



SØRUMKOMMUNE

Kommuneplan 2019 – 2031

Del 2: Arealdel

Dokument 2.3 Bestemmelser og retningslinjer med temakart



Vedtatt av kommunestyret 12.06.2019, sak 65/19,
med endringer vedtatt 16.06.2021, sak 108/21

Kommuneplan Sørumsdal 2019 - 2031 består av følgende dokumenter:

1. SAMFUNNSDEL
Samfunnsdel med statusnotat vedtatt 24.06.2015
2. AREALDEL
 - 2.1 Planbeskrivelse og konsekvensutredning med medvirkningsnotat
 - 2.2 Plankart
 - 2.3 Planbestemmelser og retningslinjer med temakart**
 - 2.4 Risiko – sårbarhet (ROS)
Egnethet – konsekvenser for alle nye byggeområder
 - 2.5 Notater – utredninger fastsatt i planprogrammet

Bakgrunnsdokumenter

- Planprogram fastsatt 24.01.18
- Siling av arealinnspill kommunestyrevedtak 24.01.2018
- Mottatte høringsuttalelser ved oppstart og arealinnspill/utredninger fra forslagstillere
- 1.gangsbehandling av planforslag 13.06.2018
- Høringsuttalelser

Bakgrunnsdokumentene er ikke vedlagt – men er lagt ut på kommunens hjemmeside

[www.sorumsdal.kommune.no/om-oss/planer, prosjekter og rapporter](http://www.sorumsdal.kommune.no/om-oss/planer-prosjekter-og-rapporter)

Revisjon datert 04.05.2021 ble vedtatt av kommunestyret sak 108/21, 16.06.2021: Endringen gjelder § 2.1 for veiføring til Ausenfjellet II næring.



Fig. 1. Foto: Turid Rikheim

Innhold

Bestemmelser og retningslinjer	4
§ 1 Generelle bestemmelser	4
§ 2 Bebyggelse og anlegg	6
§ 3 Parkering	11
§ 4 Utnyttelsesgrad, høyde, uteoppholdsarealer og estetikk.....	13
§ 5 Miljø- og samfunnshensyn	16
§ 6 Samferdsel og infrastruktur.....	21
§ 7 Hensynssoner	24
§ 9 Andre bestemmelser	26
§ 10 Utbyggingsavtaler	28
Informasjon	30
Temakart.....	30
Vann og avløp.....	30
Renovasjon	31
Rammeplan.....	31
Vedlegg:	32

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentet består av juridiske bindende bestemmelser og retningslinjer. Retningslinjer er plassert i grå bokser. Rettsvirkningen følger av plan- og bygningsloven (PBL) § 11-6. Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene må behandles som dispensasjon eller plansak. Hjemmel for den enkelte bestemmelse er angitt med henvisning til PBL. Retningslinjene forteller hvilken praksis Sørums kommune har innenfor enkelte områder av arealforvaltningen.

Nye reguleringsplaner kan fravike kommuneplanens bestemmelser der kommunen finner det hensiktsmessig.

§ 1 Generelle bestemmelser

§ 1.1 Krav om reguleringsplan (PBL § 11-9)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og massedeponi, tillates ikke tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, punktene a, b, d, k, l og m, uten at området inngår i reguleringsplan.

§ 1.2 Unntak fra plankrav (PBL § 11-10 nr. 1)

I områder vist som eksisterende bebyggelse gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

- a) Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse.
- b) Bruksendring til boligformål som ikke fører til flere boenheter i eksisterende boligbebyggelse.
- c) Oppføring av påbygg, tilbygg inntil 50 m² bruksareal, og bruksendringer som ikke fører til flere arbeidsplasser.

Selv om det gis dispensasjon fra denne bestemmelsen skal generelle bestemmelser for kommuneplanen overholdes.

§ 1.3 Forholdet til eldre planer

Vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen innenfor nærmere angitte hensynssoner (§ 7.1). Reguleringsplan gjelder foran kommuneplanen for områder regulert til bevaring/hensynssone bevaring og friområder/lekearealer.

§ 1.4 Krav om rekkefølgebestemmelser (PBL § 11-9 nr. 4 og nr. 8)

Nye byggeområder kan ikke reguleres før det foreligger dokumentasjon på at nødvendig sosial, teknisk og grønn infrastruktur vil være tilrettelagt før området tas i bruk. Reguleringsplaner skal inneholde nødvendige rekkefølgebestemmelser som sikrer dette.

Retningslinjer:

Ved oppstart av planarbeid for nye boliger, skal utbygging vurderes opp mot boligbyggeprogrammet. Det skal fortettes innenfra og ut. Nye detaljreguleringer innenfor områdeplan for Sørumsand skal prioriteres foran uregulerte prosjekter i boligbyggeprogrammet.

Følgende forhold skal være en del av vurderingene før 1. gangs behandling av reguleringsplaner:

- a) I områder med flomfare iht. NVEs kartlegginger, skal avbøtende tiltak klargjøres.
- b) Støyvurderinger og forslag til støydempende tiltak for uten- og innendørs støy må foreligge.
- c) I områder med høyspentlinjer skal det vurderes om disse skal kables før feltene kan bygges ut.
- d) Det skal tas stilling til om det skal innpasses barnehager i boligfeltene, avhengig av det reelle behovet på utbyggingstidspunktene. Barnehagene skal ferdigstilles samtidig med boligfeltene. Barnehagetomter må være minimum 6 daa.
- e) Feltene planlegges slik at de gir tilgang til friområdene for allmennheten, og med gangveger for å binde eksisterende og nye felt sammen.
- f) Det skal tilrettelegges for felles gjesteparkering i boligprosjekter og utfartsparkering i boligområder som grenser mot friluftsområdene.
- g) Det skal legges til rette for en ekstra beredskapsveg inn til nye bolig og næringsområder for blant annet å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy til enhver tid. Ved utbygging av nye felt skal det vurderes om det er mulig å etablere en ekstra beredskapsveg til eksisterende felt som mangler dette.
- h) Stier gjennom området skal der det er mulig, bevares. Der dette ikke er mulig skal stier legges om.
- i) Store trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- j) Det skal legges til rette for at nye boligområder ikke har mer enn 500 meter til nærmeste sti. I tilfelle det blir bygd i skog som gjør at enkelte får lengre vei, skal det legges til grønne korridorer. Det skal vurderes i rekkefølgebestemmelser om det skal stilles betingelser om merking av sti i nærområder.
- k) Kulturminnevernplanen skal være retningsgivende for saker som omhandler objekter og miljøer nevnt i denne.
- l) Slokkevannskapasitet skal sikres.
- m) Utenfor sentrumsområder skal plass for lagring av snø inngå.
- n) Plan som viser massehåndtering skal inngå, ref. § 5.5.
- o) Buffersone på 10 meter mellom dyrka mark og boligformål

§ 2 Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Rekkefølgekrav og bestemmelser til enkeltområder

Frogner/Lindeberg/Lunderåsen:

