8 og B11 skal det være etablert feltlekeplass på minimum 1,5 daa.
- Før det gis brukstillatelse i felt B21 skal det være etablert 2 feltlekeplasser på minimum 1,5 daa hver.
- Før det gis brukstillatelse i felt B3 skal det være etablert 1 feltlekeplass på minimum 1,5 daa. i hvert delfelt (2 stk.).

2-2.3.2 Felt for framtidig boligbebyggelse i Strømmen

Felt B1 – Grønliveien

- Konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk

Felt B2 – Bråtejordet

- Konsentrert småhusbebyggelse

Felt B25 – ved Stalsberg

- Lavblokk / konsentrert småhusbebyggelse. Kulturminneinteressene ved Nordre Stalsberg skal ivaretas i framtidig detaljregulering.

2-2.3.3 Felt for framtidig boligbebyggelse på Kjeller

Felt B3 – Nitteberg

Felt B5 - Kjeller gård

Felt B6 – Del av gnr. 26 bnr. 2

Felt B7 – Del av gnr. 29 bnr. 1147

Til Felt B7: Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan og dokumentasjon på at utbyggingen tar hensyn til kulturminner.

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

- Samtlige felt opplistet over: Konsentrert småhusbebyggelse

2-2.3.4 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skjetten

Felt B11 - Del av gnr. 69 bnr. 261 m. fl.

- Konsentrert småhusbebyggelse

Felt B15

- Konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk. Før detaljreguleringsplan for feltene B15 (Maxbo-tomta), kan vedtas må det foreligge teknisk detaljplan for Skjærvaveien. Ny broforbindelse (gang- og sykkel) over Skjærvagapet skal være sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse.

Felt B24 og B26

- Frittliggende småhusbebyggelse i tråd med § 2-2.2.

2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Solberg

Felt B16 - B19 – Solbergområdet

- Enebolig. Før utbygging av eller bruksendring til bolig, skal kommunal infrastruktur i form av vei og vann- og avløp være etablert, i tråd med rekkefølgekravet i reguleringsplanen for Solberg vedtatt 07.12.2011.

2-2.3.6 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset

Felt B20 – Fribergjordet

- Konsentrert småhusbebyggelse

Felt B21 – Vardeåsen

- Blokk

§ 2-3 Område for bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

§ 2-3.1 Bestemmelser for sentrumsformål generelt

Felles bestemmelser for alle felt som er satt av til framtidig sentrumsbebyggelse eller ved nyregulering av felt som er vist som eksisterende sentrumsbebyggelse.

Retningslinje:

Når byutviklingsplanen er vedtatt, skal denne planens løsninger være førende for utforming av detalj- og områdereguleringsplaner.

2-3.1.1 Avgrensning av planområdet

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. Kommunen kan også ved behov kreve at offentlig areal og infrastruktur som har sammenheng med kvartalet blir regulert.

2-3.1.2 Dokumentasjonskrav

a) Byromsprogram

«Byromsnorm for sentrumsområder i Skedsmo kommune» skal legges til grunn ved utforming av detaljreguleringsplaner i områder for sentrumsformål. Detaljreguleringsplaner skal til førstegangsbehandling følges av et byromsprogram etter 1-8.2.6, som viser hvordan byromsnormen er ivaretatt. Varelevering og avfallshåndtering skal vises i byromsprogrammet som skal ligge ved reguleringsplanen.

b) Stedsanalyse

Det skal før oppstartsmøte med kommunen utarbeides en stedsanalyse etter 1-8.2.2.

c) Volum- og funksjonsanalyse

Det skal etter oppstartsmøtet, før førstegangsbehandling av planforslaget, utarbeides en volum- og funksjonsanalyse etter § 1-8.2.3.

d) Estetisk redegjørelse

Det skal i byggesaken kreves en estetisk redegjørelse i henhold til 1-8.3.1.

2-3.1.3 Plassering av funksjoner

a) I Lillestrøm

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.

Boligformål kan kun utgjøre en begrenset del av utbyggingene. Det skal sikres plass til kontor, næring og andre former for tjenesteyting eller publikumsrettet virksomhet. Dette gjøres enten ved:

- Ikke etablere bolig i andre etasje. Andre og tredje etasje reguleres med etasjehøyde som muliggjør etablering av kontorformål.
Eller
- Etablere egne bygg med næringsformål. I så fall kan andre og tredje etasje i øvrige bygg ha boligformål.

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

b) Næringsandel i Strømmen

Innen en avstand på 600 meter fra Strømmen stasjon er det ikke tillatt med boligformål i 1. etasje. I 1. etasje skal det være publikumsrettede funksjoner. Det skal i 2. etasje etableres etasjehøyde som muliggjør etablering av kontorformål.

c) Utenfor de mest sentrale områdene

Utenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon, kan kommunen vurdere å tillate etablert boliger i 1. etasje. Kriterier for dette er at det bygges med etasjehøyde som muliggjør senere kontorformål, og konstruksjon som åpner for mer transparente fasader og næringsutganger mot gatesiden. Boliger i første etasje ut mot gågater eller hovedferdselsårer for personbiler eller kollektivtrafikk tillates ikke.

2-3.1.4 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Innenfor felt til sentrumsformål skal det være en variert byggehøyde. 3 - 6 etasjer er normen.

Det kan tillates bygninger med større høyde enn norm dersom følgende kvalitetskrav er dokumentert i reguleringsplanforslaget:

- Bygningen tilfører nye, strukturerende og identitetsskapende element til byen
- Bygningen har beliggenhet inntil kollektivknutepunkt eller langs høyverdig kollektivakse
- Bygningen inneholder bysentrums- og publikumsfunksjoner
- Bygningen har arkitektoniske kvaliteter som tilfører byen estetisk merverdi
- Bygningen har integrert fremtidsrettede miljøvennlige løsninger
- Det benyttes fossilfri eller utslippsfri teknologi i anleggsfasen
- Tiltaket tilfører opplevd grønnstruktur til byen innenfor eget område, eller gjennom delfinansiering av grønnstruktur i rimelig nærhet.

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

I overgangssone mellom sentrumsformål og områder som er vist som åpen småhusbebyggelse, skal det ved oppføring av ny sentrumsbebyggelse gis en god tilpasning til eksisterende bebyggelse med tanke på form, funksjon, volum og høyder. I ytterkanten av sentrumsformål, på grensen til områder som er vist som åpen småhusbebyggelse, skal byggehøyden variere mellom 3 og 4 etasjer.

b) Fasadeutforming

Fasader på gateplan som henvender seg mot gater og torg, skal utformes slik at de er åpne og aktiviserer gaterommet. Med åpne fasader menes transparent glass som gir innsyn til aktiviteten innenfor. Det skal være innganger for minst hver 20. meter og glass som hovedmateriale i minst 80 % av fasaden.

c) Svalganger

Svalganger tillates ikke innenfor sentrumsformålsområdet.

d) Leilighetsstørrelser

I områder for sentrumsformål settes det krav til varierte leilighetsstørrelser:

- minst 35 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m² BRA, hvorav minst en av sju skal være mer enn 85 m² BRA. Av disse 35 % kan ikke flere enn en av fem bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m² BRA.
- Maks 40 % av boenhetene kan være på mellom 30 og 55 m² BRA. Av disse kan ikke flere enn en av fem være mindre enn 35 m². Ingen kan være mindre enn 30 m².

Kravene gjelder for hvert delfelt i reguleringsplanene som danner grunnlaget for utbyggingen.

e) Balkonger

Alle boenheter over første etasje skal ha balkong eller fransk balkong. Ordinære balkonger tillates først ved en høyde på over 4.0 m fra bakkenivå. Balkonger kan krage inntil 1.5 m ut fra fasadeliv mot gater, også om dette skulle medføre at de krager over byggegrenser. Mot indre gårdsrom og private uteoppholdsareal kan de tilsvarende krage inntil 2,2 meter. Mot bytorg, gågater, og andre viktige byrom tillates det ikke utkraging av balkonger. Her skal alle balkonger være inntrukne.

