

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEPLAN KJELLER NORD, ID 495

Revisjon	00	01	02	03
Dato	08.12.2014	09.08.2024	18.03.26.	13.08.26
Beskrivelse	Første utgivelse av rapport	Endring etter enklere prosess av områdeplan, jf. PBL §12-14	Endring etter enklere prosess av områdeplan, jf. PBL §12-14	Endring etter enklere prosess av områdeplan, jf. PBL §12-14 Endringer er merket orange farge

§ 1 - PLANENS HENSIKT

Hensikten med områdeplanen er å legge til rette for en styrking av kjerneområdet på Kjeller, med fortetting og urbanisering med møteplasser på tvers av kunnskapsinstitusjonene. Planens fokus er de offentlige møteplassene som et hovedelement som knytter funksjoner og områdene sammen i en helhetlig sammenheng, fortettingsfelter og infrastrukturen som har til hensikt å danne gode sammenhenger på stedet samt en fremtidig sammenbinding med sentrum. Områdeplanen legger rammer for en generell stedsutvikling som skal skje over tid.

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

2.1. Krav om detaljreguleringsplan

Før utbygging av følgende felter: KF2, KF3, KF6, KF7, KF8, KF9, KF10, KF11, KF12, Forsvaret 2, Forsvaret 3 og Forsvaret 4 kan startes, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan.

Ved detaljregulering av felt KF11 og KF12 skal det utarbeides ny trafikkanalyse.

Ved detaljregulering av felt KF12 skal det vurderes om felt B7 skal inngå i detaljreguleringen.

2.2. Unntak fra krav om detaljreguleringsplan

Forsvaret 1

I felt Forsvaret 1 er det tillatt med flere mindre tiltak på til sammen 3000 m2 BRA uten krav til detaljreguleringsplan. Dersom et tiltak er større enn 600 m2 BRA, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan før tillatelse til tiltak kan gis. Det tillates ombygging og bruksendring innenfor eksisterende bygg uten krav om detaljregulering.

KF-felt

I felt KF9 og KF11 er det til sammen tillatt med tiltak inntil 7000m2 BRA uten krav til detaljreguleringsplan.

I KF10 er det til sammen tillatt med tiltak på inntil 3000 m2 BRA uten krav til detaljreguleringsplan. Tiltak i KF10 skal kun knyttes til nasjonale behov eller til dekommisjoneringsbehov.

Samlet skal ikke tiltakene det gis unntak for på KF9, KF10, og KF11 overstige 9100 m2 BRA

Dersom et tiltak er større enn 3000 m2 BRA, unntatt i felt KF11 hvor tiltak kan være inntil 6000 m2 BRA, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan før tillatelse til tiltak kan gis.

For alle omtalte felt er det forutsatt at ingen tiltak er eksponert mot Instituttveien, ikke medfører behov for etablering av flere parkeringsplasser eller er til hinder for utvikling av området ellers. Tiltak mot Gunnar Randers vei skal hensynta overvannshåndteringen, jf. Infrastruktursone H410.

2.3. Krav om illustrasjonsplan

For felt KF2, KF3, KF6, KF7, KF8, KF10, KF11, KF12 og Forsvaret 1 - 4 skal det sammen med detaljreguleringsplan utarbeides illustrasjonsplan som viser full utbygging i forhold til angitt utnyttelsesgrad. Illustrasjonsplanen skal vise bygningsvolumer, grønnstruktur/plasser/torg, overvannstrase, adkomst fra hovedveinettet og internt veisystem.

2.4. Krav om utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse i felt KF2, KF3, KF5, KF6, KF7, KF8, KF11, KF12 og Forsvaret 1 - 4 skal det innsendes utomhusplan som blant annet viser koter på eksisterende og nytt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, lekeplasser/uteoppholdsarealer, valg av overflatematerialer, overvannstrase i felt hvor dette er aktuelt, kjørearealer, parkering for sykkel og bil, eventuelle gjerder og område for renovasjon.

2.5. Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging/fortetting/fornyelse i alle tettsteder og områder i *Lillestrøm* kommune. Det vises i denne sammenheng til «Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i *Lillestrøm* kommune», vedtatt av kommunestyret.

