EIKELUNDVEIEN 5

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport_22391-1314_1

5337 Lillestrømtoppen 2 Boligsameie 13.05.2024 Innkalling.pdf

5337 Ordinært årsmøte 13.05.2024 protokoll.pdf

5337 Ekstraordinært årsmøte 14.03.2024 protokoll.pdf

5337 Ekstraordinært årsmøte 14.03.2024 - Innkalling.pdf

425_12_regbest.pdf

33_50 - Eikelundveien 3, godkjent endring av bygg - tak over svalganger.PDF

3.1_Bestemmelser_med_retningslinjer_revidert_02.04.2025.pdf

0231_425_Reguleringsbestemmelser_for_reguleringsplan_for_Nitteberg.pdf

Gebyr_320500033005000000032_1747383253.pdf

FA.PDF

Husordensregler.pdf

Vedtekter.pdf

Egenerklaering_Signed.pdf

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT _22391-1314_1

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

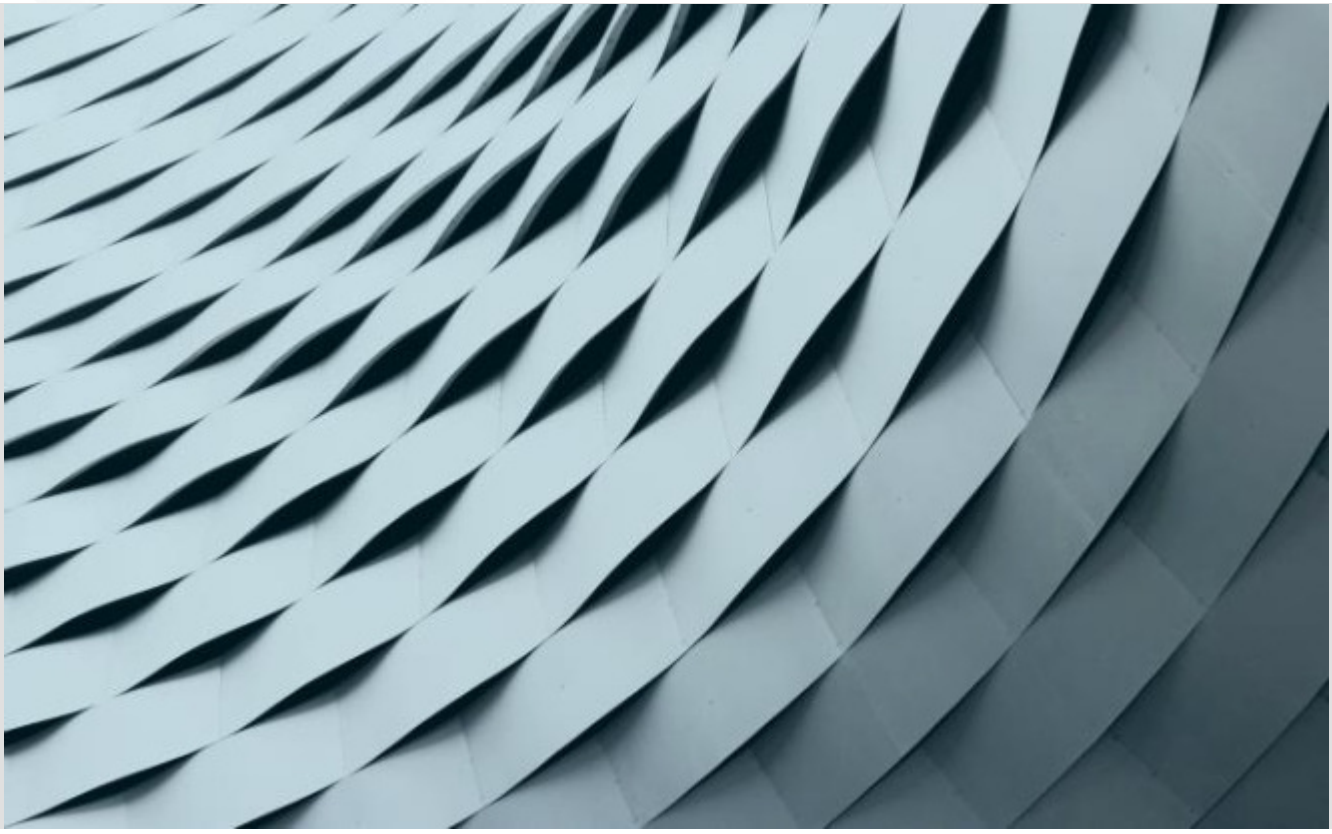
Boligbygg med flere boenheter

Eikelundveien 5, 2007 KJELLER

LILLESTRØM kommune

gnr. 33, bnr. 50, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 19.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22391-1314 **Referansenummer:** WC9626

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig



Joachim Andre M Kirkerud

post@nokkeltakst.no

986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:
Boligblokk oppført som en betong og trekonstruksjon. Støpt såle antatt fundamentert til stabil grunn. Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk kledd med malt/beiset panel og noe fasadeplater. Etasjeskillere i armert betong.

OPPVARMING:
Vanbåren gulvvarme i hele leiligheten.

ROMHØYDE:
Stue/kjøkken: 2,44m
Soverom: 2,46m
Bad: 2,22m

BOD:
Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til 5,8 kvm.

PARKERING:
Leiligheten disponerer en garasjeplass med mulighet for å installere elbillader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Utgang fra stue til overbygd balkong på 7kvm. Dekke med terrassebord og rekkverk av stål. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 104cm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen malte glatte dører. En stikkprøvekontroll av åpne- og lukkemekanismen ble utført under befaringen, og denne avslørte ikke vesentlige avvik.

Innvendig overflater:
- Gulv: Flis entré. Parkett øvrige rom.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Downlights i himling.
Gulv: Fliser på betong.
Sluk av plast med tilhørende vannlås og synlig mansjett.
Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Luftespalte under dør for lufttilførsel.
Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.
Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN Gå til side

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Integrerte hvitevarer: Platetopp, komfyr, kjøl/frys, oppvaskmaskin.
Overflater gulv: Parkett.
Oppvaskkum av stål.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Plast med rør-i-rør.

Hovedstoppekran: Plassert i himling på badet.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører. Aggregat plassert i innvendig bod. Generell service og vedlikehold må forventes. Det anbefales å skifte filter hver 6. måned.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i innvendig bod. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Boligen har brannslukkningsapparat, sprinkleranlegg og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

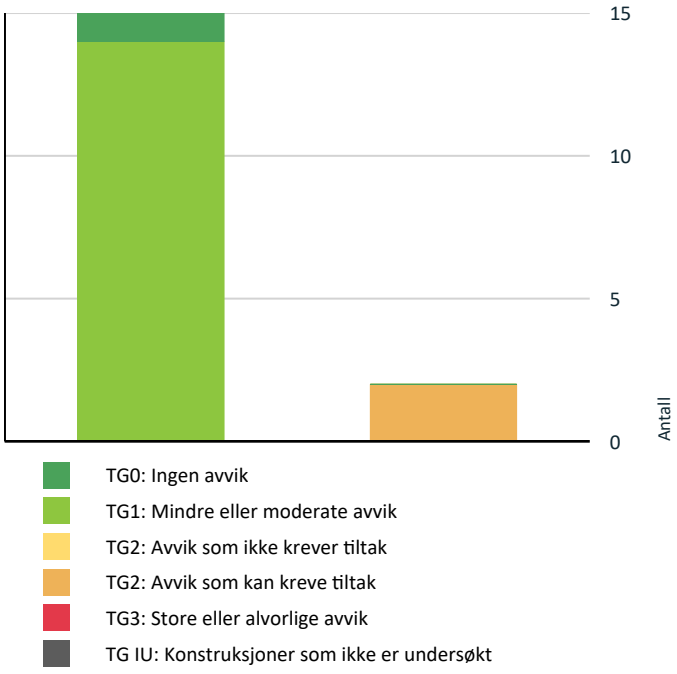
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Entrédør tar i karm.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Entrédør tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til overbygd balkong på 7kvm. Dekke med terrassebord og rekkverk av stål. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 104cm.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. En stikkprøvekontroll av åpne- og lukkemekanismen ble utført under befaringen, og denne avslørte ikke vesentlige avvik.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Downlights i himling.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med tilhørende vannlås og synlig mansjett. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

En drensspalte bør etableres for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra sisternen. Uten en slik løsning kan lekkasjer fra sisternen forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for mulige fuktrelaterte skader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapport

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Integrerte hvitevarer: Platetopp, komfyr, kjøl/frys, oppvaskmaskin.
Overflater gulv: Parkett.
Oppvaskkum av stål.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader på gulvet. Det er utført visuell kontroll uten demontering eller flytting av inventar. Det er også lyttet etter knirk som kan ha en direkte sammenheng med mulig fukt fra vanninstallasjoner.Overflateindikator er brukt ved stikkprøver på gulvet, men ikke alle områder er dekket. Innredningen er kun vurdert overfladisk, uten funksjonstesting eller vurdering av normal slitasje. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser anbefales ved visning. Justeringer av innredning kan være nødvendig over tid.



Fuktskadet parkett fra tidligere av når fryser ble tømt og vasket. Tørt på befaringsdagen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Plast med rør-i-rør.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Plassert i himling på badet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.Aggregat plassert i innvendig bod. Generell service og vedlikehold må forventes. Det anbefales å skifte filter hver 6. måned.

TG 1 Vannbåren varme

Type: Vannbåren gulvvarme.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer plassert i innvendig bod. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

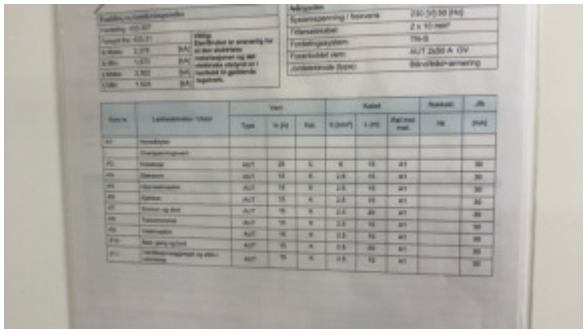
Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukkningsapparat, sprinkleranlegg og røykvarsler.
Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

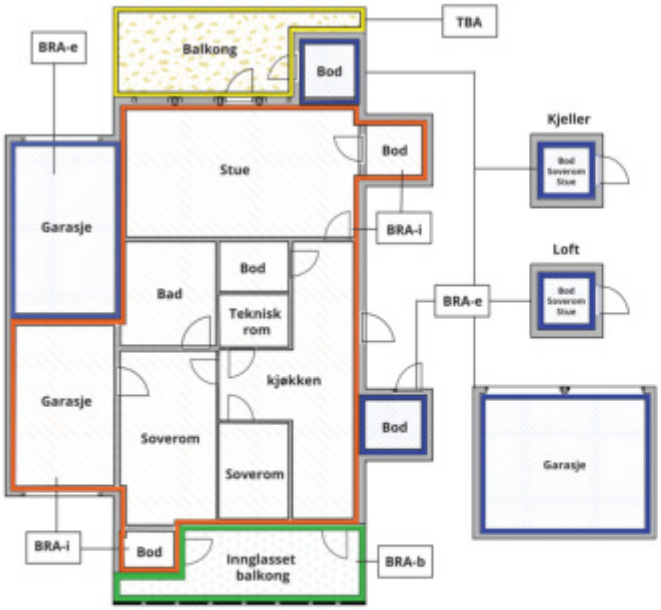
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	52			52	7
Kjellerbod		6		6	
SUM	**52**	**6**			**7**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bod		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	50	2

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Amir Farhad Saleyi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	33	50		32	3375 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Eikelundveien 5

Hjemmelshaver
Saleyi Amir Farhad

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir ikke konkrete tiltak.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Horisontalmålinger av etasjeskiller inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv eller etasjeskillere, bør det gjøres nødvendige vurderinger under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Forutsetninger

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

5337 LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE

Innkalling til ordinært årsmøte 13.05.2024 for 5024 Lillestrømtoppen 2 Boligsameie.

Møtested: Gunnar Randers vei
Tid: kl. 18:30

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap 2023
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg
Sak 6: Låneopptak for vedlikehold - Rehabilitering av svalganger
Sak 7: Låneopptak for vedlikehold - Maling

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Styreleder velges til møteleder. En seksjonseier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap 2023

Inntekter: kr 3 033 626 (mot budsjett 3 077 000)
Utgifter: kr 3 676 563 (mot budsjett 3 007 280)

Resultat: -589 820 (mot budsjett 69 720)

Negativt resultat hentes fra egenkapital. Dette er allerede betalt i 2023. Sameiet fikk i 2023 utbetalt 1,14 MNOK fra meglers konto som skulle benyttes til dette formålet.

Vedlikehold utført i 2023:
I 2023 har vi hatt følgende aktiviteter og utgifter som det ikke har blitt budsjettert for, men som sameiet har dekket via tilbakeholdte midler:
- Utbedring av nød og ledelys
- Utbedring av lekkasje i krypkjeller
- Punktutbedring av nordre hjørne i E7 - Grunnmurspapp og beslag, samt midlertidig utbedring av lekkasje i trappeoppgang.
- Utbedring av sprinkleranlegg

I utgangspunktet hva de tilbakeholdte midlene var tenkt til å dekke.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Regnskapet godkjennes. Ekstra utgifter til vedlikehold hentes fra egenkapital.

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler honorar internt.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 105 000

Sak 5: Personvalg

Følgende er på valg i 2024:
Styreleder John Ola Haugom
Styremedlem Joakim Haug
Styremedlem Maria Lima (Har sittet 1 år om gangen)

Styret sendte høsten 2023 ut melding med forspørsel om bistand til styret. Faizan Mahmud meldte seg og ble valgt inn under ekstraordinært årsmøte mars 2024.

Dersom ikke andre kandidater melder interesse er forslaget at nåværende styre sitter et år av gangen.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (2 år)**:

Sak 6: Låneopptak for vedlikehold - Rehabilitering av svalganger

Som varslet på det ekstraordinære årsmøtet vil det bli behov for finansiering til rehabilitering av vannlekkasjer og råteskader i svalganger og trappeoppganger.

Som informert er arbeidene estimert til å koste 7,3 MNOK. Omfanget er som beskrevet av rådgiver svært usikkert da det er et potensiale for skjulte skader og kostnader. Styret har vedtatt en ramme på 15 MNOK basert på usikkerheten i prosjektet. Rammen skal finansieres enten ved felles låneopptak eller ved engangsinnbetaling. Metode for finansiering skal i denne saken stemmes over. Lånet fordeles etter sameiebrøk.

Sameiet har to alternativer:
1) Felles låneopptak hvor sameiet står for lånet og krever inn månedlige beløp for å dekke lånet. Lånet vil gjelde for en begrenset periode (mellomfinansiering) inntil man får oversikt over totalkostnadene i prosjektet. Fordel: Ikke alle seksjonseiere har råd til en refinansiering av boliglånet. Ulempe 2-3% høyere renter enn et vanlig sikret lån, men lånet tenkes kun å gjelde for en begrenset periode.

2) Sameiet krever beboerne for sin andel av estimert prosjektkostnad. Det blir da seksjonseier selv som må finne ut hvordan lånet skal finansieres (refinansiering mest vanlig). Ulempe: Ikke alle har råd til dette alternativet. Fordel: Bedre renter og det er opp til hver enkelt seksjonseier hvordan beløpet skal dekkes. Ulempe: Kan hende vi må sende flere krav om prosjektet blir dyrere enn beregnet.

Felles låneopptak ★ Styrets innstilling
Alternativ 1

Individuelt låneopptak
Alternativ 2

Sak 7: Låneopptak for vedlikehold - Maling

Fasadene har behov for maling. Dette gjøres normalt med et intervall på fem år. Våre fasader har ett strøk og det er på høy tid at disse males.

I lys av alt det andre nødvendige vedlikeholdet som sameiet nå står ovenfor foreslår styret at maling første år dekkes via felles låneopptak.