Felt	Rekkefølgekrav	Bestemmelser
Hval nordre	<p>Før 1. gangs behandling av reguleringsplaner innenfor Hval nordre, skal kommunedelplan for området og reguleringsplan for ny jernbanestasjon være vedtatt.</p> <p>Før utbygging av Hval skal det etableres gang- og sykkelveg langs Haldenvegen.</p> <p>Undergang ved hovedbanen skal oppgraderes til å ha universell utforming.</p>	
49(nytt) Utvidelse bolig Kirkebakken	Før brukstillatelse gis skal fortau langs Kirkevegen være opparbeidet langs planområdet.	<p>Skråningen sør for området skal beplantes med trær for å ivareta hensyn til landskapsrommet for nasjonale kulturminneverdier.</p> <p>Bebyggelsens høyde begrenses slik at mønehøyde blir godt under skråningstoppen. Høyde vurderes i reguleringsplan.</p>
Melvoldjordet bolig	<p>Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før rammetillatelse for utbyggingsfelt gis.</p> <p>Utbyggingsstakten skal begrenses.</p>	Begrensninger i utbyggingstakt for Melvoldjordet skal inngå i utbyggingsavtale.
Måltrost-vegen 8 næring		Utelagring tillates ikke. Næringsbebyggelsen skal skjerme boligbebyggelsen. Det skal være arbeidsintensiv næring.
Bjørkemoen næring	<p>Før utbygging skal Bjørkemoen masseinntak (kartreferanse 86) være ferdigstilt.</p> <p>Før utbygging skal adkomst til Trondheimsvegen og gang- og sykkelveg langs Trondheimsvegen fra gang- og sykkelveg ved Lindeberg til Ullensaker grense være opparbeidet.</p>	<p>Det skal ikke være arbeidsintensiv næring. Det kan være trafikkintensivt. Utbyggingen inkluderer masseinntak.</p> <p>Det tillates ikke handel eller servicefunksjoner rettet mot privatmarkedet.</p>

50 (nytt) Smedstua næring (tas ut av kommune- planen hvis departe- mentets avgjørelse kommer før kommune- planen vedtas.)	Nytt kryss på Trondheimsvegen og omlagt turveg utenom planområdet, skal være opparbeidet og stenging av adkomst til Lindebergvegen skal være iverksatt før første igangsettingstillatelse til næringsbygg.	Turområde og naturverdier langs Jeksla skal ivaretas.
Ausenfjellet II næring		Det skal være vegetasjonsskjerm mot kulturlandskapet i nord. Det skal tas hensyn til fjernvirkning. Det skal settes av plass til lokalt snødeponi på 200 m ³ langs ny atkomstveg. Turstier, bekke drag og friluftsinnteresser må ivaretas ved regulering. Det skal tas sikkerhetshensyn til Frogner transformatorstasjon, dette gjelder også utelagring.
Bjørkemoen massemottak	Det skal opparbeides gang- og sykkelveg langs planområdet og reguleres gang- og sykkelveg til Ullensaker grense.	

Sørumsand og Lørenfallet:

Felt	Rekkefølgekrav	Bestemmelser
Orderud- jordet	Før igangsettingstillatelse for arbeider på Orderudjordet blir gitt skal: -avkjørsel fra fv. 171 være opparbeidet. Avkjørselen skal også være ny adkomst for Sørumsand verksted. - gang- og sykkelveg og grøntkorridor langs fv. 171 fra feltet til sentrum og fra driftssentralen langs jernbanen til fv.171, være ferdigstilt og tatt i bruk. Det skal avsettes areal for gangbro over jernbanen til Noractorområdet. Når plassering av gangbroen er avklart,	Området skal bebygges med høy grad av utnyttning. Det tillates ikke eneboliger eller tomannsboliger. Det skal settes av plass til lokalt snødeponi på 200 m ³ .

	må det opprettes gangforbindelse fra Orderudjordet til denne.	
Noractor-området	Før igangsettingstillatelse skal gangbro over jernbanen til Orderudjordet være prosjektert. Detaljplan for området skal legge til rette for at gangbroa kan bygges.	
Vestbyvegen 53 og 55 - bolig	Forlengelse av fortau langs Vestbyvegen skal være opparbeidet før første igangsettingstillatelse.	
Huseby	Før brukstillatelse for boliger gis skal undergang under fv. 171 være ferdigstilt.	
54 (nytt) Nærings-område ved Gamle Rovenveg	Nytt kryss/oppgradering av eksisterende kryss for Gamle Rovenveg x Sørumsandvegen (fv. 172) skal etableres før igangsettingstillatelse innenfor planområdet gis. Det skal etableres gang- og sykkelveg frem til Sørumsand skole før igangsettingstillatelse til næring gis. Dette gjelder ikke for etablering av brannstasjon.	Det tillates etablert brannstasjon. Det tillates lager, industri og verksteder med tilhørende kontorer. Det tillates ikke arbeidsplass- og transportintensive virksomheter. Det tillates ikke handel eller servicefunksjoner rettet mot privatmarkedet.
37 (nytt) offentlig formål Sørumsand		Parkering skal være under bebyggelsen. Sambruk av parkering skal vurderes.
53 a (nytt) Ny skole på Sørumsand ved idrettsparken	Før igangsettingstillatelse må idrettsparken utvides mot vest. Deler av Vestbyvegen og Sollia/Parkvegen utvides før brukstillatelse. Areal for buss, drop-offsoner og varelevering må være opparbeidet før brukstillatelse.	Hoveddelen av parkering skal være under bebyggelsen. Det skal være sambruk med idrettsanlegg og svømmehall. Bruk av overskuddsvarme fra MIRA til oppvarming skal vurderes. Areal til skolehage skal inngå.

Blaker:

Felt	Rekkefølgekrav	Bestemmelser
Blaker aldershjem til sentrums formål		<ul style="list-style-type: none"> - Eiendommen skal reguleres til boligformål med små og mellomstore leiligheter. - Det skal vurderes å legge til rette med fellesrom til

		<p>undervisning, utstilling, møter og overnatting.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det skal legges til rette for at det kan etableres næring som kafe/kiosk og servicetjenester i 1.etasje. - Fasadene skal være åpne, varierte og henvende seg til alle sider uten å fremstå med en tydelig bakside. - Uteområdet skal opparbeides med høy kvalitet, beplantning og offentlig/private uteoppholdsarealer med sitteplasser. - Det skal etableres møteplass for barn- og unge/lekeplass i sentrum. - Det skal vurderes et avlangt torg langs Eidsvegen og prioritet til fotgjengere i området mellom adkomsten til stasjonen og Skansevegen
55 (nytt) Blaker barnehage til bolig	Krysset Svarstadvegen x Toreidvegen skal være oppgradert iht. reguleringsplan før brukstillatelse til boliger gis.	Området kan bebygges med 8 boenheter.
Krokstad	Området må tilknyttes offentlig vann og kloakk før det tas i bruk som næringsområde.	<p>Det tillates lager/ logistikk industri, verksted, masseuttak, masseinntak og snødeponi. Virksomhetene kan ikke være arbeidsplassintensive.</p> <p>Det må tas hensyn til ørretførende bekk og sårbare dyrearter i området.</p>
41 (nytt) Masseinntak - Tertittvegen	Før igangsettingstillatelse til masseinntak skal gang- og sykkelveg på strekningen Sørumsand – Monsrudvegen være tatt i bruk.	Oppgradering/utvidelse av Tertittvegen skal vurderes.

Rånåsfoss:

Felt	Rekkefølgekrav	Bestemmelser
Kroken	<p>Før områdene bygges ut skal det opparbeides gang- og sykkelveg mot Auli senter og jernbanestasjonen.</p> <p>Tre tomter langs østgrensen av gnr.118 bnr.7 kan realiseres uten at rekkefølgekravene innfris.</p>	<p>Ca. 1,5 dekar av dyrket mark som går tapt, skal beholdes som parsellhager eller park.</p> <p>Om hele eiendommen skal bygges ut skal området inngå i felles plan med innspill med Olberg I og II.</p>
Olberg I og II		

	<p>Før områdene bygges ut skal det opparbeides gang- og sykkelveg til Auli senter og Rånåsfoss stasjon.</p> <p>Kapasitet i vann- og avløpsnettet for hele feltet må være sikret før området bygges ut.</p> <p>Barnehage skal være bygget før det gis brukstillatelse for bolig nr. 150 på feltet.</p> <p>Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før rammetillatelse for utbyggingsfelt gis. Utbyggingstakten skal begrenses.</p>	<p>Det skal settes av plass til ny barnehage.</p> <p>Det skal settes av plass til utfartsparkering.</p> <p>Trygge ganglinjer til jernbanestasjonen og Aulifeltet skal sikres.</p> <p>Områdene skal inngå i felles plan med innspill med Kroken.</p>
Sandnes næring		Det skal tas hensyn til tilgrensende område avsatt til bolig i kommuneplanen for Nes.
Rånåsfoss stasjon	<p>Før Auli holdeplass kan legges ned skal fortau langs Eidsvegen fra stasjonen til Sandnesvegen og pendlerparkering med min. 125 parkeringsplasser være opparbeidet.</p> <p>Gangforbindelser mellom Sagbakken, parkeringsarealet og Eidsvegen skal være opparbeidet før nytt stasjonsområde tas i bruk. Parkeringsareal med minst 83 p-plasser skal være opparbeidet før nytt stasjonsområde tas i bruk.</p>	

§ 2.2 For Rånåsfoss:

Dagens renseanlegg må rehabiliteres eller det må bygges nytt renseanlegg før nye felt kan bygges ut. Alternativt må området overføres til annet renseanlegg.