2.6. Sikkerhet i byggeperioden

Før det gis igangsettingstillatelse til hvert felt må det dokumenteres hvilken sikkerhetsinfrastruktur som må gjennomføres før det gis brukstillatelse.

Det skal i anleggsperioden sikres tilfredsstillende tilgang på slokkevann samt fremkommelighet og tilrettelegging for brannvesenets kjøretøyer til eksisterende bebyggelse og til nybygg. Eventuelle forutsetninger med hensyn til brannvesenets innsats som tidligere er lagt til grunn for eksisterende bebyggelse må opprettholdes både i byggeperioden og ved ferdigstilling.

Det skal etableres trafiksikringstiltak for å unngå konflikt mellom tunge kjøretøy og andre trafikanter.

Anleggsplan, godkjent av Forsvarsbygg, skal foreligge sammen med søknad om IG for tiltak som ligger nærmere enn 20m fra eiendomsgrensen gbnr. 31/267 og 31/355. Dette gjelder for ethvert tiltak, aktivitet og lagring. Forsvarsbygg skal vurdere anleggsplanen utfra Forsvarets og FFIs skjermingsbehov. Følgende tema skal være en del av anleggsplanen:

- gjennomføring av anleggsprosessen
- avstand til byggeplass
- kontroll med personell og materiell
- hvordan krav til tilgjengelighet i Instituttveien er ivaretatt

Instituttvegen og adkomst til FFI skal være åpen i hele anleggsperioden. Oppbevaring og oppstilling av anleggsutstyr skal unngås i en avstand på 20 meter fra FFI sin virksomhet i bygg.

2.7. Miljøforhold/grunnforhold

Støy

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for støy, T-1442/2021 skal legges til grunn ved all planlegging og prosjektering innenfor planområdet.

Detaljerte støyberegninger, samt planer for eventuelle støybeskyttelsestiltak skal foreligge før 1.gangsbehandling av detaljregulering for alle felt. Dersom grenseverdiene for støy i forhold til uteareal og bygninger overskrides, skal støyskjermingstiltak dokumenteres og tegnes inn på plankartet.

Støv

Luftinntak til bygninger skal ikke plasseres i områder der luftforurensningen overskrider de anbefalte grenseverdiene fra KLIF (Klima- og forurensningsdirektoratet).

Grunnforhold

I eksisterende områder for bebyggelse og anlegg som ligger under marin grense (200 moh) skal det før tillatelse til tiltak gis være gjennomført geotekniske grunnundersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplanar» (sist reviderte versjon) med særlig vekt på vurdering av områdestabilitet. I enkeltsaker for øvrig, der forholdene på stedet tilsier det, kan kommunen likevel kreve at det gjennomføres nødvendige geotekniske undersøkelser.

2.8. Teknisk infrastruktur

I alle områder for bebyggelse og anlegg skal teknisk infrastruktur for VA oppgraderes eller om nødvendig nyetableres. Offentlig infrastruktur skal fortrinnsvis følge hovedveiene slik at de i minst mulig grad er til hinder for ny bebyggelse.

Vann

Forut for gjennomføring av byggetiltak, før første igangsettingstillatelse kan gis, skal vannforsyningsnettene være oppgradert for å sikre hygienisk betryggende vannleveranse og med tilstrekkelig mengde til brannvann.

Overvann

For alle utbyggingstiltak skal det være lokal overvannsdisponering (LOD). Overvann tillates ikke ført til sanitært spillvann.

Ved detaljregulering innenfor planområdet skal det som del av planløsningen vises anlegg for hensiktsmessig oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra eksisterende og ny bebyggelse, veier og andre arealer.

En begrenset overvannsmengde, godkjent av kommunen med bakgrunn i ledningsnettets kapasitet, tillates ledet til hovednett for overvann.

Innenfor infrastrukturens overvannshåndtering, skal Gunnar Randers vei og Instituttveien opparbeides slik at veibanene kan fungere som flomveier.