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

Undersiden av balkonggulv skal underlegges krav til estetikk, jfr. § 1-8.

Retningslinjer:

Hvilke byrom som omfattes av tredje og fjerde setning avgjøres av kommunen i behandlingen av den enkelte saken. Det vil særlig dreie seg om en del viktige gater, samt enkelte strøktorg og parker av ulike karakter.

f) Forhager

Ut mot gateløp tillates private forhager eller felles forhager som ikke er tilgjengelige for offentligheten kun i overgangssonen mellom sentrumsformål og boligbebyggelse utenfor 600 m sone fra stasjonen i Brøtergata på strekningen mellom Gjerdrumsgata og opp til Vestbygata. Ellers innenfor sentrumsformålet er dette forbudt ut mot gateløp.

2-3.1.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

Ved detaljregulering skal det avsettes egnet uteoppholdsareal, jmfør § 2-1.3.

Det stilles krav om minst 5 m² privat uteoppholdsareal direkte tilknyttet den enkelte boenhet. For ettrømsleiligheter stilles krav om minst 2 m² privat uteoppholdsareal. Dette kan ligge på bakkeplan, balkong eller takterrasse/lokk.

Det stilles i tillegg krav om minst 20 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. For ettrømsleiligheter stilles krav om minst 15 m² felles uteoppholdsareal. Inntil 50 % av dette kan etableres på takterrasse/lokk. Felles uteoppholdsareal som ligger på bakkeplan er byrom som skal være tilgjengelig for allmennheten. Byromsnorm for Skedsmo kommune skal være retningsgivende.

b) Strøkslekeplass og nærmiljøanlegg

Ved detaljregulering skal det vises som del av planløsningen offentlig tilgjengelig strøkslekeplass/møteplass, jmfør 2-1.4.2, 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. Strøkslekeplassene/møteplassene skal være tilrettelagt for variert lek, spill, aktivitet og opphold/rekreasjon på tvers av aldersgrupper, ligge på bakkeplan og ha trygge gangforbindelser til offentlig gang- og sykkelvei. 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.

Strøkslekeplass/møteplass og ballfelt/nærmiljøanlegg skal oppfylle kvalitetskravene som stilles til MUA i sentrumsformål, jmfør § 2-1.3. De kan inngå i beregningen av felles MUA.

c) Krav til offentlig torg eller park

Areal tilsvarende minst 10 % av arealet som settes av til bebyggelse og anlegg skal settes av til offentlig torg eller park, på bakkeplan. Arealet skal være sammenhengende. Byromsnormen skal være retningsgivende. Arealet skal omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til MUA i sentrumsformål, jmfør § 2-1.3. Arealet inngår ikke i beregningen av MUA. Kravet om slikt torg/park gjelder ikke for feltene som er omfattet av eget krav til park i 2-3.2.1 niende ledd.

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

Gjennomføring av kravene i a, b og c)

Krav til strøkslekeplass/møteplass, ballfelt/nærmiljøanlegg, torg/park og felles MUA kan innfris ved å sette av arealer innenfor eget planområde, ved oppkjøp og opparbeidelse av annet areal eller ved bidrag til opparbeidelse av annet areal. Dette skal avklares gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan, samt gjennom utbyggingsavtale eller gjennomføringsavtale. Arealene må ligge innenfor de angitte gangavstandene. Maksimalt 60 % av det samlede kravet til felles MUA kan dekkes på denne måten.

Retningslinje: Kravene etter a) og b) gjelder bare i reguleringsplaner som inneholder boligformål. Kravet etter c) gjelder i alle reguleringsplaner.

2-3.1.6 Avfall

Avfallsløsning basert på føringene i 2-1.2.3 skal gå fram av nye reguleringsplaner. Ved planlegging av vareleveranse og avfallshåndtering gjelder byromsnormen.

Ved planlegging av avfallsløsning skal kommuneplanens felt være minste planområde. Alle boliger innenfor feltet skal knyttes til samme avfallsløsning. Kommunen kan i tillegg kreve at det legges til rette for løsninger der flere nærliggende felt får felles løsninger for avfallshåndtering. I tilfeller der flere kvartal eller felt skal ha samlet løsning for avfallshåndtering, legges antatt samlet antall boliger til grunn for valgt løsning.

Det stilles krav til nedgravde brønner eller andre innebygde innsamlingsløsninger for glass- og metallemballasje, samt for papp og papir.

Det skal etableres samlet løsning for avfallshåndtering etter følgende norm:

	Småhus	Blokkbebyggelse
Småbeholdere	1-5	1-5
Avfallsbrønn, nedgravde	5	6-50
Mobilt avfallssug		50-250
Stasjonært avfallssug		Fra 250

Kommunen kan stille krav om felles avfallsløsning for tilgrensende kvartaler.

Kommunen kan i felter som er underlagt krav om områderegulering stille krav om samlet løsning for avfallshåndtering i hele området.

Retningslinje:

Ved bruk av mobile avfallssug skal det legges vekt på løsninger som begrenser antallet sugepunkt i et nærområde.

2-3.1.7 Støy

Innenfor sentrumsformålet gjelder støykravene for avviksområder, jmfør 1-1.4.1.2.

2-3.1.8 Midlertidig bruk

For å legge til rette for økt aktivitet i sentrumsformålsområdet samtidig som feltene er under utvikling, kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubebygget areal og eksisterende bygningsmasse i større grad enn i øvrige områder. Ved alle former for midlertidig bruk skal brannvern ivaretas.

a) Midlertidig bruk av ubebygget areal

- Midlertidige lekeplasser kan tillates i påvente av at permanent løsning etableres. Det skal i så fall foreligge planer for den permanente løsningen og denne skal ferdigstilles innen et avtalt tidspunkt
- Midlertidige bygninger kan tillates oppført for 2 - 5 år, dersom bruksformålet er i tråd med reguleringsplanens formål og de bidrar til byomdannelse i tråd med kommunens langsiktige strategi for utviklingen i området.
- Midlertidig parkeringsplass er ikke tillatt. Det kan likevel vurderes tillatt for inntil to år dersom de plasseres i utkanten av eksisterende boligområder, nær hovedveinettet og ikke hindrer byomdannelseprosjekter.

b) Midlertidig bruk av bygninger

- Ved midlertidig bruk til kontor, barnehage, ungdomshus eller andre kulturelle aktiviteter skal tilhørende uteområder brukes til lekeplasser eller andre allment tilgjengelige rekreasjonsformål.
- Oppdeling i flere midlertidige boenheter er ikke tillatt, men dersom annen midlertidig bruk ikke lar seg gjennomføre kan det vurderes tillatt for en begrenset periode.

2-3.1.9 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling

I områder med opphevede reguleringsplaner, som i dag er bebygget med åpen 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 § 2-2.1 om åpen småhusbebyggelse.