§ 2.3 For utbyggingsområder i gangavstand fra togstasjoner på Sørumsand og Frogner:

I gangavstand fra togstasjon (innenfor grønn grense) skal det være høy arealutnyttelse med minimum 80 % BRA (bruksareal i prosent av områdearealet). I tilgrensende områder skal det være minimum 60 % BRA. Før en omfattende fortetting i Frogner må plassering av togstasjonen avklares.

Retningslinjer:

Før igangsettingstillatelse til utbygging av næringsbygg på Bjørkemoen skal dyrkbart areal mellom næringsområdet og E6 dyrkes opp.

§ 3 Parkering

§ 3.1 Parkering

Dokumentasjon av parkeringsdekning skal fremgå av situasjonsplan og parkeringsberegning skal vedlegges ved søknad om rammetillatelse. Parkeringsplasser og garasje skal være på egen tomt eller på fellesareal for flere boliger. Parkeringsplasser skal opparbeides som en del av tiltaket. Garasje medregnes i antall biloppstillingsplasser. I småhusområder skal plass til garasje vises på situasjonsplan, men kan bygges senere.

I småhusområder skal en biloppstillingsplass minimum være 18 m², en enkeltgarasje minimum 18 m² og en dobbelgarasje minimum 36 m². Sykkelparkering skal være nær inngang.

§ 3.2 Ladepunkt for el-bil

Alle utbyggingsprosjekter hvor det skal etableres felles parkeringsanlegg, skal være 100 prosent ladeklare med mulighet for tilstrekkelig strømtilførsel, og 50% av parkeringsplassene tilrettelegges med et eget ladepunkt. Utbygging av ladepunkt ut over 50 % skal skje ved behov. Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

§ 3.3 Parkering i øvrige områder

Det skal gjennomføres særskilt vurdering av parkeringsbehovet der spesielle forhold kan gjøres gjeldende. Tabellen i § 3.4 gir ytre rammer som parkeringsdekning for bil skal vurderes innenfor. Det kan ikke uten videre forventes at minimumsnormen eller maksimumsnormen godkjennes. For alle formål skal beliggenhet og kollektivtilgjengelighet vektlegges ved vurdering av parkeringsdekning.

§ 3.4 Parkeringsnorm

Formål	Antall plasser pr. boenhet		Enhet	Min. Sykkelparkering	Merknad
	Min.	Maks.			
Bolig i sentrumsformål i Sørumsand og Frogner	1,0	1,2	Pr. boenhet	1 pr. boenhet	Forutsetter gjesteparkering i fellesanlegg
Leilighet ellers innenfor grønn grense på Sørumsand og Frogner, og sentrumsformål i øvrige tettsteder	1,2	1,7	Pr. boenhet	2 pr. boenhet	Forutsetter gjesteparkering i fellesanlegg
Småhusområder innenfor grønn grense i Sørumsand og Frogner,	2		Pr. boenhet	2 pr. boenhet	
Bolig i øvrige småhusområder	2		Pr. boenhet	2 pr. boenhet	
Halvert krav for små sekundærleilighet i småhusområder	1		Pr. boenhet inntil 50 m ² BRA	1 pr. boenhet	
Detaljvarehandel	1,5	2	Pr. 100 m ² BRA	2 pr. 100 m ² BRA	
Plasskrevende varehandel	2		Pr. 100 m ² BRA	0,5 pr. 100 m ² BRA	
Kontor	1	1,2	Pr. 100m ² BRA	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte	
Beverting	0,3		Pr. sitteplass	2 pr. 10 sitteplasser	
Skole	0,6 pr. ansatt, 0,2 pr. elev over 18 år			0,8 pr. barn	
Barnehage	0,3		Pr. barn	0,1 pr. barn	
Institusjoner	0,8		Pr. sengeplass	0,3 pr. sengeplass	
Forsamlingslokaler og lokaler for religionsutøvelse	0,2		Pr. sitteplass	0,2 pr. sitteplass	
Industri/ verksted/lager	0,5	1	Pr. 100m ² BRA	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte	

§ 4 Utnyttelsesgrad, høyde, uteoppholdsarealer og estetikk

§ 4.1 Utnyttelse og høyde for småhusbebyggelse

Type bolig	%BYA	Høyde
Frittliggende eneboliger og tomannsboliger	Maks tillatt % BYA = 30 %	Gesimshøyde inntil 7,0 m og mønehøyde inntil 8,0 m. For boliger med pulttak eller flatt tak kan gesimshøyde være 8 meter.
Konsentrert småhusbebyggelse: Kjedehusbebyggelse, rekkehus, firemannsboliger	Maks tillatt % BYA = 40 %	Vurderes ved regulering
Frittliggende lavblokk: Områder i gangavstand til kollektivknutepunkt	% BYA = 40 % eller mer.	Vurderes ved regulering

Biloppstillingsplasser på terreng medregnes i % BYA.

Garasjer kan oppføres med bruttoareal inntil 50 m², og mønehøyde eller gesimshøyde inntil 5 meter.

§4.2 Utnyttelsesgrad før næringsarealer

Næringsområdene skal ha minimum % BYA = 50 % eller mer.

§ 4.3 Krav til uteoppholdsareal

- Uteoppholdsareal skal være beskyttet fra støy jf. § 5.8 og biltrafikk, og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles.
- Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal.
- Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

§ 4.4 Lekearealer

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

- Det skal avsettes 25 m² eller mer til felles leke/grøntareal pr. boenhet.
- Lekeplass ved inngang kreves i annet område enn åpen småhusbebyggelse. Lekeplass skal være 150 m² stor og ha maksimal gangavstand 50 m fra inngangen i de boliger den skal betjene. Avstanden kan være inntil 100 m dersom det er direkte øyekontakt mellom leilighet og lekeplass. Det skal være en lekeplass pr. 15 boliger.
- Nærlekeplass skal være 2,5 dekar og skal ha maksimal gangavstand 200 m til inngangen i de boliger den skal betjene. Avstanden kan være inntil 300 m i områder med eksisterende småhusbebyggelse. Det skal være en

nærlekeplass pr. 100 boenheter i småhusområder. Del av arealet skal være tilnærmet flatt, og ha en jevn, hard flate uten fast lekeutstyr.