Avløp

Forut for gjennomføring av byggetiltak, før første midlertidige brukstillatelse kan gis, skal avløpsanlegget være ferdig oppgradert for å sikre hygienisk betryggende forhold. Ledningsnett for avløp skal være anlagt som separatsystem, med egen ledning for sanitært spillvann som leder til sentralrenseanlegget og med egen ledning for overflatevann /drensvann som leder til resipient.

Ledningsanleggene skal ha en kapasitet innrettet for utvidelse utover det enkelte planområde til innenfor de enkelte avrenningsområder.

Løsninger må ikke medføre dårligere vannkvalitet.

Energiforsyning

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse skal det etableres energiløsninger med bruk av fornybare energikilder, vannbåren varme og energieffektivitet for det enkelte bygg. Innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme stilles det krav om fjernvarmetilknytning ved nybygg, tilbygg og hovedombygging av enhver kategori som til sammen utgjør mer enn 300 m² BRA. Igangsettingstillatelse

kan i disse tilfellene ikke gis før det er dokumentert at det foreligger avtale med fjernvarmeselskapet om tilknytning.

Ved oppføring av ny eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse skal det planlegges og bygges med sikte på å minimere energibruken i hele bebyggelsens levetid.

Hafslund Nett har linje-/ kabelanlegg og stasjonsanlegg i området. Ny bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må ta hensyn til anleggene eller eventuelt legge om anleggene i forbindelse med detaljregulering og bygging.

Avfallshåndtering

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det alltid velges avfalls løsninger som fremmer minimering, gjenbruk og gjenvinning. I utbyggingsområder som henger naturlig sammen og som bygges ut under ett, skal det kreves felles oppsamlingsutstyr/opsamlingsplass for abonnentene.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal påvirkning på miljøet. Det skal legges til rette for kildesortering, slik at mest mulig av avfallet kan gjenbrukes eller benyttes i energiproduksjon.

En egen avfallsplan skal legges fram og godkjennes før første igangsettingstillatelse kan gis. Det skal utarbeides massehåndteringsplan for utbyggingen.

2.9. Universell utforming

Kommunen skal som en hovedregel kreve at det i plan- og byggesaker dokumenteres hvordan universell utforming er ivarettatt.

Norsk standard for Utforming av byggverk (NS 11001) og Tilgjengelighet i uteområder (NS11005) skal legges til grunn for krav til universell utforming i plan- og byggesak, samt ved utarbeidelse av utbyggingsavtaler.

Utforming og materialbruk i løsninger laget etter prinsippene om universell utforming skal være en integrert del av designet og ikke spesialtilpassede egne løsninger.

Det skal utformes trygge og logiske forbindelseslinjer.

Alle nye bussholdeplasser (gjelder også ved rehabilitering) som er tilknyttet et g/s-veisystem eller fortau skal utformes etter *retningslinjer N100 Veg og gateutforming*.

2.10. Bygningers utforming

Bygningens arkitektonisk utforming må bidra til å skape en aktiv og urban gatefasade med variasjoner i volumer og fasademateriale som avspeiler både bygningens funksjon / innhold og områdets karakter.

Bygningens utforming og plassering skal i størst mulig grad bygges på et harmonisert samspill mellom bygningene og byrom og gater. Ved oppføring av bygning som skal få karakter av et signalbygg gjelder estetikkbestemmelser i kommuneplanens arealdel.

2.11. Parkering

Felt for boligbebyggelse felt B1 – B9

For eksisterende og nye boenheter skal kommuneplanens arealdel sine generelle bestemmelser for parkering legges til grunn.

Ved detaljregulering av øvrige felt innenfor planområdet skal det fastsettes maksimumsgrenser for parkeringsdekning. Parkeringskravene skal fastsettes på grunnlag av trafikkutredning med plan for mobilitetsstyring for detaljreguleringen og med bakgrunn i intensjonene i områderegeringsplanen med konsekvensutredning.

All ny parkering bygges ut under bakkenivå.

2.12. Massehåndtering, fremmede og uønskede arter

Masser infisert med fremmede og uønskede plantearter skal ikke spres, og tiltak skal gjennomføres i samråd med biolog. Dersom det er aktuelt å håndtere masser med disse artene må det lages en egen instruks for å hindre spredning.