§ 2-3.2 Framtidige områder for sentrumsformål - Spesifikt for felt

2-3.2.1 Sentrumsformål i Lillestrøm

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF1	Bolig/Kontor/Tjenesteyting/Bevertning
Felt SF2	Kontor/Tjenesteyting/Bevertning/Bolig
Felt SF3	Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Bevertning/Bolig
Felt SF4	Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Bevertning
Felt SF5	Kontor/Tjenesteyting/Bevertning
Felt SF6	Kontor/Tjenesteyting/Bevertning
Felt SF7 A/B	Kontor/Tjenesteyting/Bevertning
Felt SF8	Tjenesteyting/Kontor/Bevertning/Forretning/Hotell/Park
Felt SF9 A/B	Kontor/Tjenesteyting/Bevertning/Innfartsparkering
Felt SF27	Kontor/Tjenesteyting/Bevertning/Forretning /Bolig/Park
Felt SF28 og SF30	Tjenesteyting/Kontor/Bevertning/Forretning
Felt SF10, SF11, SF12, SF 13, SF14, SF15, SF16, SF17, SF18, SF19, SF20, SF21, SF22, SF23, SF24, SF25, SF26 og SF29	Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Bevertning/Bolig/Park.
Felt SF32 A/B	Kontor/Tjenesteyting/Forretning/Bevertning/Kollektivknutepunkt

I felt SF2 er det tillatt med følgende arealformål: Kontor/tjenesteyting/bevertning/bolig.

I felt SF4 tillates det maks BYA 75%. Det skal sikres gangakse av høy kvalitet parallelt med Jonas Lies gate, i forlengelse av akse ved tinghuset. Det skal også sikres gangakse diagonalt gjennom kvartalet mellom rådhusparken og Jonas Lies gate.

I felt SF32A er det tillatt med følgende arealformål: Kontor/tjenesteyting/bevertning.

I felt SF9A er det tillatt med følgende arealformål: Kontor/tjenesteyting/bevertning/forretning. Det må sikres siktlinjer mot nordvest fra eksisterende boligbebyggelse sør for feltet.

I felt SF9B er det tillatt med følgende arealformål: Kontor/tjenesteyting/bevertning/forretning.

For felt SF16 og SF18-SF26 er det kun tillatt med inntil 1 000 m² BRA per felt detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang.

Feltene SF10, SF14, SF17, SF21, SF22, SF24, SF25 kan ha større vekt på boligformål enn de øvrige feltene.

Felt SF17 skal omfattes av en felles detaljreguleringsplan. Innenfor SF17 skal bebyggelsen utformes slik at det sikres gode solforhold i Kirkeparken (G3).

I felt SF1, SF2, SF3, SF4, SF5, SF7, SF8, SF9, SF10, SF13, SF14, SF19, SF20 og SF32B 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 områdereuleringskravet for Lillestrøm Nord i § 1-2.2.

For felt SF21, SF22, SF23, SF24, SF25 og SF26 skal det etableres et sammenhengende brukbart areal til park på minimum 12 da. 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.

I felt SF27 tillates maks 50% næringsareal. For boligformål gjelder generelle bestemmelser etter 2-3.1.4 a.

I felt SF32B er det tillatt med følgende arealformål: Kontor/tjenesteyting/bevertning/forretning. Dagens terminalbygg skal bevares. Bebyggelsen trappes ned mot Jonas Lies gate.

2-3.2.2 Sentrumsformål i Strømmen

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

For feltene SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40 og SF42 er det kun tillatt med inntil 1 000 m² BRA detaljhandel per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utvalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang.

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

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

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF44	Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Beverting/Badeanlegg/Bolig

Andel forretning kan kun utgjøre inntil 10 % av samlet bruksareal i feltet.

§ 2-4 Område for bebyggelse og anlegg - Framtidige områder for tjenesteyting (Feltbestemmelser)

Felt T1 - Ny skole i Sophie Radichs vei
52,2 daa.

Felt T2 – Skjærvaveien skole
14,5 daa

Felt T3 – Sandbakken/Fribergjordan barnehage
14,1 daa.

§ 2-5 Framtidige områder for næringsbebyggelse

Felt N1: Næringsområde på Kjeller Vest

Felt N2:: Ladepark på Skedsmokorset.
Området skal brukes til hydrogen- og hurtigladere.

§ 2-6 Framtidige områder for idrettsanlegg

Felt IA1: Golfbane på Volla.

Ved detaljregulering av IA1 må hele golfbanen omfattes av ny reguleringsplan. Reguleringsplanen må vurdere risiko og sårbarhet i området både når det gjelder vannkvalitet, naturområdet og dyreliv. Gjennom reguleringsplanen skal det sikres at driften av området ikke bidrar til økt forurensing i sårbare områder eller skaper ubalanse i dyre- og planteliv. Det skal legges til rette for at området kan tilbakeføres til LNF og vurderes om det skal opprettes et fond for dette.

Felt IA2/G5: Idrettsanlegg på Nordbyjordet

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan.

Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet: Beplantningsbelte i G5, adkomstvei fra rundkjøring i fv.158 Nordbyveien, GS-vei som forbinder Nordens vei med Solvangen, GS-vei som forbinder Nordens vei med GS-vei ved Nitelva inkl. tilrettelagt krysning av Nordbyveien. Det skal vurderes undergang under Nordbyveien eller krysning i plan.

Ved regulering av IA2/G5 Idrettsanlegg på Nordbyjordet skal gang- og sykkelvei føres innenfor byggeformålet, langs dets yttergrense. Grense mellom LNF-formål og byggeformål kan i reguleringsplan vurderes tilpasset i øst mot Nitelva for å legge til rette for bedre landbruksdrift, bedre idrettsareal og optimalisering av gang- og sykkelvei mht.

målpunkter og stigningsforhold. Det er en forutsetning at arealer som byttes mellom idretts- og LNF-formål er likeverdige i størrelse.

Felt IA3: Framtidig Skytebane på Lahaug.

Felt IA4: Framtidig idrettsanlegg på Fribergjordet. I detaljreguleringsprosessen skal inngrepets omfang søkes begrenset, slik at deler av arealet fortsatt kan brukes til jordbruk.

§ 2-7 Framtidige områder for andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Felt AB1

Tillatt arealformål: Renovasjonsanlegg

Felt AB2 og AB3

Tillatt arealformål: Godsterminal

Felt AB4

Tillatt arealformål: Sigevannsanlegg.

Felt AB5

Tillatt arealformål: Vann- og avløpsanlegg.

§ 2-8 Framtidige områder for grav- og urnelund

Felt GU1 - Skedsmo kirke grav- og urnelund

91 daa.

Felt GU2 - Skedsmo kirke grav- og urnelund

2,2 daa.

§ 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt KF1 (OBOS-tomta)	Tjenesteyting/Kontor/Boligbebyggelse
Felt KF2 (Nesa Nord)	Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Idrettsstadion/Bolig
Felt KF3 (ved Sogna)	Tjenesteyting/Bolig
Felt KF4 (Strandveien)	Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Beverting/Bolig
Felt KF5 (Skjærvaveien)	Forretning//Tjenesteyting/Bolig
Felt KF6 (ved Skedsmohallen)	Idrettsstadion/ Tjenesteyting/Kontor
Felt KF7 (langs Fv.382, Rolf Olsens vei)	Industri/lager/energianlegg
Felt KF8 (Kjeller v/ trafikkstasjonen)	Forretning/Kontor/Tjenesteyting
Felt KF9 og KF11 (Kjeller, FFI og IFE)	Kontor/Tjenesteyting
KF10 (Leirsund)	Forretning/Bolig
Felt KF13 (Valstad ved Valstadsvingen)	Forretning/Industri/Lager. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.
Felt KF14	Forretning/Industri/Hotell/Beverting. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.
Felt KF15 og KF16 (Hvam)	Forretning/Industri. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.
Felt KF17 (Lahaugmoen)	Næringsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, forretning og Samferdselsanlegg - Lufthavn
Felt KF18 (Brånåslia)	Forretning for plasskrevende varer med tilhørende kontor/Industri

Felt KF19 (Skedsmokorset sør)	Forretning/Kontor/Bevertning
Felt KF20 (Skedsmokorset sør)	Forretning/Kontor/Bevertning/Tjenesteyting/Bolig
Felt KF21, KF22, KF23, KF24, KF25 (Skedsmokorset)	Forretning/Bolig
Felt KF26 (Skedsmokorset)	Forretning/Tjenesteyting/Bolig
Felt KF27 (Svineavlstomta)	Forretning/Industri/Næring/Lager/Bevertning Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.
KF28 (Skjettentoppen)	Bolig/Forretning/Bevertning/Tjenesteyting

§ 2-9.1 Generelle bestemmelser for visse felt for framtidige kombinerte formål

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

2-9.1.1 Avgrensning av planområdet

Ved avgrensning av planområdet for detaljreguleringsplaner innenfor felt for kombinerte formål som er omfattet av § 2-9.1 er kommuneplanens felt minste reguleringsenhet.