- d) Grendelekeplass skal være 5 - 6 dekar. Den skal ha maksimal gangavstand 500 m til inngangen i de boliger den skal betjene. Avstanden kan være inntil 1000 m i områder med overveiende eksisterende, åpen småhusbebyggelse. Det skal være en grendelekeplass pr. 300 boliger. Minst halvparten av arealet skal være en jevn flate egnet for ballspill. Anordninger som genererer mer enn maksimalt A-veid lydnivå L_{pAmax} 60 – 70 dB ved nærliggende boligfasade, tillates ikke. Plassen skal også inneholde park- eller naturareal med trevegetasjon der bygging av lekehytter mv. er tillatt. Skolegård o.l. kan godkjennes som grendelekeplass dersom den holdes åpen for lek.
- e) Lekeareal skal ferdigstilles samtidig med boligbyggingen og lokaliseres slik at områdene er beskyttet mot trafikk, forurensninger og støy jf. § 8.8. Lekeareal skal sikres med gjerde, hekk eller lign. tilpasset lekeplassens omgivelser. Areal og lekeapparater utformes i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift.
- f) Lekeplasser skal ikke plasseres innenfor byggegrenser for høyspent kraftledning.
- g) Trafokiosker og annen kommunalteknisk infrastruktur skal ikke plasseres på områder avsatt til lekeareal.
- h) Områder brattere enn 1:3 skal ikke regnes som del av lekeareal, med mindre det er akebakke. Slike areal teller 50 % i forhold til flatere areal.

§ 4.5 Svalganger

Svalganger tillates ikke ut mot offentlig rom, og kun unntaksvis inn mot gårdsrom dersom det kan dokumenteres løsninger som er en del av et helhetskonsept med høyt arkitektonisk nivå.

Retningslinjer:

Minste tomtestørrelse ved deling i eksisterende boligområde:

700 m² for tomt til enebolig, henholdsvis 900 m² for tomt til tomannsbolig. I sentrumsområder kan mindre tomteareal tillates såfremt retningslinjen til uteoppholdsareal overholdes. Ved søknad om deling skal situasjonsplan som viser husplassering, garasje, adkomst, parkering og uteoppholdsareal vedlegges. Det må redegjøres for antall boenheter og estetisk og funksjonelt gode løsninger. Tomt til tomannsbolig kan likevel deles slik at grensen ligger i skillekonstruksjonen.

Minste uteoppholdsareal (MUA) innen tomte i boligområder:

<i>Eneboliger:</i>	<i>MUA = 250 m²</i>
<i>Tomannsboliger:</i>	<i>MUA = 200 m²</i>
<i>Tillegg for sekundærleiligheter:</i>	<i>MUA = 100 m²</i>

I områder med konsentrert boligbebyggelse:

Boliger med 3 rom eller mer:

MUA = 200 m²

Boliger med mindre enn 3 rom:

MUA = 100 m²

For konsentrerte boliger i sentrumsområder og boliger i kombinasjon med forretning/kontor

MUA = 25 m²

Bestemmelser om MUA skal gjelde foran bestemmelser om BYA i reguleringsplaner i sentrumsområder.

Lekearealer

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde, og som er i bruk eller er egnet for lek, skal det kompenseres med tilsvarende areal. Tilsvarende gjelder også ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

Så sant topografiske og sikkerhetsmessige forhold tillater det, skal lekeplassarealer eller grøntområder tilrettelegges med akebakke.

For sentrumsbebyggelse kan offentlig park tilrettelegges som kvartalslekeplass.

Avfallsløsninger

Det tillates kun nedgravde løsninger i form av avfallsbrønner. Det kan vurderes unntak for eneboligfelt med færre enn 10 boenheter.

For 10 eller flere boenheter benyttes avfallsbrønner.

For by- og sentrumsutvikling kan bruk av stasjonært avfallssug unntaksvis vurderes.

ROAF skal involveres i planlegging av avfallsløsninger tidlig i reguleringsprosessene, se retningslinjene til § 6.

Estetikk/ funksjonalitet

Bebyggelse og anlegg skal ha god utforming i forhold til naturgitte og bygde omgivelser, sin funksjon og seg selv. Gode helhetsløsninger skal vektlegges både ved regulering og detaljprosjektering. Tiltaket skal ha et arkitektonisk bevisst og forklart uttrykk. Bygninger skal gis dimensjoner og proporsjoner som er i overensstemmelse med dens funksjon og menneskelig målestokk. Bygnings- og fasadematerialer skal ha en karakter som er i overensstemmelse med funksjon og valgt formspråk. De skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i bygningens forventede levetid.

Innganger skal gis en plassering som er logisk i forhold til terreng, tilgjengelighet og den grad av offentlighet som bygningens funksjon innebærer. Bygninger skal utformes slik at nødvendig forbindelse mellom inngangsparti og den enkelte bruksenhet skal være klimatisert. Tiltakets utforming og plassering på tomte skal utføres på en slik måte at krav til tilgjengelighet og eksisterende terrengs karakter ivaretas på en best mulig måte.

På kommunale tomter som omgjøres til bolig, skal det bygges passivhus eller bedre. Det skal vurderes pluss hus de steder der det er mulig å få til.

§ 5 Miljø- og samfunnshensyn

§ 5.1 Folkehelse (PBL § 1-1)

Arealplaner skal ivareta helsemessige hensyn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme folkehelsen.

§ 5.2 Universell utforming (PBL § 1-1)

I plan- og byggesaker skal det beskrives hvordan forholdet til universell utforming er ivaretatt. Friområder og adkomstveger skal i størst mulig grad gis universell utforming.

§ 5.3 Byggeforbud mot vassdrag (PBL § 1-8)

For arealer inntil 100 m fra strandlinjen til Glomma, Leira, Rømua og Varsjøen og 20 m fra helårsvannførende bekk, tillates ikke arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 1-6. Reell flomfare langs elver og bekker må utredes senest på reguleringsplannivå.

§ 5.4 Miljøkvalitet langs vassdrag

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 ikke tillatt, jf. vannressursloven § 11.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon). Ved gjenåpning av lukkede bekker forutsettes det at det foreligger nødvendig dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

§ 5.5 Geoteknikk og massehåndtering

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder uten dokumenterte stabile grunnforhold, skal undersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer gjennomføres før planen går til 1.gangs behandling. Det skal legges særlig vekt på vurdering av områdestabilitet.

Før behandling av søknad om tiltak som ligger under marin grense (200 moh.) og hvor forholdene på stedet tilsier det, skal det foreligge geoteknisk vurdering og/ eller undersøkelse.

Plan for disponering av overskuddsmasser fra byggeprosjektet (massehåndteringsplan) skal inngå i forslag til reguleringsplan for tiltaket ved

1.gangs behandling. Massebalanse og størst mulig grad av materialgjenvinning og gjenbruk av masser skal tilstrebes. Må masser transporteres bort skal det angis hvor masser skal leveres.

§ 5.6 Massemottak og masseuttak

Massemottak og masseuttak skal reguleres. Massemottak og masseuttak skal kun etableres innenfor områder angitt på plankartet.

Massemottak skal utformes for å hindre erosjon både i anleggsfasen og etter at mottaket er avsluttet. Tiltak mot erosjon skal inngå i søknad om tillatelse til tiltak. Frist for tilbakeføring av massemottak til avsatt formål skal inngå i reguleringsplan og/eller tillatelse til tiltak. Massemottak skal tilbakeføres til LNF-formål etter oppfylling, der annet ikke er angitt i plan. Det skal kun tas imot rene, naturlige masser (jord- og steinmasser som ikke er forurensset), med mindre andre typer masser er tillatt i plan og ved tillatelse etter forurensningsloven. Massemottak skal tilrettelegges for størst mulig grad av gjenbruk og gjenvinning.

Snødeponi under 200 m³ og som er beregnet på lokal snø fra tilliggende byggefelt, kan unntas fra plankrav. Bestemmelsesområde [er](#) merket #1 og #2 i plankartet.

§ 5.7 Bakkeplanering og terrengendringer

Bakkeplanering gjennomføres i hovedregel med stedlige jordmasser med en uendret massebalanse og i samsvar med forurensningsforskriftens bestemmelser.