Det skal utarbeides massehåndteringsplan for hvert utbyggingsprosjekt i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

2.13. Plantefelt

Ved nyplantinger skal det ikke benyttes arter på Fremmedartslisten under kategori svært høy risiko, høy risiko og potensielt høy risiko.

Det skal tilrettelegges for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter.

Plantesammensettingen skal legge til rette for biologisk mangfold.

Det skal redegjøres for hvordan bestemmelsen er ivarettatt i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

§ 3 - BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1. Områder for bebyggelse og anlegg

3.1.1. Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse

Areal alle felt samlet = 88,8 daa.

Felt B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7

- a) Bebyggelsen skal være frittliggende og med småhuskarakter. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.
- b) Åpen småhusbebyggelse er eneboliger, eneboliger med en sekundærleilighet og tomannsboliger. Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrum. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal på minimum 25 m² og maksimum 70 m².
- c) Tomannsbolig er en bygning beregnet til å beboes av to familier eller husstander. Det kreves at de to leilighetene i bygningen er like, speilvendt like, eller tilnærmet like og likeverdige i størrelse og utforming. Naboskillet mellom boenhetene kan være horisontalt eller vertikalt. Betegnelsen tomannsbolig brukes bare om frittliggende bygning, ikke om sammenbygde eller sammenkjedede småhus. Boenhetene i en tomannsbolig kan ha separat eller felles inngang. Kjeller eller del av kjeller som ikke tilfredsstiller krav til rom for varig opphold, medregnes ikke i beregning av størrelse på husets hoveddel.
- d) Tillatt bebygd areal % BYA= 25 % for boligen og inntil 35 % inkludert frittstående garasje, uthus osv i en etasje.
- e) Boligens gesimshøyde er maks 7 m. Mønehøyde er maks 9 m. Høyde måles i henhold til teknisk forskrift.
- f) Minste tillatte tomteareal er 600 m². For enebolig med sekundær leilighet er minste tomteareal 800 m². Ved tomannsboliger er minste tomteareal 1000 m².
- g) Tomteareal er areal innenfor eiendomsgrense fratrasket offentlig regulert veigrunn eller adkomstareal som klart ikke inngår i tomten (veirett, parkeringsrett osv).
- h) Der hvor tomten har dårlig utforming, er spesielt bratt eller utsatt for støv, kan kravet til

netto tomtestørrelse etter kommunens skjønn øke.

- i) Dersom byggegrensen mot regulert offentlig vei er mindre enn 6 m, skal garasje med innkjøring vinkelrett på veien likevel plasseres minst 6 m fra regulert vei.
- j) Frittstående garasjer kan ikke ha en mønehøyde på mer enn 4,5 m over garasjegulv, og kan bare oppføres i 1. etasje.
- k) Under forutsetning av at det tinglyses en erklæring, som fritar veimyndighetene fra erstatningsansvar dersom byggverket kommer i konflikt med fremtidige veiutvidelser eller andre veiprosjekt, kan kommunen vurdere om frittliggende garasjer kan godkjennes plassert innenfor eller i strid med byggegrense i henhold til kommunens veinorm.
- l) For hver boenhet skal det settes minste sammenhengende uteoppholdsareal, hvor parkeringsareal og kjørearealer ikke kan regnes med. Dette skal gjøres etter følgende norm:
 - nye eneboliger: 200 m² hvor et areal på minst 10X8 m skal være sammenhengende.
 - sekundærleilighet: 50 m²
 - tomannsboliger: 150 m² pr boenhet, hvor et areal på minst 10X6 m skal være sammenhengende og i tilknytning til husets hovedfasade

3.1.2. Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse

Felt B8

Areal = 9,3 daa.

- a) Maksimal utnyttelsesgrad er % BYA = 40 %.
- b) Bebyggelsen kan ha gesimshøyde 10 m og mønehøyde 12 m over gjennomsnittlig terreng rundt bebyggelsen.

Felt B9

Areal = 4,5 daa.