2-9.1.2 Dokumentasjonskrav

Dokumentasjonskravene tilsvarer det som følger av 2-3.1.2.

2-9.1.3 Plassering av funksjoner

Det tillates ikke boliger i 1. etasje innenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon. Det tillates heller ikke boliger i 1. etasje ut mot gågater, bytorg og strøktorg.

2-9.1.4 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Føringene i 2-3.1.4 a) gjelder tilsvarende her.

b) Svalganger

Føringene i 2-3.1.4 c) gjelder tilsvarende her.

c) Leilighetsstørrelser

Føringene i 2-3.1.4 d) gjelder tilsvarende her, med eneste forskjell at minst en av fem av leilighetene som er større enn 75 m² BRA skal være større enn 85 m² BRA.

d) Balkonger

Føringene i 2-3.1.4 e) gjelder tilsvarende her.

2-9.1.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

Ved detaljregulering skal det avsettes egnet uteoppholdsareal, jmfør § 2-1.3.

Det stilles krav om minst 10 m² privat uteoppholdsareal direkte tilknyttet den enkelte boenhet. Dette kan ligge på bakkeplan, balkong eller takterrasse/lokk.

Det stilles i tillegg krav om minst 25 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Inntil 50% av dette kan etableres på takterrasse/lokk.

b) Strøkslekeplass og nærmiljøanlegg

Det stilles krav om strøkslekeplass/møteplass og ballfelt/nærmiljøanlegg tilsvarende kravet for sentrumsformålsområdet i 2-3.1.5 b). Minstestørrelsene er imidlertid henholdsvis 1200 m² og 600 m².

c) Krav til torg/park

Føringene i 2-3.1.5 c) gjelder tilsvarende, med det unntak at det ikke er krav om at torg/park skal være offentlig. Arealet kan også være felles, men tilgjengelig for allmennheten.

d) Gjennomføring av kravene i a, b og c)

Føringene i 2-3.1.5 d) gjelder tilsvarende.

2-9.1.6 Avfall

Føringene i 2-3.1.6 gjelder tilsvarende.

2-9.1.7 Midlertidig bruk

Føringene i 2-3.1.8 gjelder tilsvarende.

2-9.1.8 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling

Føringene i 2-3.1.9 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.2 Framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål - Feltbestemmelser

2-9.2.1 Bestemmelser som er felles for enkelte felt

Innenfor felt KF2, KF4, KF8, KF21-KF23 er det kun tillatt med inntil 1 000 m² BRA per felt detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang.

Innenfor felt KF1-KF4, KF8-KF27 skal det på minimum 20 % av feltarealet for det enkelte felt etableres et sammenhengende og brukbart areal til park/torg. I felt KF4 skal park/torg lokaliseres i tilknytning til elvebredden.

Innenfor felt KF1, KF4 og KF21-25 gjelder støykravene for avviksområder, jmfør 1-14.1.2.

2-9.2.2 Felt for framtidige kombinerte formål i Lillestrøm

I felt KF1 er det tillatt med følgende arealformål:

Tjenesteyting/Kontor/Boligbebyggelse

I felt KF2 er det tillatt med følgende arealformål:

Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Idrettsstadion/Bolig. Som del av områdereguleringsplan for felt KF2 (Nesa nord) skal det utredes gode, overordnede forbindelser for kollektivreisende, gående og syklende mellom planområdet og Lillestrøm stasjon. Løsningene skal bedre kommunikasjonen mellom sydområdet og sentrumskjernen i Lillestrøm.

I felt KF3 på Gnr. 83 bnr. 397, 351, 357, 488 og 713 i Elvegata er det tillatt med følgende arealformål:

Tjenesteyting/Bolig

I felt KF4 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Beverting/Bolig

2-9.2.3 Felt for framtidige kombinerte formål på Kjeller

I felt KF6 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Idrettsstadion/ Tjenesteyting/Kontor

I felt KF7 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Industri/lager/energianlegg

I felt KF8 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Forretning/Kontor/Tjenesteyting

I felt KF9 og KF11 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Kontor/Tjenesteyting

2-9.2.4 Felt for framtidige kombinerte formål på Skjetten

I felt KF13 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Forretning/Industri/Lager. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.

I felt KF14 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Forretning/Industri/Hotell/Beverting. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.

I feltene KF15 og KF16 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Forretning/Industri. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.

I felt KF17 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Næringsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, forretning og Samferdselsanlegg - Lufthavn

I feltet KF27 er det tillatt med følgende kombinerte arealformål: Næringsbebyggelse / forretning/beverting. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.

I feltet KF28 er det tillatt med følgende kombinerte arealformål: Bolig/ forretning/beverting/tjenesteyting. Reguleringsplan vedtatt 13.06.2018 gjelder.

2-9.2.5 Felt for framtidige kombinerte formål på Skedsmokorset

I felt KF18 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Forretning for plasskrevende varer med tilhørende kontor/Industri

I felt KF19 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Forretning/Kontor/Beverting

I felt KF20 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Forretning/Kontor/Beverting/Tjenesteyting/Bolig

I felt KF21-KF25 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Forretning/Bolig

I feltene KF26 er det tillatt med følgende kombinert bebyggelse og anleggsformål:

Forretning/Tjenesteyting/Bolig

2-9.2.6 Felt for framtidige kombinerte formål på Leirsund

I felt KF10 er det tillatt med følgende kombinerte arealformål: Forretning / Bolig. Forretning skal være detaljhandel i form av nærbutikk for Leirsund.

Kapittel III Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3-1 Vei - Torg

Torg 1 (Plassen nord for Lillestrøm stasjon)

Torg 2 (Plassen sør for Lillestrøm stasjon)

For Torg 1 og Torg 2 stilles det krav om felles reguleringsplan. I reguleringsplanen skal hensyn til taxiholdeplass, korttidsparkering og offentlig sykkelparkering ivaretas.

Torg 3 (Lillestrøm Torg)

§ 3-2 Parkering

P1 Parkering ved Leirsund stasjon

P2 Parkering på Leirsund, øst for Leira.

Kapittel IV Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3 - Grøntstruktur

§ 4-1 Generelle bestemmelser for grønnstruktur

§ 4-1.1 Utforming og bruk av arealene

I grøntstruktur uten nærmere angitt underformål skal arealene videreutvikles i tråd med dagens bruk. Det tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene. Det skal legges til rette for at arealene blir bevokst med flerskiktet vegetasjon.

For underformålene naturområde, turdrag, friområde og park er det angitt egne bestemmelser.

§ 4-1.2 Omdisponering

Innenfor grøntstrukturen tillates ikke utbygging, eller andre tiltak enn det som går fram av § 4-2. I særskilte tilfeller kan kommunen likevel tillate at hele eller deler av eiendommer som i kommuneplanen er satt av til grønnstruktur, omreguleres til utbyggingsformål. Forutsetningen er da at annet areal reguleres til grøntstruktur og opparbeides slik at grøntstrukturen i planområdet, etter kommunens skjønn, framstår som klart mer attraktivt for et mangfold av brukere enn før omdisponeringen.