Vi har to muligheter for finansiering:
1) Utivdelse av lån i sak 6 - pkt 1 for å dekke maling i tillegg
2) Utvidelse av krav i sak 6 - pkt 2 for å dekke maling i tillegg

Arbeidene med maling av fasader er estimert å koste 800 000 iflg. "Vedlikeholdsplan"

Utivdelse av ramme for rehabiliteringsprosjekt ★ Styrets innstilling
Lånet utvides for å gjøre maling i tillegg i samme prosjekt.

Beboerne kreves for et enkeltbeløp
Beboerne kreves for sin andel av prosjektkostnad for maling av fasader og velger selv hvordan dette skal finansieres.

1. Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

2. Årsberetning for 2023

Styret har for perioden 2023-2024 benyttet tid på følgende oppgaver. Listen er på ingen måte komplett, men er et utdrag av de viktigste sakene som har stått på agendaen.

3. Årsresultat/Regnskap

Regnskap for 2023 viser et negativt resultat på -589 000. I lys av alle utbedringer og kartlegginger som har blitt utført i 2023 er dette helt å forvente. 2022/2023 fikk sameiet tilbakeført 1.140.000 pluss 50.000 i renter. Disse midlene har blitt benyttet til å kartlegge nødvendige utbedringer av svalganger, utbedre lekkasjer, ledelys og sprinkleranlegg.

Ekstra utgifter til vedlikehold:
I 2023 har vi hatt følgende aktiviteter og utgifter som det ikke har blitt budsjettert for, men som sameiet har dekket via tilbakeholdte midler:

- Utbedring av nød og ledelys
- Utbedring av lekkasje i krypkjeller
- Punktutbedring av nordre hjørne i E7 - Grunnmurspapp og beslag, samt midlertidig utbedring av lekkasje i trappeoppgang.
- Utbedring av sprinkleranlegg

I utgangspunktet hva de tilbakeholdte midlene var tenkt til å dekke.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 027 323	2 793 547	2 887 000	3 332 000
Annen driftsinntekt	2	6 303	1 264 415	190 000	0
Sum driftsinntekter		**3 033 626**	**4 057 962**	**3 077 000**	**3 332 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	102 690	91 280	106 280	118 000
Konsulenttjenester	4	368 145	132 638	96 000	106 000
Kontingenter		579	0	0	0
Rep og vedlikehold	5	922 430	224 159	421 000	599 000
Forsikringer		161 787	150 469	165 000	182 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		714 295	657 143	800 000	786 000
Energi og fyring	6	914 717	966 981	910 000	1 001 000
Kabel-TV og telefoni	7	158 232	285 912	195 000	143 000
Driftskostnader	8	223 550	165 495	252 000	297 500
Kostnader til fellessameier		75 659	21 028	36 000	46 000
Andre driftskostnader	9	34 480	20 002	26 000	66 000
Sum driftskostnader		**3 676 563**	**2 715 106**	**3 007 280**	**3 344 500**
Driftsresultat før finansposter		**-642 937**	**1 342 856**	**69 720**	**-12 500**
Finansielle poster					
Finansinntekt		53 117	2 852	0	0
Sum finansposter		**53 117**	**2 852**	**0**	**0**
Årsresultat		**-589 820**	**1 345 708**	**69 720**	**-12 500**
Overført til annen egenkapital	10	-589 820	1 345 708	0	0
Sum disponering		**-589 820**	**1 345 708**	**0**	**0**

4. Elbilladere

Ny løsning er tilgjengelige og beboere som har meldt inn behov har fått tilgang til denne.

5. Garasjeanlegg

Utfordringene med parkeringsanlegget har fortsatt. Grunnet oppkjøp fra Wohr Tyskland av Montek/Metrisk har ikke sameiet blitt fulgt opp den grad vi skulle ønsket. Håpet er at oppkjøpet skal gi oss mer forutsigbarhet fremover.

Vedlikehold er viktig for å sikre pålitelig drift av anlegget. Vinter/vår 2023 ble derfor samtlige kjeder i gulvet byttet. Anlegget går nå ut av garantitid, men etter anbefaling fra leverandør kommer styret til å tegne ny vedlikeholdsavtale med årlig garanti.

6. Feil og mangler (Til orientering)

Sammen med OPAK har det blitt utført en kartlegging av resterende feil og mangler i vårt sameie. Kartleggingen ble utført våren 2022.

Av de største postene kan nevnes:

1) Nød- og ledelys
2) Svalganger – Lekkasje

3) Sprinkleranlegg
4) Lekkasje i krypkjeller)

7. Krypkjeller

Lekkasjen i krypkjelleren har blitt utbedret. Det ble samtidig boret hull i vegger for å muliggjøre ventilasjon i fremtiden. Tanken er at rommet (som er ganske stort) kan benyttes til lagring i fremtiden. På sikt kan det settes inn en dør og adkomst vil være mulig. I tillegg ble det satt inn et sluk i garasjekjeller som skal gjøre rengjøring enklere. Grunnet risiko for vannansamling i bakkant av veggen og mulig kapillær inntrengning av vann ble det etter anbefaling fra entreprenør valgt å legge inn et drensrør og fylle rommet i bakkant av veggen med ekspanderende mørtel. Dette førte til at prosjektet ble dyrere enn først antatt. Dersom vi gikk med den opprinnelige planen var risikoen at reparasjonen ikke ville holde som planlagt og at krypkjelleren igjen ville ta inn vann.

8. Sprinkleranlegg

Sprinkleranlegget ble i samarbeid med Bærumverk rør utbedret vinteren 2023. De mest kritiske feilene ble utbedret, og noen feil som gav lite poengtrekk i kontrollen, men samtidig var kostbare å utbedre ble ikke gjort noe med. Et punkt står igjen å utbedre; reduksjon av beslag for kabelgjennomføringer i svalganger. Planen er at dette kan tas i forbindelse med rehabiliteringen av svalgangene.

Styret har i tillegg avtale med Bærumverk rør for vedlikehold av sprinkleranlegget og har hatt det de siste fem år.

9. Svalganger

Høsten 2023 startet arbeidene med rehabilitering av svalgangene. Omfanget av skadene som følge av vannlekkasjer over tid var mye større enn forventet. OPAK ble kontaktet for en ny vurdering og deres rapport ble oppdatert for å møte ny situasjon. OPAK anbefalte styret å lukke konstruksjonen igjen for å vurdere videre skritt mot utbygger. Tømreren som var engasjert for å gjøre arbeidene var ikke store nok for å ta på seg det videre rehabiliteringsprosjektet.

Nytt prosjekt er under planlegging og håpet er at dette lyses ut på anbud til entreprenører før sommer 2024. Det vil deretter bli nødvendig med en større rehabilitering av svalgangene. Foreløpig er det usikkert hvor lenge dette vil vare. Prosjektet er kostnadsestimert til 7,3 MNOK, men omfanget er usikkert og det forventes at det vil bli dyrere når arbeidene starter og konstruksjonen åpnes på flere steder.

10. Nød- og ledelys + brannvarsling

Sameiet har avtale med Elektrokontakten for årlig service og kontroll av nødlys og brannvarslinganlegg. Eventuelle mangler rettes fortløpende opp. Stort sett gjelder dette bytte av batterier i armaturer hvor det er behov for det.

11. Felles låneopptak for rehabilitering av svalganger

Fordi utbedringene av svalgangene er estimert til å koste 7,3 MNOK har ikke sameiet tilstrekkelig egenkapital til å finansiere disse arbeidene. Dette må da dekkes over felleskostnader.

Sameiet har to alternativer for finansiering

1. Felles låneopptak hvor sameiet står for lånet og krever inn måndlige beløp for å dekke lånet. **Fordel**:Usikkert om alle seksjonseiere har økonomi til en refinansiering av boliglånet og dette kan være eneste mulighet for å finansiere nødvendig vedlikehold. **Ulempe**: 2-3% høyere renter enn et vanlig sikret lån.
2. Sameiet krever beboerne for sin andel av estimert prosjektkostnad. Det blir da seksjonseier selv som må finne ut hvordan lånet skal finansieres (refinansiering mest vanlig). **Ulempe**: Usikkert om alle har råd til dette alternativet. **Fordel**: Bedre renter. **(Absolutt å anbefale – Sett over tid blir lånet mye rimeligere)**

Disse to alternativene stemmes over på det ordinære årsmøtet.

Tabell 1 Oversikt andel lån

Seksjon (M2)	Andel lån (NOK)
40	123207
50	154008
60	184810
80	246414
110	338819

Det er imidlertid opp til seksjonseierne å avgjøre hvordan de ønsker å finansiere kostnadene til rehabilitering. Årsmøtet kan ved en senere anledning beslutte at lånet skal innfris ved at alle sameierne betaler inn sin andel av lånet.

Avgjørelsen tas etter simpelt flertall.

«Sameiet vil etter vår oppfatning ikke ha anledning til å påtvinge den enkelte seksjonseier noen plikt til å refinansiere med en bestemt bank, og det kan heller ikke påtvinges noen sameier å stille sikkerhet i egen seksjon for andre sameieres forpliktelser. Dette innebærer at dersom det er snakk om å ta opp et lån der seksjonseierne skal være solidarisk ansvarlige, krever det tilslutning fra samtlige sameiere.» *Kilde*

Lånet fordeles etter sameiebrøken. Bakgrunnen for dette er at kostnadene skal stå i sammenheng med verdien til hver enkelt seksjon. Verdien knyttes opp mot andel m^2 av total bygningsmasse. Det har kommet inn spørsmål om brøken i dette tilfellet kan fravikes. Spørsmålet er videreformidlet vår forvalter BORI som har konkludert med at brøken i dette tilfellet ikke kan fravikes.

Mer om sameiebrøken kan leses her:

https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/fellesutgifter/

12. Fellesutgifter – Individuelle fjernvarmemålere

Styret har lenge arbeidet med å få på plass en løsning for dette og det er noe vi fortsatt jobber med. Grunnet plassmangel har det vist seg å ikke være mulig å installere individuelle målere , men dette er noe styret håper å kunne løse på sikt. Kostnadene til energi er svært høye, og individuelle fjernvarmemålere vil være et ledd i å redusere disse.

13. Fellesutgifter – Ordinære

Fellesutgiftene i sameiet registreres som høye. På grunn av rehabiliteringsprosjektet for svalgangene er det forventet at disse vil øke noe. Ellers har vi god kontroll på økonomien. Sameiets store utgifter er varmtvann og kommunale utgifter. Disse er det lite vi kan gjøre med. Styret vil i tiden fremover se på mulighet for å kutte utgifter andre steder.

14. Vaktmestertjenester

Vi ønsker å bytte vaktmester – hovedsakelig for å få en bedre tjeneste. Styret har vært i dialog med Joakim Lie Vaktmestertjenester for å innhente et tilbud. Bakgrunnen for denne dialogen er at Lie har erfaring med garasjesystemet i sameiet ,og at han per i dag besørger vask og oppsamling av vann. Styret ser fordeler i at samme firma kan utføre flere oppgaver for sameiet.

15. Snømåking

Sameiet har avtale med Svendsen Vaktmestertjenester for måking av fellesarealer. Innkjørselen tar felleseiendommen seg av. Snømåking gjøres så raskt etter snøfall som mulig. Av og til vil dette drøye pga. vaktmesterfirmaets forpliktelser andre steder.

Hver seksjonseier skal sørge for å måke foran sin egen dør. Vi kan ikke forvente at eksterne tjenesteleverandører tar hånd om dette så raskt som vi ønsker ved hyppig og tett snøfall.

16. Vedlikeholdsavtale tak

I samarbeid med Protan har vi inngått avtale om årlig kontroll av tak for hull og småskader. Takene på bygget er såkalte fordrøyningstak og samler overvann. Årlig kontroll er viktig for å avdekke eventuelle problemer og ta tak i dem til riktig tid.

17. HMS-plan

Utarbeiding av en HMS-plan har blitt nedprioritert til fordel for mer tidskritiske oppgaver. Dette er noe vi ønsker å arbeide videre med i tiden som kommer. Styret vurderer å gå til anskaffelse av BORI HMS-plan.

Vedlikeholdsplan

Sameiet har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan.

18. Maling

Det er i tidligere budsjett satt av midler til maling. Kostnadene fremover er som følge av situasjonen med svalgangene forventet å øke. Første gangs maling foreslås derfor inkludert i rehabiliteringsprosjektet for svalganger og finansiert gjennom samme lån. Når svalgangene er ferdig rehabilitert vil fasaden males.

Signert – 17.04.2024	**Kontrollert – 17.04.2024**
John Ola Haugom	Maria E. Lima

På vegne av
Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 027 323	2 793 547	2 887 000	3 332 000
Annen driftsinntekt	2	6 303	1 264 415	190 000	0
Sum driftsinntekter		**3 033 626**	**4 057 962**	**3 077 000**	**3 332 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	102 690	91 280	106 280	118 000
Konsulenttjenester	4	368 145	132 638	96 000	106 000
Kontingenter		579	0	0	0
Rep og vedlikehold	5	922 430	224 159	421 000	599 000
Forsikringer		161 787	150 469	165 000	182 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		714 295	657 143	800 000	786 000
Energi og fyring	6	914 717	966 981	910 000	1 001 000
Kabel-TV og telefoni	7	158 232	285 912	195 000	143 000
Driftskostnader	8	223 550	165 495	252 000	297 500
Kostnader til fellessameier		75 659	21 028	36 000	46 000
Andre driftskostnader	9	34 480	20 002	26 000	66 000
Sum driftskostnader		**3 676 563**	**2 715 106**	**3 007 280**	**3 344 500**
Driftsresultat før finansposter		**-642 937**	**1 342 856**	**69 720**	**-12 500**
Finansielle poster					
Finansinntekt		53 117	2 852	0	0
Sum finansposter		**53 117**	**2 852**	**0**	**0**
Årsresultat		**-589 820**	**1 345 708**	**69 720**	**-12 500**
Overført til annen egenkapital	10	-589 820	1 345 708	0	0
Sum disponering		**-589 820**	**1 345 708**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		194 928	164 492
Kundefordringer		124 938	72 030
Sum fordringer		319 866	236 522
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 271 763	1 873 932
Sum omløpsmidler		**1 591 629**	**2 110 454**
SUM EIENDELER		**1 591 629**	**2 110 454**

Balanse 31.12.2023

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 185 038	1 774 858
Sum egenkapital		**1 185 038**	**1 774 858**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		385 068	182 725
Annen kortsiktig gjeld		21 523	152 871
Sum kortsiktig gjeld		406 591	335 596
Sum gjeld		**406 591**	**335 596**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 591 629**	**2 110 454**

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

John Ola Haugom Styrets leder	Joakim Haarberg Haug Styremedlem	Per Sørensen Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	2 669 574	2 329 025	2 520 000	2 772 000
3606	Kabel TV/bredbånd	154 964	285 912	195 000	140 000
3607	Garasje	0	163 240	172 000	240 000
3608	Parkeringsplasser	174 105	15 370	0	150 000
3632	Strøm	28 680	0	0	30 000
Sum felleskostnader		**3 027 323**	**2 793 547**	**2 887 000**	**3 332 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	0	190 000	0
Andre inntekter	1 524	1 219 160	0	0
El bil/ladeanlegg	4 779	45 255	0	0
Sum andre driftsinntekter	**6 303**	**1 264 415**	**190 000**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	90 000	80 000	95 000	105 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	11 280	11 280	13 000
Sum lønnskostnader	**102 690**	**91 280**	**106 280**	**118 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 188	5 188	0	0
Forretningsførerhonorar	87 170	87 012	90 000	99 000
Andre forvaltningstjenester	0	1 680	0	0
Juridisk bistand	66 877	30 471	0	0
Teknisk bistand	194 060	8 288	0	0
Annen fremmed tjeneste	14 850	0	6 000	7 000
Sum konsulenttjenester	**368 145**	**132 638**	**96 000**	**106 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	0	200 000	235 000
Vedlikehold VVS	122 840	23 307	10 000	40 000
Vedlikehold elektro	47 500	0	10 000	15 000
Vedlikehold utvendig anlegg	2 963	4 733	10 000	11 000
Vedlikehold heis	78 378	23 126	35 000	39 000
Vedlikehold lokaler	6 319	0	0	0
Vedlikehold garasjer	550 390	138 749	135 000	229 000
Vedlikehold ventilasjon	0	2 706	10 000	15 000
Vedlikehold brannsikring	11 484	24 950	11 000	15 000
Dugnadskostnader	0	1 279	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	5 310	0	0
Større	102 558	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**922 430**	**224 159**	**421 000**	**599 000**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	130 792	187 454	210 000	231 000
Fjernvarme	783 925	779 527	700 000	770 000
Sum energi og fyring	**914 717**	**966 981**	**910 000**	**1 001 000**