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer, hvor toppetasje kan utformes som loftsplan med delvis flatt tak eller pulttak med maksimalt 10 grader fall. Det tillates ikke ark eller opplett på tak. Eventuelle balkonger mot gaten skal være inntrukket i fasaden, maksimalt 0,2 meter ut fra byggeliv.
- b) Maksimal utnyttelsesgrad er % BYA = 30 %.
- c) Tillatt maksimal topp gesimshøyde 9,8 meter fra gateplan/planert terreng.

3.1.3. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Felt KF1

Areal = 14,7 daa.

- a) Arealformål: Offentlig tjenesteyting – Undervisning (Høgskole)/Kontor
- b) Utnyttelsesgrad: % BRA = 110 %
- c) Høyde: Maksimal gesimshøyde kote 132 moh

Felt KF2

Areal = 11,5 daa.

- a) Arealformål: Offentlig tjenesteyting – undervisning (høgskole)/Kontor

- b) Utnyttelsesgrad: BRA = 12.500 m²
- c) Høyde: Maksimal gesimshøyde kote 132 moh
- d) Ved utbygging av feltet inntil Riisbekken er det ikke tillatt med noen inngrep i vassdraget.

Felt KF3

Areal = 2,5 daa.

- a) Arealformål: Offentlig tjenesteyting – undervisning (høgskole)/kontor
- b) Utnyttelsesgrad: % BYA = 40
- c) Høyde: Maksimal gesimshøyde kote 121 moh

Felt KF4

Areal = 3,2 daa.

- a) Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/kontor
- b) Utnyttelsesgrad: BRA = 3300 m²
- c) Høyde: Maksimal gesimshøyde kote 124 moh.

Felt KF5

Areal = 6,1 daa.

- a) Arealformål: Forsvaret kombinert med bebyggelse og anleggsformål Kontor/Tjenesteyting
- b) Utnyttelsesgrad: BRA = 8.600 m²
- c) Høyde: Maksimal gesimshøyde = kote 126 moh (4 etg) og kote 122 moh (3 etg)
- d) Før det gis tillatelse til utvidelser av bebyggelsen utover BRA = 8.250 m² må 10 % av feltarealet omdisponeres til torg/møteplass/overvannskanal
- e) Ved søknad om rammetillatelse skal tiltakets virkning på omgivelsene visualiseres ved fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser evt. 3D-modell, fotomontasjer eller lignende, som viser hvordan tiltaket blir i forhold til sine omgivelser
- f) Funksjons- og arealfordelingen mellom Forsvaret og øvrige kombinerte formål skal framgå i detaljreguleringsplan

Felt KF6

Areal = 14,7 daa.

- a) Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/kontor/forretning
- b) Ved detaljregulering kan KF6 og KF10 sees i sammenheng slik at planavgrensning kan avvike fra områdereguleringens feltavgrensninger.
- c) Bebyggelsen må utformes med åpninger og siktlinjer slik at bygningsvolumet ikke framstår som bastant i forhold til omgivelsene.
- d) Mot boligbebyggelsen sørvest for Instituttveien skal bebyggelsens gesimshøyde ikke overstige kote 122 moh.
- e) Bebyggelsen skal trappes opp fra Instituttveien mot felt KF10. Ved overskridelse av feltgrense mot KF10 tillates bebyggelse i maks 2 etasjer og gesimshøyde kan ikke overstige kote 128 moh.
- f) Det kan tillates inntil 750 m² BRA forretning i feltet, men ingen enkeltenheter kan være større enn 250 m². Forretningenes fasader skal være åpne og henvende seg mot Instituttveien.
- g) Minst 25 % av feltarealet skal opparbeides som torg/plass, og innenfor dette arealet skal det opparbeides en overvannskanal og trerekke langs Instituttveien.

- h) Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Plan for tilrettelegging skal godkjennes av *Lillestrøm* kommune.

Felt KF7

Areal = 9,0 daa.

