



KOMMUNEPLAN 2015 - 2026

DEL 3 PLANBESKRIVELSE, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER



Innhold

1	PLANBESKRIVELSE.....	5
1.1	AREALSTRATEGI.....	5
1.2	T-BANE	6
1.3	RETNINGSLINJEOMRÅDER.....	6
1.4	UFORMELLE PLANVERKTØY	6
1.5	HANDEL	6
1.6	FORMÅLENDRINGER	7
1.7	MULIG OMFORMINGSOMRÅDE	7
1.8	NÆRMERE OM DE ULIKE AREALFORMÅLENE.....	8
1.9	BESTEMMELSER	9
2	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.....	10
§ 1.	HENSIKTEN MED AREALDELEN.....	10
§ 2.	FORHOLDET TIL ØVRIGE PLANER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN.....	10
§ 3.	PLANKRAV.....	10
§ 4.	UTBYGGINGSAVTALER	13
§ 5.	KRAV TIL INFRASTRUKTUR	13
§ 6.	REKKEFØLGEKRAV	15
§ 7.	UTFORMING	15
§ 8.	SKILT OG REKLAME.....	16
§ 9.	UTEOPPHOLDSAREAL	17
§ 10.	PARKERING	17
§ 11.	STØY	19
§ 12.	HENSYNSSONER	19
§ 13.	NATUR OG LANDSKAP	20
§ 14.	GJENNOMFØRINGSFASE	20
§ 15.	BOLIG	21
§ 16.	FORRETNING.....	21
§ 17.	TJENESTEYTING	21
§ 18.	NÆRING	21
§ 19.	BOLIG/TJENESTEYTING/IDRETT	21
§ 20.	GRØNNSTRUKTUR	21
§ 21.	MARKA.....	23
§ 22.	RETNINGSLINJER FOR ANGITTE OMRÅDER	24
3	TEMAKART	27
3.1	RETNINGSLINJEKART	27
3.2	AVKJØRSLER.....	30
3.3	FJERNVARME KONSESJONSOMRÅDE	31
3.4	GANG-, SYKKEL- OG TURVEIER.....	32
3.5	GRØNNSTRUKTUR	33
3.6	HENSYNSONER (SIKRINGSSONER, FARESONER)	34
3.7	LØYPER I MARKA.....	35
3.8	STØYSONER.....	36

1 Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel består av et plankart og bestemmelser og retningslinjer, med vedlegg, og er kommunens overordnede styringsverktøy for arealbruk.

Arealdelen for 2014 – 2025 bygger på de samme hovedprinsippene som arealdelen for 2007 – 2030. I tråd med intensjonene om å fortette innenfor byggesonen er det ikke lagt inn nye utbyggingsområder, men enkelte områder har fått nye formål og det er også enkelte andre endringer.

Etter at forrige kommuneplan ble vedtatt i 2007, har det kommet ny plan- og bygningslov. Alle formålsbetegnelser og fargekoder er derfor oppdatert i henhold til plan- og bygningsloven av 2008.

1.1 Arealstrategi

Overordnet arealstrategi viser hovedlinjene i videre utvikling av Lørenskog:

Framtidig T-baneakse legges til grunn for en fortetting i og omkring knutepunkter:

- Lørenskog sentrum avgrenses og tydeliggjøres som kommunesenter og knutepunkt med T-bane og bussterminal. Sentrum prioriteres for offentlig og private tjenesteyting, handel, kultur og boliger.
- Nordbyhagen/ A-hus utvikles som «campus»-område for kunnskapsbasert og arbeidsintensiv næring og forskningsvirksomhet med utgangspunkt i sykehuset, sykehusrelatert virksomhet og «livsvitenskap»-segmentet. Området utvikles også med nærsenterfunksjoner og boliger.
- Visperud avgrenses og utvikles til næringspark med vekt på arbeidsintensiv næring, kontor. Utviklingen bør sees i sammenheng med planer for utvikling av Karihaugen i Oslo.

Jernbaneaksen videreutvikles og det fortettes rundt eksisterende stasjoner:

- Fjellhamar videreutvikles som tettsted med lokalsenterfunksjoner. Området har et potensial for boligutbygging.
- Lørenskog stasjon: videreutvikles som stasjonsby/kollektivknutepunkt og lokalsenter med boliger, næring, regionale idrettsfunksjoner/-haller.

Tverraksene mellom de viktigste knutepunktene, sentrum og lokalsentrene prioriteres til gange, sykkel og kollektiv.

Lørenskog grønne sentrum videreføres og grønne akser videreutvikles mot Nordmarka og Skedsmo.

Det legges opp til at storparten av veksten i boliger og arbeidsplasser tas gjennom fortetting og transformasjon. LNFR-områder, viktig grønnstruktur, Marka og andre grøntområder ligger dermed fast og omdisponeres ikke til utbyggingsformål.

1.2 T-bane

Den kanskje største endringen i forhold til tidligere er at det er lagt inn trasé for T-bane til Ahus, med forlengelse videre mot Lillestrøm. Det er angitt hensynssone i en bredde på 200 meter langs traséen hvor det ikke tillates tiltak som kan vanskeliggjøre framføringen av en T-bane. Gjennom Lørenskog Sentrum er en noe bredere sone omfattet av hensynssonen som følge av at traséen er noe mer usikker gjennom dette området. Det er banealternativ A i Akershus fylkeskommunes rapport «baneløsninger på Nedre Romerike – traséutredning for T-bane og lokalbane» som er lagt til grunn for den traséen som er lagt inn i kommuneplanen.

Traséen fra Ahus videre mot Skedsmo grense har ikke fått begrensninger gjennom hensynssone, da dette antas å være en forlengelse som ligger noe lenger fram i tid.

1.3 Retningslinjeområder

Siden 1997 har arealdelen hatt egne retningslinjer for Solheim-/Skårerområdet, fra 2003 omtalt som «Lørenskog sentralområde» og definert med dagens avgrensning fra 2007. Dette prinsippet videreføres og utvides ved at det defineres fem retningslinjeområder; Sentralområdet, Fjellhamar, Ødegården, Visperud og Ahus/Nordbyhagen/Torshov.

Retningslinjene for sentralområdet er revidert, men bygger på de samme intensjonene som tidligere.

1.4 Uformelle planverktøy

Kommuneplanen legger opp til det skal utarbeides helhetlige planer for bestemte områder. Til dette kan det vurderes bruk av plantyper som ikke er hjemlet i plan- og bygningsloven, som en prinsippplan. Slike planer vil ikke være juridisk bindende. Planene vil ikke kunne fastsette utnyttelsesgrad eller eksakt arealbruk, men angi en hovedstruktur og behov for offentlige rom og grønstruktur i et område. Planene vil være retningsgivende for reguleringsplanforslag som fremmes i de aktuelle områdene. Hensikten vil slik sett være at disse planene skal fungere som forlengelse og konkretisering av retningslinjene i arealdelen.

1.5 Handel

Kommunedelplan for handel-, service og senterfunksjoner fra 2003 oppheves og erstattes av arealdelen. Den tidligere kommunedelplanen var retningsgivende for temaet, mens kommuneplanen nå gir mer bindende føringer for lokalisering av handel gjennom plankart og bestemmelser, supplert av retningslinjer.

Som i kommunedelplanen skilles det mellom detaljhandel og plasskrevende varer. Det er vist til fylkesdelplan for handel-, service- og senterstruktur for definisjon av plasskrevende varer. Kort oppsummert tillates handel der det er i tråd med formålet, det vil si i områder avsatt til sentrumsformål og forretning.

På Visperud og Kloppa er det nå åpnet for handel. På Lørenskogveien 75 og Kloppa er det begrenset til plasskrevende varer.

Intensjonen med arealdelen er at detaljhandel skal dreies fra å være kjøpesenterbasert til å være mer utadrettet og bidra til gateliv og attraktive sentrumsområder.

1.6 Formålsendringer

For det sentrale Fjellhamar, på sørsiden av jernbanen, skal arealbruken fastsettes i områderegulering. Arealformål er derfor ikke nærmere spesifisert i kommuneplanen og det er satt krav om felles planlegging for flere eiendommer.

Ødegårdenområdet var tidligere båndlagt i påvente av kommunedelplan. Denne kommunedelplanen er nå vedtatt og lagt inn i plankartet. En del av arealet båndlegges likevel på nytt da det er planer i området som bryter med tidligere forutsetninger, men som må avklares gjennom reguleringsplan.

Gamleveien 1 var tidligere avsatt til «ervert (inkludert kontor, industri og lager)», men er nå avsatt til framtidig bolig. Gamleveien blir dermed det framtidige skillet mellom næringsarealene på Visperud og boligområdene.

Nordliveien 21 (Futurum) og industriområdet i Haralds vei har fått blandet formål næring/bolig. I Haralds vei er dette gjort etter innspill fra grunneierne i området, som ønsker å utvikle til bolig. Det er likevel valgt å beholde næringsformålet i tillegg. Futurum-området har en beliggenhet som gjør det interessant for boligutvikling selv om det i dag ikke er noe ønske om dette fra grunneier. Næringsformålet er beholdt og endringen innebærer derfor ikke noen endring av mulighetene for utvikling til næringsformål i forhold til tidligere kommuneplan.

Rolvrsrud stadion har endret formål fra friområde til bolig/tjenesteyting/idrett. På Rolvrsrud og Skårer Vest er formål endret fra sentrumsformål til boligformål og noe tjenesteyting. Dette er mer i tråd med vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner og den faktiske situasjonen i de aktuelle områdene.

I området rundt Skårer gård er de tidligere formålene slått sammen slik at området nå har blandet formål bolig/tjenesteyting.

Området nord for Ahus lå tidligere som rent boligområde i kommuneplanen. Dette området har nå fått blandet formål bolig/forretning/tjenesteyting/næring. Dette gjør at reguleringsplan for området er i tråd med kommuneplanen. Næringsformålet er nytt for området og vil kunne vurderes ved en framtidig omregulering.

Rasta Nord er endret fra ervert og friområde til bolig i tråd med vedtatt reguleringsplan. På Fjellhamar, nord for jernbanen, er et område som tidligere var avsatt til offentlig formål fått formålene friområde og bolig i tråd med vedtatt reguleringsplan. Skårer syd er endret fra ervert til sentrumsformål og bolig i tråd med planarbeid i perioden. Gamleveien 68 -70 er endret fra ervert til framtidig boligformål i tråd med prinsippvedtak om regulering.

På Visperud nord for rv. 159 Strømsveien og på Kloppa, er det begrenset til plasskrevende varer.

1.7 Mulig omformingsområde

Et område like sørvest for Ahus er markert som omformingsområde for sykehusrelatert, arbeidsplassintensiv næring. Avgrensning ikke er endelig fastsatt. Dette er gjort på bakgrunn av innspill fra utbyggingsinteresser i området. Hvorvidt, og i hvilket omfang, området faktisk skal omdisponeres krever imidlertid nærmere utredninger og foreslås derfor avgjort gjennom en egen prosess hvor utviklingen av sykehusområdet som helhet vurderes mer konkret. Tilstrekkelig konsekvensutredning av en eventuell omdisponering er derfor heller ikke gjort i kommuneplanprosessen.