Andre terrenginngrep med oppfylling, behandles etter plan- og bygningslovens bestemmelser om vesentlige terrenginngrep. Tiltakets totale omfang, grunnforhold og innvirkning på omgivelsene er avgjørende for om tiltaket er søknadspliktig, uavhengig av om avvik fra opprinnelig terreng er mindre enn 3 m.

Før det gis tillatelse til bakkeplanering skal regional kulturminnemyndighet vurdere om tiltaket kan komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner.

§ 5.8 Støy

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak som berøres av støyproblematikk, stilles det krav til at dokumentert støynivå tilfredsstiller anbefalte krav gitt i Klima og miljøverndepartementets veileder T-1442/2016, tabell 3 eller den til enhver tid gjeldende utgave. Ved behov skal det dokumenteres og gjennomføres støyreducerende tiltak, slik at tiltaket kommer inn under grenseverdiene. Støyutredningene skal også omfatte eksisterende støyfølsom bebyggelse.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442/2016, tabell 3, eller den til enhver tid gjeldende utgave.

Bygge- og anleggsstøy skal begrenses så godt det lar seg gjøre. Spesielt støyende virksomhet skal legges til tider på døgnet da det er til minst sjenanse for naboer. Retningslinjer for begrensnings av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder slik de er angitt i T-1442/2016, kapittel 4 eller den til enhver tid gjeldende utgave.

Avviksområde # 4: I avviksområde merket # 4 i plankartet kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442/2012, eller til en hver tids gjeldende utgave, forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:

- Alle boenheter innenfor avviksområdet skal være gjennomgående og ha en stille side (fasadestøy under grensene for gul sone).
- Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side.
- Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 1 i T-1442/2012 eller til enhver tid gjeldende utgave.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.
- Forurensningslovens krav til innendørs støyforhold skal tilfredsstilles for hele boligen.
- Reguleringsplanen omfatter støyutredning som viser støyreducerende tiltak.

§ 5.9 Byggegrense mot veg

I uregulerte områder gjelder veglovens bestemmelser om byggegrense. For reguleringsplaner uten inntegnet byggegrense, skal også veglovens bestemmelser om byggegrenser gjelde.

§ 5.10 Byggegrense mot jernbane

Byggegrense mot jernbane følger av jernbaneloven med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Sikkerhetssonen mot ledning må være på minimum 35 m. fra oppstillingsplass for brannvesenets utstyr.

§ 5.11 Matjordplan og dyrking

I reguleringsplaner der tap av dyrka mark ikke kan unngås, skal plan for disponering/flytting av matjord leveres sammen med planforslag til 1.gangs behandling. Planen skal ta utgangspunkt i Veiledning til matjordplan (2016) fra Vestfold Fylkeskommune.

Deler av utbyggingsområder som kan dyrkes med nyttevekster, skal beskrives i planbeskrivelsen, og krav til tilrettelegging for dyrking skal vurderes.

§ 5.12 Kulturminner

Fredete kulturminner

Alle bygninger og anlegg som er eldre enn 1537 og alle stående byggverk fra perioden 1537 – 1649 er automatisk fredet og skal forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser. Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8. Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (Askeladden.ra.no) for å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas.

Bygninger i kulturminnevernplanen VK1 – VK3 øvre

Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Ved søknadsbehandling av fradeling og/eller nybygg skal bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder og volum vektlegges. Ved søknadsbehandling av eksisterende bygg, inklusive tilbygg og påbygg, skal bygningers opprinnelige stiluttrykk og utseende vektlegges, slik at eventuell endring tilpasses og underordnes eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.

Ved søknadsbehandling av nybygg, påbygg og tilbygg skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket. Det skal redegjøres for:

- Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller.
- Byggehøyder i forhold til eksisterende byggehøyder
- Form, karakter, volumer og gateløp
- Materialbruk, fargebruk, detaljering
- Fasadeuttrykk

Før søknadsbehandling skal det vurderes om opprinnelige bygningsdeler kan repareres eller restaureres i stedet for å utskiftes. Viktige elementer som berører bygningens uttrykk, slik som volum, byggehøyder, takform, taktekking, fasadekledning, vindusutforming og opprinnelig stiluttrykk skal vektlegges i vurderingen av omsøkt tiltak. Opprinnelig stiluttrykk skal dokumenteres ved bruk av bilder, tegninger eller detaljert beskrivelse før eventuelle tiltak igangsettes. Ved søknad om rivning skal det innsendes en fagmessig utført tilstandsanalyse, tilsvarende kan kreves ved fjerning av opprinnelige bygningsdeler. Tilstandsanalysen skal tydelig vise omfanget av skadene ved tekst og bilder. Det skal også redegjøres for hvilke tiltak som må gjøres for å sette bygget i stand. Forslag til nytt bygg skal også foreligge ved søknad om rivning.

§ 5.13 Luftkvalitet

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak nær virksomheter med punktutslipp eller nær veger med trafikkmengde over 8.000 årsdøgnstrafikk (ÅDT), stilles det krav til at dokumentert luftkvalitet ikke overskrider anbefalte krav gitt i Klima- og miljøverndepartementets veileder T-1520/2012, tabell 1 (gul sone) eller den til enhver tid gjeldende utgave.

Punktutslipp fra bygge- og anleggsstøy skal begrenses så godt det lar seg gjøre. Retningslinjer for begrensnings av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder slik de er angitt i T-1520/2012, kapittel 6 eller den til enhver tid gjeldende utgave.

Retningslinjer:

Forvaltning av vassdrag

Eksisterende landbruksvirksomhet og boligbebyggelse gir grunnlag for å avvike retningslinjen. For Leira gjelder rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk og kjemisk tilstand og tilfredsstillende fastsatte brukermål knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning, fritidsfiske og naturmangfold.

Flom

Aktsomhetskart (www.nve.no) viser at noen områder ved bekker er flomutsatt også utenfor byggeforbudssonen på 20 meter. Temakart for aktsomhetssoner flom skal benyttes i plan- og byggesaksbehandlingen.

Støy

Innenfor avvikssone for støy skal avvikssonen framgå av reguleringsbestemmelsene, og informasjon om avvikssonen skal framgå når kommunen besvarer meglerhenvendelser ved boligsalg.

Driveplikt på dyrka mark fram til utbygging

For dyrka mark som er avsatt eller regulert til utbyggingsformål, gjelder jordlovens bestemmelser om driveplikt fram til området bygges ut.

Naturhensyn

Forbindelseslinjer i landskapet for biologisk mangfold skal ivaretas som grønne korridorer. Fremmede arter skal bekjempes.

Kulturminner

Oversikt over registrerte automatisk fredede kulturminner finnes på www.kulturminnesok.no.

§ 6 Samferdsel og infrastruktur

§ 6.1 Kommunale veg-, vann- og avløpsnormer

Ved planlegging og bygging av kommunal infrastruktur eller private tilsvarende anlegg skal kommunens normer i sist vedtatte utgave følges. Der det er påregnelig med senere utvidelse, skal det i planleggingen legges til rette for det. Avvik fra kommunalteknisk norm krever særskilt avviksbehandling.

Rammeplan for veg, vann og avløp skal være vedlagt reguleringsplanen til behandling, og vise prinsippløsninger for planområdet, sammenheng med overordnet hovedsystem og overvannshåndtering.

Ved etablering av private veier og felles avkjørsler skal kommunens vegnorm være førende. Enkeltavkjørsel til kommunal veg i småhusområder skal ikke være bredere enn 5 meter.

§ 6.2 Rammeplan for avkjørsler

Sørum kommunes rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesvegnett med inndeling i ulike holdningsklasser, skal gjelde ved søknad om tiltak som medfører utvidet eller endret bruk av eksisterende avkjørsler, og ved behov for nye avkjørsler.

§ 6.3 Avstand til kommunale ledninger

Det skal være 4 m avstand fra kommunale eller tilsvarende private ledninger til tiltak, med mindre det er gitt samtykke fra eier av ledningen.