- a) Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/næringsbebyggelse
- b) Mot boligbebyggelsen sør for Instituttveien skal bebyggelsens gesimshøyde trappes ned til kote 122 moh.
- c) Bebyggelsen må utformes med åpninger og siktlinjer slik at bygningsvolumet ikke framstår som bastant i forhold til omgivelsene
- d) Minst 10 % av feltarealet skal opparbeides som torg/plass, og innenfor dette arealet skal det opparbeides en overvannskanal og trerekke langs Instituttveien
- e) Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Plan for tilrettelegging skal godkjennes av *Lillestrøm* kommune.

Felt KF8

Areal = 32,4 daa.

- a) Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/næringsbebyggelse/forretning/bolig
- b) Bygninger skal gis en variert utforming i volum og høyde. De tillates bygningsmessig markering i form av et aksentuert volum med maks gesimshøyde kote 135 moh, som ikke overstiger 10% av det totale fotavtrykket til bygningen. Det stilles krav til en funksjons- og volumstudie for hele feltet og spesielt estetisk behandling av et eventuelt aksentuert volum.
- c) Det kan tillates inntil 2.000 m² BRA forretning i feltet, men ingen enkeltenheter kan være større enn 250 m².
- d) Det stilles krav om at 30 % av feltarealet skal være grønnstruktur, derav 20 % park, og 10 % torg/plass. Innenfor feltet skal det opparbeides en overvannskanal som integreres i grønnstrukturen/torg/plass.
- e) Ved detaljregulering skal det vises ny adkomst fra Instituttveien for hele feltet.
- f) Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Plan for tilrettelegging skal godkjennes av *Lillestrøm* kommune.

Felt KF9

Areal = 16,1 daa.

- a) Arealformål: Næringsbebyggelse/tjenesteyting.
- b) Utnyttelsesgrad: % BRA = 110 %.
- c) Maksimal gesimshøyde kote 135 moh
- d) *Maksimal gesimshøyde kote 139 moh på bygning som grenser til felt KF7/KF10*
- e) Bebyggelsen skal terraseres i forhold til tomtens topografi.
- f) Utelagring tillates ikke.
- g) Parkeringsplasser skal fortrinnsvis legges i kjellere/underetasjer eller i parkeringshus.
- h) Gjennomkjøring i området er ikke tillatt.
- i) Eventuelle innhegninger skal godkjennes av kommunen. Areal mellom gatelinje og byggegrense kan bare inngjerdes med lave parkgjerder eller hekker. Høyde skal være maksimum 1,0 m.

- j) Uteområdene skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.

Det tillates oppført takoppbygg for tekniske installasjoner, trapper, heiser, solceller over maksimale byggehøyder på inntil 1,5 m.

Det tillates sammenkobling mellom bebyggelse i form av bru, utenfor byggegrenser mellom KF9 og KF11.

Felt KF10

- a) Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/kontor
- ~~b) Maksimal utnyttelsesgrad: BRA = 36.500 m²~~
- c) Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Plan for tilrettelegging skal godkjennes av *Lillestrøm* kommune.
- d) For byggetiltak før det er vedtatt detaljreguleringsplan tillates maksimal gesimshøyde på 10 meter og mønehøyde på maksimalt 11 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For inntil 1600 m² BRA tillates det maksimal gesimshøyde på 13,5 meter og mønehøyde på maksimalt 14,5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Utbygging vest for B7, og som ligger nærmere enn 10 meter fra B7, tillates med maksimalt 8 meters gesimshøyde og 9 meter mønehøyde.
- e) Nye tiltak innenfor unntaksbestemmelsen i § 2.2, i Bergslia 11, 13 og 15 skal ha adkomst via KF10.

Felt KF11

Areal= 13,3 daa.

Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/kontor

Ved utbygging i felt KF6 før KF11 gis det mulighet til å anlegge midlertidig parkering i felt KF11 inntil det er gitt brukstillatelse i felt KF6.

Det tillates sammenkobling mellom bebyggelse i form av bru, utenfor byggegrenser mellom KF9 og KF11.

Maksimal gesimshøyde i KF11 skal være kote 142 moh. Det tillates oppført takoppbygg for tekniske installasjoner, rekkverk, trapper, heiser og solceller over maksimale byggehøyder på inntil 1,5 m.

Felt KF12

Areal= 35,4 daa.

Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/kontor

Ved utbygging i felt KF6 og KF11 gis det mulighet for å anlegge midlertidig adkomstvei fram til KF11 over feltet.

3.2. Områder for samferdselsanlegg

Kjøreveg

Veg_P1 - Kunnskapsveien

Kjørevei FA1 skal være felles adkomst for følgende gnr/bnr: 31/339, 31/340 og 31/342.

Veg_P2 - Kunnskapsveien

Kjørevei FA2 skal være felles adkomst for følgende gnr/bnr: 31/326, 31/335, 31/337 og 31/338.

Veg_P3 - Instituttveien

Kjørevei FA3 skal være felles adkomst for følgende gnr/bnr: 31/193 og 31/288.

Veg_P4 - Nedre Kjellerstuvei

Kjørevei FA4 skal være felles adkomst for følgende gnr/bnr: 31/175, 31/191, 31/192, 31/292 og 31/311.

Veg_P5 - Gåsevikveien

Kjørevei FA5 skal være felles adkomst for følgende gnr/bnr: 27/1, 27/44 og 27/49.

3.3. Områder for Forsvaret

Felt Forsvaret 1

Totalt areal = 51 daa.

Maksimal utnyttelsesgrad: BRA = 30.000 m²

Felt Forsvaret 2

Totalt areal = 13,3 daa.

Felt Forsvaret 4

Totalt areal = 4,2 daa.

§ 4 - HENSYNSSONER

4.1. Sikringssone

Felt H190 – Restriksjonssone atomreaktor

Det er ikke tillatt å opprette ny eiendom, nye boenheter, skoler eller barnehager innenfor sone H190.

Unntak fra bestemmelsen gjelder for felt KF10 og KF11 hvor det tillates å opprette ny eiendom for tiltak av nasjonal viktighet eller knyttet til dekommisjonering.

Det er ikke tillatt å hensette objekter innenfor sonen slik at disse kan blokkere atomanleggets rømningsveier.

4.2. Infrastruktursone

Felt H410 – Overvannshåndtering

Hovedledninger for overvann gjennom planområdet skal legges i infrastruktursone overvannshåndtering, som vist på reguleringskart.

Dagens hovedledning for overvann gjennom felt Forsvaret 1, skal forlenges fram til infrastruktursone overvannshåndtering i øvre del av Gunnar Randers vei.

4.3. Særskilt angitt hensyn

Felt H570 1-H570 4 – Bevaring (bevaringskategori 2)

Bygningene skal bevares som de er i dag, eller tilbakeføres til en mer opprinnelig karakter. Alle fasadeendringer samt endringer som berører gammel materialbruk/ overflatebehandling må skje i samråd med kulturmyndighetene.

Tilbygg og nybygg kan tillates under forutsetning av at områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke reduseres. Alle søknads- og meldepliktige arbeider skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før godkjenning.

Felt H570 5-H570 6 – Bevaring (bevaringskategori 3)

Bygningene skal bevares som de er i dag, eller tilbakeføres til en mer opprinnelig karakter. Alle fasadeendringer samt endringer som berører gammel materialbruk/ overflatebehandling må skje i samråd med kulturmyndighetene. Tilbygg og nybygg kan tillates under forutsetning av at områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke reduseres.

Felt H570 7-H570 8 – Registrerte automatisk fredete fornminner etter kulturminneloven

Det kan ikke gjennomføres inngrep i registrerte fornminner innenfor hensynssonene før det foreligger dispensasjon til dette etter kulturminneloven.

§ 5 - REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) For feltene KF11 og KF12 gjelder følgende innbyrdes utbyggingsrekkefølge:

1. KF11

2. KF12

Før oppstart detaljregulering av KF12 skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan for KF11.

Øvrige felt i planområdet har ikke krav til utbyggingsrekkefølge.

