

34-8-04

**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR  
LØRENSKOG GRØNNE SENTRUM,  
DEL AV TORSHOV, HAMMER, RØIRI, NORUM OG NORDLI**

*Formålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er*

*1: Å sikre verneverdige kulturmiljø og viktige landskapselementer sentralt i Lørenskog, og å øke tilgjengeligheten til, bruken av og forståelsen for disse.*

*2: Å ivareta Lørenskog kommunes arealbehov for gravplasser over neste 40-års periode ved å utvide dagens gravlund rundt Lørenskog kirke med en stor, sentral park og gravlund.*

**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 34-8-04, datert 03.05.2006.

**§ 2 Formål**

Planområdet reguleres til:

- |                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| Byggeområder              | - | Bolig   |
|                           | - | Offentlig bygning (skole)   |
|                           | - | Offentlige bygninger/forsamlingslokale/museum/<br>administrasjon/undervisning/kontor                          |
|                           | - | Offentlig bygning (middelaldersk kirkested)   |
| Landbruksområde           | - | Jordbruk  |
| Offentlige trafikkområder | - | Kjørevei  |
|                           | - | Gang-/sykkelvei   |
|                           | - | Annen veigrunn  |
|                           | - | Parkeringsplass   |
| Friområder                | - | Friområde   |
|                           | - | Park  |
|                           | - | Turvei  |
| Spesialområder            | - | Grav- og urnelund   |
|                           | - | Restriksjonsområde rundt helikopterlandingsplass  |
|                           | - | Bevaring (offentlige trafikkområder, kjørevei, annen<br>veigrunn)   |
|                           | - | Bevaring (bygninger og gårdstun)  |
|                           | - | Bevaring (offentlige bygninger og gårdstun)   |
|                           | - | Bevaring (offentlig bygning/allmenntilgjengelig formål<br>(undervisning/forsamlingslokale/museum/infosenter)) |
|                           | - | Bevaring (landskap og vegetasjon)   |
|                           | - | Bevaring (middelaldersk kirkegård (kirkegård/<br>urnelund))   |
|                           | - | Privat vei  |

- Kombinerte formål
- Spesialområde - grav- og urnelund/friområde - park
  - Offentlig bygning/allmennyttig formål - (skole/forsamlingslokale/museum/infosenter/garderobeanlegg)

### § 3 Fellesbestemmelser

Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Er marken over et automatisk fredet kulturminne eller i et område som nevnt i § 6, tidligere nyttet til beite eller innmark, kan den fortsatt nyttes til disse formål hvis ikke vedkommende myndighet bestemmer noe annet. Uten tillatelse fra vedkommende myndighet må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere.

”Kommunedelplan for landbruk i Lørenskog kommune” eller senere vedtatte planer eller retningslinjer som erstatter denne, skal gjelde innenfor planområdet.

Med mindre annet er spesifisert gjelder et generelt forbud mot følgende tiltak i hele planområdet:

- oppfylling av ravinedaler
- drenering som fører til tørrlegging av bekker eller øvrige vassdrag
- uttak av løsmasser
- avfallsdeponering
- tilplanting av innmark

Leveområdene for sårbare og truede arter skal sikres.

For arbeid med varige konstruksjoner og anlegg, herunder landbruksveier klasse 3-8 i henhold til Landbruksdepartementets rundskriv ”Normaler for landbruksveier med byggebeskrivelse” av 1997, eller senere vedtatte retningslinjer, forskrifter eller vedtekter som erstatter denne, og masseuttak eller masseoppfylling, jf. plan- og bygningslovens § 84, kreves søknad om tillatelse.

For alle tiltak som kan virke inn på kjente eller ukjente kulturminner, skal arkeologiske registreringer gjennomføres og nødvendige tillatelser fra kulturminnemyndigheter innhentes før tillatelse gis, jf. kulturminnelovens § 9.

Det skal skiltes for å legge til rette for allmenn ferdsel i området. All bruk av skilt og reklame, herunder reklame på driftsbygninger, skal behandles og godkjennes etter kommunens skiltvedtekter.