§ 4-2 Bestemmelser for ulike underformål innenfor grøntstrukturen

Eksisterende grønnstruktur skal i størst mulig grad opprettholdes/bevares i tråd med gjeldene underformål.

§ 4-2.1 Naturområde

I feltene skal eksisterende naturpreg og terreng bevares, gjerne med opprinnelig stedegen vegetasjon. Det kan tillates enkel tilretteleggelse for ferdsel. Området bør ha stort vegetasjonsmangfold, ivareta eksisterende fauna og eventuelle blågrønne kvaliteter. Store inngrep i eksisterende terreng tillates ikke.

§ 4-2.2 Turdrag

Feltene skal brukes til eksisterende og nye turveier/turstier og løypenett (vinterstid og sommerstid). Turveier skal normalt være gruset, etableres med bredde på 2,5 meter og ha hensiktsmessig belysning. Turstier skal være enklere opparbeidet enn turveier.

Retningslinje: I Skedsmo skal turdragene koble kommunens sentrale deler og ut mot omkransende LNF-områder, marka og nabokommunene. Nye turdrag bør ha minimumsbredde på 30 meter.

§ 4-2.3 Friområde

I disse feltene er det eksisterende og nye grønnsstrukturarealer som skal være attraktive for rekreativ bruk. Friområder skal være tilrettelagt/opparbeidet for aktiv lek, fysisk aktivitet, opphold og ferdsel. Områdene kan ha naturlig eller kultivert trevegetasjon og terrengutforming bør i visse tilfeller forsterkes for å tåle stor bruk. I friområdene tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene.

§ 4-2.4 Park

Parker skal ha stor grad av opparbeidelse, med krav til høy kvalitet og standard. Parkene skal utformes slik at de fremstår som gode sosiale møteplasser. De skal ha variert utforming av naturlig og kultivert grønnsstruktur, og aktiviteter for ulike aldersgrupper av befolkningen. Byromsnormens retningslinjer for parker skal legges til grunn for utformingen.

§ 4.3 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnsstrukturen

§ 4-3.1 KGS1, Stortorvet.

Kombinerte grøntstrukturformål: Grøntstruktur /park.

Det tillates underjordisk parkeringskjeller under hele eller deler av feltet. Dagens overflateparkering skal fjernes.

Kapittel V Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 4 - Forsvaret

§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass

Kommunedelplanen som etter § 1-2.1 skal utarbeides for felt MF1 og MF2 (Kjeller flyplass) skal fastsette områdets arealbruk og avklare rammer for utnyttelse.

§ 5-1.1 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 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

§ 5-1.2 Overvannshåndtering

Planen skal inneholde løsninger som sikrer bekkeåpninger og åpen håndtering av overvann.

§ 5-1.3 Ny gatestruktur og plassering av byrom

Til kommunedelplanen skal det følge et byromprogram som viser nye byrom (torg, parker og gater). Byromnormen skal legges til grunn for utformingen av disse.

§ 5-1.4 Ny grønnsstruktur og grønne forbindelser

Kommunedelplanen skal vise grønnsstruktur som et sammenhengende område for kombinert park og idrettsanlegg rundt overvannskanal. Størrelsen på parkområdet skal være minimum 200 daa.

Det skal etableres minimum tre turveiakser nord-sør, og to i øst-vest retning over flyplassområdet.

§ 5-2 Miljøoppyrning

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

Tiltakshaver må fjerne eller sørge for tilstrekkelig sikring av all forurenset grunn innenfor felt for bebyggelse og anleggsformål før det kan gis igangsettingstillatelse.

Kapittel VI Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 LNF

§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftformål

Det gjelder et generelt bygge- og deleforbud i uregulerte områder som er satt av til LNF-formål. Følgende unntak gjelder fra forbudet:

a) Unntak for landbruksbygninger

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbrukseiendommer tillates. Nettstasjoner tillates oppført for å skaffe strøm til næringsdriften på eiendommene. Bygg skal plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i harmoni med lokal byggeskikk. I LNF-områder med kulturminneinteresser skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk som topografi, tre-rekker, veifar, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas.

Retningslinje:

For oversikt over kulturminneinteresser i LNF-områder, sjekk kommunens temakart.

b) Unntak for kårboliger

Oppføring av kårbolig kan tillates dersom landbruksmyndighetene vurderer behovet for kårbolig å være til stede. Kårbolig kan ikke fradeles.

c) Unntak for visse tiltak på eksisterende boligeiendommer

Tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF-område. På eksisterende boligeiendommer i LNF-område kan oppføres påbygg, tilbygg samt garasjer og uthus. Nye boenheter, herunder sekundærleiligheter, tillates ikke opprettet. Fradeling av nye grunneiendommer for boligformål tillates ikke. Tillatt grad av utnytting for eksisterende boligeiendommer i LNF-område skal ikke overstige 15 % BYA eller 400 m² BRA.

Kapittel VII Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 7-1 Differensiert vassdragsforvaltning

Vassdragene skal underlegges differensiert vassdragsforvaltning, der vannforvaltningsklasse 3 har sterkest vern mot inngrep. Alle inngrep i selve vassdragene krever reguleringsplan.

Forvaltningen av arealer inntil 100 meter fra strandlinjen følger § 1-14.6.

Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner

§ 8-1 Faresoner og sikringssoner (plan- og bygningsloven § 11-8 a)

§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110

Innenfor H110 skal det tas hensyn til anlegg for vannforsyning under bakken.

§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130

Innenfor sone H 130 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

Det vises til byggegrense i § 1-6.2.

§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg, H190

Innenfor H190 skal det tas hensyn til renseanlegg under bakken.

§ 8-1.4 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310_1 – H310_11

Innenfor fareområdene vist på plankartet er det registrert kvikkleireforekomster. TEK17 § 7-3 gjelder. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for bebyggelse og anlegg innenfor NVEs registrerte kvikkleireforekomster H310_1 – H310_11, skal det før førstegangsbehandling av reguleringsplan være gjennomført geotekniske grunnundersøkelser i henhold til NVEs veileder 7/2014 *Sikkerhet mot kvikkleireskred*, eller nyere retningslinjer som erstatter denne.. Søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonene kan bare godkjennes dersom geoteknisk grunnundersøkelse og fagkyndig rapport viser at det kan oppnås sikkerhet mot skred innenfor grenseverdiene som er oppgitt i TEK17 § 7-3 . Geotekniske rapporter skal ha klare og entydige konklusjoner.

Retningslinje:

NVEs retningslinjer Sikkerhet mot kvikkleireskred skal følges. NVEs retningslinje for mindre tiltak i kvikkleireområder skal følges. Alle områder under marin grense kan inneholde kvikkleire. Merk at § 1-10 om geotekniske undersøkelser gjelder også for områder utenfor hensynssonen.

§ 8-1.5 Hensynssone – fare. Flom langs Nitelva, H320_1

Innenfor fareområdet vist på plankartet er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Tiltak etter sikkerhetsklasse F2 200-års flom, jf. TEK17 § 7-2, tillates ikke, uten at disse er beregnet til å tåle belastning fra 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring er etablert. NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar" skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert eller inntatt i kommuneplanbestemmelsene § 2-2.1 og § 2-2.2.

Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring.

Retningslinje

Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.6 Hensynssone – fare. Flom langs Leira, H320_2

Innenfor fareområdet vist på plankartet er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Tiltak etter sikkerhetsklasse F2 200-års flom, jf. TEK17 § 7-2, tillates ikke, uten at disse er beregnet til å tåle belastning fra 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring er etablert. NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar" skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert eller inntatt i kommuneplanbestemmelsene § 2-2.1 og § 2-2.2.

Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring.