En eventuell omdisponering av området vil være i strid med arealstrategien, da det bryter med tettstedsavgrensningen og innebærer at grøntområder omdisponeres til utbyggingsformål.

Begrunnelsen for likevel å sette døra på gløtt for utbygging i det aktuelle området er å bygge opp under arealstrategiens mål om knutepunktsutvikling med fokus på sykehusrelatert næring rundt Ahus. Det må gjøres en avveining mellom fordeler, ulemper og behov i forhold til at det også er andre områder som kan utvikles rundt Ahus.

Da det foreligger usikkerhet både om avgrensning og om området faktisk skal omdisponeres, så er tidligere arealformål beholdt. Inntil ny plan eventuelt vedtas er det dermed fortsatt tidligere vedtatte reguleringsplaner som er førende for arealbruken i området.

1.8 Nærmere om de ulike arealformålene

Eksisterende boligområder utgjør majoriteten av byggeområdene i kommuneplanen. Dette omfatter etablerte boligområder og områder hvor utbygging til boligformål er i tråd med reguleringsplan. I disse områdene inngår også friområder, lekeplasser, barnehager, dagligvareforretninger med nærområdet som marked, velhus, mindre offentlige institusjoner og lokalveier. I sentralområdet kan også andre formål inngå i boligformålet, men bolig er likevel valgt som arealformål i kommuneplanen da bolig er det framtreddende formålet.

Småhusområdene utgjør hoveddelen av det som er satt av til eksisterende boligbebyggelse. Hovedregelen i hele kommunen er at byggetiltak krever hjemmel i reguleringsplan, men i disse områdene er en del tiltak unntatt. Vilårene for unntak fra plankravet framgår av arealdelens bestemmelser §§ 3.2 og 3.3. Det er her gjort enkelte korrigeringer i forhold til tidligere kommuneplan. Den viktigste endringen er at utnyttelsesgraden for «lave» hus er økt fra 27 % til 30 % BYA.

På Skårer Øst og Nordbyhagen så inngår etablerte boligområder i kombinerte formål. Bestemmelsene for boligområder gjelder likevel for boligdelen av disse områdene.

Sentrumsformål er en åpen formålsangivelse som omfatter formål som er vanlige i et by- eller tettstedssentrum.

Næringsformålet er i utgangspunktet en samlebetegnelse for næringsvirksomhet som ikke har egne formålsbetegnelser. Dette innebærer blant annet at forretning ikke inngår i næringsformålet. Her er næringsområdene nærmere presisert å omfatte kontor, industri og lager. Dette er en videreføring av forrige kommuneplan. Det er imidlertid presisert at det også kan omfatte annen næringsvirksomhet som ikke inngår i de øvrige formålene (med unntak av sentrumsformålet, som favner mye). For eksempel er dette aktuelt på Losby, hvor hotellområdet er avsatt til næring. Bensinstasjon er et annet eksempel.

Områdene for tjenesteyting omfatter både offentlig og privat tjenesteyting og kan være eksempelvis barnehage, undervisning, institusjon, forsamlingslokaler og lokaler for religionsutøvelse, sykehus, helseinstitusjoner, administrasjon eller konsulentvirksomhet. Treningssentre vurderes også å falle inn under dette formålet. Her er det i tillegg presisert i bestemmelsene at idrettsanlegg vil kunne plasseres i disse områdene.

Enkelte formål vil kunne tillates innenfor flere hovedformål. Eksempelvis vil kontor kunne innpasses både innenfor næringsområdene, sentrumsområdene og til en viss grad i tjenesteytingsområdene. De fleste underformålene som inngår i tjenesteyting vil også kunne inngå i sentrumsformålet.

Der det er blandede formål er det som hovedregel ikke krav om at alle formålene skal inngå i en videre utvikling. Områder avsatt til bolig/næring vil for eksempel kunne utvikles til kun et av formålene, men omfanget vil i begge tilfeller måtte vurderes nærmere ut ifra normale avveininger i en reguleringssak. Formålene kan også kombineres, men dette må også

vrderes nærmere i forhold til om det er hensiktsmessig og forsvarlig. For eksempel vil bolig og industri ofte ikke være en kurant kombinasjon.

I området rundt Rolvsrud stadion, som er avsatt til bolig/tjenesteyting/idrett er det presisert at idrett skal være hovedformålet i området. På Visperud er det presisert i retningslinjene at forretning, der det er i tråd med formålet, kun tillates i første etasje og fortrinnsvis i kombinasjon med arbeidsplassintensive næringer.

I LNF-områdene tillates kun tiltak som er tilknyttet landbruk. I Marka gjelder markaloven. Markaloven har et reguleringsplankrav for stier og løyper som går lengre enn plankravet i plan- og bygningsloven. Et av vedleggene til arealdelen viser løypetraséer for noen nye løyper eller løypeoppgraderinger som er planlagt og som kan være i grenseland i forhold til markalovens plankrav. Ved å vise disse løypene samla i kommuneplanen synliggjøres konsekvensene totalt sett, noe man ikke får ved reguleringsplaner for hver enkelt trasé. I henhold til forslaget til retningslinjer for behandling av stier og løyper i Marka, kan det da tolkes slik at kommuneplanen oppfyller markalovens plankrav. Tiltak som ville krevd reguleringsplan utenfor Marka, vil kreve reguleringsplan uansett.

De nye lysløypene følger eksisterende løypetraséer. I vestre del av kommunen henger disse sammen med lysløyper i Oslo og kompletterer slik at det blir et rundløypesystem. Forbindelsen Losby – Skullerud – Knuttjern, som ikke er planlagt med lys, følger i hovedsak en eksisterende forbindelse og bidrar til å knytte sammen løypenettet øst og vest i kommunen på en bedre måte. For ridestiene er det en blanding av ny opparbeidelse og eksisterende traséer. Ny lysløype på golfbanen vil inngå som et tiltak i reguleringsplan for det området.

1.9 Bestemmelser

Tidligere vedtekter er revidert og tatt inn i arealdelens bestemmelser. Det samme er forutsigbarhetsvedtak om bruk av utbyggingsavtaler. Bestemmelsene er også ellers gjort mer omfattende utover det, med krav til blant annet renovasjon, overvannshåndtering estetikk/arkitektur, boligsammensetning og landskapstilpasning. Temaer som det også var bestemmelser til tidligere, har blitt revidert.

2 Bestemmelser og retningslinjer

§ 1. Hensikten med arealdelen

Kommuneplanens arealdel, med bestemmelser, skal bidra til at utvikling i kommunen skjer i tråd med målsettingene i kommuneplanen og vedtatt arealstrategi.

Arealdelen skal tilrettelegge for bolig- og næringsutvikling og etablering av offentlige tjenester på en måte som sikrer arealeffektivitet og lavt transportbehov, bevaring av landbruks- og friluftsområdene, grønne lunger og forbindelser i byggesonen og høy funksjonell og estetisk kvalitet i de bygde omgivelser.

§ 2. Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven

Der arealformål i tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommunedelplaner ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, gjelder kommuneplanen foran. Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer fortsatt, med mindre annet framgår av disse bestemmelsene. Disse bestemmelsene utfyller bestemmelser i regulerings- og bebyggelsesplaner. Ved motstrid gjelder regulerings-/bebyggelsesplanens bestemmelser, med mindre annet framgår av disse bestemmelsene.

Følgende kommunedelplaner, eller senere vedtatte revisjoner av disse, gjelder sammen med kommuneplanens arealdel:

- Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog, del I og del II, vedtatt 11.06.2003.
- Kommunedelplan for bevaring og forvaltning av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap i Lørenskog kommune, del I og del II, vedtatt 13.12.06 (retningsgivende).
- Kommunedelplan for klima og energi i Lørenskog kommune 2010 – 2014, vedtatt 03.02.2010.
- Kommunedelplan landbruk i Lørenskog kommune, landbruksplan for perioden 2007-2018, vedtatt 22.08.2007.
- Kommunedelplan for idrett og friluftsliv 2014 – 2017, vedtatt 19.03.2014.
- Bestemmelser til kommunedelplan 11-2-01, Ødegården, vedtatt 29.09.2010, gjøres gjeldende for de deler av kommunedelplanområdet som ikke er regulert iht. kommunedelplanen. Når det ikke foreligger motstrid, supplerer bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, kommunedelplanens bestemmelser.

Følgende kommunedelplaner oppheves:

- Kommunedelplan for handel, service- og senterstruktur, vedtatt 25.06.2003.

§ 3. Plankrav

3.1. Generelt plankrav

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

3.2. Unntak fra plankravet

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

- a) Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse.
- b) Bruksendring til boligformål i eksisterende boligbebyggelse, samt av garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse.
- c) Oppføring av inntil 4 nye boenheter i form av frittliggende småhusbebyggelse. Med frittliggende småhus menes her eneboliger og tomannsboliger. For bolighus med kun en boenhet (eneboliger) kan det i tillegg tillates en ekstra boenhet på inntil 50 m² BRA. Unntaket gjelder også fradeling av inntil 4 tomter i tilknytning til byggesaken.

Selv om det gis unntak etter denne bestemmelsen skal generelle bestemmelser for kommuneplanen overholdes.

3.3. Utnyttelse for frittliggende småhusbebyggelse iht. pkt 3.2

For reguleringsplaner som er listet opp nedenfor under overskriften planliste, oppheves bestemmelsene om største tillatte utnyttning og erstattes av bestemmelsene som følger og som er fastlagt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 pkt. 5. Bestemmelsene gjøres også gjeldende for regulerte boligområder som det ikke er knyttet slike bestemmelser til, for bebyggelse på enkeltstående tomter utenfor regulert område og for tiltak som omfattes av pkt. 3.2.

- a) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter er maks tillatt % BYA = 30 %.
- b) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 10,0 meter er maks tillatt % BYA = 25 %.
- c) For byggverk med annen takform gjelder tilsvarende som for det med saltaksvolum som kan tegnes til å omslutte takformen.
- d) For takopplett og lignende inntil 40 % av underliggende fasades lengde tillates gesimshøyde lik tillatt mønehøyde.
- e) Parkering skal være iht. pkt. 10.1.
- f) Nødvendig parkeringsareal på terreng iht. pkt. e), som ikke er overbygd, tillates i tillegg til maks % BYA etter pkt. a) og b).
- g) Det skal være plass til minst 1 biloppstillingsplass i garasje. Plassering av garasje i henhold til krav om antall plasser skal være vist på søknad om tillatelse sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig. Garasje i henhold til krav om antall plasser skal sikres plass i beregnet grad av utnyttning.
- h) For hver boenhet skal det avsettes minimum 200 m² uteoppholdsareal. For boenheter mindre enn 50 m² skal det avsettes minimum 100 m².
- i) Uteoppholdsareal skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og 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.