Før opparbeidelse av turveier og gang- og sykkelveier gjennom området skal det utarbeides samlet plan som viser tilknytning til omkringliggende områder. Planen skal definere bredde, dekketype og eventuell møblering for hver enkelt trasé, og den skal planfeste traséen, samt angi lengdeprofil, normalprofiler og tverrprofiler. Planen skal være godkjent før arbeidet igangsettes.

Innenfor planområdet skal det ikke etableres lager for utstyr, materialer eller annet som kan virke skjemmende.

## **§ 4 Byggeområder**

### Bolig

Formålet omfatter boligeiendommen i østre del av gravlunden. Kommuneplanens bestemmelser gjøres gjeldende for området.

## **§ 5 Landbruksområde – jordbruk**

Jordbruksarealene skal holdes i hevd ved regelmessig drift. Driften skal underordne seg eksisterende naturforhold. Inngrep som fører til endringer i natur, landskap og terreng og estetisk uttrykk tillates ikke innenfor bevaringsområdet. Området kan ikke tas i bruk til nye typer produksjon som vil gi vesentlige endringer i landskapsbildet, med hensyn til terreng, vegetasjon eller estetisk uttrykk.

Steingjerder og åkerholmer skal bevares. Overordnet trevegetasjon langs markslagsgrenser og bekkeløp skal bevares. Randvegetasjon mot elv, bekker og grøfter skal bevares og utvikles videre.

Dersom man skal ha beitende dyr i området er det tillatt å oppføre gjerder.

Tilgjengeligheten begrenses til ferdsel langs opparbeidete veger i sommerhalvåret, mens det tillates fri tilgjengelighet utenfor driftssesongen, og på frossen mark.

Oppføring av nye eller utvidelse av eksisterende bygninger og anlegg som ikke har tilknytning til landbruk, er ikke tillatt. Ved plassering og utforming av evt. nye bygninger og anlegg i tilknytning til landbruk, skal det tas miljø og landskapsmessige hensyn. Nye landbruksbygg må lokaliseres til eksisterende tun, og plasseres slik at de ikke dominerer landskapet. Slike saker skal forelegges landbruksmyndighetene før tillatelse gis.

Det skal utarbeides skjøtselplaner for området.

Jordlovens § 9, Bruk av dyrka og dyrkbar jord og § 12, Deling, gjelder for området.

Større tiltak i jordbunnen utover vanlig jordbruksdrift skal i henhold til kulturminneloven § 8 meldes kulturminnemyndigheten i fylkeskommunen før godkjenning.

## **§ 6 Offentlige trafikkområder:**

### Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelvei som ikke ligger til kjørevei skal ha en standard som muliggjør kjøring av jordbruksmaskiner med fast dekke i 3 meter bredde. Det skal settes av areal til grøft og snøbrøyting med 1 meter på hver side. Stigning på veien skal ikke være brattere enn 8%.

Gang-/sykkelvei er vist med prinsipplassering og skal tilpasses eksisterende terreng, vegetasjon og markslagsgrenser. Veiene skal ha belysning med estetisk tiltalende utforming.

### Annen veigrunn

Areal vist som annen veigrunn på plankartet skal beplantes og gis en parkmessig utforming.

### Parkeringsplass

Parkeringsplasser som vist på plankartet opparbeides med fast dekke og oppmerking.

Parkeringsarealene skal oppdeles i mindre enheter og avskjermes med beplantning.

## **§ 7 Friområder**

### Friområde

Utover bygging av gangveger tillates ikke oppført anlegg eller bygninger i friområdene. Eksisterende terreng og vegetasjon skal skjøttes for å opprettholde tilgjengelighet og et biologisk mangfold.

Kommunal bolig ved Hammerberget, avmerket på kartet, skal rives. Landskapet skal opparbeides og tilpasses omkringliggende friområde med hensyn på terreng og vegetasjon.