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	158 232	285 912	195 000	140 000
Telefon	0	0	0	3 000
Sum kabel-TV og telefoni	**158 232**	**285 912**	**195 000**	**143 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	58 675	41 250	50 000	73 500
Renholdstjenester	87 375	61 495	82 000	91 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	52 500	62 750	95 000	105 000
Gressklipping	25 000	0	25 000	28 000
Sum driftskostnader	**223 550**	**165 495**	**252 000**	**297 500**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	0	0	0	26 000
Driftskostnader ladeanlegg	9 979	0	0	10 000
Lyspærer, sikringer etc	0	8 835	10 000	11 000
Verktøy og redskaper	5 214	5 469	0	0
Datautstyr og programvare	500	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	2 105	0	0	0
Kontorrekvisita	2 867	0	0	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	5 000	6 000
Generalforsamling/årsmøte	3 484	2 663	8 000	9 000
Velferdskostnader	6 586	0	0	0
Annen kontorkostnad	755	0	0	0
Øredifferanser	-10	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 035	3 000	4 000
Sum andre driftskostnader	**34 480**	**20 002**	**26 000**	**66 000**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 774 858	429 150
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-589 820	1 345 708
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 185 038	1 774 858
Annen egenkapital 31.12	1 185 038	1 774 858
Sum egenkapital 31.12	**1 185 038**	**1 774 858**

Note 11 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	**1 774 858**	**429 150**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-589 820	1 345 708
B. Årets endring i arbeidskapital	-589 820	1 345 708
C. Arbeidskapital 31.12	**1 185 038**	**1 774 858**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 591 629	2 110 454
- Kortsiktig gjeld	406 591	335 596
= Arbeidskapital 31.12	**1 185 038**	**1 774 858**

5024 Årsoppgjørspakke 2023 med noter.pdf

Navn	Dato
Sørensen, Per	**2024-04-11**

Identifikasjon

Sørensen, Per

Navn	Dato
Haugom, John Ola	**2024-02-25**

Identifikasjon

Haugom, John Ola

Navn	Dato
Haug, Joakim Haarberg	**2024-02-23**

Identifikasjon

Haug, Joakim Haarberg

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til årsmøtet i Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillestrømtoppen 2 Boligsameie som viser et underskudd på NOK 589 820. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.04.2024

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 16. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.04.2024

5337 ORDINÆRT ÅRSMØTE 13.05.2024 PROTOKOLL.PDF

5024 Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 13.05.2024

Sted: Gunnar Randers vei
11 av 57 mulige stemmegivere var representert.
11 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 11 stemmer

> "Styreleder velges til møteleder. En seksjonseier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 11

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Vedtatt med 11 stemmer

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 11

Sak 3: Regnskap 2023

Inntekter: kr 3 033 626 (mot budsjett 3 077 000)
Utgifter: kr 3 676 563 (mot budsjett 3 007 280)

Resultat: -589 820 (mot budsjett 69 720)

Negativt resultat hentes fra egenkapital. Dette er allerede betalt i 2023. Sameiet fikk i 2023

utbetalt 1,14 MNOK fra meglers konto som skulle benyttes til dette formålet.

Vedlikehold utført i 2023:
I 2023 har vi hatt følgende aktiviteter og utgifter som det ikke har blitt budsjettert for, men som sameiet har dekket via tilbakeholdte midler:
- Utbedring av nød og ledelys
- Utbedring av lekkasje i krypkjeller
- Punktutbedring av nordre hjørne i E7 - Grunnmurspapp og beslag, samt midlertidig utbedring av lekkasje i trappeoppgang.
- Utbedring av sprinkleranlegg

I utgangspunktet hva de tilbakeholdte midlene var tenkt til å dekke.

Styrets forslag - Vedtatt med 11 stemmer

Regnskapet godkjennes. Ekstra utgifter til vedlikehold hentes fra egenkapital.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 11

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler honorar internt.

Styrehonorar - Vedtatt med 11 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 105 000

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 11

Sak 5: Personvalg

Følgende er på valg i 2024:
Styreleder John Ola Haugom
Styremedlem Joakim Haug
Styremedlem Maria Lima (Har sittet 1 år om gangen)

Styret sendte høsten 2023 ut melding med forspørsel om bistand til styret. Faizan Mahmud

meldte seg og ble valgt inn under ekstraordinært årsmøte mars 2024.

Dersom ikke andre kandidater melder interesse er forslaget at nåværende styre sitter et år av gangen.

Styreleder (1 år)

John Ola Haugom enstemmig valgt

Styremedlem (1 år)

Maria Elisabeth Lima enstemmig valgt

Styremedlem (1 år)

Joakim Haarberg Haug enstemmig valgt

Styret sitter for et år av gangen.

Det er i utgangspunktet av interesse at andre beboere også deltar i disse vervene da utskifting er fornuftig både for å avlaste nåværende styre, men også for å få friske øyne på saker.

Sak 6: Låneopptak for vedlikehold - Rehabilitering av svalganger

Som varslet på det ekstraordinære årsmøtet vil det bli behov for finansiering til rehabilitering av vannlekkasjer og råteskader i svalganger og trappeoppganger.

Som informert er arbeidene estimert til å koste 7,3 MNOK. Omfanget er som beskrevet av rådgiver svært usikkert da det er et potensiale for skjulte skader og kostnader. Styret har vedtatt en ramme på 15 MNOK basert på usikkerheten i prosjektet. Rammen skal finansieres enten ved felles låneopptak eller ved engangsinnbetaling. Metode for finansiering skal i denne saken stemmes over. Lånet fordeles etter sameiebrøk.

Sameiet har to alternativer:
1) Felles låneopptak hvor sameiet står for lånet og krever inn månedlige beløp for å dekke lånet. Lånet vil gjelde for en begrenset periode (mellomfinansiering) inntil man får oversikt over totalkostnadene i prosjektet. Fordel: Ikke alle seksjonseiere har råd til en refinansiering av boliglånet. Ulempe 2-3% høyere renter enn et vanlig sikret lån, men lånet tenkes kun å gjelde for en begrenset periode.

2) Sameiet krever beboerne for sin andel av estimert prosjektkostnad. Det blir da seksjonseier selv som må finne ut hvordan lånet skal finansieres (refinansiering mest vanlig). Ulempe: Ikke alle har råd til dette alternativet. Fordel: Bedre renter og det er opp til hver enkelt seksjonseier

hvordan beløpet skal dekkes. Ulempe: Kan hende vi må sende flere krav om prosjektet blir dyrere enn beregnet.

Hvordan lånet fordeles avgjøres til neste årsmøte 2025 (Dobbeltkontroll av sameiebrøk) Vurdering av nedbetalingsmetode (IN-ordning eller engangsinnbetaling av prosjektkostnad).

Felles låneopptak - Vedtatt med 11 stemmer

Alternativ 1

Individuelt låneopptak

Alternativ 2

Totalt antall stemmer: 11

Sak 7: Låneopptak for vedlikehold - Maling

Fasadene har behov for maling. Dette gjøres normalt med et intervall på fem år. Våre fasader har ett strøk og det er på høy tid at disse males.

I lys av alt det andre nødvendige vedlikeholdet som sameiet nå står ovenfor foreslår styret at maling første år dekkes via felles låneopptak.

Vi har to muligheter for finansiering:
1) Utivdelse av lån i sak 6 - pkt 1 for å dekke maling i tillegg
2) Utvidelse av krav i sak 6 - pkt 2 for å dekke maling i tillegg

Arbeidene med maling av fasader er estimert å koste 800 000 iflg. "Vedlikeholdsplan"

Utivdelse av ramme for rehabiliteringsprosjekt - Vedtatt med 11 stemmer

Lånet utvides for å gjøre maling i tillegg i samme prosjekt.

Beboerne kreves for et enkeltbeløp

Beboerne kreves for sin andel av prosjektkostnad for maling av fasader og velger selv hvordan dette skal finansieres.

Totalt antall stemmer: 11

Ta opp med LT1 om det kan være aktuelt å male sammen med disse.

Ordinært årsmøte 13.05.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Haug, Joakim Haarberg	**2024-05-14**	**Helleså, Ola Kristian**	**2024-05-14**

Identifikasjon

Haug, Joakim Haarberg

Identifikasjon

Helleså, Ola Kristian

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

5337
EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 14.03.2024

5024 Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 14.03.2024

Sted: Kjeller Flyplass - Hall
4 av 57 mulige stemmegivere var representert.
4 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Styreleder John Ola Haugom velges til møteleder. Maria Lima signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

> "Forslag avvises"

Blanke stemmegivere: 52 (telles ikke)

Sak 2: Personvalg

Styret har behov for representanter.

Det ble i 2023 sendt ut SMS hvor beboere ble forespurt om noen ønsket å bidra til styret. Faizan Mahmud meldte seg frivillig.

Det skal derfor stemmes over om Faizan Mahmud skal velges inn i styret.

Faizan Mahmud velges inn og Bendik Johansen trer ut av sin rolle.

Faizan Mahmud velges inn for perioden mai 2024-mai 2026. I to år.

Takk til Bendik som har vært med i styret siden starten.

Styremedlem (2 år)

Faizan Mahmud Valgt

Totalt antall stemmer: 5

Ekstraordinært årsmøte 14.03.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Lima, Maria Elisabeth	**2024-03-14**	**Fjeldberg, Tron**	**2024-03-15**

Identifikasjon

bankID Lima, Maria Elisabeth

Identifikasjon

bankID Fjeldberg, Tron

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

5337
EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 14.03.2024 -

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 14.03.2024 for 5024 Lillestrømtoppen 2 Boligsameie.

Møtested: Kjeller Flyplass - Hall
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Styreleder John Ola Haugom velges til møteleder. Maria Lima signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot
"Forslag avvises"

Sak 2: Personvalg

Styret har behov for representanter.

Det ble i 2023 sendt ut SMS hvor beboere ble forespurt om noen ønsket å bidra til styret. Faizan Mahmud meldte seg frivillig.

Det skal derfor stemmes over om Faizan Mahmud skal velges inn i styret.

Faizan Mahmud velges inn og Bendik Johansen trer ut av sin rolle.

Faizan Mahmud velges inn for perioden mai 2024-mai 2026. I to år.

Takk til Bendik som har vært med i styret siden starten.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Faizan Mahmud

425_12_REGBEST.PDF

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NITTEBERG, KJELLER

Bestemmelser til område som omfattes av mindre endring av plan 425, sak 13/28, 17.04.2013

§ 1 Generelt

1.1 Reguleringsområdet inneholder følgende reguleringsformål:

- *Bebyggelse og anlegg, pbl. §12-5.1*:
  Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14.
- *Samferdsel og teknisk infrastruktur pbl. §12-5.2:*
  Kjøreveg
  Fortau
  Gang-/sykkelveg
  Annen veggrunn – tekniske anlegg
- *Grønnstruktur pbl. §12-5.3:*
  Turdrag F1

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 For prosjektering av vei, plasser, bygninger og uterom skal illustrasjonsplanen for Nitteberg, datert 20.03.2013 være retningsgivende.

§3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Feltene B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14 kan bebygges som konsentrert småhusbebyggelse; som rekkehus, enebolig i kjede, tomannsbolig, horisontaldelte leilighetsbygg og lignende.
Maksimal tillatt utnyttelse er:
Feltene B2, B3-1, B3-2, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2 og B10 – BYA = 45 %
Feltene B11-1, B11-2, B12, B13 og B14 – BYA = 40 %
Feltene B5-1, B5-2, B6-1, B6-2 og B6-3 – BYA = 50 %

3.2 Der byggegrense ikke er oppgitt spesielt på planen, gjelder formålsgrense som byggegrense.

3.3 Minimum halvparten av boligenhetene innenfor planområdet skal ha egen inngang på bakkeplan.

3.4 For åpent areal under bygning (med eller uten søyler) som ligger i tilknytning til felles uteoppholdsrom skal arealet ikke regnes med i tillatt bebygd areal (BYA). Balkonger inntil 15 m^2 regnes heller ikke med.

3.5 Vinterhage skal ikke medregnes i beregning av utnyttelse. Vinterhage skal ha tak av gjennomsiktig materiale. Vinterhagens bygningskonstruksjon kan ikke overstige maksimale gesimshøyder/antall etasjer.

3.6 Byggehøyden skal ikke overstige 11 m til overkant gesims/møne, målt til gjennomsnittlig terrengnivå. Gesimshøyden/mønehøyden i byggeområde må ingen steder overstige C+146.

3.7 Ved rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan. Følgende skal inkluderes i utomhusplanen:

- Avgrensingen av planen som en helhetlig arkitektonisk enhet, skal minimum være en teig med tilgrensende F1 og andel F2.
- Byggegrenser, etasjetall, høyde.
- Parkeringsplasser for sykkel og bil, garasjeanlegg og kjøre- og gangveier innenfor byggeområdene.
- Utforming av atkomstveien og overgang til byggeområdene. Tilgrensende veirom skal integreres i teigens arkitektoniske helhet.
- Tilstrebe ett samlende tun innenfor hvert felt. Felles uteoppholdsareal med minimum 25 m^2 pr. boenhet innenfor byggeområdene og tilgrenset F1. Uteoppholdsarealene skal integreres i den arkitektoniske formingen av bebyggelsen.
- Utforming av andel kvartalslekeplass, F2 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.
- Utforming av tilgrensende turdrag F1 som grønn passasje.
- For områdene som kommer i berøring med trerekken i eksisterende allé langs Holtveien, skal eksisterende trerekke merkes inn. Trerekken skal bevares.

§ 4 Parkering

4.1 Feltene B2, B6-2 og B6-3: Parkeringsplassene skal anlegges i felles parkeringsanlegg under bygg, under terreng eller på terreng. Antall parkeringsplasser følger Skedsmo kommunes norm.

4.2 Parkeringsplasser på terreng og i anlegg under bygg og/eller terreng skal ikke regnes med i utnyttelsen. Parkeringsplasser skal plasseres og etableres som en integrert del av bygningsmiljøet.

§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg

- Eksisterende trerekke langs Holtveien skal bevares.
- Kjøreveg V1 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V3 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V4 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V5 er felles for B8-2, B10 og gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38.

5.2 Gang-/sykkelveg:

- Gang-/sykkelvegene er felles for B2, B3-1, B3-2, B5-1 og B5-2

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Turdrag F1:

- For hvert av byggefeltene B2 – B14 skal de tilgrensende turdragene, F1 opparbeides. F1 skal i størst mulig grad bestå av kulturlandskapets opprinnelige karakter, og framstå som grønne siktlinjer mot Nitteberggårdene.