Planliste

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
11-4-02	Del av Skårerødegården (syd for Haneborgveien)	29.02.1984	U _{max} = 0,2
12-3-02	Solvangveien, Svend Foyns vei og del av Bjørn Farmanns vei	29.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 1, 2 + 3	31.10.1983	§ 1, 1. avsnitt
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 4	25.11.1992	§ 1, 1. avsnitt
13-4-01	Østløttveien	16.03.1966	§ 3
13-4-09	Sydlig del av Steinbekk	04.05.1977	§ 3 b
13-4-10	Grønli I	28.03.1980	§ 3, 2. og 3. setning
13-4-11	Grønli II	19.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
21-4-05	Området vest for Skårerveien mellom nr. 41 og Haralds vei	03.08.1976	§ 3, 2. og 3. setning
22-4-01	Del av Kinnskogen	01.09.1997	§ 3 d samt i, punkt a
22-4-09/2	Kinnskogen nord for rådhuset og lettbetonghusfeltet	04.06.1981	§ 2 b
22-4-09/3	Kinnskogen nord for Kjennveien	06.04.1979	§ 2 b
22-4-10	Fjellhamarskogen, del 1 og 2	25.02.1987	§ 2
23-4-05	Mellom M. Thranes vei og Per Sivles vei	25.03.1992	§§ 3.1 og 3.5
23-4-06	Området ved Fjellsrud	09.02.2000	§ 2 d pkt. a og § 3 a
24-3-14	Blåkolltunellen og omkjøringsveg parsell Blåkollen –Skedsmo grense	11.02.1998	§ 4 a
24-4-07	Vittenbergområdet	20.06.2001	§2.4
31-6-05	Industriområde Røykås	09.09.1977	§ 3 b
32-4-05	Thurmannskogen	26.06.1962	§§ 1, 3 og 4
32-4-08	Mellom Rolvsrud idrettsplass og Skårerveien	09.12.1981	§ 2
32-6-06	Rolvsrud skog	15.05.1981	Boliger – U. inntil 0,20
32-6-06/3	Rolvsrud skog, endring av felt 3	26.01.1987	§ 2, 1. setning
33-2-01	Mellom Løkenåsveien og Skårersletta	28.03.1977	§§ 3 og 5
33-4-03	Løkenåsen	18.05.1965	§§ 3 og 4
33-7-10	Området mellom Gamleveien, Løkenåsen og Skårergård	20.01.1977	Boliger - U=0,15-0,20
34-4-07	Nordbyhagaveien - Rødovre vei - Täby vei	30.01.1995	§§ 4, 6, 7 og 12
35-2-01	Sentralsykehuset i Akershus	07.03.2001	§§ 3 f, pkt a, 10 d + j og 11
35-4-09	Fjellstad	19.11.1975	§ 7
35-4-10	Guldalsgata	21.05.1980	§ 3 b
41-2-02	Rasta - Revefarmen – Østlien, felt 2 og 6	25.10.1982	§3 b, 1. avsnitt
41-4-05	Røykås - søndre del, del I	28.07.1982	§ 2
41-4-05	Røykås - søndre del, del II	29.07.1982	§ 2
41-4-06	Sønnaveien - Kleiva	31.07.1984	§ 2
42-4-02	Del av Finstad "Heimjordet"	15.12.1964	§ 3, 3., 4. og 5. avsnitt
42-4-06	Vallerud - eldre bebyggelse	01.10.1976	§ 1, 2. og 3. setning
42-4-10	Søndre Vallerud og Rasta skog	28.08.1980	§ 5, 2. ledd - felt A 1
42-4-10/E2	Søndre Vallerud og Rasta skog, felt E 2	17.06.1985	Siste avsnitt
42-4-12	Berger	17.12.1990	§ 2 1. avsnitt
42-7-04	Benterud II	11.12.1996	§ 3
43-4-03	Løken - Sørli	06.12.1971	§§ 7 og 8
43-4-06	Løken – Sørli	10.04.1985	§ 1, 1. og 3. setning
44-4-03	"Shell-tomta"	22.12.1983	§ 4
44-7-01	Østbytunet behandlingshjem	04.04.2001	§ 3, 5. og 8. avsnitt
45-3-01	Kurlandsveien - Holenveien	18.02.1976	§ 1, 2., 3. og 4. avsnitt
45-4-05	Kurland, eneboligtomtene i felt 4, 6, 8 og 9.	08.08.1978	Erstatte vedtatt endring
45-4-05	Kurland, felt 7	08.08.1978	U = inntil 0,15

3.4. Områderegulering

Kommunen kan beslutte at det skal utarbeides områderegulering der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten.

§ 4. Utbyggingsavtaler

- a) Utbyggingsavtaler kan brukes innenfor alle typer tiltak som loven gir adgang til, jf. pbl § 17-3. Salg av eiendom kan inngå som en komponent i utbyggingsavtalene. Utbyggingsavtale kan ikke inngås for sosial infrastruktur.
- b) Geografisk avgrensning
Lørenskog 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 eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl § 17-2, 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 frigivingsbetingende 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 eller tilvisningsrett til en andel av boligene, jfr. pbl § 17-3 annet ledd.
- f) Hovedprinsipp for kostnadsfordeling
Utbyggingsområder skal selv bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur.
- g) Aktuelle kommunale dokumenter
Dokumenter som kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og øvrige hovedplaner som budsjett og økonomiplan gir utbyggere og grunneiere viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål, og om for eksempel boligbehov, skolekapasitet og eksisterende infrastruktur.

§ 5. Krav til infrastruktur

5.1. Fjernvarme

Bygninger som oppføres eller der det foretas hovedombygging i samsvar med plan- og bygningsloven § 20-1, og som ligger innenfor område som omfattes av konsesjon gitt etter lov av 18. april 1986 om bygging og drift av fjernvarmeanlegg, jf. energiloven av 29. juni 1990 nr. 50, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget til konsesjonæren. Området som inngår i vedtekten er vist på kartvedlegg.

Tilknytningsplikten gjelder ikke for bygninger som oppføres med mindre totalt bruksareal (BRA) enn 500 m² eller der det foretas hovedombygging i bygning med mindre enn 500 m² BRA i samsvar med plan- og bygningsloven § 20-1.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

5.2. Renovasjon

Følgende avfallsløsninger legges til grunn:

Oppsamlingsenhet	Antall boenheter
Småbeholdere på hjul	< 10 boenheter
Avfallsbrønner	10 - 100 boenheter
Mobilt avfallssug	100 - 250 boenheter
Stasjonært avfallssug	> 250 boenheter

Tabellen er retningsgivende.

I Lørenskog sentralområde skal det planlegges for avfallssug.

Leveringspunkt skal plasseres i kort avstand fra og slik at det er enkelt tilgjengelig fra ytterdør i boenhet.

5.3. Veier og gater

Kommunale veier skal planlegges i henhold til kommunens vei- og gatenorm.

Der kommunen finner det nødvendig for å oppnå ønskede kvaliteter i et område, kan det stilles krav utover normen. Dette kan være særlig aktuelt i retningslinjeområdene.

5.4. Avkjørsler

I byggeområdene og i LNF-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesveinettet kan skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Se temakart 3.2.

a. Rødt - Meget streng holdning

Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørsler. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun i samsvar med stadfestet regulering.

b. Blått - Streng holdning

Antall avkjørsler til veien må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler.

Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten av det foreligger stadfestet reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet. Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den oppfyller tekniske krav. Utvidet bruk av boligavkjørsler til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

c. Grønt - Mindre streng holdning

Antall avkjørsler til veien bør begrenses. Dette gjelder også driftsavkjørsler.

Nye avkjørsler bør primært tilknyttes eksisterende avkjørsel og plasseres med tanke på fremtidige utviklingsmuligheter.

Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt kunne innvilges.

d. Øvrige veier - Lite streng holdning

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis der tekniske krav til avkjørselutforming oppfylles.

Adkomst kan henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

5.5. Overvannshåndtering

Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Andel tette flater skal søkes minimalisert.

Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselement i utearealer. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold.

Naturlige flomveier skal bevares.

Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge-/anleggsperioden.

§ 6. Rekkefølgekrav

6.1. Skårersletta

Parallelt med utbygging langs Skårersletta skal Skårersletta opparbeides i henhold til reguleringsplan.

6.2. Ahus/Nordbyhagen

Før det kan settes i gang regulering innenfor retningslinjeområde for Ahus/Nordbyhagen, skal det utarbeides en helhetlig plan for området som angir områdets hovedstruktur, inkludert hovedgate- og veinett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser, samt siktlinjer og andre forhold som kommunen finner nødvendig.

§ 7. Utforming

7.1. Estetikk/arkitektur

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 uttrykk som er bevisst og forklart. Bygningens og fasadenes forskjellige elementer skal ha en detaljeringsgrad og utforming som står i direkte forhold til de proporsjoner og det formspråk som benyttes. Bygninger skal gis dimensjoner og proporsjoner som er i overensstemmelse med dets funksjon og menneskelig nærhet.

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, universell utforming og eksisterende terrengs karakter ivaretas på en best mulig måte.

7.2. Boligsammensetning

Boligområder skal ha variasjon i boligsammensetning og/eller leilighetsstørrelser.

For hvert av de fem ulike fortetningsområdene skal det i reguleringsplanene fastsettes en fordeling mellom ulike bolig-/leilighetsstørrelser og typer.

§ 8. Skilt og reklame

8.1. Definisjoner

Med skilt i bestemmelsens forstand forstås tiltak som informerer om navn og virksomhet.

Med reklameinnretning forstås et fysisk tiltak for å tilby varer, tjenester og arrangementer, ved hjelp av typografi, plakater, bilder, symboler og figurer, ballonger, vimpler, flagg, lys, seil, transparente eller annet medium.

8.2. Vurderingsgrunnlag

Bestemmelsene skal sikre at det visuelle miljøet i det offentlige rom som påvirkes av skilt og reklameinnretninger blir utformet etter en estetisk vurdering i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Skilt og reklameinnretninger skal være tilpasset bygningenes arkitektoniske utforming. Skilt på samme fasade skal være samordnet.

Vurderingen skal vektlegge typografi, belysning, lyskontraster, forholdet til natur, bebyggelse, arkitektoniske elementer, farge og materialbruk.

Skilt og reklameinnretninger skal ha en utførelse som etter kommunens vurdering tilfredsstillende rimelige skjønnetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

8.3. Søknad

Søknaden skal utformes fagmessig og vise utforming av tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det kan ved større eller krevende tiltak bli krevd fremstilling i form av perspektiv, fotomontasje eller modell.

8.4. Bestemmelser

- a) Skilt og reklameinnretninger skal ikke plasseres på tak, herunder møne, takflate, takutstikk, gesims, gesimskasser eller baldakiner. Reklame på markiser tillates ikke.
- b) Skilt og reklameinnretninger på fortau tillates ikke.
- c) Skilt og reklameinnretninger er søknadspliktig når overkanten er mer enn 3,6 m over

ferdig terreng.

- d) Skilt større enn 3 m² er søknadspliktige.
- e) Gjentetting/avblending av vinduer med folie eller lignende med logo, logofarger, reklamebudskap eller lignene tillates ikke.
- f) Lydreklame tillates ikke ut mot offentlige rom.
- g) Lyskasser i hele fasadelengden tillates ikke.
- h) Kommunen kan utarbeide eller kreve utarbeidet detaljerte planer som regulerer skilt og reklameinnretninger i områdeplaner, detaljreguleringsplaner og for enkelte eiendommer.