### Park

Det forutsettes utarbeidelse av landskapsplan for parken. Planen skal være retningsgivende for utforming, terreng, vegetasjon og utsmykning, og være godkjent før igangsettelsestillatele gis. Det skal følge en skjøtselsplan med prosjektet for videre utvikling og foredling av arealet. Det tillates ikke oppført bygninger i parken.

### Turvei

Turveiene er vist med prinsipplassering og skal tilpasses eksisterende terreng, vegetasjon og markslagsgrenser. Turveiene skal ha en standard som muliggjør kjøring av jordbruksmaskiner med fast dekke i 3 meter bredde. Det skal legges vekt på god tilpasning til naturgitte forhold som landskap og terreng.

Innenfor gravlunden kan nødvendig kjøring med bil på turveier kun tillates etter nærmere avtale.

Ved tilrettelegging og opparbeidelse skal slitasje på terrenget vurderes og vektlegges ved valg av løsninger. Før opparbeidelse forutsettes det en samlet, godkjent plan for alle turveier. Planen skal definere bredde, dekketype og eventuell møblering for hver enkelt trasé, og den skal planfeste traséen, samt angi lengdeprofil, normalprofil og tverrprofil.

Det kan settes opp skilt og informasjonstavler langs turveiene. Disse skal inngå i en samlet skiltplan for området som skal være godkjent av kommunen før utarbeidelse. Anlegg av turveier skal meldes kulturminnemyndigheten, jf. § 3.

## **§ 8 Spesialområder**

### Grav- og urnelund

Det skal foreligge plan over gravlunden som viser disponering av gravarealer, gangveger, dekke, beplantning, terrengbehandling, belysning, vannposter, møbleringselementer og områder for drift. Utformingen av denne delen av gravlunden skal tilpasses eksisterende gravlund rundt Lørenskog kirke.

### Restriksjonsområde rundt helikopterlandingsplass

Bestemmelsene til reguleringsplan 35-2-01/E, Sentralsykehuset i Akershus, helikopterbase og bebyggelsesplan nr. 34-17-01, Senter for prehospital akutt- og transportmedisin (SPAT) med helikopterlandingsplass, gjøres gjeldende innenfor formålet.

### Bevaring (offentlige trafikkområder, kjørevei, annen veigrunn)

Gårdsveien skal bevares med eksisterende bredde og standard. Tiltak ut over rent vedlikehold krever søknad om tillatelse. Før det gis tillatelse til tiltak skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter.

### Bevaring (bygninger og gårdstun)

Bygninger avmerket som bevaringsverdige på kartet tillates ikke revet. Bygningenes konstruksjon og eksteriør skal bevares slik de er i dag eller tilbakeføres til mer opprinnelig karakter. Eksisterende mønehøyde, gesimshøyde, takform, fasader og etasjeantall skal beholdes.

Byggearbeider, herunder på- og tilbygg og arbeid ut over rent vedlikehold på bevaringsverdige bygninger, inklusive utskifting og reparasjoner krever søknad om tillatelse til tiltak. Det skal legges særlig vekt på god arkitektonisk utforming, både med hensyn til plassering, materialvalg, fargevalg, takform og øvrig fysisk utforming, sett i forhold til eksisterende bebyggelse, byggeskikk og terreng. For driftsbygninger kan behovet for driftsmessig gode løsninger også vektlegges. Før det gis tillatelse til arbeid som nevnt over skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter.

Ved utbedring av bevaringsverdige bygninger skal eksisterende bygningsdeler bevares så langt det lar seg gjøre. Er utskifting nødvendig, skal bare de defekte bygningsdelene erstattes. Nye deler skal være lik de opprinnelige. Eventuell tilbakeføring til mer opprinnelig utseende skal baseres på historisk kildemateriale.

Der dette er nødvendig for å opprettholde drift og/eller bosetning kan det tillates nybygg i tilknytning til eksisterende tun eller på-/ eller tilbygg på eksisterende bebyggelse som ikke er avmerket som bevaringsverdig i kartet. Nybygg og på-/ eller tilbygg på eksisterende bebyggelse skal plasseres slik at tunets kvaliteter og særpreg opprettholdes og tilpasses stedlig byggeskikk og områdets landskapsmessige kvaliteter. Før det gis tillatelse til arbeid som nevnt over skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter.