- Turdrag F1 skal være felles for B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14

§7 Miljøbestemmelser

7.1 Støy:
Veitrafikkstøy må ikke overskride Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, Teknisk forskrift NS 8175 og 8176. For bebyggelse som er utsatt for høyre nivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene. Tilfredsstillende inneklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-3991: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

7.2 Området omfattes av konsesjonsområdet til Akershus Fjernvarme AS og bebyggelsen skal søkes tilknyttet fjernvarmeanlegget. Ved utarbeidelse av rammesøknad skal det tilrettelegges planmessige forutsetninger for etablering av fjernvarme/ vannbårende varme for videre detaljprosjektering og -gjennomføring.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder, tillates ikke bebyggelse over restriksjonsplanens hinderbegrensende plan, angitt i kommuneplanen. Felt B2 kan benyttes til p-areal for feltene B3 og B5 så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder. Etter dette skal felt B2 opparbeides som boligområde. Felt B2 må i tillegg til å dekke eget parkeringsbehov også dekke parkeringsbehovet for feltene B3-1, B3-2, B5-1, B5-2.

8.2 Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig, må rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien, ny felles atkomst til boligeiendommene gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38 samt grøntanlegget på felt F4 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007 være ferdig opparbeidet.

Rundkjøringen, i krysset Holtveien x Fetveien og tilhørende offentlig veiareal skal være utført ihht håndbok 017 veg- og gateutforming. Byggeplanene skal være godkjent av Statens vegvesen Region øst v/Romerike distrikt.

8.3 Nødvendig opprusting av vann- og avløpsnett nedstrøms skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder bortledning av overvann etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

8.4 Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis. Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når boligene er tatt i ordinær bruk.

8.5 Felles uteoppholdsrom/lek F2: "Kvartalslek" i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007. For hver 20de bolig innenfor boligfeltene det søkes brukstillatelse på, skal det være opparbeidet minimum 200 m2 felles lekeareal innenfor F2 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.

8.6 Felles uteoppholdsrom/lek F3 - Sentralt lekefelt, sentralt ballfelt i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007:
For hver 200de bolig innenfor planens avgrensing det søkes brukstillatelse på, skal det opparbeides minimum 2.000 m2 sentralt lekefelt og sentralt ballfelt innenfor området F3 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.

8.7 Uteområdene og øvrige fellesarealer skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelsen av bebyggelsen.

Skedsmo kommune, planavdelingen,

den 20.03.2013



Bestemmelser til område som omfattes av mindre endring av plan 425, sak 13/28, 17.04.2013

33_50 - EIKELUNDVEIEN 3, GODKJENT ENDRING

Lillestrøm kommune

Byggesak store bygg og anlegg

A. HANSEN GRUPPEN AS
Kabelgata 1B
0581 OSLO

Vår ref.:
BYGG-25/00310-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
11.04.2025

33/50 - Eikelundveien 3, godkjent endring av bygg - tak over svalganger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	33 / 50 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	A. HANSEN GRUPPEN AS
Ansvarlig søker:	A. HANSEN GRUPPEN AS
Tiltakshaver:	LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE
Ansvarlig søker:	A. HANSEN GRUPPEN AS
Tiltaket gjelder:	Tak over eksisterende svalganger i 2. og 3.etasje, nytt utkraget tak i 2.etasje

Vedtak

Det gis tillatelse til oppføring av tak over svalganger med hjemmel i pbl. § 20-3.

Før tiltaket kan tas i bruk:

- Må det søkes om brukstillatelse/ferdigattest jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må være gitt før du kan ta tiltaket i bruk.
- Er det utført mindre, ikke søknadspliktige endringer i forhold til godkjente tegninger, må reviderte tegninger («som bygget») også sendes inn for ny godkjennelse.

Gyldighet
Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Beskrivelse av søknaden

Søknad mottatt dato 17.02.2025. Mangelbrev ble sendt 06.03.2025, supplering mottatt 14.03.2025. Søknaden ble vurdert som komplett dato 14.03.2025.

Tiltaket gjelder oppføring av tak over eksisterende svalganger i 2. og 3.etasje, nytt utkraget tak i 2.etasje

Plangrunnlag for behandling:

- Kommuneplan Lillestrøm 2023-2035.
- Reguleringsplan for området: Reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, planidentifikasjon 0231_425, vedtatt mindre endring 17.12.2019

Nabomerknader

Berørte naboer og gjenboere er varslet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke kommet inn merknader fra noen av disse.

Kommunens vurdering av tiltaket

Estetikk

Etter kommunens vurdering er tiltaket prosjektert slik at det vil få en tilfredsstillende arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter som er i samsvar med pbl §§ 29-1 og 29-2.

Kulturminne

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier.

Plassering og høyde

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Flomsone

Eiendommen ligger ikke innenfor flomsone.

Geoteknikk

Eiendommen ligger under marine grenser, men utenfor kartlagte kvikkleireområder.

Redegjørelse fra søker om områdestabilitet for tiltaket foreligger. Søker viser også til geoteknisk rapport fra 2019 for bygg og eiendom i sin helhet.

Kommuneplanens bestemmelser § 1-10, vurderes tilstrekkelig svart ut på bakgrunn av opplysninger mottatt fra søker.

Avfallsplan

Det er krav om avfallsplan for nybygg (tilbygg, påbygg, underbygging) dersom tiltaket > 300 m^2 BRA, rehabilitering (fasadeendring, vesentlig endring/reparasjon) for tiltak > 100 m^2 BRA, riving dersom tiltak > 100 m^2 BRA, konstruksjon eller anlegg dersom tiltaket genererer > 10 tonn bygge-/ anleggsavfall.

Dersom krav utløses, skal sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. pbl. 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

Konklusjon
Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser.
Kommunen godkjenner søknaden om oppføring av tak over eksisterende svalganger i 2. og 3.etasje, og nytt utkraget tak i 2.etasje.

Foretak - Ansvar:

Ansvarsretter inntrer ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3.

Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider.

Ansvarlige foretak er ansvarlig for at lov, forskrift og reguleringsplanen og kommuneplanens bestemmelser følges opp.

Gebyr og informasjon:

Gebyrer
Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Faktura ettersendes. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Med hilsen

Farrukh Hussain
Avdelingsleder

Ranveig Skjeldal
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE

3.1_BESTEMMELSER_MED_RETNINGSLINJER_REVIDERT_02.04.20

Lillestrøm kommune

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

Dokument 3.1

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 14.06.2023 i sak 76/23,

revidering vedtatt 24.01.2024 i sak 2/24,
04.09.2024 i sak 140/24 og 02.04.2025 i sak 41/25

16.05.2024: Informasjon om ugyldig spesifisering av underformål – rød tekst i kursiv er ikke juridisk bindende, kun retningsgivende

Informasjon om kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan, og viser hovedtrekkene i eksisterende og planlagt bruk og utvikling, hensyn og vern av arealer i hele Lillestrøm kommune. Kommuneplanens arealdel bygger på mål og satsningsområder i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 17.06.2020. Disse bygger igjen på FNs bærekraftmål. Målene er videreført i langsiktig arealstrategi, vedtatt 08.09.2021, som også ligger til grunn for arealdelen.

Vedtak

Lillestrøm kommunestyre vedtok kommuneplanens arealdel 14.06.2023 i sak 76/23. Endringer etter tilleggshøring ble vedtatt i kommunestyret 24.01.2024 i sak 2/24 og 04.09.2024 i sak 140/24. Endringer i bestemmelser etter mekling ble vedtatt 02.04.2025 i sak 41/25. Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser gjelder for alle nye tiltak. Unntatt er de deler av planen som er vedtatt med innsigelse.

Endringer som ble vedtatt av kommunestyret 02.04.2025

Som følge av mekling av innsigelser utgår følgende bestemmelser:

§ 2-3.2.3

For felt SF47: Planskilt krysning for myke trafikanter over jernbanen og oppgradering av veier mot vest (Bekkedroga/Turbinveien) må være ferdigstilt før første igangsettingstillatelse til boliger. Det skal gjennomføres felles planlegging med område KF38 Sørumsand Næringspark øst og inngå i områdeplan for Sørumsand. Arealer for grønnstruktur, krysning av jernbanen og veioppgradering skal avklares i områdeplan. Planskilt krysning skal ikke komme i konflikt med fredningsområdet til UH-banen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-9.2.5

For felt KF38: Planskilt krysning for myke trafikanter over jernbanen og oppgradering av veier mot vest (Bekkedroga/Turbinveien) må være ferdigstilt før første igangsettingstillatelse til boliger. Det skal gjennomføres felles planlegging med område SF47 Sørumsand Næringspark vest og inngå i områdeplan for Sørumsand. Arealer for grønnstruktur, krysning av jernbanen og veioppgradering skal avklares i områdeplan. Planskilt krysning skal ikke komme i konflikt med fredningsområdet til UH-banen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

Områder og betsemmelser vedtatt med innsigelser

§ 6-1.3.3 LNF-spredt ny boligbebyggelse ved Enebakkneset (LSB4) – har vært på høring å tilbakeføre til LNF-område, er vedtatt beholdt av kommunestyret. Det er innsigelse fra Statsforvalteren.

5 byggeområder er vedtatt med innsigelse, plankart og bestemmelser for disse områdene er uten rettsvirkning. Det kan ikke vedtas reguleringsplaner i disse områdene uten at innsigelsene er løst. Dette gjelder disse områdene, med følgende tillegg i bestemmelsene:

§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse

§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset
Felt B 81– Åsenhagen (område 31) - Konsentrert småhusbebyggelse – maksimalt 30 boenheter. Det skal settes av areal til strøkslekeplass på minst 5 daa. sentralt i området. Byggegrense mot Gjerdrumsveien er 50 meter. Kapasitet på VA- ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-2.3.8 Felt for framtidig boligbebyggelse på Fetsund
B83 Løkenåsen Horisont (område 83) - småhusbebyggelse, minst 50% skal være frittliggende småhusbebyggelse. Det skal settes av areal til minst to 8-avdelings barnehager Myr (15 daa) utelates fra byggeformålet. Krav om trinnvis utbygging. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

B84 Løkenåsen (område 85) - småhusbebyggelse, minst 50% skal være frittliggende småhusbebyggelse. Maksimalt 50 boenheter. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-5 Næring

Felt BN28: Krokstad næringspark ved Kompveien (område 80) - området skal brukes til lager, industri og verksted. Ny VA-ledning må etableres til Heia. Kapasitet på eksisterende VA- ledningsnett videre må oppgraderes.

Felt BN29: Utvidelse av Heia næringsområde (område 82) – området skal brukes til lager, industri og verksted. Myr (16 daa) i søndre del av området og bekker i nordre del utelates fra byggeformålet. Tiltak ved krysset mot Kompveien må utredes. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

13.05.2024 Informasjon om ugyldig spesifisering av underformål

Spesifisering av type bebyggelse innenfor underformål for bolig, næring, forretning og offentlig og privat tjenesteyting er ugyldig, og er markert med rød kursiv tekst i bestemmelsene. Den røde kursive teksten er ikke juridisk bindende, kun retningsgivende.

Gyldig formål	**Retningsgivende tekst**
Bolig	Småhusbebyggelse (frittliggende/konsentrert) Blokk
Forretning	Plasskrevende varehandel, detaljhandel, utsalg som krever kunde- eller medlemskort
Næring	Kontor, lager, industri, bevertning, hotell
Offentlig og privat tjenesteyting	Skole, barnehage

Innhold

Informasjon om kommuneplanens arealdel 2
Kapittel I Generelle bestemmelser 9
§ 1-1 Formålsparagraf 9
§ 1-2 Gjeldende planer 9
§ 1-2.1 Gjeldende planer 9
§ 1-3 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1) 9
§ 1-3.1 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1) 9
§ 1-3.2 Krav om kommunedelplan 10
§ 1-3.3 Krav om områderegulering 10
§ 1-3.4 Krav til planprogram med veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR) 10
§ 1-4 Utbyggingsavtaler (jf. § 11-9 nr. 2) 11
§ 1-5 Holdningsklasser for avkjørsler 11
§ 1-6 Byggegrenser 12
§ 1-6.1 Byggegrense mot vei 12
§ 1-6.2 Byggegrense mot andre tekniske anlegg 13
§ 1-6.3 Byggegrense mot raviner, vassdrag, grønnstruktur og dyrket mark 13
§ 1-7 Tilgjengelighet for alle 13
§ 1-8 Estetikk (jf. pbl. § 11-9 nr. 6) 14
§ 1-8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet 14
§ 1-8.2 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag 14
§ 1-8.3 Dokumentasjon i byggesaker 15
§ 1-9 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 6) 16
§ 1-9.1 Generelt om grønnstruktur 16
§ 1-9.2 Sikring av grønnstruktur 17
§ 1-9.3 Hensyn til tilgrensende grønnstruktur 18
§ 1-10 Geotekniske undersøkelser (pbl §§ 11-9 nr. 8 og 28-1 jf. 3-1 bokstav h 18
§ 1-11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) 19
§ 1-11.1 Skiltplan 19
§ 1-11.2 Plassering 19
§ 1-11.3 Utforming 19
§ 1-12 Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel 20
§ 1-12.1 Krav til parkeringsdekning 20
§ 1-12.2 Krav til utforming og plassering 21
§ 1-12.3 Krav til gjesteparkering 21
§ 1-12.4 Krav til parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede 21
§ 1-12.5 Tilrettelegging for ladbare biler 21

§ 1-12.7 Krav til sykkelparkering....22
§ 1-12.8 Frikjøp av oppstillingsplasser for bil og sykkel....22
§ 1-13 Midlertidige tiltak (jf. pbl. § 11-9 nr. 6, jf. § 30-5)....23
§ 1-14 Miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)....23
§ 1-14.1 Støy....23
§ 1-14.2 Stråling....25
§ 1-14.3 Lokalklima og luftkvalitet....25
§ 1-14.4 Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer....25
§ 1-14.5 Karbonrike arealer....26
§ 1-14.6 Vannkvalitet og vassdrag....26
§ 1-14.7 Forvaltning av kantsonen langs vassdrag i ulike vannforvaltningsklasser....28
§ 1-14.8 Forurensning i grunnen....28
§ 1-14.9 Ved funn av avfallsdeponi under gravearbeider....29
§ 1-14.10 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan....29
§ 1-15 Landskap og natur....29
§ 1-15.1 Landskapskvaliteter....29
§ 1-15.2 Kartlegging av naturkvaliteter....29
§ 1-15.3 Naturkvaliteter....30
§ 1-16 Terrenginngrep, massehåndtering i reguleringsplan og deponering av snø....31
§ 1-17 Vern av matjord....31
§ 1-17.1 Omdisponert areal....31
§ 1-17.2 Gjenbruk av matjord....31
§ 1-17.3 Tilførsel av matjord på dyrka og dyrkbar jord....32
§ 1-18 Kulturminnevern....32
§ 1-18.1 Automatisk fredete kulturminner....32
§ 1-18.2 Listeførte kirker....32
§ 1-18.3 Enkeltbygninger og kulturmiljø registrert i kulturminneplan/kulturmiljøplan....32
§ 1-18.4 Dokumentasjon og vurdering av søknader....33
§ 1-19 Fare for urbanflom ved styrtnedbør....34
§ 1-20 Fare for flom....34
§ 1-21 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass....34
§ 1-23 Plassering av nettstasjoner....34
Kapittel II Bebyggelse og anlegg....35
§ 2-1 Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg....35
§ 2-1.1 Rekkefølgekrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)....35
§ 2-1.2 Krav til teknisk infrastruktur i områder for bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)....35
§ 2-1.3 Uteoppholdsareal....38