§ 9. Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning.

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode romdannelser og at uteoppholdsarealene blir rimelig skjermet for innsyn.

Uteoppholdsarealer skal ha variert utforming og være egnet som oppholdsplass og sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at de kan brukes til alle årstider.

Ved planlegging av boliger i form av blokkbebyggelse skal det settes av tilstrekkelig plass til lekeplass, minimum en lekeplass for hvert fellestun. Størrelse skal vurderes ut fra utforming, kvalitet og kreativt innhold på lekeplassen og antallet boliger den er felles for. Der det anses å være hensiktsmessig kan flere mindre lekeplasser til sammen utgjøre påkrevet lekeplassareal. I rimelig tilknytning til boligene skal det være romslige områder egnet for uorganisert aktivitet for barn og unge.

Nødvendig uteoppholdsareal skal løses på egen grunn. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terrengnivå. Der uteoppholdsareal etableres på parkeringsdekke, må dekket dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning som gir mulighet for rimelig innslag av busker og trær.

Minste tillatte uteoppholdsareal for bolig i blokkbebyggelse er 35 m² per boenhet. I retningslinjeområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 25 m² per boenhet.

For konsentrert småhusbebyggelse (boenheter sammenkjedet med bod, garasje eller lignende, rekkehus, firemannsboliger og andre boligtyper som etter kommunens skjønn må anses å falle inn under betegnelsen), er minste tillatte uteoppholdsareal 50 m² per boenhet.

For småhusbebyggelse for øvrig, gjelder pkt. 3.3 bokstavene h) og i).

§ 10. Parkering

10.1. Småhusområder

For boliger i småhusbebyggelse etter pkt. 3.3 skal det være tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser, minimum to, per boenhet på egen tomt eller på fellesareal for flere boliger. I tillegg kommer oppstillingsplass for 0,5 bil per bolig for besøkende. For ekstra boenheter under 50 m² etter pkt. 3.2 bokstav c), halveres kravene.

10.2. Øvrige områder

Parkeringsdekning skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Tabellen angir ytre rammer som parkeringsdekning for bil skal vurderes innenfor. Det kan ikke uten videre forventes at minimums- eller maksimumsnormen godkjennes. For alle formål skal beliggenhet og kollektivtilgjengelighet vektlegges ved vurderingen av parkeringsdekning.

Formål	Antall plasser		Enhet	Merknad
	Min.	Maks		
Bolig	0,8	1,5	Per boenhet	Inkludert gjesteparkering
Forretning		1,2	Per 100 m ² BRA	For dagligvareforretninger kan det unntaksvis vurderes noe høyere dekning
Kontor		0,7	Per 100 m ² BRA	
Beverting		4	Per 10 seter	
Skole		0,8	Per ansatt	Det må legges til rette for henting/levering
Barnehage		0,8	Per ansatt	Det må legges til rette for henting/levering
Institusjoner	0,2	1	Per ansatt	En del av plassene må reserveres besøkende
Forsamlingslokaler og lokaler for religionsutøvelse		6	Per 10 seter	
Treningscenter		0,5	Per 100 m ² BRA	
Øvrig tjenesteyting		1	Per 100 m ² BRA	
Industri/verksted	0,5	1	Per 100 m ² BRA	Ved bilverksted regnes ikke oppstilling av biler til service med
Lager	0,2	1	Per 100 m ² BRA	

Der antall ansatte er parameteret må det gjøres en kvalifisert vurdering av hvor mange ansatte som forventes. Der antall plasser er parameteret må det tilsvarende vurderes av hvor mange plasser/besøkende lokalene skal være beregnet for.

For andre formål vurderes parkeringsdekning i reguleringsplan.

5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Reserverte p-plasser for forflytningshemmede (HC-plasser) kommer i tillegg til p-normen.

I alle nye næringsbygg skal minst 20 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager, sykehus og lignende skal minst 10 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I alle bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør på ytterligere 10 % av plassene.

I nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt mulighet for lading av el-biler. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

Bildeling/bilpool skal vurderes i reguleringsplaner slik at p-plasser for bildeling sikres i sentrumsområdet.

Parkering skal i all hovedsak løses under bakken. Gateparkering kan vurderes. Bebyggelse skal ikke planlegges slik at parkeringskjellere utgjør fasade mot gate eller offentlig rom.

Det skal tilstrebes å etablere fellesløsninger for flere eiendommer.

10.3. Sykkelparkering

For bolig, arbeidsplasser og publikumsrettede virksomheter skal det etableres et tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser. Omfang vurderes i reguleringsplan. Sykkelparkering skal plasseres med nærhet til inngang og med god og trafiksikker tilgang fra gang-/sykkelvei. Sykkelparkeringsplasser skal være av høy kvalitet. På strategiske punkter og ellers der kommunen finner det nødvendig skal det anlegges sykkelparkering under tak.

§ 11. Støy

11.1. Generelle bestemmelser

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), tabell 3, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), kapittel 4 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

11.2. Avviksområder

Innenfor retningslinjeområdene Lørenskog sentralområdet, Lørenskog stasjon/Ødegården, Fjellhamar og Ahus, kan støyfølsomme formål vurderes i rød støysone iht.

Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse. Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade/vindu). Soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

§ 12. Hensynssoner

12.1. Sikringssone

Innenfor sone H190_1 tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre framføring av t-bane.

Innen 50 meter fra ytterkant tunellvegg for fv. 159/Blåkolltunellen er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunell eller tunellinnredning. Før slike arbeider utføres må det foreligge tillatelse fra Statens vegvesen.

12.2. Gjennomføringssone - krav om felles planlegging for flere eiendommer

Innenfor sone H810_1 tillates ikke detaljregulering uten hjemmel i områderegulering. Tidligere vedtatte reguleringsplaner i området gjelder fortsatt.

12.3. Omforming (avgrensning ikke endelig fastsatt)

Området kan vurderes som område for sykehusrelatert, arbeidsplassintensiv næringsutvikling. Det må vektlegges sammenheng med sykehusområdet, ivaretagelse av landskaps- og naturverdier og gangavstand til t-banestasjon. Nødvendige arealer for gravlund og seremonibygning må enten videreføres i området eller det må skaffes til veie erstatningsareal.

12.4. Flom

I flomutsatte områder skal det i utgangspunktet ikke planlegges bebyggelse. Eventuelle tiltak må utformes slik at det tåler å stå under vann.

12.5. Høyspenningsanlegg

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftlinjer (H370). Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

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.

12.6. Anlegg i bakken

Det tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørt eier av eksisterende eller framtidige installasjoner eller anlegg under bakken, eller berørt myndighet.

§ 13. Natur og landskap

Ved all utbygging skal det tas hensyn til grønne forbindelser, uformaliserte stier og tråkk.

Store trær og annen verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

Landskapets karakter skal hensyntas.

§ 14. Gjennomføringsfase

14.1. Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging skal hvert trinn som tas i bruk fungere som selvstendige prosjekt. Byggetrinnet skal oppfylle de kvalitetskrav som framkommer av gjeldende plangrunnlag og byggeteknisk forskrift, som blant annet adkomstkrav, parkering og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

14.2. Anleggsperioden

Bebyggelse eller eiendom til bebyggelse og oppføring av bygning skal være sikret adkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel. Anleggsvei tilfredsstiller ikke dette kravet. Midlertidige omkjøringsveier skal ha en standard og trasé som er godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse gis.

Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2012. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende

tiltak og rutiner for varsling av naboer. Generelt skal det ikke forekomme støyende aktiviteter som eksempelvis sprenging, boring, pigging, peling, spunting og lignende eller vedvarende lav- eller høyfrekvent lyd mellom klokka 1900 og 0700.

§ 15. Bolig

Områder avsatt til boligformål omfatter også friområder, lekeplasser, barnehager, daglivareforretninger og service med nærområdet som marked, velhus, mindre offentlige institusjoner og lokalveier.

I Lørenskog sentralområde kan boligformålet i tillegg omfatte andre formål der dette er i samsvar med reguleringsplan.

§ 16. Forretning

Detaljhandel tillates kun innenfor avgrensningen av retningslinjeområdene for Visperud, Lørenskog Sentralområde, Lørenskog stasjon/Ødegården, Fjellhamar og Ahus/Nordbyhagen, der dette er i tråd med arealformålet, og ellers der det er i tråd med tidligere vedtatt, gjeldende regulerings-plan. Detaljhandel tillates også innenfor område avsatt til sentrumsformål på Rasta senter.

I øvrige områder avsatt til forretning tillates kun handel med plasskrevende varer. Plasskrevende varer defineres i tråd med gjeldende fylkesdelplan for handel, service- og senterstruktur eller regional plan som avløser denne.

§ 17. Tjenesteyting

Idrettsanlegg kan også tillates innenfor formålet

§ 18. Næring

Næring omfatter kontor, industri og lager. Annen næringsvirksomhet som ikke inngår i andre arealformål kan tillates.

§ 19. Bolig/tjenesteyting/idrett

Hovedformålet i området skal være idrett.

§ 20. Grønnstruktur

20.1 Tiltak

Det tillates opparbeidet stier, turveier og ellers tiltak som fremmer rekreasjon, friluftsliv og lek under forutsetning av at viktige natur- og landskapskvaliteter ivaretas. Idrettsanlegg kan også tillates der dette allerede eksisterer og ellers der det er forenlig med de hensyn grønnstrukturformålet skal ivareta.

Der det er i samsvar med tidligere vedtatt reguleringsplan tillates også gravlund.

20.2 Retningslinjer

Boliger skal ha følgende dekningsgrad av parker:

- a) Offentlig park på minimum 1 dekar innenfor 250 meter gangavstand.
- b) Offentlig park på minimum 5 dekar innenfor 500 meter gangavstand.

For småhusområdene tilfredsstilles krav a) ved kvartalslekeplasser, balløkker, og andre opparbeidede friområder, som etter kommunens skjønn er egnet til å oppfylle kravet, og krav b) ved nærhet til Marka og andre friluftsområder som er egnet som rekreasjonsmessig oppholdssted.

Nye parker bør lokaliseres på steder med gode solforhold og god utsikt, og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Lokalisering, avgrensing og utforming av parken bør legge til rette for allsidig bruk og for ulike alders- og brukergrupper. Parken bør utgjøre et sammenhengende areal, ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet og ha et åpent uttrykk. Parken bør ha en tydelig avgrensing mot private arealer og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang-/sykkelvei.

Ved skoler skal det anlegges ballplasser som er åpne for allmennheten utenfor skoletid.

Det skal også planlegges ballplasser, evt. andre egnede aktivitetsflater av tilsvarende størrelse og kvalitet, ved større utbygginger.

Ved planlegging av mer enn 4 boenheter i form av småhusbebyggelse, frittliggende eller konsentrert, skal det settes av plass til nærlekeplass på minimum 100 m² for hver 25. bolig.

§ 21. Marka

Det vises til temakart 3.7 planlagte løyper i Marka.

Løypa Igletjern – Bjørndalen kan oppgraderes og lyssettes uten krav om reguleringsplan. En forutsetning er at det ikke gjøres vesentlige terrenginngrep.