- b) Det gis ikke igangsettingstillatelse til tiltak i feltene F2, F3, KF2, KF3, KF4 og KF5 før Gunnar Randers veg inkludert hovedledning for overvann er sikret ferdig bygd i tråd med detaljplan og byggeplan godkjent av *Lillestrøm* kommune. I felt Forsvaret 1 kan det gjennomføres flere mindre tiltak på til sammen 3000 m² BRA før plankravet slår inn. Dersom et tiltak er større enn 600 m² BRA, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan før tillatelse til tiltak kan gis. Det tillates ombygging og bruksendring innenfor eksisterende bygg uten krav om detaljregulering.
- c) Gang- og sykkelveg og feltutvidelse på rv. 226 Kirkeveien fra Milaveien til Instituttveien, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet i tråd med detaljplan og byggeplan godkjent av *Lillestrøm* kommune og Statens vegvesen, før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor KF9, KF11 og KF12. Unntak fra kravet gjelder inntil 6000m² BRA med tilhørende infrastrukturtiltak på felt KF11 og 1000m² BRA på felt KF9. Felt KF11 tillates adkomst via felt KF9.
- d) Feltutvidelse på Rv226 Kirkeveien fra Instituttveien til Rv22 Fetveien skal være ferdig i tråd med detaljplan og byggeplan godkjent av *Lillestrøm* kommune og Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for tiltak på KF8. *Unntatt fra kravet er mindre tiltak på samlet inntil 1.000 m² BRA som er nødvendig for å understøtte driften av Statens vegvesen sin*

trafikkstasjon i feltet, og som ikke er til hinder for gjennomføring av viktige mål i områdereguleringsplanen.

- e) Det skal være etablert planfri kryssing av Rv226 og/eller Rv22 for gående og syklende før det gis igangsettingstillatelse for tiltak på KF8. Unntatt fra kravet er mindre tiltak på samlet inntil 1.000 m² BRA som er nødvendig for å understøtte driften av Statens vegvesen sin trafikkstasjon i feltet, og som ikke er til hinder for gjennomføring av viktige mål i områdereguleringsplanen.
- f) Overordnet VA-plan som viser prinsipløsning for vann, spillvann og overvann skal være godkjent med unntak for felt KF10 og F1 før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet. Planen skal legges til grunn for detaljplaner VA for hvert enkelt felt. For hvert felt skal detaljplan VA være godkjent før første igangsettingstillatelse gis.
- g) For tiltak på inntil 3.000 m² BRA i felt KF10 og Forsvaret 1 skal det etableres eget system for fordrøyning av overvann. Så snart overordnet VA-system er utbygd skal feltene tilkobles dette.
- h) Anlegg for VA, grøntdrag med flomveier og fysisk sikring mot avrenning av overvann/drensvann til eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet skal være anlagt og godkjent for hvert felt før første brukstillatelse gis.
- i) Ved detaljregulering av felt KF1 – KF12 og Forsvaret 1 – 4 kreves det utarbeidet trafikkutredning med grunnlag i områdereguleringen før det gis rammetillatelse for tiltak etter plan og bygningsloven. Trafikkutredningen skal omfatte en plan for mobilitetsstyring som begrunner og sannsynliggjør en reisemiddelfordeling som er i tråd med områdereguleringsplanens trafikkutredning.
- j) *Kunnskapsveien langs søndre del av felt KF2 skal være ferdig i tråd med detaljplan og byggeplan godkjent av Lillestrøm kommune før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i felt KF2.*
- k) *Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets veiledning om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.*
- l) *Ved utbyggingstiltak på felt KF10 og KF6 som ligger nærmere enn 20m fra eiendomsgrensen gbnr. 31/267 og 31/355 eller annen avstand hvis veilederne i avsnittet nedenfor revideres, skal nødvendige tiltak mot innsyn og avlytting være godkjent av Forsvarsbygg før det kan gis igangsettingstillatelse.*

Nødvendige sikringstiltak skal være i tråd med Nasjonal sikkerhetsmyndighet sine til enhver tids gjeldende veiledere "Teknologiske råd i sikring mot avlytting og innsyn" og "Teknologiske råd for å beskytte mot avlesing av elektromagnetisk stråling». Sikringstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis på del av felt KF6 og KF10.

Endringer iht. endring av reguleringsplan etter forenklet prosess høst -2026, markert med orange tekst.