§ 2-1.4 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet 41
§ 2-1.5 Krav om erstatningsareal 42
§ 2-1.6 Svalganger og åpne branntrapper 42
§ 2-1.7 Grønne tak 42
§ 2-1.8 Tre i bærende konstruksjoner, materialgjenvinning og gjenbruk 43
§ 2-1.9 Fellesfunksjoner i boligprosjekter (pbl. § 11- 9, nr. 5) 43
§ 2-1.10 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5) 43
§ 2-1.11 Minste dybde og fasadebredde for leiligheter/rekkehus 44
§ 2-1.12 Boligstørrelse - variasjon 44
§ 2-2 Bestemmelser for boligbebyggelse 44
§ 2-2.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, eksisterende 44
§ 2-2.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse 45
§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse 46
§ 2-3 Område for bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål 47
§ 2-3.1 Bestemmelser for sentrum generelt 47
§ 2-3.2 Framtidige områder for sentrumsformål - spesifikt for felt 51
§ 2-4 Område for bebyggelse og anlegg - tjenesteyting 53
§ 2-5 Næring 54
§ 2-6 Idrettsanlegg 54
§ 2-7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg 55
§ 2-8 Grav- og urnelund 55
§ 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål 55
§ 2-9.1 Generelle bestemmelser for visse felt for framtidige kombinerte formål 56
§ 2-9.2 Framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål – Feltbestemmelser 57
Kapittel III Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 58
§ 3-1 Vei - Torg 58
§ 3-2 Støyskjerming langs vei 58
Kapittel IV Grønnstruktur 59
§ 4-1 Grønnstruktur 59
§ 4-1.1 Utforming og bruk av arealene 59
§ 4-1.2 Omdisponering 59
§ 4-2 Bestemmelser for ulike underformål innenfor grøntstrukturen 59
§ 4-2.1 Blågrønn struktur 59
§ 4-2.2 Naturområde 59
§ 4-2.3 Turdrag 60
§ 4-2.4 Friområde 60
§ 4-2.5 Park 60

§ 4-2.6 Overvannstiltak 60
§ 4.3 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnstrukturen 60
§ 4-3.1 KGS1, Stortorvet. 60
§ 4-3.2 KGS2, Kvartalet mellom Jernbanegata, Nesgata og Fabrikkgata. 60
Kapittel V Forsvaret 60
§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass 60
§ 5-1.1 Nye veianlegg 61
§ 5-1.2 Overvannshåndtering 61
§ 5-1.3 Ny gatestruktur og plassering av byrom 61
§ 5-1.4 Ny grønnstruktur og grønne forbindelser 61
§ 5-2 Miljøopprydning 61
Kapittel VI Landbruks, natur- og friluftsformål....61
§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) 61
§ 6-1.1 Driftsbygninger 62
§ 6-1.2 Kårboliger....62
§ 6-1.3 LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse 62
§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse 62
Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag 63
§ 7-1 Vassdrag 63
Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner 63
§ 8-1 Faresoner og sikringssoner....63
§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2 63
§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3 64
§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1 64
§ 8-1.4 Hensynssone – sikring. Miljøsone/byggegrense langs E6, H130_2....65
§ 8-1.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3 65
§ 8 -1.6 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - drikkevannsbasseng, H190_4 - H190_16 65
§ 8 -1.7 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - hovedledninger, H190_17....65
§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310 65
§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1 65
§ 8-1.10 Hensynssone – fare for flom i Leira nord for Leirsund bru H320_2 65
§ 8-1.11 Hensynssone – fare. Flom langs Sagelva, H320_3 66
§ 8-1.12 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4....66
§ 8-1.13 Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1 66
§ 8-1.14 Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2 66

§ 8-1.15 Hensynssone – fare. Industri i Ekornesveien, H350_3.....67
§ 8-1.16 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_4.....67
§ 8-1.17 Hensynssone – fare. Atomreaktor på Kjeller, H390_1 67
§ 8-1.18 Hensynssone – fare. Restriksjonsområde for nedlagt avfallsdeponi, H390_2..67
§ 8-2 Soner med særlig angitt hensyn 67
§ 8-2.1 Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv, H530_1 – H530_21.....67
§ 8-2.2 Hensynssone med særlig hensyn til grønnstruktur, H540_1.....67
§ 8-2.3 Hensynsoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121.67
§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_59 68
§ 8-3 Hensynssoner som er båndlagt 68
§ 8-3.1 Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven, H710_1 – H710_4, samt ved Asakskredet 68
§ 8-3.2 Områder båndlagt etter lov om naturvern, H720_1 – H720_11.....68
§ 8-3.3 Områder båndlagt etter lov om kulturminner, H730_1 – H730_20 69
§ 8-3.4 Områder båndlagt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, H735_1 – H735_2 69
§ 8-3.5 Områder båndlagt etter energiloven, H740_1 – H740_2.....69
§ 8-4 Hensynssoner for felles planlegging 69
§ 8-4.1 Sone med krav om felles planlegging H810_1 - H810_4 69
Kapittel IX Bestemmelser til bestemmelsesområder.....69
§ 9-1 Bestemmelsesområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.69
§ 9-1.1 Bestemmelsesområder for boligfelt med særlige hensyn i Lillestrøm by #6_1 til #6_21 70
§ 9-1.2 Bestemmelsesområder for stille områder #6_22 til #6_29. 70
Kapittel X Vedlegg.....70

Kapittel I Generelle bestemmelser

Retningslinjer står i kursiv, og er ikke juridisk bindende som kommuneplanbestemmelse. Informasjon står også i kursiv.

§ 1-1 Formålsparagraf

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å oppnå målene satt i kommuneplanens samfunnsdel og følge langsiktig arealstrategi. Det innebærer at det skal legges til rette for en bærekraftig arealutvikling hvor folkehelse og trivsel, universell utforming og klimahensyn blir prioritert.

§ 1-2 Gjeldende planer

§ 1-2.1 Gjeldende planer
Kommunedelplan for rv. 22 Kryssing av Glomma fra Garderveien til Kringenkrysset og kommunedelplan for Fetsund sentrum gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel, med følgende unntak:

- Utnyttelsesgrad for boligformål, åpen småhusbebyggelse der denne i reguleringsplan beregnes på annen måte enn bebygd areal (% BYA). I åpen småhusbebyggelse er tillatt maksimum BYA = 24 % i indre sone og 20 % i ytre sone. Indre og ytre sone er vist på kart i vedlegg b)
- Der det i kommuneplan er vedtatt endret arealformål. Reguleringsplan gjelder likevel foran kommuneplanen for arealer regulert til grønnstruktur eller bevaring/hensynsone bevaring.
- Der dette ellers er eksplisitt angitt i disse bestemmelser at kommuneplanen ved motstrid gjelder foran reguleringsplan

Kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer (kap 1 og § 2.1 med underparagrafer) supplerer gjeldende reguleringsplaner der reguleringsplanen ikke selv inneholder tilsvarende bestemmelser.

§ 1-3 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg og infrastruktur kan det ikke utføres tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstavene a, b, d, k, l og m før området inngår i reguleringsplan. For områder avsatt til råstoffutvinning, kan utvidelse av driften ikke finne sted uten etter godkjent reguleringsplan.

Informasjon:
Det er meldeplikt etter mineralloven § 42 for uttak over 500 m^3, og krav om driftskonsesjon etter mineralloven § 43 for uttak over 10 000 m^3. Direktoratet for Mineralforvaltning er myndighet etter loven.

§ 1-3.1 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1)
Følgende unntak fra § 1-3 gjelder:

a) I uregulerte områder for eksisterende boligformål er det ikke krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak som er i tråd med § 2-2.1. Unntaket gjelder ikke oppføring av mer enn fire eneboliger eller to tomannsboliger, samt fradeling av tomt til samme

formål. Hver eiendom kan bebygges med maksimalt en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet eller en tomannsbolig. Unntaket fra plankravet gjelder ikke for mer enn en fradeling fra hver opprinnelig eiendom og /eller fradelte eiendommer fra denne. Unntaket fra plankravet gjelder ikke for nye boenheter i boligformål ved Slettaveien/Guttersrud.

b) I øvrige uregulerte områder avsatt til utbygging for andre formål enn boligformål kan oppføring av påbygg, tilbygg og garasjer/uthus og utføring av andre mindre tiltak i tilknytning til eksisterende bygningsmasse til bruk for samme formål, tillates uten krav om detaljreguleringsplan. Tiltaket kan ha et samlet omfang på maks 200 m^2 BRA. Samlet maks BYA = 20% for eiendommen.

c) Innenfor formål nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er oppføring av mindre tiltak på jernbanen unntatt plankravet.

§ 1-3.2 Krav om kommunedelplan
Det stilles krav til vedtatt felles kommunedelplan for felt MF1 og MF 2 før det kan igangsettes detaljreguleringsprosesser og tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Krav om kommunedelplan kan fravikes dersom det gjelder mindre tiltak til funksjoner for Forsvaret som ikke genererer nye arbeidsplasser eller behov for ny infrastruktur.

Informasjon: Ved planoppstart skal kommunen ta stilling til hvilke tilgrensende områder utenfor MF1 og MF2 som skal omfattes av kommunedelplanen.

§ 1-3.3 Krav om områderegulering
Det stilles krav til vedtatt områderegulering for følgende områder før det kan varsles oppstart for nye detaljreguleringer innenfor områdereguleringens avgrensning for:

1) Området som består av feltene KF19-26 (Skedsmokorset øst), samt Presthagaveien og Kirkeveien på strekningen mellom rundkjøringene
2) Området som består av feltene KF14-16 (Hvam)
3) Området som består av feltene SF21- SF26 (Lillestrøm nord). Områdereguleringen skal vise overordnet teknisk detaljplan for kollektivtrase og høystandard sykkeltrasé mellom Kjeller og Lillestrøm. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende.
4) Fetsund sentrum
5) Revisjon av områdeplan for Sørumsand sentrum.
6) Lillestrøm knutepunkt
7) Felt KF2 (Nesa nord)

Det gis unntak for planprosesser der oppstart er varslet før denne kommuneplanen ble vedtatt.

Før arbeidet med områderegulering starter skal kommunestyret ha fattet vedtak om oppstart av områderegulering i sak om planinitiativ for området. Etter vedtak av planinitiativ skal det innenfor områdereguleringens avgrensning ikke gis tillatelse til oppføring av nye boenheter eller ny næringsbebyggelse. Unntatt er tiltak som fremgår av § 1-3.1, og tiltak som fremgår av detaljreguleringer vedtatt etter denne kommuneplanen.

§ 1-3.4 Krav til planprogram med veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR)
Det stilles krav til planprogram med VPOR for følgende områder før det kan varsles oppstart for nye detaljreguleringsplaner:

1) Området avgrenset av Nitelva, Nittedalsgata, Jonas Liesgate og Brogata (Lillestrøm Vest). Planprogrammet skal vise overordnet teknisk detaljplan for kollektivtrasé og høystandard sykkeltrasé mellom Lillestrøm og Strømmen. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende.

2) Lørenfallet sentrum.

Det gis unntak for planprosesser der oppstart er varslet før denne kommuneplanen ble vedtatt.

Før arbeidet med VPOR starter skal kommunestyret ha fattet vedtak om oppstart av planarbeid i sak om planinitiativ for området. Etter vedtak av planinitiativ skal det innenfor avgrensningen av VPOR ikke gis tillatelse til oppføring av nye boenheter eller ny næringsbebyggelse. Unntatt er tiltak som fremgår av § 1-3.1, tiltak som fremgår av detaljreguleringsplaner vedtatt etter denne kommuneplanen.

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

1) Utbyggingsavtaler er en forutsetning der kommunen vurderer at det foreligger behov for å avklare nærmere hvordan en plan (eller et eller flere tiltak i en plan) skal gjennomføres og bekostes, eller der det foreligger et behov for å inngå avtale som et supplement til en eller flere arealplaner. Både ved utbygging, fortetting og fornyelse/transformasjon.
2) Ved utarbeidelse av kommunedelplan, områderegulering eller detaljregulering for et større område, kan det fattes mer spesifikke forutsigbarhetsvedtak der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.
3) Som hovedprinsipp må utbyggerne selv opparbeide, bekoste og/eller sikre gjennomført nødvendige tiltak, herunder teknisk, grønn og blå infrastruktur hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) eller i den aktuelle arealplan.
4) Utbyggingsavtalene kan regulere hvem som skal prosjektere, gjennomføre og finansiere ulike typer tiltak, for eksempel teknisk, grønn og blå infrastruktur, samt ha krav om kvalitet og utforming av disse. Dette kan også gjelde slik infrastruktur utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen medfører og som ikke dekkes innenfor planområdet.
5) Utbyggingsavtalene vil også kunne regulere fremdrift og krav til ferdigstillelse av tiltak, samt organisatoriske tiltak (for eksempel etablering av velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold mv.)
6) Det kan inngås utbyggingsavtale som stiller krav til utforming som går lenger enn det som følger av arealplanene med hensyn til universell utforming, livsløpsstandard, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektive og miljøvennlige løsninger mv.
7) Utbyggingsavtale kan inngås 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. Utbyggingsavtaler kan også omhandle bruk av kommunal forkjøpsrett til markedspris for boliger og tilvisningsavtaler etter Husbankens regelverk.
8) Videre kan det inngås utbyggingsavtale om forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, samt om overdragelse av grunn til offentlige reguleringsformål.

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

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

a) Meget streng holdning
   Veiene skal være avkjørselsfrie, og det skal ikke tillates avkjørsler på motorvei. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst for øvrige veier under denne klassifiseringen, dersom disse oppfyller de tekniske

krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.

b) Streng holdning
Antall avkjørsler må være meget begrenset. Hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftsavkjørsler bør likevel tillates, dersom disse oppfyller de tekniske krav. Nye boligavkjørsler tillates kun etter vedtatt reguleringsplan. Valg av løsning må vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

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

d) Lite streng holdning
Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Nye avkjørsler skal etableres via eksisterende avkjørsel der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

Rammeplan for avkjørsler viser hvilke holdningsklasser som gjelder hvor, rammeplanen er vist på kart som er vedlegg e) til disse bestemmelsene.

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

Byggegrenser som er vist i kommuneplankartet eller reguleringsplan gjelder foran byggegrenser gitt i disse bestemmelsene. Byggegrenser gjelder ikke tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstavene c, e, og f.

§ 1-6.1 Byggegrense mot vei
Byggegrense måles fra veimidte jf. vegloven § 29:

Mot veg:
- Kommunal vei – 15 meter
- Riksvei – 50 meter
- Fylkesvei – 30 meter
- Gang- og sykkelvei og turvei: Der gang- og sykkelvei eller turvei går langs kjøreveier måles byggegrensen fra kjøreveiens midte. Der gang- og sykkelvei eller turvei ikke ligger like inntil kjørevei, gjelder en egen byggegrense på 12 meter fra gang- og sykkelveiens eller turveiens veimidte.

I kryss: Byggegrenser mot kryss skal være slik de er beskrevet i den til enhver tids gjeldende vei- og gatenorm.

For å holde av plass til eventuell fremtidig kollektivtrasé skal følgende gatebredder vurderes og sikres i framtidige reguleringsplaner i:
- Storgata mellom Parkalleén og Vestbygata
- Jonas Lies Gate
- Nittedalsgata sør
- Strømsveien fra Sagdalen rundkjøring til Lørenskog grense
- Fetveien, Nordbyveien, Skedsmo Kirkevei og Trondheimsveien

§ 1-6.2 Byggegrense mot andre tekniske anlegg
Fra offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på minimum 4 meter fra hver side av ledningens senter. For ledninger dypere enn 2 meter, må avstanden beregnes til 2*x faktisk ledningsdybde. Ny bebyggelse og konstruksjoner, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. For ledninger med dimensjon 300 mm. eller større, er byggegrensen 8 meter på hver side av ledningens senter.

Informasjon: Der bygge- og anleggstiltak må gjennomføres selv om avstandskravet ikke er mulig å overholde, skal det sikres på en slik måte at det ikke oppstår skader som følge av kommunens vedlikeholdsarbeid på ledningen. Det kreves at ledningen blir lagt i en kulvert for å sikre at den kan skiftes ved behov. Tilhørende heftelser på bygg eller eiendom skal tinglyses. Ved vedlikehold av ledninger er kommunen uten ansvar for skader på tiltak som ikke er oppført i henhold til disse bestemmelsene.

Kontakt kommunen ved arbeider i nærheten av kommunal ledning for påvisning av ledningen.

§ 1-6.3 Byggegrense mot raviner, vassdrag, grønnstruktur og dyrket mark
Bygge- og anleggstiltak er ikke tillatt innenfor byggegrensen. Dette inkluderer terrengendringer/massemottak og snømottak. Nødvendige tiltak til drift og vedlikehold av jernbanen tillates innenfor baneformålet.