Løypa rundløype Pålerud kan oppgraderes og lyssettes uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.

Løypa Bjørndalen – Mariholtveien kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.

Løypa Losby – Skullerud – Knuttjern kan opparbeides uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.

Løypa Skihytta – Åmotdammen kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.

Ridestitraséer kan opparbeides som ridesti uten krav om reguleringsplan. Traséene kan justeres ved byggesaksbehandlingen.

Traséer skal ha god tilpasning til landskapet og ta hensyn til viktige natur- og verneverdier.

Unntaket fra krav om reguleringsplan i denne bestemmelsen gjelder for tiltak som ikke ville utløst krav om reguleringsplan utenfor Marka.

§ 22. Retningslinjer for angitte områder

22.1 Sentralområdet (Lørenskog sentrum og Skårer)

Området skal utvikles bymessig med høy utnyttelse og blandede formål. Lørenskog Sentrum og Skårer skal utvikles med ulik karakter som gjenspeiler Lørenskog sentrums status som kommunesenter og Skårers status som lokalsenter. Offentlige bygninger, kulturtilbud og lignende legges primært til sentrum.

Utbygging i området skal gjennomføres i form av prosjekter som ses i sammenheng. Det skal utarbeides en helhetlig plan for videreutvikling av området, som angir områdets hovedstruktur, inkludert gatenett, gangs- og sykkelnett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser, markeringspunkter og omhandle bebyggelsens forhold til offentlige rom. Bruk av områdeplaner skal vurderes.

Skårersletta skal fungere som en lokal «ryggrad» som binder sammen Lørenskog Sentrum og Skårer. Den skal utvikles som en bygata med spesielt god framkommelighet for syklende og gående og i tillegg til å være en transportåre skal det legges vekt på å utvikle Skårersletta som et attraktivt byrom. Det skal opparbeides med allébeplantning, eller innslag av trær på annen måte. Avgrensningen i nord og sør bør markeres med fondmotiv. Bebyggelse langs Skårersletta skal ha variasjon i utforming, fasadeliv og funksjoner.

Det skal legges vekt på å etablere en velfungerende og lesbar hovedstruktur av veier, gater, plasser og grønne arealer i området, med utgangspunkt i Skårersletta og parkdrag gjennom Skårer og Rolvsrud med utløp i Skårersletta.

Handel og andre publikumsrettede virksomheter i området skal orienteres mot og ha inngang fra offentlige rom som gater og torg. Videreutvikling av handel skal skje i tilknytning til eksisterende kjøpesentre og langs Skårersletta.

Fasader på gateplan mot offentlige gater og rom skal være åpne. Lukkede fasader tillates kun unntaksvis og da i korte strekk og med spesiell utsmykking. Der boliger planlegges i første etasje kan det etableres forhager.

Utvikling i området skal basere seg på høy grad av kollektivbetjening, samt sykkel og gange som transportform lokalt.

Det skal legges spesielt stor vekt på god tilgang til bussterminalen og framtidig t-banestopp. Det skal søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Det skal legges vekt på trafiksikre løsninger. Løsninger som forutsetter rygging over fortau skal normalt ikke tillates.

22.2 Fjellhamar

Det sentrale Fjellhamar skal utvikles i henhold til områdeplaner.

Fjellhamar skal utvikles som et lokalsenter med vekt på områdets kulturhistoriske og naturgitte forutsetninger.

Handel og andre publikumsrettede virksomheter i området skal orienteres mot og ha inngang fra offentlige rom som gater og torg.

Fasader på gateplan mot offentlige gater og rom skal være åpne. Lukkede fasader tillates kun unntaksvis og da i korte strekk og med spesiell utsmykking. Der boliger planlegges i første etasje kan det etableres forhager.

Utvikling i området skal basere seg på høy grad av kollektivbetjening, samt sykkel og gange som transportform lokalt.

Det skal legges spesielt stor vekt på god tilgang til jernbanestasjonen.

Fjellhamarelva skal framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden skal gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig, samtidig som viktige natur- og miljøkvaliteter skal ivaretas.

Det skal søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Det skal legges vekt på trafiksikre løsninger. Løsninger som forutsetter rygging over fortau skal normalt ikke tillates.

22.3 Lørenskog stasjon/Ødegården

Det skal ikke legges til rette for en utvikling som undergraver Lørenskog sentrums funksjon som kommunesenter.

Utbygging i området skal gjennomføres i form av prosjekter som ses i sammenheng. For å oppnå dette må blant annet bruk av områdeplaner vurderes.

Fasader på gateplan mot offentlige gater og rom skal være åpne. Lukkede fasader tillates kun unntaksvis og da i korte strekk og med spesiell utsmykking. Der boliger planlegges i første etasje kan det etableres forhager.

Handel og andre publikumsrettede virksomheter i området skal orienteres mot og ha inngang fra offentlige rom som gater og torg.

Utvikling i området skal basere seg på høy grad av kollektivbetjening, samt sykkel og gange som transportform lokalt.

Det skal legges spesielt stor vekt på god tilgang til jernbanestasjonen.

Turdrag som binder sammen Haneborgåsen og Gjelleråsen og disse med Østmarka langs Ellingsrudelva og med Lørenskogstien skal sikres. Nord for jernbanen skal en forbindelse følge Djupdalsbekken.

Ellingsrudelva skal framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden skal gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig eller som et turdrag. Viktige natur- og miljøkvaliteter skal ivaretas.

Det skal søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Det skal legges vekt på trafiksikre løsninger. Løsninger som forutsetter rygging over fortau skal normalt ikke tillates.

22.4 Visperud

Utbygging i området skal gjennomføres i form av prosjekter som ses i sammenheng. For å oppnå dette må blant annet bruk av områdeplaner vurderes.

Arbeidsplassintensiv næring skal være det framtrepende formålet i området. Forretning tillates kun i 1. etasje og fortrinnsvis i kombinasjon med arbeidsplassintensiv næring

Det skal legges spesielt stor vekt på god tilgang til framtidig t-banestopp.

Ellingsrudelva skal framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden skal gjøres allment tilgjengelig og opparbeides som et turdrag som er bindeledd mellom Haneborgåsen/Gjelleråsen og Østmarka. Viktige natur- og miljøkvaliteter skal ivaretas.

Det skal søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Det skal legges vekt på trafikksikre løsninger. Løsninger som forutsetter rygging over fortau skal normalt ikke tillates.

22.5 Ahus/Nordbyhagen/Torshov

Utbygging i området skal gjennomføres i form av prosjekter som ses i sammenheng. Det skal utarbeides en helhetlig plan for videreutvikling av området, som angir områdets hovedstruktur, inkludert gatenett, gangs- og sykkelnett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser, markeringspunkter og omhandle bebyggelsens forhold til offentlige rom. Bruk av områdeplaner skal vurderes.

Fasader på gateplan mot offentlige gater og rom skal være åpne. Lukkede fasader tillates kun unntaksvis og da i korte strekk og med spesiell utsmykking. Der boliger planlegges i første etasje kan det etableres forhager.

Handel og andre publikumsrettede virksomheter i området skal orienteres mot og ha inngang fra offentlige rom som gater og torg og ligge sentralt i området rundt framtidig t-banestasjon.

Utvikling i området skal basere seg på høy grad av kollektivbetjening, samt sykkel og gange som transportform lokalt.

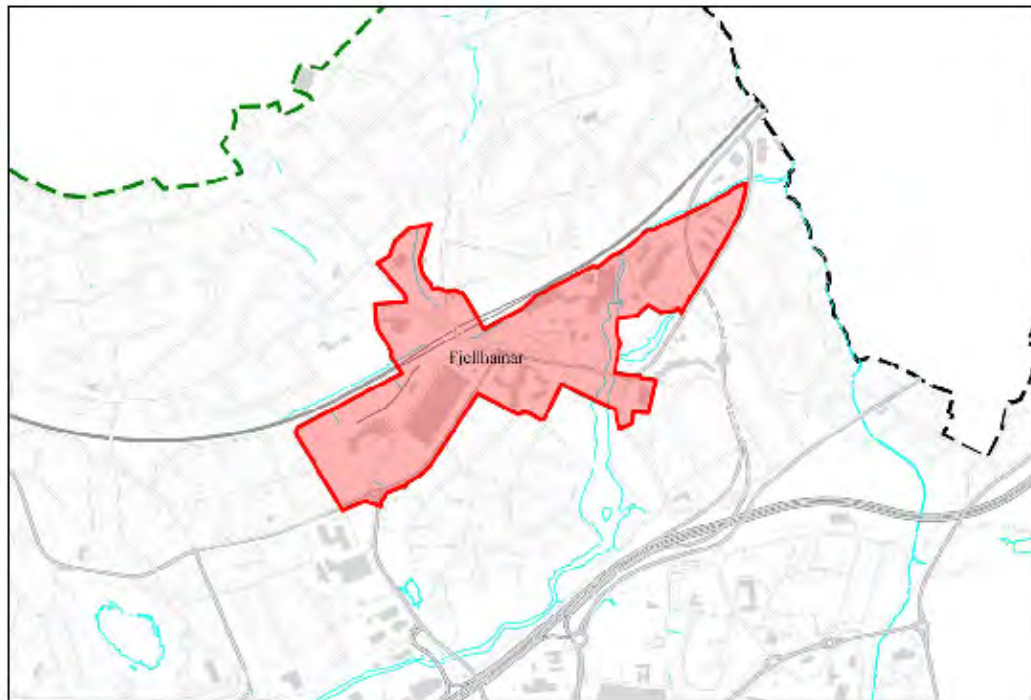
Det skal legges spesielt stor vekt på god tilgang til framtidig t-banestasjon.

Det skal søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Det skal legges vekt på trafikksikre løsninger. Løsninger som forutsetter rygging over fortau skal normalt ikke tillates.