§ 6.4 Overvann og flomveger

Ved all arealplanlegging skal det utarbeides plan for overvannshåndtering. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge redegjørelse for overvannshåndtering. Treleddsstrategien legges til grunn for utforming av planen.

Håndtering av overvann skal løses lokalt innenfor hver eiendom eller planområde på en slik måte at det ikke medfører ulemper for naboeiendommer. Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering.

Retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo skal legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

Flomveger

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det skal avsette areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører

eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader. Temakart for flomsoner og flomveier skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

§ 6.5 Bestemmelsesområde for # 3 Sørumsand fjernvarme

Det kreves tilknyttet fjernvarmeanlegg for følgende formål:

- Nybygg over 300 m² BRA samt alle bygninger over 300 m² BRA som foretar hovedombygging i samsvar med PBL § 20-1, § 20-2 og § 31-2.
- Tilknytningsplikten gjelder innenfor området som omfattes av fjernvarmekonsesjon av 29. oktober 2007 for Sørumsand, avmerket på plankartet.

I særlige tilfeller der det åpenbart ikke er praktisk eller samfunnsmessig forsvarlig, kan kommunens faste planutvalg etter begrunnet søknad gi dispensasjon fra tilknytningsplikten. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier.

§ 6.6 Nettstasjoner

Nettstasjoner kan oppføres i LNF-områder og i områder regulert for utbygging. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense og kommer i tillegg til utnyttingsgrad. Det skal være generelt 5 meters byggegrense rundt nettstasjoner.

Ved nye utbyggingsprosjekter må netteier kontaktes i god tid vedrørende strømforsyning og evt. omlegginger. Det må tas hensyn til støy fra nettstasjoner ved plassering av ny bebyggelse.

§ 6.7 Tilrettelegging for brannvesenets rednings- og slukkevannsinnsats

Ved all arealplanlegging skal det utarbeides en plan for tilrettelegging av brannvesenets rednings- og slukkeinnsats. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge redegjørelse for at tilrettelegging er ivarettatt. Nedre Romerike brann- og redningsvesen sine retningslinjer for rednings- og slukkeinnsats skal legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

Retningslinjer:

Rammeplan vann og avløp – krav til innhold:

En VA-rammeplan er en beskrivelse av eksisterende og planlagt vann- og avløpsløsning, med tilhørende plantegninger.

- *Eksisterende og planlagte VA-systemer, inkl. tilknytningspunkt til eksisterende anlegg. For større planområder med flere delfelt, skal planen også vise tilknytningspunkt til planlagt nytt hovedledningsanlegg, samt planlagt overvannshåndtering for det enkelte delfelt.*

- *Nedbørfeltet, eksisterende avrenningsmønster og planlagte endringer, lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsone og flomveier, og beskrivelse av konsekvenser for nedenforliggende områder.*
- *Vurdering av forurensningsnivå i overvann, vurdering av resipient og krav til vannkvalitet.*
- *Vurdering av mulighet for reetablering/åpning av lukkede vannveier (naturlige vannveier).*
- *Lokalisering av planlagte tekniske VA-anlegg som for eksempel: hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkingsanlegg, renseanlegg, slukkevannsuttak, høydebasseng, rensedammer, infiltrasjonsarealer, fordrøyningsystemer, etc.*
- *Dimensjoneringsgrunnlag og planlagt belastning (pe) inklusiv slukkevann. Beskrivelse av tekniske løsninger (ledningsdimensjoner skal fremgå av plantegning).*
- *VA-anlegg som utbygger søker overtatt til offentlig drift og vedlikehold.*
- *Brannhydranter skal benyttes der det er hensiktsmessig også mht. VA-anleggets funksjon.*

Rammeplan veg – krav til innhold:

- *Rammeplan veg skal beskrive planlagt internvegssystem, med tilhørende plantegninger, inkl. lengde – og tverrprofil. Rammeplanen skal dokumentere gjennomførbarhet av reguleringsplanen og legges til grunn for videre detaljprosjektering/byggeplan.*
- *Rammeplan veg skal vise planlagte internveger og sammenheng med overordnet vegsystem i samsvar med kommunal vegnorm.*
- *Valgt dimensjoneringsgrunnlag skal beskrives og valgt linjeføring skal drøftes mht. transportfunksjon, adkomst og tilgjengelighet for utbyggingsområdet, terrengtilpasning (skråningsutslag/fylling og skjæring) og bearbeiding av sideterreng, inkl. forstøtningsmur. Vurdering av massebehov/overskudd skal inngå.*
- *Rammeplanen skal dokumentere tilstrekkelig adkomstveier for brannvesenet, dimensjonert og utformet i samsvar med Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS veiledning – Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats.*
- *Rammeplanen skal vise løsninger for plassering og tilkomst for renovasjon (Renovasjonteknisk plan)*

Stenging av veger:

Ved utbygging av sentrumsnære områder og i tettbebyggelse skal det foreligge riggplan. Utbygger kan ikke påregne å kunne stenge omliggende kommunale veier. Mange plasser er det begrenset med omkjøringsmuligheter, eller begrenset fremkommelighet for visse typer kjøretøy. Derfor må utbygger ta høyde for at tilstøtende veier ikke kan stenges i lengere perioder, og aldri uten godkjenning fra veiansvarlig i kommunen. Alle ekstra kostnader en midlertidig stenging av vei vil medføre, tilfaller utbygger i sin helhet.

§ 7 Hensynssoner

§ 7.1 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret (PBL § 11-8 f)

Innenfor hensynssonen gjelder reguleringsplanen foran kommuneplanen der det er motstrid mellom disse.

Utenfor hensynssonen: Dersom det er motstrid mellom reguleringsplanens plankart og bestemmelser og kommuneplanens plankart og bestemmelser, gjelder kommuneplanen foran eldre reguleringsplan. Unntak er gitt i § 1.3.

§ 7.2 Miljøzone/byggegrense langs E6 (PBL § 11-8 a)

Langs E6 skal det være en miljøzone/byggegrense på 150 meter, målt fra midtlinje i nærmeste kjørebane. Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.

§ 7.3 Høyspent (PBL § 11-8 a) H370

Det skal ikke oppføres bygninger, veger eller andre anlegg eller gjøres terrengendringer innenfor hensynssoner for høyspent, i en bredde på 10 m. luftlinje fra ytterste strømførende ledning. Tiltak skal avklare med netteier. For alle tiltak nær hensynssonen må netteier kontaktes for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner. Sikkerhetssonen mot ledning må være på minimum 35 m. fra oppstillingsplass for brannvesenets utstyr.

§ 7.4 Kvikkleire (PBL § 11-8 a)

Innenfor disse områdene må man ta særskilt hensyn til geoteknisk stabilitet.

§ 7.5 Flom (PBL § 11-8 a)

Innenfor angitt flomsone skal det ikke oppføres bebyggelse eller anlegg som kan bli skadet av flom. Små tiltak med lite personopphold kan oppføres innenfor 200-årsflomsone, men utenfor sone for 20-årsflom.

§ 7.6 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller etter andre lover (PBL § 11-8 d)

Tiltak etter PBL § 20-1 kan ikke iverksettes før det er avklart om området skal inngå i sentrumsformål Hval/Mo for ny Frogner stasjon.

Innenfor båndleggingssone for byggeforbud ved Asakskredet er det byggeforbud etter PBL § 28-1. Tiltak som kan påvirke stabiliteten i området kan ikke iverksettes før søknad som dokumenterer sikkerheten er godkjent og byggeforbudet er opphevet.