1. Mot områder vist i kommuneplan eller reguleringsplan som grønnstruktur gjelder det en byggegrense på 10 meter.
2. For områder ved Leira, Nitelva, Glomma/Øyeren, Rømua, Varsjøen, Heiavannet, Tretjern, Hvaltjern, Bølertjern, Vestre Jarsjø, Stampetjern og Tientjern gjelder det en byggegrense på 100 meter fra strandlinjen, som vist i plankartet.
3. For arealer ved øvrige vassdrag gjelder en byggegrense på 50 meter fra strandlinjen ved normalvannføring (skjæringslinjen mellom land og vannflaten vist som vannlinjer i kommunens basiskart). Reell flomfare langs elver og bekker må utredes senest på reguleringsplannivå.
4. Mot bekker omfattet av egne hensynssoner, gjelder egne byggegrenser, jf. § 8-1.12
5. Mot raviner gjelder det en byggegrense på minimum en avstand tilsvarende dybden på ravinen, minimum 20 meter fra hensynssonen (knekkpunkt ravine/flatt terreng).
6. Ved regulering av områder som grenser mot dyrka jord skal det innenfor regulert område avsettes en buffersone på minst 15 meter. I buffersonen skal det plantes/såes til med stedegne busker og trær.

Informasjon: Med ravine menes V-formede daler som er gravd ut av bekk eller elv i marine løsmasser. Konferer med kommunen ved usikkerhet om landskapsformen er en ravine. De fleste ravinene er omfattet av hensynssone H560 i plankartet, omtalt i § 8-2.3. Her går hensynssonens yttergrense i ravinens knekkpunkt. Byggegrensen på minst 20 meter beregnes fra denne yttergrensen. Bestemmelsen gjelder i alle raviner, uavhengig av om de er vist med nevnte hensynssone. Klima- og miljøtiltak i landbruket er ikke omfattet av bestemmelsen.

§ 1-7 Tilgjengelighet for alle (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)
I plansaker skal det dokumenteres hvordan universell utforming er ivaretatt i tråd med den til enhver tids gjeldende teknisk forskrift (TEK) og Statens vegvesens Håndbok V129 Universell utforming av veger og gater. Offentlige uteområder må utformes slik at det blir lett å orientere seg.

I reguleringsplan skal det det dokumenteres at tiltakets utforming og plassering på tomta skal utføres på en slik måte at krav til tilgjengelighet, og eksisterende terrengs karakter, ivaretas på en best mulig måte.

Retningslinje: Det vises til «Arkitektoniske virkemidler for orientering og veifinning» utgitt av DiBK og Statens vegvesen, Norsk standard for Utforming av byggverk (NS 11001) og Tilgjengelighet i uteområder (NS11005). I uteoppholdsområder skal det utformes trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer. Ved prosjektering skal det benyttes tradisjonelle arkitektoniske virkemidler som reduserer behovet for kunstige ledelinjer. Utforming og materialbruk skal være en integrert del av designet.

Alle nye bussholdeplasser som er tilknyttet et gang- og sykkelveisystem eller fortau skal utformes etter Statens vegvesen sin håndbok 278, dette gjelder også ved rehabilitering.

Der naturlige terrengforhold gjør at kravene til universell utforming må fravikes skal dokumentasjonen vise hvordan løsningene som er valgt sikrer beste mulige tilgjengelighet.

§ 1-8 Estetikk (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet
Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv med hensyn til målestokk, rytme, struktur, høyder, materialbruk og farger. Utformingen skal samsvare med tiltakets funksjon og ses i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering.

Ny bebyggelse som oppføres nær bygg som er bevaringsverdige etter § 1-18 må harmonere både estetisk og funksjonelt med det bevaringsverdige bygget og dets nærmeste omgivelser. Kulturlandskap, fjernvirkning og siktforbindelser skal ivaretas.

Nye bygge- og anleggstiltak skal tilpasses eksisterende terreng. Terrenginngrep skal være moderate, og planert terrenget skal passe naturlig inn i nærområdet. Innganger skal plasseres slik at terrenginngrep blir minst mulig. Støttemurer skal ha god kvalitet.

§ 1-8.2 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag
Det skal legges avgjørende vekt på at nye bygge- og anleggstiltak er stedstilpasset og harmonerer med stedets byggeskikk og ubebygde omgivelser. Landskapssilhuetter, horisontlinjer og åsprofiler skal ikke brytes.

§ 1-8.2.1 Landskap, grønnstruktur og omgivelser
Kommunen kan kreve at det før oppstartsmøte utarbeides en landskapsanalyse, jf. § 1-15.1

§ 1-8.2.2 Stedsanalyse
Kommunen kan kreve at det før oppstartsmøte utarbeides stedsanalyse etter kommunens mal.

§ 1-8.2.3 Volum- og funksjonsanalyse
Kommunen kan kreve at det etter oppstartsmøte med kommunen utarbeides en volum- og funksjonsanalyse etter kommunens mal. Analysen skal fungere som diskusjonsgrunnlag, før det fastsettes endelige rammer for utarbeidelse av planforslag. Analysen skal vise alternative utbyggingsforslag.

Det skal legges vekt på hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder blant annet solforhold og åpne plasser. Der tiltak antas å få fjernvirkning, defineres

som landemerke eller har viktige samfunnsfunksjoner og -roller, skal virkningene av tiltaket utredes som et eget tema i volum- og funksjonsanalysen.

§ 1-8.2.4 Byromsprogram
Kommunen kan innenfor sentrumsformål stille krav om at det i reguleringsplanforslag skal utarbeides et byromsprogram hvor byromsnormen er lagt til grunn. Byromsnormen er vedlegg a) til disse bestemmelsene. Varelevering, brannbiloppstilling og avfallshåndtering skal inngå.

§ 1-8.2.5 Illustrasjonsplan
Illustrasjonsplan, med snitt og oppriss skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Illustrasjonsplanen skal presentere prosjektet på en lett lesbar måte. Intensjonene i reguleringsplanen skal fremheves og illustrasjonsplanen skal vise på hvilken måte prosjektet tilpasses omgivelsene.
Illustrasjonsplan skal også vise utforming av utomhusarealer med gangsoner, uteoppholdsarealer, beplantning og funksjoner som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler. Illustrasjonsplan skal vise maksimal utnyttelse i hht. planforlaget.

Ved behandling av reguleringsplaner kan det fastsettes i reguleringsbestemmelser at konkrete illustrasjoner skal være juridisk bindende.

§1-8.2.6 Estetisk redegjørelse
Estetisk redegjørelse skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Det skal redegjøres for kvalitetene som står omtalt i § 1-8.1.

§ 1-8.2.7 Materialbruk
Tiltak for å redusere utslipp av klimagasser fra produksjon og transport av byggematerialer, og utslipp fra arealendring skal alltid vurderes ved oppstart av reguleringsarbeid. Bruk av tre /massivtre og gjenvinnings - og gjenbruksmaterialer som fasademateriale i bygg og konstruksjoner, skal alltid vurderes og omtales ved oppstartsmøte for detaljregulering. I reguleringsplanforslaget skal det redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort for bruk av materialer.

§ 1-8.2.8 Dokumentasjon
I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltaket. Sammen med reguleringsplanforslaget kreves det til førstegangsbehandling framlagt illustrasjonsmateriale som belyser tiltakets estetikk, utforming av fasader, samspillet med de nære omgivelsene og fjernvirkning. Dokumentasjon kan være i form av tegninger, fotomontasje, perspektivfoto, digital 3D-modell samt fysisk modell.

Miljøtiltak som støyskjerming, overvannstiltak, grønne tiltak som grønnstruktur og grønne forbindelser/snarveier skal være en del av utredningene av planforslaget, slik at de får en estetisk stedstilpasset utforming, fremmer lokalklima og landskapskvaliteter.

Retningslinje: Illustrasjonsmaterialet skal ikke vise kvaliteter utenfor eget planområde som ikke planforslaget inneholder forpliktelser til å opparbeide.

§ 1-8.3 Dokumentasjon i byggesaker
§ 1-8.3.1 Estetisk redegjørelse
Ved søknad om tillatelse til tiltak kan det kreves en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter. Redegjørelsen skal følge opp eventuelle illustrasjoner fra plansaken og

plangrep reguleringsplanen anser som viktige for valg av arkitektonisk utrykk, løsninger og form.

§ 1-8.3.2 Utomhusplan
For næringsbygg, offentlige bygg, idrettsanlegg og andre større byggeprosjekter samt der det kreves i reguleringsplan, kreves det utarbeidet utomhusplan. Som minstekrav skal denne vise bebyggelsens plassering, internt gangveisystem, innmålte trær samt eksisterende vegetasjon som skal bevares (inkl. kronediameter som viser sikringssonen), nyplantede trær og busker, eksisterende og nye terrengkoter, støttemurer, støyskjermer, uteoppholdsarealer for aktuelle brukergrupper, løsninger for overvannshåndtering og de nødvendige arealer for de relevante funksjonene som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler.

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

§ 1-9.1 Generelt om grønnstruktur
Ved regulering skal det redegjøres for hvordan hensyn til grønnstruktur er ivaretatt. Ny offentlig eller privat grønnstruktur skal bygges/anlegges slik at arealene får egnet lokalisering og god utforming. Ferdig anlagt grønnstruktur skal være beplantet med vegetasjon som er tilpasset beliggenhet, og skal være dekkende slik at terreng og anlegg er sikret mot erosjon. Det stilles krav om at det plantes etablerte større planter på rot slik at området fremstår som «tett» og dekket med grønne vekster.

Offentlig park og uteareal på tak regnes som et tillegg og erstatter ikke kravet til nytt grønnstrukturareal.

Ny grønnstruktur skal ha kvaliteter som styrker og bevarer et sammenhengende grønnstrukturnett, og som binder byggesonen sammen med marka og omkringliggende LNF-områder. Ny grønnstruktur skal opparbeides slik at de fremmer grønne opplevelseskvaliteter og det skal tilrettelegges for midlertidig opphold.

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

Fremmede arter skal bekjempes.

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

Nye grønnstrukturarealer bør fortrinnsvis lokaliseres til steder med gode solforhold, god utsikt, og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Ved lokalisering av grønnstrukturarealer bør det vurderes hvordan arealene kan bidra til å bedre lokalklima og luftkvalitet for nærliggende områder.

Det skal vurderes hvordan nye grønnstrukturarealer kan supplere eksisterende grønnstruktur i nærområdet både når det gjelder bruks- og naturinnhold. Lokalisering, avgrensing og utforming bør legge til rette for allsidig bruk for ulike alders- og brukergrupper.

Grønnstrukturområdet bør utgjøre et sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet og et åpent uttrykk. Parker og friområder bør i hovedsak ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til og ha god tilknytning til offentlig gate eller gang/sykkelvei.

Nye grønnstrukturarealer kan ikke erstatte krav til private uteoppholdsarealer. Det bør sikres at grønnstrukturområdet, fortrinnsvis park eller friområde, ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

Tilgang til grønnstruktur bør dokumenteres i reguleringsplan. Samtlige av kommunens tettbygde områder skal være dekket av planmessig sikrete grønnstrukturarealer. Det bør være grønnstrukturareal, fremfor alt park eller friområde, innen gangavstand langs offentlig vei.
1. Grønnstrukturareal/ Park/ Friområde på minimum 2-10 daa innenfor 250 m gangavstand fra boligen.
2. Grønnstrukturareal/ Park/ Friområde på minimum 10-50 daa innenfor 500 m gangavstand fra boligen.
3. Grønnstrukturareal/ Park/ Friområde på minimum 50- 100 daa innenfor 1000 m fra boligen.
Ved tiltak som omfatter 20 000 m^2 BRA eller mer, eller i områder hvor det gjennom parallelle utviklingsprosjekter planlegges utbygging av totalt 20 000 m^2 BRA eller mer, skal det ved de enkelte tiltak dokumenteres hvordan minimumskrav / gangavstand følges opp.

Dersom det vises til allerede planmessig, sikret og opparbeidet grønnstrukturarealer, fortrinnsvis park/friområde, bør dokumentasjonen inneholde en vurdering av grønnstrukturarealens kvaliteter i forhold til disse retningslinjene, samt en analyse av grønnstruktur-arealenes bruksintensitet og forholdet mellom eksisterende lokale grønnstrukturarealer og befolkningstettheten i det omkransende området.

Dersom dette forholdet tilsier stor belastning på eksisterende parker, eller dersom eksisterende parker ikke har tilfredsstillende kvaliteter, kan kommunen forutsette sikring av ny park. Kommunen har anledning til å kreve større park avhengig av størrelsen på tiltaket. Forbindelseslinjer i landskapet for biologisk mangfold skal ivaretas som grønne korridorer. Det skal legges særlig vekt på å bevare og utvide grønnstrukturbeltet langs vassdrag.

Ved planlegging, opparbeidelse og tilrettelegging av turveier, turløyper og turstier, bør Nasjonale veileder V-0939B og Merkehåndboka 2019 legges til grunn.»

§ 1-9.2 Sikring av grønnstruktur
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal naturkvaliteter være kartlagt jf. § 1-15.2 og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone.

Verdifulle trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i nye reguleringsplaner og beskyttes i bygge- og anleggsfasen. Byggeplanen skal vise en sikringssone rundt viktige trær som er vedtatt beholdt. Sikringssonen skal minst samsvare med treets kroneomfang og/eller rotsonen. I sikringssonene er det forbudt med anleggsvirksomhet, og denne skal sikres ved oppsetting av byggegjerde. Det er ikke tillatt å lagre materialer i sikringssonen, ei heller midlertidig lagring. Der eiendommen inneholder trær som er oppført i Miljødirektoratets Naturbase skal en marksikringsplan utarbeides.

Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det i størst mulig grad tilrettelegges for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. I grøntområder nær boligbebyggelse skal fruktbærende busker og trær vurderes. Langs

turveier og gang- og sykkelveier skal det settes av et grønt belte med beplantning, eventuelt grønt dekke.

Retningslinje:
Forbindelseslinjer i landskapet for biologisk mangfold skal ivaretas som grønne korridorer. Ved fjerning av trær og grønnstruktur i sårbare perioder for vilt, f.eks. hekketid, skal det kunne dokumenteres at eiendommens miljøverdier er kjent og hvordan disse blir ivaretatt.

I og rundt Lillestrøm by skal det legges til rette for en sammenhengende grønn ring rundt sentrum. Den skal tilrettelegges for og opparbeides med attraksjoner og samtidig bevare sitt grønne preg som «byparken». Deler av den grønne ringen er hensynssone jf. § 8–2.2

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Økt støy i eksisterende grønnstrukturområder skal unngås så langt som mulig.

§ 1-9.3 Hensyn til tilgrensende grønnstruktur
Ved detaljregulering av arealer som grenser til eller ligger nær opptil eksisterende grøntstruktur vist i kommuneplan eller reguleringsplan, skal formingen av bygninger og konstruksjoner ta hensyn til nærliggende grøntstruktur, blant annet i form av byggehøyde, sol-skygge-virkning og opplevd privatisering av grøntstruktur. Tilsvarende hensyn skal tas til planlagt ny grønnstruktur i den aktuelle reguleringsplanen.

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

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019, eller de til enhver tids gjeldende tilsvarende bestemmelser og veiledere. Dette gjelder også for ikke-søknadspliktige tiltak.

Geotekniske rapporter skal ha klare og entydige konklusjoner. For geotekniske utredninger av tiltak innen tiltakskategori K3 og K4 krever kommunen kvalitetssikring gjennomført av uavhengig foretak. Geoteknisk rapport og kvalitetssikring må foreligge ved innsending av søknad om komplett planforslag/ rammetillatelse.

Geoteknisk rapport for vurdering av områdestabilitet skal utarbeides i henhold til vedlegg 1 i NVEs veileder nr.1/2019, med utfyllende opplysninger slik det fremgår av *" Geoteknisk rapport med presiseringer fra kommunen".* Denne er vedlegg h) til disse bestemmelsene.