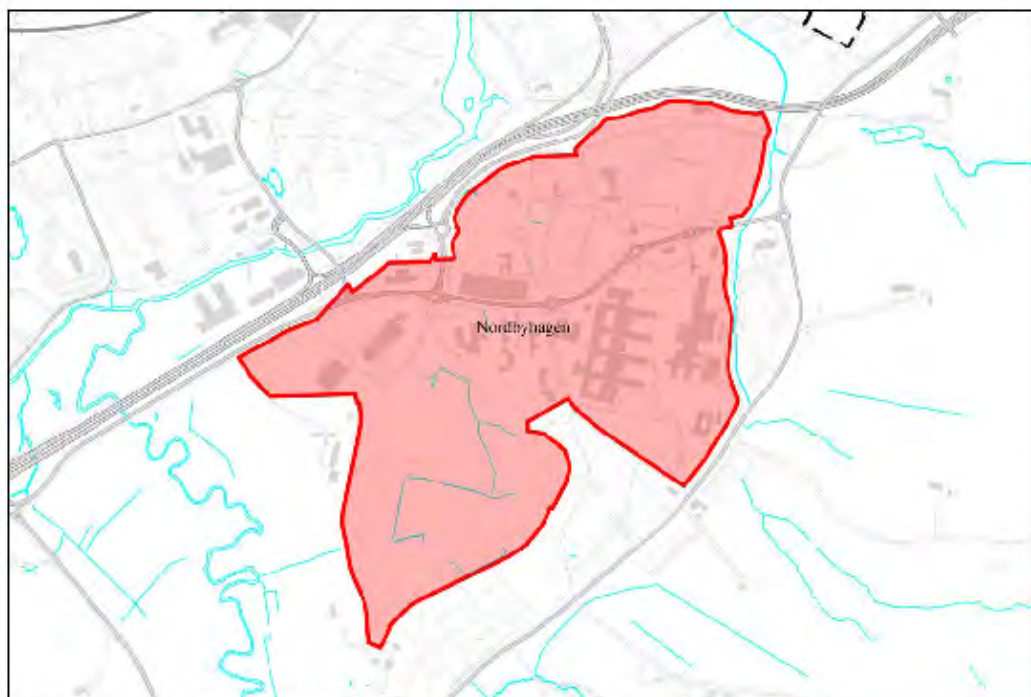
3 Temakart

3.1 Retningslinjekart

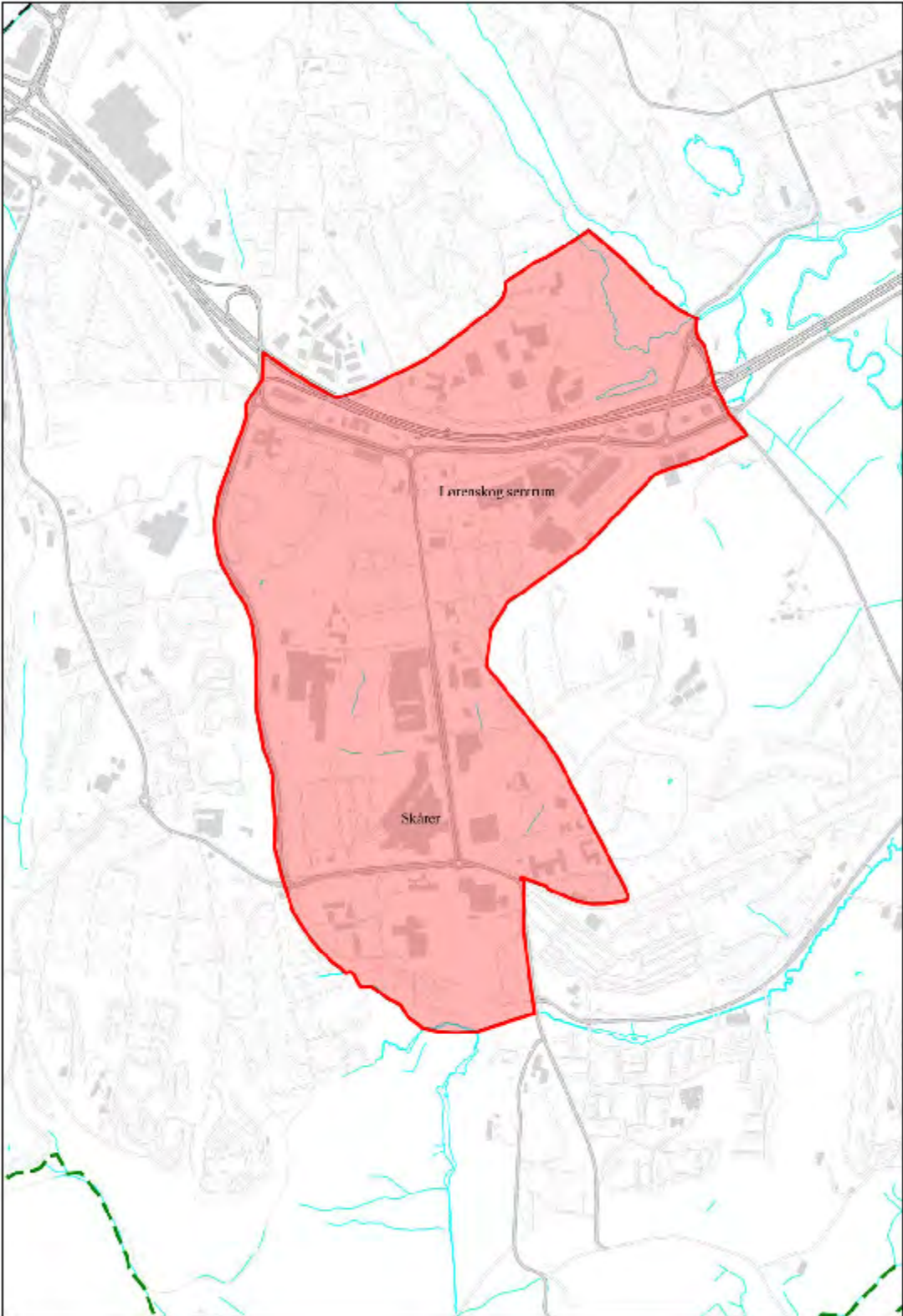
Fjellhamar



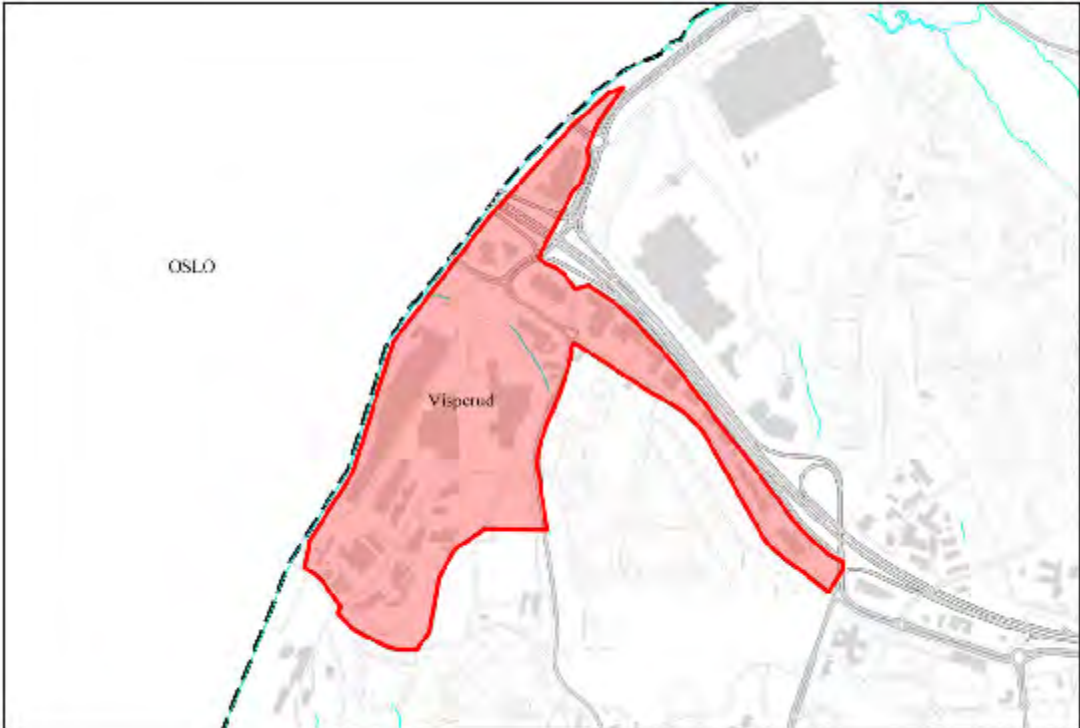
Nordbyhagen



Sentralområdet



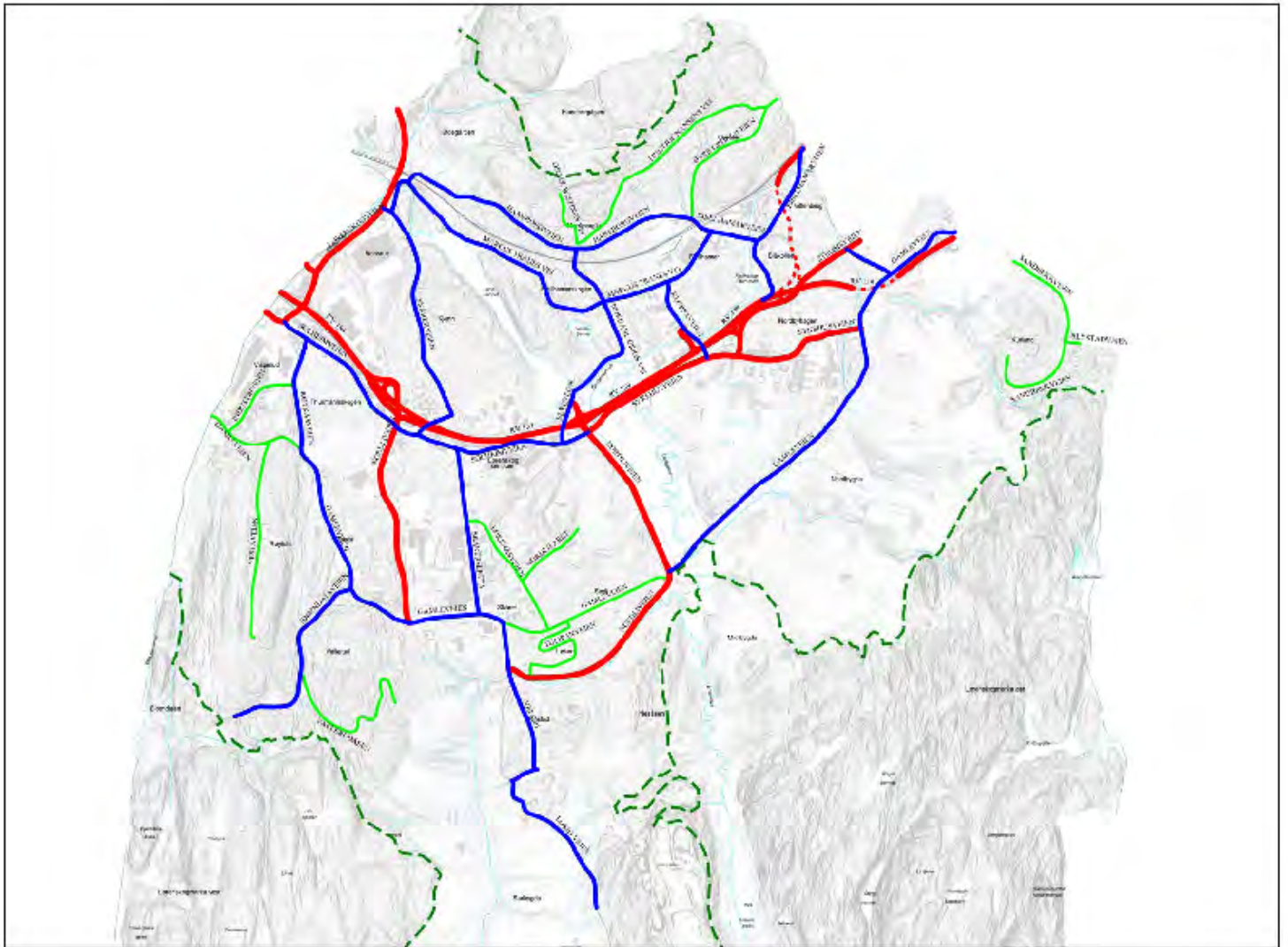
Visperud



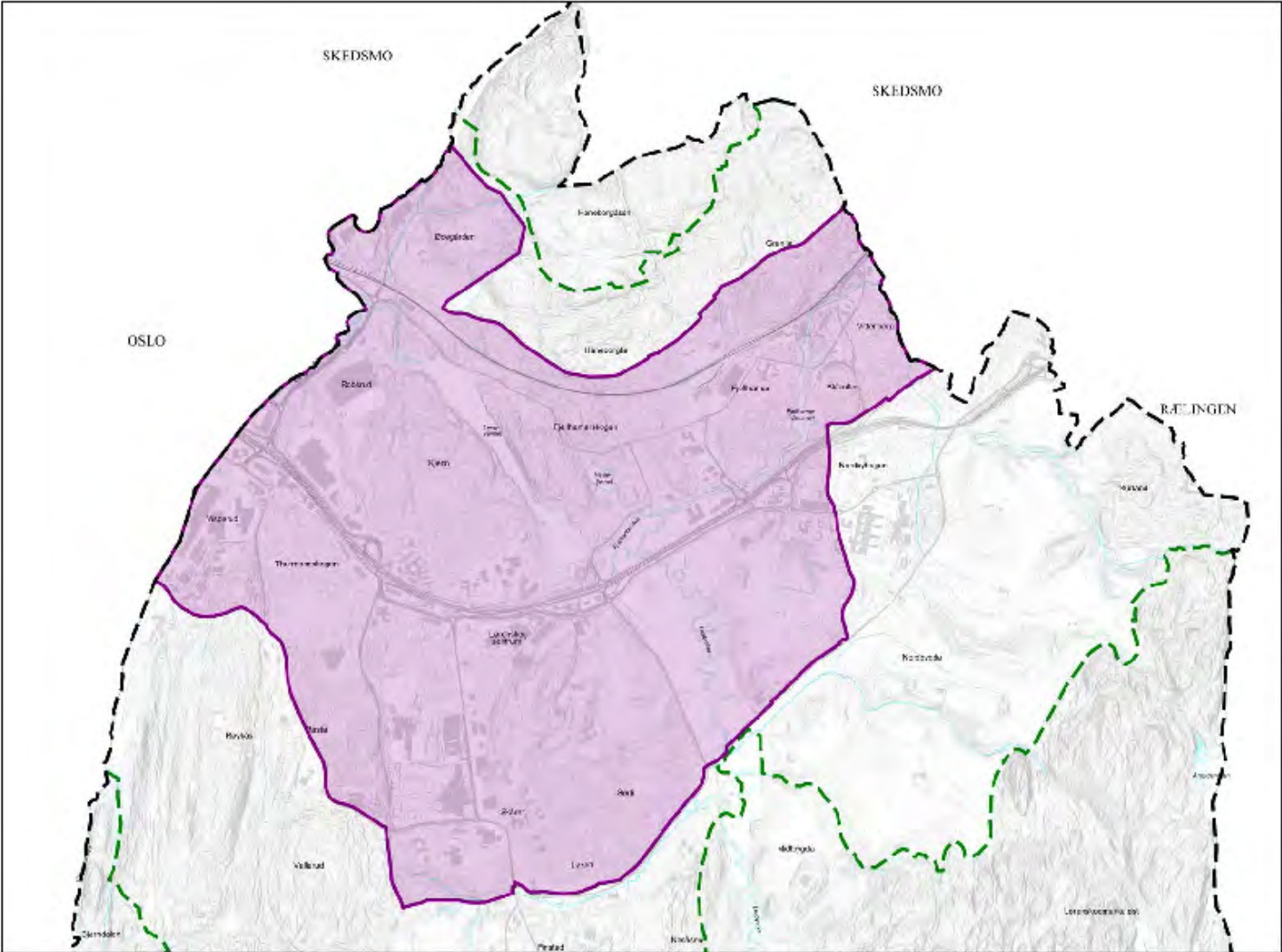
Ødegården



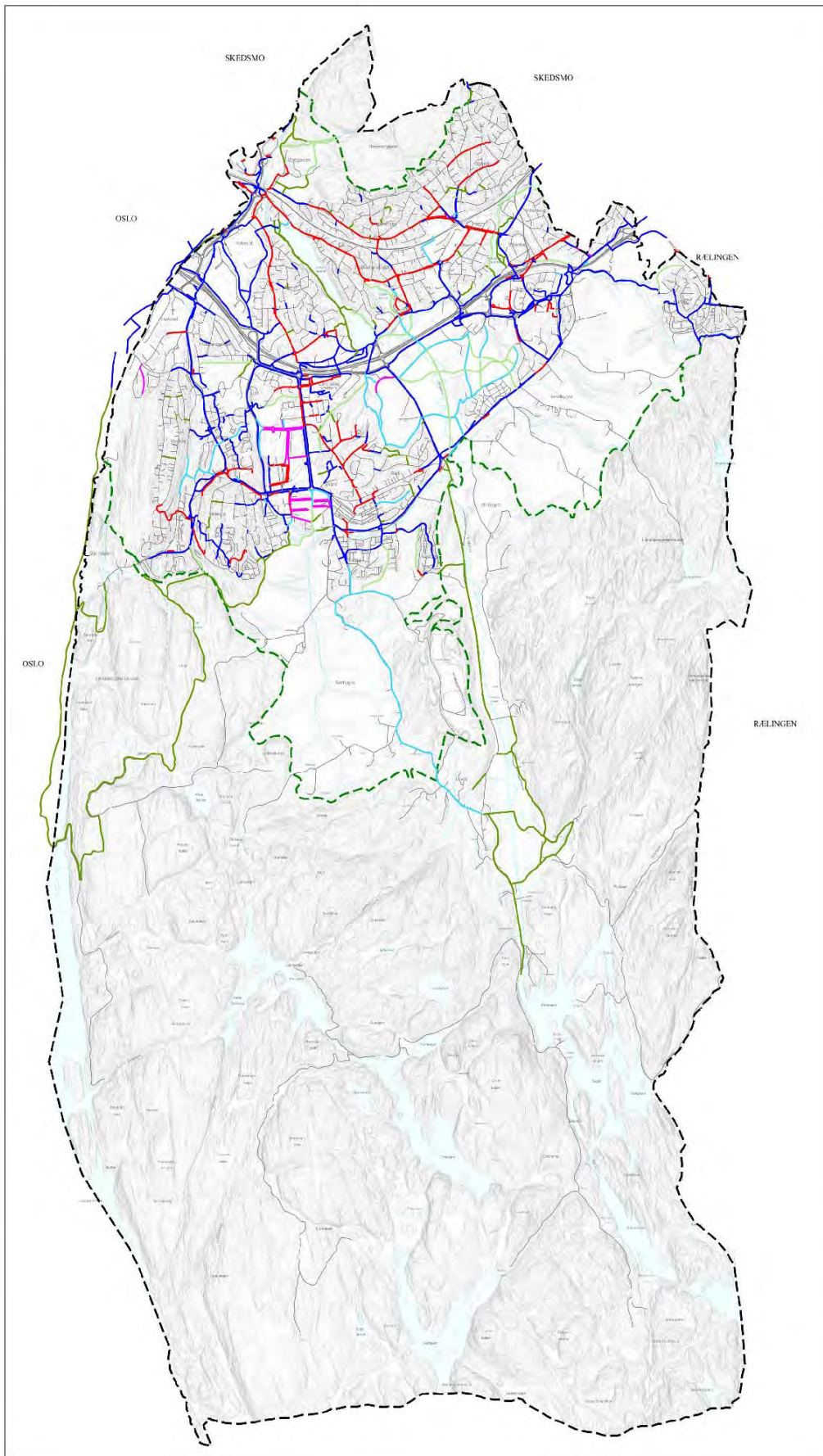
3.2 Avkjørsler



3.3 Fjernvarme konsesjonsområde



3.4 Gang-, sykkel- og turveier



TEGNFORKLARING

- Gang-/sykkelvei - nåværende