Retningslinje

Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.7 Hensynssone – fare. Flom langs Sagelva, H320_3

Innenfor fareområdet vist på plankartet er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Tiltak etter sikkerhetsklasse F2 200-års flom, jf. TEK17 § 7-2, tillates ikke, uten at disse er beregnet til å tåle belastning fra 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring er etablert. I større byggeprosjekter skal reguleringsplan avklare løsninger for flomsikring. Ved byggesaksbehandling innenfor sonen skal kommunens temakart over flom og overvann langs Nitelva benyttes til å vurdere flom på den aktuelle tomten. Flomsikringstiltak, herunder ev. byggeforbud eller forbud mot å øke andel tette flater på tomten, skal avklares i det enkelte tilfelle.

Retningslinje

Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4

Innenfor fareområdet vist på plankartet er det fare for oversvømmelse flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde, og TEK17 § 7-2 gjelder. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som hindrer nødvendig avrenning til vassdraget. Nye bygninger tillates ikke oppført.

Ved tiltak på ledningsnettet langs strekninger i hensynssonene for bekker med årssikker vannføring, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukkinger, skal det velges løsninger som sikrer framtidige åpne vannveier.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.9 Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1

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

§ 8-1.10 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.

Retningslinje:

Dynea næringspark sin vurdering av sikkerhet/risiko skal vektlegges ved vurdering av nye etableringer i innenfor hensynssonen.

§ 8-1.11 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_11

Innenfor område angitt som hensynssone H370_1 – H370_11 - høyspenningsanlegg må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009- 06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Innenfor området skal det ved valg av bygningsmessige løsninger tas hensyn til at avstandskravene til høyspenningsanleggene kan begrense brannvesenets innsatsmuligheter ved bruk av høydemateriell.

Høyspenningsanlegg generer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrottesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.

Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner. Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

§ 8-1.12 Hensynssone – fare. Atomreaktor på Kjeller, H390_1

Det er ikke tillatt å opprette ny eiendom, nye boenheter, skoler eller barnehager innenfor sonen. Det er ikke tillatt å hensette objekter innenfor sonen slik at disse kan blokkere atomanleggets rømningsveier.

§ 8-1.13 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 næringsvirksomhet, kombinerte formål eller bolig ikke gjennomføres tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, med unntak av de som eksplisitt er nevnt over.

§ 8 -2 Soner med særlig angitt hensyn (plan- og bygningsloven § 11-8 c)

§ 8-2.1 Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv , H530_1 – H530_5

I hensynssone H530_1- H530_5 skal det tas særlige hensyn til friluftsliv.

§ 8-2.2 Hensynssone med særlig hensyn til grøntstruktur, H540_1

Ved detaljregulering innenfor hensynssonen H540_1 skal det søkes etablert en sammenhengende grønnstrukturforbindelse fra øst til vest gjennom området, som skal inngå som del av et framtidig grøntbelte rundt Lillestrøm.

§ 8-2.3 Hensynssoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_35

Oppføring av bygninger og anlegg eller vesentlige terrenginngrep er ikke tillatt innenfor hensynssone raviner.

Der geotekniske undersøkelser fastslår at det er nødvendig å sikre eksisterende bygninger og anlegg, skal bare geoteknikers minimumsanbefaling for oppfylling tillates. Klima- og miljøtiltak i landbruket, og øvrige mindre, ikke-søknadspliktige landbrukstiltak, som ikke er vesentlige terrengendringer, er ikke omfattet av bestemmelsen.

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

Retningslinje:

Der det i Skedsmo kommunes ravineplan er vist en annen avgrensning på ravinen enn det som følger av formen på hensynssonene H560_1-H560_35, skal kommunen vurdere om avgrensningen i ravineneplanen skal legges til grunn.

§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_25

Innenfor hensynssone for kulturmiljø skal det tas særlige hensyn til kulturminner og kulturmiljø. For tiltak innenfor hensynssone H570 skal kommunen innhente uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen.

§ 8-3 Hensynssoner som er båndlagt etter særlov (plan- og bygningsloven § 11-8 d)

§ 8-3.1 Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven (§ 11-8, 3. ledd, bokstav d) H710_1 – H710_4

Områdene er regulert til bevaring.

§ 8-3.2 Områder båndlagt etter lov om naturvern eller naturmangfoldloven (§ 11-8, 3. ledd, bokstav d) H720_1 – H720_5

Områdene er vernet i medhold av lov om naturvern eller naturmangfoldloven. Vernevedtak og ev. forvaltningsplan for det enkelte området gjelder.

§ 8-3.3 Områder båndlagt etter lov om kulturminner (§ 11-8, 3. ledd, bokstav d) H730_1 – H730_6

Områdene er fredet etter lov om kulturminner.

Automatisk fredete kulturminner:

Arealet er båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

Fredete bygninger og anlegg:

Tiltak på fredete bygninger og anlegg, utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et fredet kulturminne sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehold må skje med tradisjonelle materialer og metoder, og større vedlikeholdsarbeider bør også meldes fra om. Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminne eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven skal sendes kulturminneforvaltningen til uttalelse.

§ 8-4 Hensynssoner for felles planlegging (plan- og bygningsloven § 11-8 e)

§ 8-4.1 Sone med krav om felles planlegging H810_1 - H810_3

I hensynssonene H810_1 i Lillestrøm, og H810_2 på Strømmen som omfatter framtidig sentrumsformål, felt SF1-34, SF38, SF39 og SF42, skal det primært søkes samarbeid 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. Det samme gjelder H810_3 på Hvam.

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

Kapittel IX Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 9-1 Bestemmelsesområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (plan- og bygningsloven § 11-9.6)

Bestemmelsesområder #6_1 til #6_12.

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 veien.

Kapittel X Vedlegg

Følgende dokument er vedlegg til kommuneplanens bestemmelser:

- a) Byromsnorm for sentrumsområder i Skedsmo, september 2018.
- b) Kart over småhusområder som omfattes av bestemmelsene § 2-2.1 (Indre Sone) og § 2-2.3 (Ytre Sone), september 2018
- c) Kart over ulike soner for parkeringskrav, august 2018
- d) Støykart Skedsmo, april 2017
- e) Holdningsklasser for avkjørsler, september 2018

Byromsnorm for sentrumsområder i Skedsmo kommune

vedlegg til kommuneplanen 2019 - 2030

Innledning

Byromsnorm for sentrumsområder i Skedsmo gir retningslinjer for utforming av byrom i kommunens sentrale områder. Det åpnes for stor grad av frihet i de enkelte prosjekt til å gjøre strukturerende grep og velge formuttrykk, men normen synliggjør hvilke forventninger kommunen har til utviklingen av sentrumsområder. Det legges særlig vekt på tilrettelegging for gående og syklende og at disse sikres ubrutte og tydelige forbindelseslinjer.

Byromsnormen skal gi inspirasjon og legges til grunn for byggesaksbehandling. Ved visse detalj- og områderegeringsplaner skal det legges ved et byromsprogram som er utarbeidet med utgangspunkt i normen.

Bakgrunn

Kommuneplanen for Skedsmo legger opp til en fortetting i Lillestrøm-Strømmen- Kjeller området (LSK-triangelet), og stiller samtidig krav til kvalitet i bebyggelse og infrastruktur. Utviklingen av strukturer og kvaliteter i det urbane rommet vektlegges og i det arbeidet er det behov for noen styrende prinsipper for utforming av veier, gater, torg, plasser og nærmiljøanlegg.

I tilknytning til arbeidet med en samferdselsplan for Skedsmo er det utarbeidet en gåstrategi for kommunen. I 2012 ble det vedtatt en hovedplan sykkel. Målet er å etablere et hovednett av attraktive gang- og sykkelforbindelser. I «Samferdselsstrategier for Skedsmo 2009 – 2050» ligger det også noen overordnede prinsipper som er søkt videreført i byromsnormen. Det samme gjelder vei- og gatebruksplanen for Lillestrøm.