Før det gis tillatelse til tiltak på Søndre Hammer og Torshov, skal antikvariske myndigheter foreta en verdivurdering av bebyggelse og gårdstun.

Ved behov for bygninger i forhold til nye/endrede bruksområder skal eksisterende bygninger vurderes til formålet fremfor å bygge nytt.

Bebyggelsen innenfor bevaringsområdet skal bevares gjennom kontinuerlig vedlikehold og reparasjoner fremfor utskifting og fornying. Eier skal sørge for at byggverk og andre installasjoner holdes i en slik stand at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

Dersom bygninger ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates oppført bebyggelse med samme dimensjoner og for øvrig med de samme restriksjoner som gjelder for på-/tilbygg.

Kommunens skiltvedtekter gjelder innenfor området.

### Bevaring (offentlige bygninger og gårdstun)

Bevaringsverdige bygninger tillates ikke revet. Bygningenes konstruksjon og eksteriør skal bevares slik de er i dag eller tilbakeføres til mer opprinnelig karakter. Byggearbeider, herunder nybygg, på- og tilbygg og arbeid ut over rent vedlikehold, inklusive utskifting og reparasjoner krever søknad om tillatelse til tiltak. Det skal legges særlig vekt på god arkitektonisk utforming, både med hensyn til plassering, materialvalg, fargevalg, takform og øvrig fysisk utforming, sett i forhold til eksisterende bebyggelse, byggeskikk og terreng. For driftsbygninger kan behovet for driftsmessig gode løsninger også vektlegges. Før det gis

tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter.

Ved utbedring av bevaringsverdige bygninger skal eksisterende bygningsdeler bevares så langt det lar seg gjøre. Er utskifting nødvendig, skal bare de defekte bygningsdelene erstattes. Nye deler skal være lik de opprinnelige. Eventuell tilbakeføring til mer opprinnelig utseende skal baseres på historisk kildemateriale.

Det kan gis tillatelse til bruksendring for bevaringsverdige bygninger under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret.

Nybygg i tilknytning til eksisterende tun kan tillates der dette er nødvendig for å opprettholde drift og/eller bosetning.

Ved behov for bygninger i forhold til nye/endrede bruksområder skal eksisterende bygninger vurderes til formålet fremfor å bygge nytt.

Bevaringsverdige bygninger skal bevares gjennom kontinuerlig vedlikehold og reparasjoner fremfor utskifting og fornying. Eier skal sørge for at byggverk og andre installasjoner holdes i en slik stand at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

Dersom bygninger ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates oppført bebyggelse med samme dimensjoner og for øvrig med de samme restriksjoner som gjelder for på-/tilbygg.

Kommunens skiltvedtekter gjelder for området.

#### Bevaring (offentlig bygning/allmennyttig formål(undervisning/forsamlingslokale/museum/infosenter))

Bygningen omfattes av et riveforbud. Hele eller deler av bygningens eksteriør, utvendige trapper, murer, gjerder eller lignende elementer i bygningsmiljøet, tillates ikke revet, fjernet eller endret.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygning, innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, panel, takstein og andre bygningselementer, skal de gamle materialene i størst mulig grad benyttes. Nye materialer skal gis en utforming som er identisk eller tilnærmet lik de bygningselementene de skal passe til.

Alle byggearbeider som omfatter konstruktive og eksteriørmessige endringer og arbeid ut over rent vedlikehold, inklusive utskifting og reparasjoner krever søknad om tillatelse til tiltak. Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt over, skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter.

Dersom bygninger ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, kan det stilles krav om utforming med tilnærmet samme plassering, volum og form som opprinnelig bygning.

#### Bevaring (landskap og vegetasjon)

Formålet omfatter delfelt S 1 og S 2. Delfelt S 1 omfatter Hammersberget med Olavskilden og delfelt S 2 ravinlandskap i området utenfor restriksjonssone for helikopterlandingsplass.