- Gang-/sykkelvei - framtidig
- Fortau - nåværende
- Fortau - framtidig
- Turvei / tursti - nåværende
- Turvei / tursti - framtidig
- - - Markagrensa
- - - Kommunegrensa



LØRENSKOG KOMMUNE

KOMMUNEPLAN 2014-2025
 GANG-/SYKKELVEIER, FORTAU
 OG TURVEIER / TURSTIER

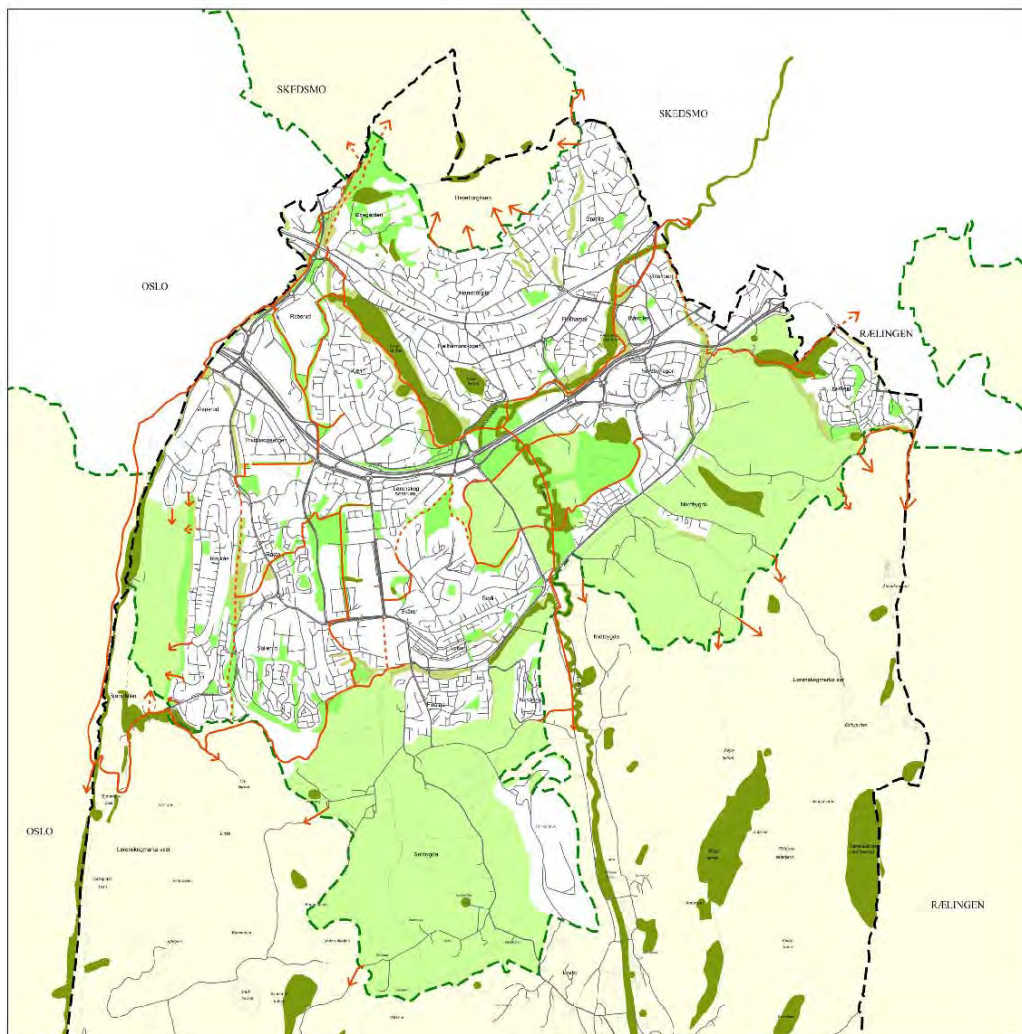


Kartgrunnlaget er kommunens kartverk
 Koordinatsystemet EUREF89 UTM sone 32
 Digitalisering, tilrettelegging og grafisk utforming er utført av Teknikk sektor