Byromsnormens kategorier

Byrommene er delt inn i tre hovedkategorier: gater, torg og parker. For hver byromskategori er det gitt føringer for funksjonskrav for byrom og tilliggende bebyggelse, samt kvalitetskrav for disse. Alle byrom skal være universelt utformet.

Gater er trafikkåre med flere funksjoner/brukere. Gater er delt i de tre underkategoriene gågate, miljøgate og bygate. For denne kategoriseringen er det tilgjengelighet og prioritering av fotgjengere og syklist som er bestemmende. Skal være regulert som samferdselsformål.

Torg er delt i underkategoriene bytorg, strøktorg og fellestorg, hvor størrelse og grad av offentlighet og aktivitetsnivå varierer. Skal være regulert til samferdselsformål, med unntak av fellestorg, som kan være regulert til uteoppholdsareal tilhørende boliger.

Parker er først og fremst områder for rekreasjon, og er i all hovedsak grønne og frie for trafikk. Parkene er delt inn i bypark, strøspark og fellespark. Skal være regulert som grøntstruktur, med unntak av fellespark, som kan være regulert til uteoppholdsareal tilhørende boliger.

Nærmiljøanlegg er først og fremst for aktivitet. De inneholder ulike typer anlegg som inviterer til lek og fysisk aktivitet for ulike aldersgrupper. Skal være regulert som nærmiljøanlegg eller lekeplass, med unntak av Fellesanleg, som kan være regulert til uteoppholdsareal tilhørende boliger.

Byromsprogram

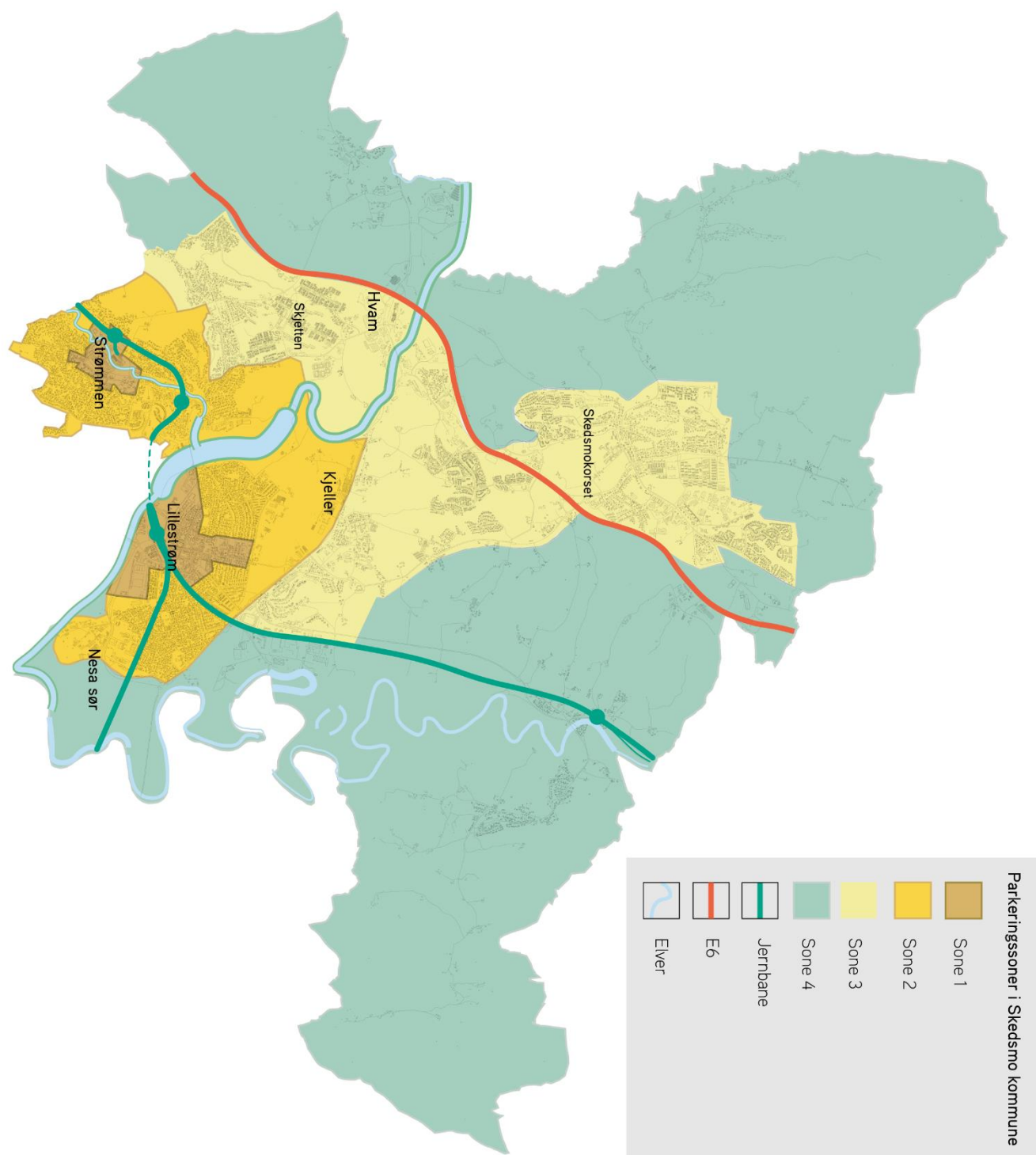
Med utgangspunkt i byromsnormen skal det utarbeides et byromsprogram som en del av alle reguleringsplaner for areal avsatt til sentrumsformål (se kommuneplanens bestemmelser §1-8.10. f). Byromsprogrammet må inneholde utformingsplaner for gater, torg og parker som viser materialbruk, belysning, møblering, utsmykning og blågrønne elementer