Før førstegangsbehandling i plansaker og før rammetillatelse i byggesaker skal forslagstiller/søker:

- rapportere grunnundersøkelser inn til NADAG (Nasjonal database for grunnundersøkelser)
- rapportere alle nye og reviderte kvikkleirefaresoner i NVEs digitale innmeldingsløsning. Følgende meldes inn:
    - Løsne- og utløpsområder
    - Rapport med fullstendig soneutredning i pdf-format (se forslag til innhold i NVE veileder 1/2019 vedlegg 1)
    - Datarapporter fra grunnundersøkelsene
    - Rapport fra uavhengig kvalitetssikring

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

§ 1-11.1 Skiltplan

Skilt og reklame på bygninger med 4 eller flere virksomheter skal plasseres og utformes etter godkjent skiltplan for bygningen. Skiltplanen skal minimum vise hvor skilt skal plasseres, utforming, størrelse, materialbruk, belysning osv.

Informasjon: Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 første ledd bokstav i, 20-3, 20-4 og 30-3.
Dekorelementer inngår som en del av skiltingen. Innendørs skilting, TV-skjermer o.l., der budskapet er rettet mot utsiden, anses også som skilt, jf. NS 3041.

§ 1-11.2 Plassering

Skilt og reklame skal tilpasses bygningsmiljø og arkitektur, med tanke på plassering, gruppering, materialvalg, utforming og farge. Skilt skal som hovedregel plasseres på bygningsfasade, minst 10 cm innenfor avgrensede bygningselementer på fasader (nisjer, sammenhengende flater, hjørner og gesimser.) Skilt som bryter bygningens silhuett tillates ikke. Skilt på bygning i sentrumsformålsområder skal om mulig plasseres mellom 1. og 2. etasje.

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

Skilt- og reklameinnretning plassert på stolpe, mast eller pyloner (inntil 1,2 x 3,0 meter) ved virksomhetens atkomst, kan i begrenset omfang tillates som alternativ til fasadeskilt. Dette gjelder kun i områder med åpen nærings- og industribebyggelse, og ikke i sentrale, bymessige områder. På markiser tillates det kun påført virksomhetsnavn, og bare på forkant/kappe.

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

Skilt eller reklame på duk/banner tillates ikke. Ved kampanjer, utstillinger eller spesielle arrangementer med varighet inntil 14 dager, kan slik eksponering likevel godkjennes etter samtykke fra kommunen. Løsfotreklame på kommunal grunn (fortau, vei, rabatt osv.) tillates ikke. Skilt på hensatte transportmidler med budskap rettet mot veifarende, tillates ikke.

§ 1-11.3 Utforming

Fasadeskilting bør fortrinnsvis utføres med utfreste eller frittstående bokstaver/logo. Innvendig belyste lyskasser med hel, gjennomskinnelig front og tette bokstaver tillates ikke. Fasadeskilt kan være bakbelyst, innvendig belyst eller direkte belyst. For å unngå blending nattestid, skal ikke belysningens lysintensitet overstige 25 cd/m^2 (candela/m^2).

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

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

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

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

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

§ 1-12.1 Krav til parkeringsdekning
Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan. Det vises til Temakart for parkeringssoner, vedlegg c) til disse bestemmelser. Bruksareal (BRA) beregnes etter Veileder for grad av utnytting. I tabellene er det maksimumsnormer for bilparkering og minimumsnormer for sykkelparkering. Følgende parkeringskrav innenfor ulike soner gjelder:

Formål		Sone A Bil	Sone A Sykkel	Sone B Bil	Sone B Sykkel
Frittliggende småhusbebyggelse****	Per boenhet	1	-	1	-
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1	2	1	2
Blokkbebyggelse	Per boenhet	1	2	1	2
Forretninger	Per 100 kvm BRA	0,8	1	1	1
Barnehage	Per 100 kvm BRA	0,5	2	1	2
Undervisning	Per 100 kvm BRA	0,25	3/1,5*	0,5	3/1,5*
Helse-/omsorgsinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0,5	0,5	1	0,5
Kulturinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0	0,5	0,2	0,5
Forsamlingslokale for religionsutøvelse**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Annen offentlig eller privat tjenesteyting**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Næringsbebyggelse***industri/lager	Per 100 kvm BRA	0	0,25	0	0,25
Kontor	Per 100 kvm BRA	0,25	0,75	0,5	0,75
Hotell/overnatting	Per gjesterom	0,1	0,1	0,1	0,1
Bevertning	Per 100 kvm BRA	0	1,5	0	1,5
Annen næring**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Bussholdeplass	Per retning	-	-	-	-

Formål		Sone C Bil	Sone C Sykkel	Sone D Bil	Sone D Sykkel
Frittliggende småhusbebyggelse****	Per boenhet	2	-	2	-
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,5	2	1,5	2
Blokkbebyggelse	Per boenhet	0,8	2	1	2
Forretninger	Per 100 kvm BRA	1,5	1	1,5	1
Barnehage	Per 100 kvm BRA	1,5	2	2	2
Undervisning	Per 100 kvm BRA	0,8	3/1,5*	0,8	3/1,5*
Helse-/omsorgsinstitusjon	Per 100 kvm BRA	1,5	0,25	2	0,25
Kulturinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0,5	0,25	0,5	0,25
Forsamlingslokale for religionsutøvelse**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Annen offentlig eller privat tjenesteyting**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Næringsbebyggelse***industri/lager	Per 100 kvm BRA	0,25	0,25	0,4	0,25
Kontor	Per 100 kvm BRA	0,5	0,5	0,6	0,25
Hotell/overnatting	Per gjesterom	0,5	1	0,5	1
Bevertning	Per 100 kvm BRA	0,5	1,5	0,8	1,5

Annen næring**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Bussholdeplass	Per retning	-	2	-	2

**Barneskole, ungdomsskole/ videregående skole, høgskole, universitet*
*** Antall parkeringsplasser for bil og sykkel vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan og vurderes på bakgrunn av bruksområde, beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til allment tilgjengelige parkeringsplasser og trafikale utfordringer.*
**** Parkeringsplasser til drift av virksomheten kan etter vurdering av kommunen komme i tillegg.*
***** Tiltak som behandles etter § 2-2.1.4 er unntatt fra maksimumskravet i § 1-12.1.*

For de arealformål hvor krav til parkeringsdekning ikke er angitt i tabellen vurderes denne i hver enkelt sak. Parkeringsnorm for disse formålene fastsettes i reguleringsplan og vurderes på bakgrunn av bruksområde, beliggenhet, tilgjengelighet for gående og syklende, kollektivtilbud og tilgang til allment tilgjengelige parkeringsplasser.

Retningslinjer: For bygg med kombinert bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget. Bod-areal i henhold til TEKs minstekrav kan ikke erstatte sykkeloppstillingsplasser.

§ 1-12.2 Krav til utforming og plassering
Biloppstillingsplasser, inklusive garasje og carport, skal dimensjoneres og plasseres slik at de minst tilfredsstiller minstekravet angitt i kommunens gjeldende vei- og gatenorm. Manøvrerings- og snuareal skal ved bygging og regulering av nye boliger opparbeides på egen eiendom, og biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Mekaniske løsninger kan benyttes.

Det kan stilles krav om felles parkeringsanlegg, over eller under bakken, for alle arealformål.

§ 1-12.3 Krav til gjesteparkering
Kommunen kan kreve at det etableres parkering reservert og tilgjengelige for besøkende, eller offentlige parkeringsplasser, og kommunens krav er et absolutt antall. Ved utbygging av 8 eller færre boenheter kan kommunen kreve opptil 3 parkeringsplasser reservert og tilgjengelig for besøkende eller offentlige parkeringsplasser. Ved utbygging av boligfelt med flere enn 8 boenheter kan kommunen kreve at det etableres 3 slike plasser, pluss et antall tilsvarende 10 % av maksimumskravet i gjeldende parkeringsnorm.

Kommunen kan kreve at minst en av plassene reservert og tilgjengelig for besøkende er korttidsparkering. Parkeringsplassene for besøkende inngår ikke som en del av det beregnede maksimale antallet plasser i henhold til parkeringsnormen. Kommunen kan kreve parkering reservert og tilgjengelig for besøkende eller offentlige parkeringsplasser uavhengig av om det ellers er krav til parkeringsplasser.

§ 1-12.4 Krav til parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede
Parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede skal utformes og lokaliseres i tråd med anbefalingene i Statens vegvesens Håndbok V129 Universell utforming. Minimumskravet til antall biloppstillingsplasser reservert forflytningshemmede er 15 %. For større anlegg, med over 100 parkeringsplasser, kan kommunen vurdere et minimumskrav på 10 %.

I enkeltsaker kan kommunen kreve parkering reservert forflytningshemmede uavhengig av om det ellers er krav til parkeringsplasser i prosjektet ellers.

§ 1-12.5 Tilrettelegging for ladbare biler
For boligbebyggelse skal alle parkeringsplasser avsatt for beboere ha ladepunkt for ladbare biler, eller være klargjort for etablering av ladepunkt. Ved dimensjonering av ladeanlegget kan en beregning av det samlede effektbehovet ligge til grunn. Laderne skal være av typen Mode 3, type 2.

Ved regulering av næringsarealer skal behovet for ladeinfrastruktur for næringstransport utredes og behovet sikres ved at det etableres tilstrekkelig og hensiktsmessig ladeinfrastruktur.

Alle parkeringsplasser for lette næringskjøretøy skal ha ladepunkt for ladbare biler. Samlet sett skal minimum 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for ladbare biler.
Laderne skal være av typen Mode 3, type 2.

Ved etablering eller vesentlig rehabilitering av bensinstasjon, energistasjon eller veiserviceanlegg skal det etableres minimum 4 allment tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for ladbare biler. Ladepunktene skal ha min. 50 kW tilgjengelig effekt per ladepunkt og kabel for både CCS og ChaDeMo. Hurtigladepunktene skal være dimensjonert for kjøretøy med lengde inntil 8 meter.

§ 1-12.7 Krav til sykkelparkering
Egenskapene til sykkelstativene, lokalisering, dimensjonering og utforming skal skje i tråd med Statens vegvesen Håndbok V122 Sykkelhåndboka, kap. 5, og kommunens den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Kommunen kan stille krav til hvor stor andel av sykkelparkeringen som skal være innen- og utendørs. Det kan også stilles krav om andel under tak, belysning og at det plasseres sykkelparkering ved alle inngangsdører. Deler av sykkelparkeringsplassene knyttet til forretning og offentlig eller privat tjenesteyting skal være allment tilgjengelig.
10% av minimumskravet for sykkel, i parkeringsnormen, skal være tilrettelagt for sykkelvogner og lastesykler. For disse plassene skal det være minimum 1 m bredde mellom sykkelstativene og 2,5 m i lengden. Manøvreringsarealet i bakkant av disse plassene skal være minimum 2 m. For barnehager er tilsvarende krav 20% av minimumskravet for sykkelparkering.

§ 1-12.8 Frikjøp av oppstillingsplasser for bil og sykkel
Der det settes minstekrav om oppstillingsplasser for bil eller sykkel, herunder også inkludert besøksparkering etter §1-12.3, kan kommunen, i tråd med plan- og bygningslovens § 28-7, samtykke i at det i stedet for oppstillingsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Innenfor området for eksisterende frittliggende småhusbebyggelse, 2-2.1og 2-2.2, gjelder frikjøpsordningen ikke.

Retningslinje: For hver manglende oppstillingsplass betaler tiltakshaver til enhver tid gjeldende frikjøpsbeløp til Lillestrøm kommune. Frikjøpsbeløpet er for 2021 NOK 450 000,- per oppstillingsplass for bil og NOK 40 000,- per oppstillingsplass for sykkel. Beløpet kan prisjusteres årlig som del av budsjettbehandlingen.

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

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

Tiltakshavere som gis mulighet til å benytte seg av denne ordningen, må fremlegge underskrevet egenerklæring om at kommuneplanens bestemmelser for frikjøp av

oppstillingsplasser aksepteres. Erklæringen skal være vilkår for godkjenning av byggeplaner. Det skal ikke gis igangsettingstillatelse før innbetaling til kommunens fond er foretatt.

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

Midlertidige tiltak som innebærer boligbrakker/overnatting kan ikke plasseres på areal som ikke er avsatt til boligformål. Forbudet gjelder ikke tiltak på eller i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

Midlertidige mobile knuseverk krever tillatelse fra kommunen etter plan- og bygningsloven. I tilfeller det midlertidige tiltak tillates, må slik plassering ikke komme i konflikt med allerede etablerte oppstillingsplasser for brannvesenets biler.

Det må videre vurderes om det er etablert tilstrekkelig slokkevannskapasitet i området.

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

§ 1-14.1 Støy

§ 1-14.1.1 Generelle støybestemmelser

a) Ved ny utbygging skal støyvernet tilfredsstille den til enhver tid gjeldende nasjonale støyretningslinje (T-1442/2021 eller tilsvarende). Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i støyretningslinjen skal legges til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.
b) Støy skal utredes i reguleringsplanforslaget. Det skal utarbeides en støyfaglig utredning tidlig i planprosessen for å avklare hvordan støyforholdene er, slik at støynivå blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Det skal utredes hvilken støy fra nåværende og fremtidig virksomhet som kan komme i nærområdet. Støy må vurderes samlet, ikke hver virksomhet for seg. Der støyutredning ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal støyutredning utført etter støyretningslinjen følge søknad om rammetillatelse.
c) Dersom utbygging av anlegg eller virksomhet kan gi vibrasjoner eller strukturstøy mot støyfølsomme objekter skal dette utredes særskilt. Det samme gjelder ved etablering av støyende næringsvirksomsomhet.
d) Dersom planområdet ligger i gul eller rød støysone, og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes jf. kapittel 2.5 i T-1442/2021. Er støysituasjonen kompleks vil det gi skjerpede krav om plassering av støyfølsomt bruksformål, utover § 1-14.1.2, § 1-14.1.3 og § 1-14.1.4.
e) I områder som ligger i gul og/eller rød støysone og samtidig gul og/eller rød sone for luftforurensning, skal sum-belastningene for flere miljøfaktorer vektlegges i arealplanleggingen. Samordningsplikten for det totale ytre helsevernet skal sikres i reguleringsplanbestemmelser.
f) I reguleringsplaner for ny, eller endring av eksisterende, støyende virksomhet (eks. tunge industriområder) bør det fastsettes ytre driftstider, i tillegg til grenseverdier for støy. Forslagstiller må beskrive den planlagte virksomheten og hvordan omgivelsene skal beskyttes, jf. kap 5.3 i T-1442.
g) I planbeskrivelsen og den støyfaglige utredningen må det gjøres rede for om tiltaket oppfyller grenseverdiene i T-1442, hvilke avbøtende tiltak som er aktuelle og hvilken effekt de har. Komplekse støysituasjoner/flere støykilder kan gi skjerpede krav til avbøtende tiltak.
h) Avbøtende tiltak må sikres i plankart og bestemmelser. Hvilke avbøtende tiltak som kan aksepteres må vurderes konkret i hver enkelt sak.
i) Rekkefølgebestemmelser skal sikre at nødvendige avbøtende tiltak er etablert før det gis igangsettingstillatelser og/eller brukstillatelser innenfor planområdet.
j) Alle støyfølsomme rom skal ha tilgang til stille side. Kun der dette ikke er mulig, gjøres unntak i hht. § 1–14.1.2, og § 1–14.1.3

k) Dempet fasade kan brukes som et avbøtende tiltak på en støyutsatt fasade, men tillates ikke brukt som erstatning for stille side.
l) Det skal være tilgang til egnede uteoppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i T-1442 tabell 2. Dette må oppfylles for kommuneplanens minimumskrav for uteoppholdsareal (MUA). I områder vist som sentrumsformål kan likevel 50 % av uteoppholdsareal som er felles (ikke privat for den enkelte boenhet) ligge i gul støysone.
m) For eksisterende boliger innenfor gul og rød støysone er det ikke alltid mulig å tilfredsstille støykrav til ny bebyggelse. Disse kan likevel utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Riving og oppføring av erstatningsbolig på eksisterende boligeiendommer innenfor støysonen kan også tillates så lenge det ikke medfører flere boenheter enn før boligfornyelsen.