§ 7.7 Sone som er båndlagt etter annen lov (PBL § 11-8 d)

Innenfor hensynssone ved Urskog-Hølandsbanen, hovedbygningen ved Vilberg gård, Blaker Skanse og middelalderkirkene/kirkegårdene er kulturminnene fredet og regional kulturmyndighet er forvaltningsmyndighet. Innenfor disse områdene er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på kulturminnene, uten dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelalderkirkegård er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945.

Retningslinjer:

Vedr. høyspentanlegg:

Ved magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredning som kan påvirke plassering av bygninger og anlegg og evt. avbøtende tiltak. Netteier må godkjenne evt. dispensasjoner innenfor hensynsonen. Netteier skal ha tilgang til ledningene for drift og vedlikehold.

For omlegging av kabler eller luftlinjer i forbindelse med utbyggingsprosjekter må samarbeid med netteier etableres tidlig i planprosessen, og endringene må bekostes av utbygger. Jordkabler er ikke vist i kartet, men må tas hensyn til.

Hensynssone bevaring av kulturmiljø (PBL § 11-8 c):

Følgende hensynssoner for kulturmiljø er avsatt i plankartet:

- *Bingen lenser med strandsonen langs Glomma.*
- *Blaker skanse, Blaker kirke, Blakersund med omkringliggende områder*
- *Rånåsfoss kraftstasjon med omkringliggende områder*
- *Øvre Vilberg gård (hovedbygningen er fredet)*
- *Sørum kirke med omkringliggende områder*
- *Frogner kirke med omkringliggende områder*
- *Kulturlandskapet sørvest for Sørumssand*
- *Slora mølle*
- *Opprinnelig traseen for Urskog-Hølandsbanen fra Fossum til kommunegrense mot Aurskog - Høland*

Innenfor området angitt som hensynssone bevaring av kulturmiljø, må det tas særlig hensyn til bevaring av installasjoner, bygningsmiljø og kulturlandskap. Ved behandling av byggesaker eller andre tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges. Det skal tas hensyn til landbruksnæringens behov for bygninger og anlegg i avveiningen.

Regional kulturminnemyndighet må vurdere om tiltaket kan virke inn på ikke kjente automatiske fredede kulturminner i undergrunnen.

Det skal ikke tillates rivning av bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og sikret.

Det kan anlegges tursti langs Glomma.

Hensynssone for friluftsliv (PBL § 11-8 c):

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

Hensynssone for naturmiljø (PBL § 11-8 c):

Innenfor hensynssone naturmiljø ved Steinerud er det viktige natur- og miljøverdier, og området skal derfor sikres som naturområde. Det skal ikke tillates tiltak som er til skade for dyre- og plantelivet og deres leveområder. I områder som gjennom kommunens naturtyperegistreringer er kartlagt som ravinedal eller annen naturtype med verdien «svært viktig» (tilsvarende A-verdi) eller «viktig» (tilsvarende B-verdi) skal tiltak som kan forringe naturverdiene unngås. I områder som omfatter naturverdier med verdien «lokalt viktig» (tilsvarende C-verdi) skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene tilstrebes unngått. Med tiltak menes oppfyllinger og utgravinger i dalbunn og på tvers av ravine. Klima- og miljøtiltak i landbruket, og øvrige mindre, ikke-søknadspliktige landbrukstiltak, som ikke er vesentlige terrengendringer, er ikke omfattet av retningslinjen.

§ 9 Andre bestemmelser

§ 9.1 Fritidsbebyggelse

I hele kommunen er oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke tillatt.

§ 9.2 Kontorarbeidsplasser og handel

Kontorarbeidsplasser og handel skal bare tillates innenfor sentrumsformål, med de unntak som framgår av regional plan for handel, service og senterstruktur. Bestemmelsen gjelder ikke kontorer til egen virksomhet for annen type næring enn handel og kontor.

Retningslinjer:

Kriterier for byggeområder langs E6:

- *For bebyggelse langs E6 skal det stilles strenge krav til fasaders utseende, inkludert skiltbruk og reklame, og kreves plan for utendørs anlegg (vegetasjonssoner, parkeringsarealer, design på eventuelle støyskjermer m.m.) for å sikre en estetisk god utforming mot E6.*
- *Det tillates ikke utendørs lagring i næringsområder som vender mot E6.*
- *Utearealene som ikke er parkering skal ha et grønt preg, tilplantes og tilsås, og fungere som vegetasjonsskjerm mot tilstøtende utbyggingsområder.*

Fritidsbebyggelse:

- *Det skal kunne gis dispensasjon for gjenoppbygging av nedbrent eller saneringsmoden fritidsbebyggelse i tilsvarende størrelse som opprinnelig fritidsbolig.*
- *Forbudet mot vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse innebærer at det kan tillates tilbygg og/eller anneks innenfor 50 % av økning av bruksarealet.*
- *Dersom bygging av tilbygg skjer etappevis skal det totale arealet av tilbyggene samlet ikke overskride begrensningene i punktet foran.*

Kårboliger:

- *Det kan tillates oppføring av kårbolig på landbrukseiendom dersom den er nødvendig for å sikre kontinuerlig drift ved generasjonsskifte*
- *Ved oppføring av kårbolig skal bygningen tilpasses eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap, gis fullt ut tilfredsstillende vann- og avløpsløsning og ikke vanskeliggjøre tur- og friluftsliv.*
- *Kårboliger bør oppføres i tilknytning til gårdstunet uten å berøre dyrket mark.*

Omdisponering av fritidsbolig til helårsbolig:

I andre områder enn de følgende nevnte kan kommunen godkjenne bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig:

- *Eiendommer innenfor områder som i kommuneplanen er avmerket som LNF område med natur, landskaps- og friluftsinnterese som dominerende interesse.*
- *Eiendommer innenfor 100-metersbeltet langs kommunens hovedvassdrag: Glomma, Leira, Rømua og Åa, unntatt når dette er innenfor områder avsatt til utbyggingsområder.*
- *Eiendommer som etter konkret vurdering ligger i områder som ikke er egnet for boligformål pga. støy, trafikk, geotekniske forhold eller andre miljøforhold.*

Kommunen skal legge følgende vilkår til grunn for evt. godkjenning av bruksendring:

- *Eiendommen skal ha lovlig vegadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig i tråd med rammeplan for avkjørsler.*
- *Eiendommen skal ha tilfredsstillende vannforsyning.*
- *Eiendommen skal være tilknyttet offentlig kloakk eller ha utslippstillatelse med godkjent mindre renseanlegg.*
- *Fritidsboligen må ha en størrelse og teknisk standard som gjør den egnet for boligformål.*
- *Eiendommen skal befinne seg i nærhet av eksisterende boligbebyggelse.*
- *Skolekapasiteten må være tilstrekkelig.*
- *Bruksendring for fritidsboliger som ligger innenfor utbyggingsområder skal ikke være til hinder for fremtidige regulering av området.*

§ 10 Områder for spredt bebyggelse

§ 10.1 Områdene er markert på plankartet. Antall boligenheter gjelder i perioden 2019 – 2031.

- Innenfor området Monsrud kan det tillates inntil 3 nye boligenheter.
- Innenfor området Fossum kan det tillates inntil 3 nye boligenheter.