Gater			
ferdselsåre, bestandige materialer			
	Gågate	Miljøgate	Bygate
mål-gruppe	primært for gående	alle trafikkantgrupper, gående prioriteres ved kryssing	bil, men tilpasset syklende
aktivitet	syklende prioritert kun i egne traseer opphold, bevertning, handel, opplevelser	trafikkavvikling, kollektiv transport, opphold, bevertning, handel, parkering, varelevering	trafikkavvikling, kollektivtransport, varelevering, parkering
innhold	oppholds-/sitteplass hver 20. meter, vannspeil min. 4 m2 hver 250. meter beplantning som gir grønt preg, tilpasset belysning, sykkelparkering kunst-/designelement	egne møbleringssoner, tilpasset belysning, sykkelparkering markert kjørefelt, shared-space vurderes	2-sidig fortau eget sykkelfelt eller 30 km/t
kvalitet/utforming	element for barn/unge vurderes dekke: steinheller, brostein, trevirke gatevarme vurderes	dekke: asfalt innslag av: steinheller, brostein, trevirke gatevarme vurderes	dekke: primært asfalt
tilliggende bygg	1. etasje: forretning, privat og offentlig tjenesteyting 2. etasje: som 1. etasje + kontor fasader skal være transparente, henvende seg mot og berike gaten dimensjonert etter menneskelig skala	1. etasje: forretning, offentlig-/ privat tjenesteyting, kontor fasader skal være transparente, henvende seg mot og berike gaten dimensjonert etter menneskelig skala	alle underformål av sentrumsformål fasader bør henvende seg mot gaten
eier/drift/vedlikehold	eier: kommunen drift og vedlikehold: gårdeier og kommune	eier: offentlig/privat avhengig av funksjon drift og vedlikehold: offentlig/privat	eier: offentlig drift og vedlikehold: offentlig og gårdeier
Torg			
møteplass, lokalisert til ferdsselsåre, dimensjonert etter menneskelig skala, bestandige materialer, tilpasset belysning, krav om grønne og blå elementer, oppholds- og sitteplasser med godt solinnfall, sykkelparkering			
	Bytorg	Strøktorg	Fellestorg
mål-gruppe	gående, hele befolkningen	gående, befolkningen i bydelen	gående og syklende, befolkningen i tilliggende bygningsmasse
aktivitet	handel, servering, kulturaktiviteter, arrangement	handel, servering, lek, mindre arrangement	lek, mulighet for fellesarrangement
innhold	egne elementer for barn og unge, kunst/designelement vannspeil	bør ha egne elementer for barn og unge, kunst/designelement er ønskelig vannspeil	bør ha egne elementer for barn og unge, kunst/designelement er ønskelig vannspeil er ønskelig
kvalitet/utforming	dekke: steinheller, brostein, trevirke	dekke: steinheller, brostein, trevirke	dekke: asfalt, steinheller, brostein, trevirke
tilliggende bygg	1. etasje: forretning, privat og offentlig tjenesteyting 2. etasje: som 1. etasje + kontor fasader skal henvende seg mot og berike torget	1. og 2. etasje: forretning, privat og offentlig tjenesteyting og kontor, bebyggelse bør henvende seg mot torget	bebyggelsen må ikke bidra til privatisering av torget
eier/drift/vedlikehold	eier: kommunen drift og vedlikehold: gårdeier og kommune	eier: offentlig/privat drift og vedlikehold: eier	eier: som hovedregel privat drift og vedlikehold: eier
Parker			
møteplass, rekreasjon og aktiviteter, lek, dimensjonert etter menneskelig skala, bestandige materialer, god tilgjengelighet for gående og syklende, vegetasjonsdekke, stille område, gjerne med natur-lyder (sildrende vann og fugler), beplantning som gir grønt preg, godt solinnfall og tilpasset belysning			
	Bypark	Strøspark	Fellespark
mål-gruppe	hele befolkningen, i tilknytning til hovedferdselsåre for gående	befolkning fra bydelen	befolkningen fra nærområde
aktivitet	fleksibel bruk og mangfoldige aktiviteter, mulighet for større arrangement innen kultur, og idrett	mulighet for mindre arrangement kultur og idrett	
innhold	egne områder for opphold og aktivitet, egne elementer for barn og unge, vannspeil helhetlig plan for kunst/designelementer egne sykkeltraseer vurderes	vannspeil kunst/designelement	kunst/designelement skal vurderes
eier/drift/vedlikehold	eier: kommunen drift og vedlikehold: gårdeier og kommune	eier: offentlig/privat drift og vedlikehold: eier	eier: som hovedregel privat drift og vedlikehold: eier
Nærmiljøanlegg			
Fysisk aktivitet for små og store. En del beplantning, men også andre flater.			
	Byanlegg	Strøksanlegg	Fellesanlegg
målgruppe	hele befolkningen. Muligheter for lek og aktivitet for både småbarn, større barn og ungdom/voksne.	befolkning fra bydelen	befolkningen fra nærområde
aktivitet	Variert innhold, blant annet stort klarteianlegg for barn, sandkasse, utetrening.	Tilbud for minst to aldersgrupper	Tilbud til minst en aldersgruppe
innhold			
eier/drift/vedlikehold	eier: kommunen drift og vedlikehold: kommunen	eier: offentlig eller privat drift og vedlikehold: eier	eier: som hovedregel privat drift og vedlikehold: eier

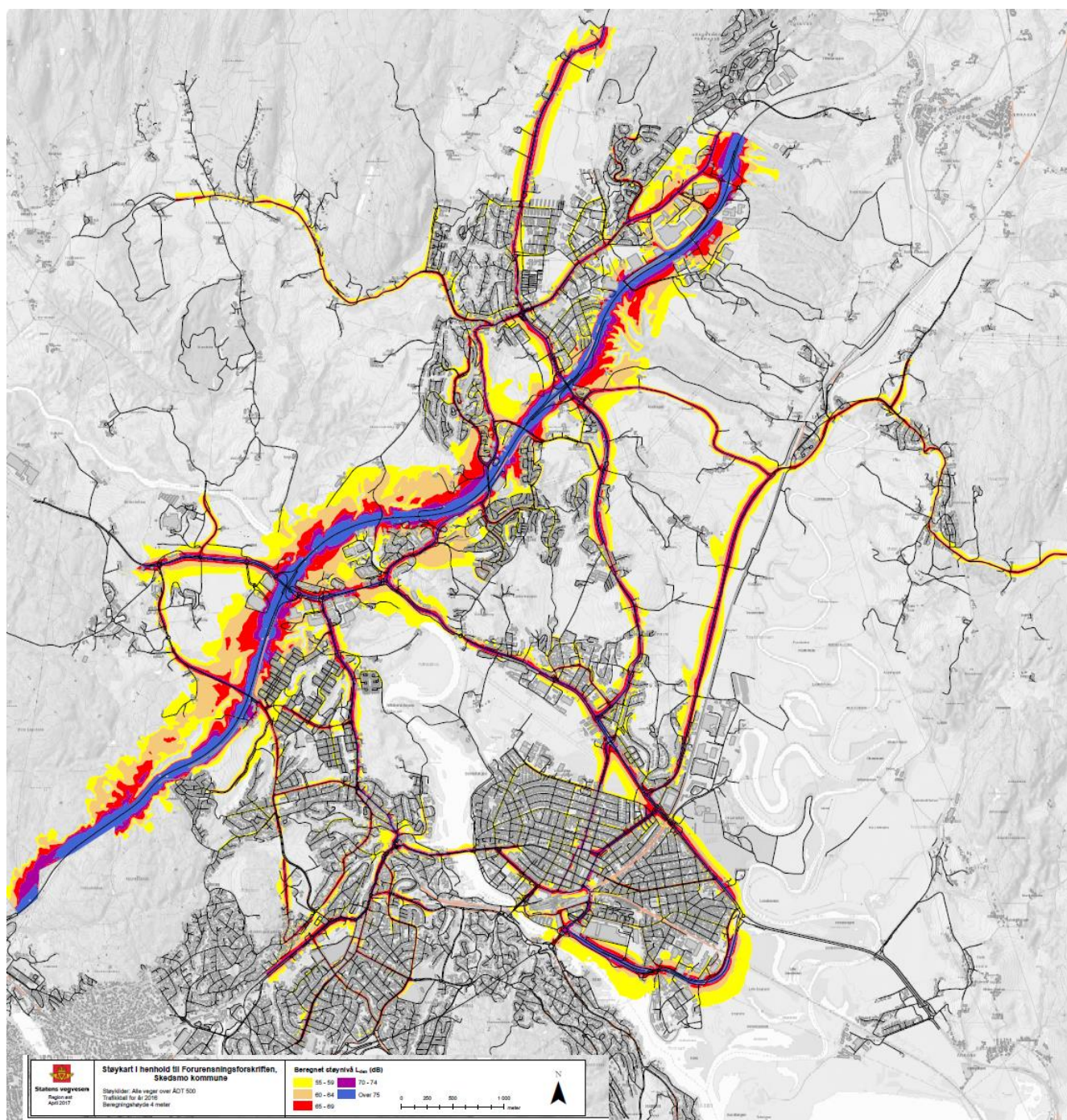
Vedlegg b) Kart som viser «Indre Sone» og «Ytre Sone» i henhold til § 2-2.1 og § 2-2.2



Vedlegg c) Kart over ulike soner for parkeringskrav, aug. 2018



Vedlegg d) Støysonekart, 2017



Vedlegg e) Holdningsklasser for avkjørsler