Olavskilden skal bevares. Området skal være tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende terreng og vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad. Rundt kilden skal det stå en sikring eller gjerde som i utformingen skal tilpasses det omkringliggende miljøet.

Det kan settes opp skilt og informasjonstavler innenfor området som gir informasjon av historisk/kulturell, naturfaglig og mytologisk karakter. Disse skal inngå i en samlet skiltplan for området som skal være godkjent av kommunen før gjennomføring.

Gjenværende skog i ravinen skal bevares. Det tillates ikke terrenginngrep eller beskadigelse av eksisterende markdekke, med unntak av etableringen av gangveger etter godkjent plan. Det skal bevares/opparbeides et varierende skogsbilde med stort innslag av løvskog. Etablering av skog med fremmede bartreslag er ikke tillatt. Husdyrbeite tillates.

#### Bevaring (middelalderkirkegård (kirkegård/urnelund)

Lørenskog kirke og middelalderkirkegården ved Lørenskog kirke er automatisk fredete kulturminner. Kirkens interiør og eksteriør er fredet. Alle tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner skal tidligst mulig før tiltaket planlegges meldes fra til rette myndighet, Riksantikvaren, som i henhold til kulturminnelovens § 8 avgjør om og på hvilken måte tiltaket kan iverksettes.

Middelalderkirkegården er et automatisk fredet kulturminne. Eksisterende graver kan benyttes som gravsteder i henhold til eksisterende gravkart av 12.03.1963. Øvrige inngrep i grunnen må ikke finne sted uten at det er søkt og foreligger tillatelse etter kulturminnelovens § 8 første ledd. Riksantikvaren er rette myndighet til å behandle og avgjøre søknaden.

### **§ 9 Kombinerte formål**

#### Spesialområde - grav- og urnelund/Friområde - park

Det skal opparbeides elliptiske gravfeltområder som vist på plankartet. Den viste plasseringen er retningsgivende. Det skal foreligge plan over området som viser disponering av gravarealer og parkområder med gangveger, dekke, beplantning, terrengbehandling, belysning, vannposter, møbleringselementer og områder for drift. Park/gravlundplan skal angi den nøyaktige plassering og avgrensning av gravfeltene, samt inneholde teknisk plan for avvanning, drenering og belysning.

Seremonibygget, skal oppføres innenfor anvist byggegrense. Bygget skal gis en utforming og et innhold som er religionsuavhengig.

Atkomst skal legges fra Sykehusveien. Parkeringsplasser skal ligge i tilknytning til denne atkomsten.

#### Offentlig bygning/Almennyttig formål - (skole/forsamlingslokale/ museum/infosenter/garderobeanlegg)

Dersom Hammer skole legges ned og skolebygningene rives åpner planforslaget for at det kan etableres kafé, garderobeanlegg for idrettsbaner, selskapslokale og gjestegård i området. Det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2 før tillatelse til tiltak gis.

### **§ 10 Støy**

For utendørs støynivå i tilknytning til veitrafikkstøy gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging”, T-1442, tabell 2 og 3, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Før gjennomføring av tiltak skal detaljerte beregninger av støy fra Rv 159/Sykehusveien samt planer for eventuelle støybeskyttelsestiltak for tilliggende støyutsatte områder, foreligge. Støyberegningene må dokumentere at kravene i forhold til støy blir ivaretatt. Støyberegningene samt planer for eventuelle støybeskyttelsestiltak skal være godkjent før anleggsarbeidene igangsettes. Støybeskyttelsestiltak skal være ferdigstilt før tilliggende anlegg tas i bruk.

Føringene i konsesjonen for helikoptertrafikken i avtale inngått den 04.07.2003, eller senere konsesjoner, mellom Akershus Universitetssykehus og Luftfartstilsynet gjelder parallelt med reguleringsbestemmelsene.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak KS 051/07 den 20.06.2007.