Tillatelse kan gis først når følgende vilkår er oppfylt:

- a) Boligenheten skal ha lovlig vegadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig i tråd med rammeplan for avkjørsler.
- b) Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
- c) Boliger innenfor Stagrumsåsen og området nord for Glomma vis à vis Rånåsfoss må tilkobles offentlig kloakk.
- d) Fradeling av dyrka eller dyrkbar jord er ikke tillatt. Fradeling kan ikke skje nærmere dyrka mark enn 30 m, dersom ikke topografi eller teknisk infrastruktur tilsier noe annet. Fradeling på åkerholme er ikke tillatt.
- e) På gårdstun og i en 100-meters sone rundt det som er gårdstunets naturlige avgrensning er fradeling ikke tillatt.
- f) Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende eller planlagte turveger/stier/skiløyper enn 20 m.
- g) Det skal vurderes om den nye boligen kommer i konflikt med biologisk mangfold.
- h) Det skal vurderes om byggetiltak kan komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner.
- i) Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med tomtestørrelse minimum 1000 m² og god avstand mellom husene. BYA skal ikke overstige 25 % inkl. biloppstillingsplasser. Boligene skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet, og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.
- j) Før fradeling kan godkjennes skal det foreligge en beskrivelse av hvorledes skoleskyss fra den fradelte eiendommen kan ordnes. Dersom skoleskyssen ikke kan sikres på en tilfredsstillende, trafikk sikker måte skal fradeling ikke godkjennes, eller den kan godkjennes med vilkår om gjennomføring av nødvendige fysiske tiltak (f. eks. busslomme).
- k) Når det på en eiendom er gitt tillatelse til å fradele en boligeiendom, skal det på denne foreligge brukstillatelse eller ferdigattest på bolig før det kan gis tillatelse til å dele fra en ny boligeiendom.
- l) Det skal avsettes plass til dobbeltgarasje og oppstillingsplass for to biler. Garasjens plassering skal vises på bolighusets byggesøknad selv om den skal oppføres senere.

Retningslinjer:

I områder for spredt bebyggelse kan det ligge til rette for livsstilsboliger med begrenset dyrehold på hobbybasis. Det skal ikke tilrettelegges for hestehold på boligtomter på hardmark.

§ 11 Utbyggingsavtaler

§ 11.1 Forutsigbarhetsvedtak

- a) Utbyggingsavtaler kan brukes innenfor alle typer tiltak som loven gir adgang til. Salg av eiendom kan inngå som en komponent i utbyggingsavtalene.
- b) Geografisk avgrensning
Sørum kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.
- c) Ved utarbeidelse av kommunedelplan, områdeplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.
- d) Tidspunkt for igangsetting
Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis. Dette gjelder der utbygging i henhold til vedtatt arealplan, med tilhørende bestemmelser, også forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg.
Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen og som følger av bestemmelsene til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg, byrom, offentlige friområder og frigivningsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.

Dette gjelder også der avtalen omfatter tiltak som skal dempe/kompensere for omgivelsene.
- e) Boligsosiale tiltak
Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til markedspris eller tilvisningsrett til en andel av boligene, jf. PBL § 17-3 annet ledd.
- f) Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

Utbyggingsområder skal selv bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur.

Retningslinjer:

Dokumenter som kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og øvrige hovedplaner, som budsjett og økonomiplan, gir utbyggere og grunneiere viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål, om for eksempel boligbehov, skolekapasitet og eksisterende infrastruktur.

Utbyggingsavtaler kan brukes som en del av en områdemodell for finansiering av fellestiltak.

Kommunal forkjøpsrett kan inkluderes med en liten prosentandel av boenhetene. Det samme gjelder tilvisningsavtaler etter Husbankens regelverk. Hensikten er å tilrettelegge hensiktsmessige boliger for vanskeligstilte fordelt og integrert i øvrig boligbebyggelse.

Informasjon

Alle tiltak skal være i samsvar med arealbruk og bestemmelser fastlagt i arealplanen, med mindre kommunen har gitt dispensasjon.

Ved beregning av % BYA skal definisjon i veilederen *Grad av utnyttning* benyttes. Parkeringsareal inngår i beregningen.

Områder avsatt til LNF-område skal kun benyttes til formål som har direkte tilknytning til landbruksdrift/stedbunden næring.

Temakart

Temakart for vegholdningsklasser og for grønn grense er vedlagt. Øvrige temakart som skal benyttes med kommuneplanen er lagt ut på kommunens nettside, under side for Kommuneplan 2019 – 2031. Her finnes også linker til andre aktuelle kartsider.

Vann og avløp

For mindre avløpsanlegg i Sørums kommunen gjelder *Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg*.

For prosjektering, utførelse og kontroll av utvendige vann-, spillvanns- og overvannsanlegg i kommunen gjelder den til enhver tid vedtatte *VA-norm* og siste versjon av Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS sin veiledning – Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats.

Forskrift om påslipp av olje-, fettholdig- og/eller avløpsvann til offentlig avløpsnett, Sørum kommune, Akershus.

Renovasjon

For renovasjon tilknyttet husholdningsavfall gjelder *Forskrift om renovasjon*.

Rammeplan

Rammeplan for avkjørsler er utarbeidet ved vegkontoret i Akershus og består av nedenstående bestemmelser og et kart som viser de ulike riks- og fylkesvegers holdningsklasser.

1. Meget streng holdning

- Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
- Gårdsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. For veger hvor det er særskilt vedtak om vegtype A eller B - avkjørselsfri veg - kan slik tillatelse ikke gis.
- Driftsavkjørsel kan i særlige tilfeller tillates ved veger av vegtype B.
- Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler - utenom primærnæring som er bundet til arealene - tillates kun etter stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.

Til nummer 2 og 3:

Vegtype A og vegtype B er motorveger. Denne vegtype er fri for direkte tilknytning til eiendommene langs vegen og er forbeholdt trafikk med motorkjøretøyer av type nærmere spesifisert i trafikkreglene. Gående og syklende har ikke adgang til motorvegsområdet.

Motor A-veg:

En motorveg betegnes som motor A-veg når den tilfredsstiller følgende betingelser:

- Motorvegen har adskilte kjørebaneer og minst to kjørefelter i hver trafikkretning.
- Motorvegen har ikke plankryss med annen veg eller jernbane.

Motor B-veg:

- En motorveg som ikke tilfredsstiller kravene for motor A-veg betegnes motor B-veg. Mindre trafikkerte offentlige veger kan føres inn på eller krysses av motor B-veg i samme plan. T-kryss bør etterstrebes.

Til nummer 4:

- For annen veg enn motorveg A og B med meget streng avkjørselsholdning kan utvidet bruk av avkjørsler som fører til mindre grendesamfunn, unntaksvis bli innvilget uten planmessig behandling. Det må være minst 10 boliger fra før, og tomte bør ligge i god avstand fra vegen (200 m). Utvidet bruk til generasjonsbolig skal ikke gis. Utvidet bruk til kårbolig/generasjonsbolig i tilknytning til jordbrukseiendom vil bli innvilget.

2. Streng holdning

- Antall avkjørsler til vegen må være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.

- Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den fyller de tekniske krav.
- Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven som godkjenner slik løsning. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utvidelsesmulighet.
- Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

Til nummer 2:

- Utvidet bruk til kårbolig (generasjonsbolig tilknyttet gårdsdriften) vil normalt bli innvilget.

Til nummer 4:

- For å tillate utvidet bruk av boligavkjørsel bør det være minst 4 - 5 boliger fra før, og avkjørselsvegen fram til tomta bør være minst 100 m. Unntak gjelder utvidet bruk til generasjonsbolig når det kun er tale om påbygging/tilbygg av eksisterende bolig. Fradeling vil ikke bli tillatt.

3. Mindre streng holdningsklasse

- Antall direkte avkjørsler til vegen må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
- Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utvidelsesmulighet.
- Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt gis.

Til nummer 2:

I trafikkmessige vanskelige områder kan det forlanges framlagt reguleringsplan eller bebyggelsesplan som viser muligheter for gjennomføring av tilfredsstillende trafikk-løsninger.

4. Mindre streng holdning

- Tillatelse til avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjøringsutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan adkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel. Veger med denne holdningsklassen kan på sikt påregnes nedklassifisert til kommunal veg.

Vedlegg:

1. Temakart: Rammeplan for avkjørsler med holdningsklasse for veger
2. Temakart: Grønn grense på Sørumsand
3. Temakart: Grønn grense på Frogner