1:20000

3.5 Grønnstruktur



TEGNFORKLARING

- Naturtype - svært viktige og viktige
- Vassdragsforvaltning klasse I
- Grønnstruktur
- LNFR-areal hvor landbruk er dominerende
- Viktige turdrag
- Viktige turdrag som trenger sikring
- Markagrensa
- Naturområde - Marka
- Kommunegrensa



LØRENSKOG KOMMUNE

KOMMUNEPLAN 2014-2025 GRØNNSTRUKTUR

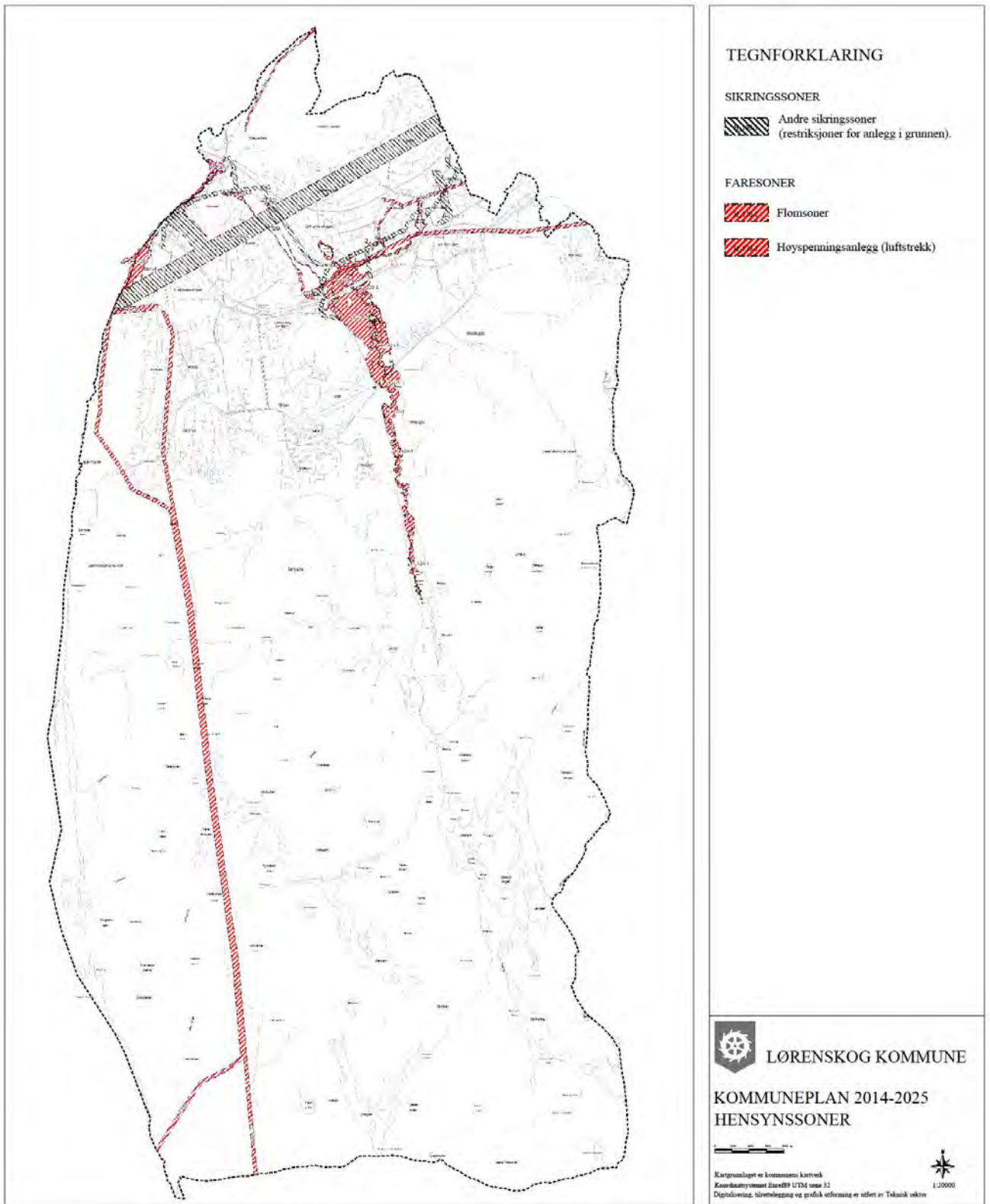


Kartgrunnlaget er kommunens kartverk
Koordinatystemet Euro89 UTM sone 32
Digitalisering, tilrettelegging og grafisk utforming er utført av Teknikk sektor

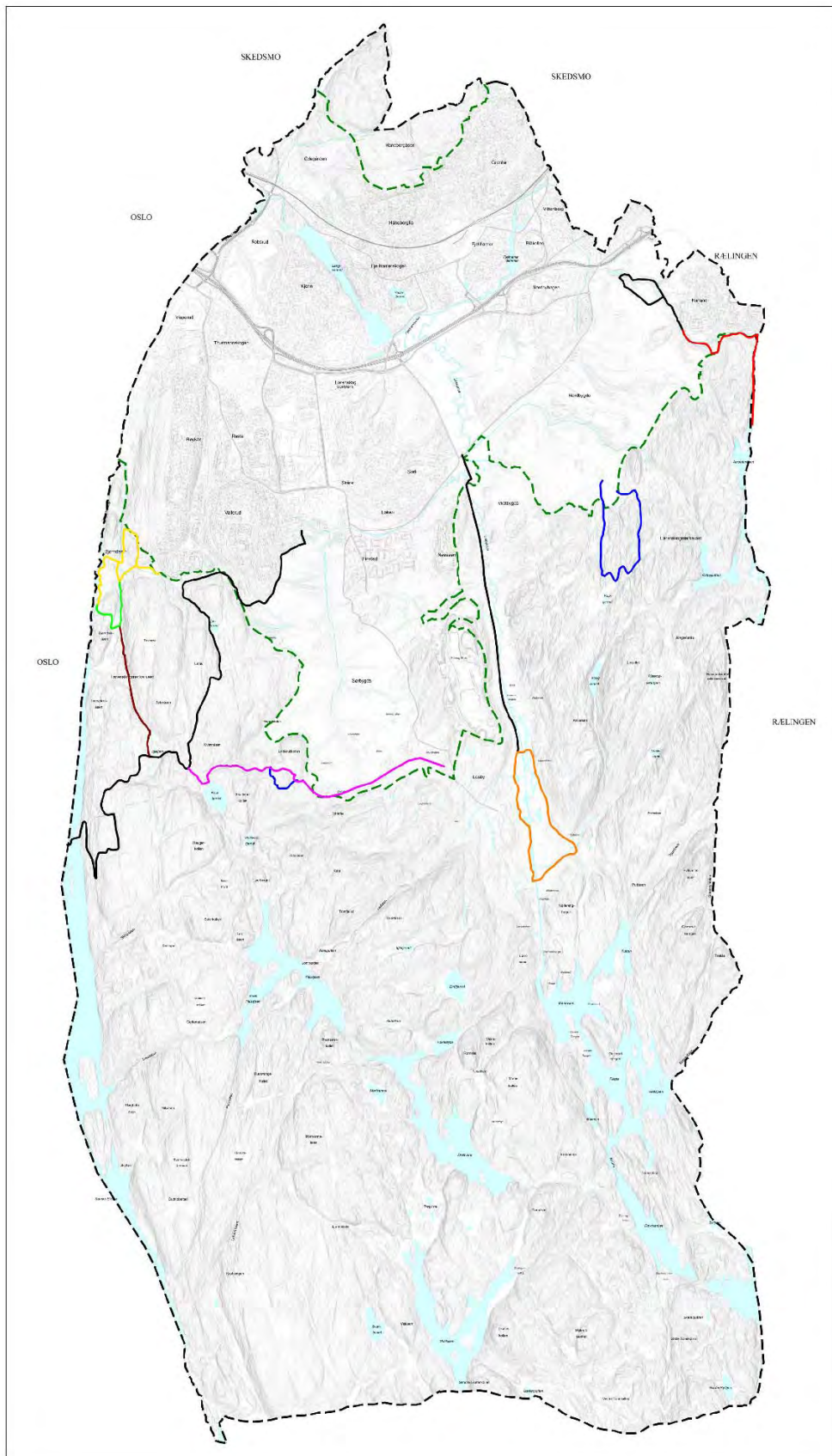


1:20000

3.6 Hensynsoner (sikringssoner, faresoner)



3.7 Løyper i Marka



TEGNFORKLARING

- Lysløype - nåværende
- Lysløype - framtidig (Iglefjell - Bjørdalen)
- Lysløype - framtidig (rundløype Pålerud)
- Lysløype - framtidig (Skihytta - Åmotdammen)
- Lysløype - framtidig (rundløype Losby)
- Skiløype - framtidig (Losby - Skullerud - Knuttjern)
- Lysløype - framtidig (Bjørdalen - Mariholtveien)
- Ridesti - framtidig
- Markagrensa
- Kommunegrensa



LØRENSKOG KOMMUNE

KOMMUNEPLAN 2014-2025
PLANLAGTE LØYPER I MARKA



Kartgrunnlaget er kommunens kartveik
Koordinatsystemet Euref89 UTM sone 32
Digitalisering, tilrettelegging og grafisk utforming er utført av Teknikk sektor




1:20000

3.8 Støysoner



TEGNFORKLARING

GUL SONE 

Vei L_{den} 55 dB - 65 dB

Bane L_{den} 58 dB - 68 dB

Helikopterlandingsplass L_{den} 52 dB - 62 dB

Skytebane L_{den} 30 dB - 35 dB

RØD SONE 

Vei L_{den} > 65 dB

Bane L_{den} > 68 dB

Helikopterlandingsplass L_{den} > 62 dB

Skytebane L_{den} > 35 dB



LØRENSKOG KOMMUNE

KOMMUNEPLAN 2014-2025
STØYSONER



Kartgrunnet er kommunens Kartverk
Koordinatsystemet Euro89 UTM sone 32
Digitalisering, tilrettelegging og grafisk utforming er utført av Teknisk sektor



1:20000

LØRENSKOG KOMMUNE

Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog

Telefon: 67 93 40 00 Faks: 67 93 40 01

postmottak@lorenskog.kommune.no

www.lorenskog.kommune.no