Kart som viser inndeling i soner med differensierte støykrav, er vedlegg d) til bestemmelsene.

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

§ 1-14.1.5 Bygge- og anleggsstøy
Støyretningslinjen T-1442/2021, kapittel 6 legges til grunn ved bygge- og anleggsvirksomhet. Bygg- og anleggsstøy skal vurderes i reguleringsplan.

Ved forventede overskridelser av støygrenser i T-1442/2021 tabell 4 (grenseverdier) skal forslagstiller utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen/prognoser som viser støysituasjon.

En prognose skal inneholde følgende:
- Støynivå og støyutbredelse
- Tidspunkt for aktivitet
- Antall berørte
- Aktuelle avbøtende tiltak
- Plan for informasjon/dialog med berørte

Dersom prognoser viser overskridelser, skal avbøtende tiltak vurderes. En plan/prognose for bygge- og anleggsstøy skal senest sendes inn senest samtidig med søknad om igangsettingstillatelse.

§ 1-14.2 Stråling
Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.

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

§ 1-14.3 Lokalklima og luftkvalitet
Alle reguleringsplaner skal gjøre rede for og vurdere utbyggingens konsekvenser for luftkvaliteten og lokalklima, med den hensikt å sikre god lokal luftkvalitet. Grønnstrukturens betydning for lokal luftkvalitet skal inngå i redegjørelsen.

Bruksformål som er følsomt for luftforurensning er helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser, utendørs idrettsanlegg og grønnstruktur. I alle reguleringsplaner hvor det reguleres til slike formål skal luftkvaliteten vurderes og dokumenteres i tråd med gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) før førstegangsbehandling.

Bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal ikke etableres i områder der luftforurensninger fra menneskelig aktivitet overskrider luftkvalitetskriterier for rød sone fastsatt i den til enhver tids gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Bruksformål som er følsomt for luftforurensning bør ikke etableres i gul sone. Typisk vil dette gjelde områder nær trafikkert vei, men også områder utsatt for utslipp fra vedfyring.

§ 1-14.4 Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer
Planforslaget skal inneholde en vurdering av hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet og hvordan løsningene som planen legger opp til er tilpasset denne utviklingen.

- I arealplanleggingen kreves klimagassregnskap innenfor planområder med omdisponering av mer enn 10 daa skog og/eller myr.

Klimagassregnskap skal inngå i forslag til reguleringsplan til 1.gangsbehandling, sammen med redegjørelse for hvordan utslippene er forsøkt minimert.

Retningslinjer:
Det vises til «Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging og klimatilpasning» fastsatt ved kgl.res. 28. september 2018. Beregning av netto klimagasseffekt av omdisponering av myr og skog skal ta utgangspunkt i Miljødirektoratets verktøy for å regne ut klimagassutslipp fra arealbruksendringer. Myr og skog defineres i denne sammenheng som i NIBIOS klassifiseringssystem for AR5.

Når det er et område som skal transformeres skal klimagassregnskapet gi grunnlag for å sammenlikne riving og nybygging opp mot rehabilitering.

§ 1-14.5 Karbonrike arealer
Nedbygging og inngrep i myr tillates ikke ved regulering eller ved tiltak. Ved regulering skal myr avsettes til grønnstruktur. Nedbygging og inngrep i myr kan vurderes innenfor prioritert vekstområde i langsiktig arealstrategi. Ved gjennomføring av tiltak og utbygging skal det brukes torvfri jord. Fjerning av skog i forbindelse med tiltak, jf. pbl. § 20-1 og utbygging skal i størst mulig grad unngås. Redegjørelse for hvordan tiltaket vil påvirke viktige karbonlager som myr og skog skal inngå i forslag til reguleringsplan ved 1. gangsbehandling. jf. § 1-14.4.

Retningslinjer:
Myr er viktig for biologisk mangfold, klimatilpasning og som karbonlager. Fjerning av skog kan kun gjøres dersom det er tungtveiende grunner for dette. Utbygging må da skje på en måte som minimerer omfanget av avskogingen. Avskoging er nedhugging av skog i et slikt omfang at naturlig gjenvekst reduseres eller opphører.

§ 1-14.6 Vannkvalitet og vassdrag
§ 1-14.6.1 Vannkvalitet
Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk og kjemisk tilstand og tilfredsstille fastsatte miljømål og brukerinteresser knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning, fritidsfiske og naturmangfold.

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

I særlige tilfeller hvor betydelige interesser står på spill, for eksempel i hensynssoner (eks. nedbørsfelt til drikkevannsforsyning), i verneområder eller nærhet til viktige brukerinteresser (badeplasser/badesoner), skal det ikke gis tillatelser til nye utslipp fra private avløpsanlegg. Det kan gis unntak fra dette kravet ved utbedring av eksisterende utslipp.

Informasjon: Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag gjelder i og nær vassdrag. Hensikten er å hindre fysiske tiltak som medfører eller kan medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk og andre ferskvannsorganismer. Statsforvalteren, fylkeskommunen og NVE er myndigheter etter forskriften.

§ 1-14.6.2 Kantvegetasjon/kantsoner
Oppfylling, snødeponi og inngrep i kantvegetasjon langs vassdrag er ikke tillatt av hensyn til biologisk mangfold og erosjonsfare.

Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjon i en sone på minst 20 meter langs elver og innsjøer i områder markert med byggegrense i arealplankartet, og minst 10 meter langs øvrige vassdrag. Kommunen kan kreve en bredere kantvegetasjon hvis dette er nødvendig for at kantsonen skal opprettholde sin økologiske funksjon. Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Kantvegetasjonen skal bevares under fri utvikling og med stedegen vegetasjon. Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke endrer kantsonens økologiske funksjon. For å legge til rette for jordbruksdrift er det tillatt å fjerne enkelttrær og skjøtte kantvegetasjon som er til hinder for dette. Erosjonssikring skal utføres mest mulig skånsomt og om mulig naturbasert, og minimaliseres for å ta vare på raviner og bekkedaler.
For nye tiltak kan kommunen stille vilkår om avbøtende tiltak for å bidra til oppfyllelse av vannforvaltningsforskriften § 4.

Informasjon: Kantvegetasjonsskjøtsel i Leira skal utføres etter grunneiers skjøtselsplan om bruk og vern av kantsonen i Leiravassdraget, i henhold til gjeldende reguleringsplaner.

Naturmangfoldsloven og vannressursloven med forskrifter gjelder. Det vises til § 4 i vannforvaltningsforskriften, miljømålene for vassdragene er juridisk bindende. Ved søknad om nye tiltak så må det vurderes om vannforvaltningsforskriftens § 12 kommer til anvendelse.

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring (tørrbekker) dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene. Denne definisjonen gjelder også for kunstige vannløp med årssikker vannføring unntatt ledninger og tunneler; og for kunstige vannmagasiner som står i direkte samband med grunnvannet eller et vassdrag.

Tiltak som hogst av enkelttrær/plukkhogst er ikke i seg selv et søknadspliktig tiltak. Men dersom det er nødvendig å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag med årssikker vannføring, er hovedregelen at dette krever dispensasjon fra vannressursloven § 11. Søknad om dispensasjon skal sendes til Statsforvalteren. Er du i tvil om hva som er søknadspliktige tiltak, ta videre kontakt med kommunen.

Skjøtsel er aktive tiltak som gjennomføres for å opprettholde ønsket tilstand i et område, dvs. opprettholde eller forbedre naturverdiene og imøtekomme brukerinteresser.

- *Forsiktig uttak av enkelttrær til ved til eget husbehov*
- *Trær og greiner som er til hinder for jordbruksdriften, kan fjernes og legges på bakken*
- *Store trær med risiko for å velte ut i vannet kan fjernes, i samråd med kommunen*
- *Noen grad av krattvegetasjon kan fjernes, for å gi rom for annen undervegetasjon*

Økologisk funksjon for en art defineres som områder som oppfyller sentrale funksjoner i artens livssyklus, lokalisert til spesifikke områder. Funksjonene er knyttet opp mot reproduksjon (paring, yngling), overlevelse eller spredning/migrasjon.

For inngrep i kantsonen knyttet til ras- og erosjonssikring forutsettes det at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

Steinsetting av elvebunn og kanter kan i noen tilfeller være aktuelt som erosjonssikring/geoteknisk sikringstiltak. Slike tiltak behandles etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag ref. § 1-14.6.1.

§ 1-14.6.3 Bekkelukking
Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.

Lukking av bekker, elver, flomvannsbekker og vassdrag er ikke tillatt jf. vannressursloven § 7. Utfylling og inngrep i innsjøer, tjern, elver, bekker og raviner er ikke tillatt.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. For alle planer og tiltak som berører lukkede vannveier skal det vurderes i hvilken grad gjenåpning og restaurering er praktisk gjennomførbart.

Ved gjenåpning av lukkede bekker skal det foreligge dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Gjenåpning av bekker kan også være konstruert bekk over eksisterende bekk/rør. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

Retningslinje: Bekkelukking skal unngås også som sikringstiltak.

§ 1-14.7 Forvaltning av kantsonen langs vassdrag i ulike vannforvaltningsklasser
For arealer som ligger inntil 100/50 meter fra strandlinjen, jf. § 1-6.3 gjelder følgende forvaltningsklasser:

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

Vannforvaltningsklasse 2 (VK2)
For vassdrag som inngår i forvaltningsklasse 2 (se sone VK2 i plankartet), dvs. alle vannforekomster ikke spesifisert i VK1 og VK3, er det ikke tillatt med andre inngrep langs vassdragene enn enkle og naturvennlige tilretteleggingstiltak for allmennhetens friluftsliv og rekreasjon. Inngrep som enkeltvis eller i sum reduserer vassdragets verdi, inkludert tiltak som forverrer vannkvaliteten eller vanskeliggjør bedring av den og andre områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, skal unngås. Viktige områder for biologisk mangfold og andre verneverdier skal gis en særlig beskyttelse.

Vannforvaltningsklasse 3 (VK3)
Forvaltningsklasse 3 (se sone VK3 i plankartet) gjelder for vassdrag i marka, i Kongsrudtjern naturreservat, Nordre Øyeren naturreservat m/Svellet og Merkja, Sørumsneset naturreservat, Flaen naturreservat, Breimosen naturreservat, Mjøsjødalen naturreservat, Jølsen naturreservat, Vestre Jarsjø, Stilla og Brauterstilla naturreservat samt Tretjern og Tærudtjerna. Alle former for inngrep og omdisponering av arealer i vassdragsbeltet, som reduserer vassdragets verdi, skal unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring skal søkes opprettholdt.

Retningslinje: Forvaltningen av arealer inntil 100/50 meter fra strandlinjen følger av vannforvaltningsforskriften § 4, miljømålene for vassdragene er juridisk bindende. Ved søknad om nye tiltak så må det vurderes om vannforvaltningsforskriftens § 12 kommer til anvendelse. For nye tiltak kan kommunen stille vilkår om avbøtende tiltak for å bidra til oppfyllelse av § 4.

Informasjon:
Noen av vassdragene i VK 3 er verneområder som også omfattes av eget regelverk jf. § 8 - 3.2

§ 1-14.8 Forurensning i grunnen
Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensing i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen. Før rammetillatelse kan gis, må det foreligge en godkjent tiltaksplan jf. forurensningsforskriften kap. 2.

Før tiltaksplan for forurenset grunn sendes kommunen for godkjenning, skal lokaliteten registreres i den nasjonale databasen Grunnforurensning**.** Registreringen skal oppdateres ved nye funn og senest når sluttrapport sendes kommunen for godkjenning.

Ved oppfylling av masser kreves det dokumentasjon på om det kan finnes forurensing i massene, jf. forurensningsloven § 7. For å hindre spredning av uønskede fremmede arter, skal håndtering av masser foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer og prinsippene i tidligere Skedsmo kommunens handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter.

Tiltaksplanen skal inneholde nødvendig informasjon og vurderinger om planområdet og avdekke eventuelle behov for tiltak og/eller supplerende undersøkelser. Tiltaksplanen skal også inneholde en plan for håndtering av overvannet fra byggegropa under byggeperioden. Dette skal sikres gjennom en påslippsavtale. Det vises til kommunens veileder om overvannshåndtering.

§ 1-14.9 Ved funn av avfallsdeponi under gravearbeider
Dersom det ved gravearbeider påtreffes eldre avfallsdeponier, skal arbeidet stanses, og omfang og beskaffenhet av deponiet skal kartlegges, jf. forurensningsforskriften § 2-10. Avfall skal fjernes iht. forurensningsforskriften § 2-5.

§ 1-14.10 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan
Redegjørelse for prosjektets miljøprofil skal være en del av grunnlagsmaterialet som legges frem ved førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan. Miljøprogrammet skal beskrive hvordan miljøkvalitetene, og andre miljøhensyn som er relevante for planforslaget, er fulgt opp og ivaretatt.

Til førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for bebyggelse og anlegg skal det også utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram. Retningsgivende miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring eller den til enhver tids gjeldende tilsvarende standard. Nødvendige hensyn og ambisjoner fra miljøprogrammet skal innarbeides i forslag til reguleringsplan. Der klimagassregnskap og/eller beregning av netto klimagasseffekt kreves, jf. § 1-14.4, og det skal redegjøres for hensyn til karbonrike arealer jf. § 1-14.5, skal dette være en del av miljøprogrammet/miljøoppfølgingsplanen.

Ved byggesøknad skal det, der det foreligger MOP i reguleringsplanen, leveres en oppdatert miljøoppfølgingsplan (MOP) basert på denne. MOP i byggesaken skal vise hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt og dokumentert i hele bygge- og anleggsperioden.

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

§ 1-15.1 Landskapskvaliteter
Tiltak skal ikke føre til skade for viktige kvaliteter ved karakteristiske landskapselementer, som eksempelvis raviner, elvelandskap og åskammer, store enkeltstående trær og beplantning langs åkerkanter.

Der geotekniske undersøkelser fastslår at det er nødvendig å sikre eksisterende bygninger eller anlegg, skal naturmangfoldet ivaretas i størst mulig grad. Der naturmangfold berøres skal geotekniker i samråd med landskapsingeniør/-arkitekt prosjekterere avbøtende tiltak.

§ 1-15.2 Kartlegging av naturkvaliteter
Dersom det er mangelfull kunnskap om naturmangfoldet jf. § 8 i naturmangfoldloven og det kan finnes naturverdier i planområdet/tiltaksområdet, skal det gjøres en kartlegging av naturmangfoldet inkludert naturtypekartlegging i reguleringsplaner og ved søknad om tiltak.

Naturkartlegging skal utføres av fagkyndig. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

Informasjon: Kartlegging av naturmangfoldet ved utarbeidelse av reguleringsplaner er hjemlet i pbl 12-7.nr 12. Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 er vurdert, og hvordan biologisk mangfold inkludert naturtyper, er ivaretatt, jf. Naturmangfoldloven § 7. Vurderingen skal fremgå av beslutningen. Konferer med kommunen ved usikkerhet om kunnskapsgrunnlaget

§ 1-15.3 Naturkvaliteter
I følgende områder registrert i Miljødirektoratets karttjeneste naturbase, tillates ikke permanente tiltak, midlertidige tiltak etter pbl. 20-4 c, eller endra bruk, som kan forringe naturverdiene:

- Naturtyper kartlagt etter DN-håndbok 13 med status lokalt viktige (C), viktige (B) og svært viktige (A)
- Naturtyper kartlagt etter Miljødirektoratets instruks (MI/NiN) med status svært lav kvalitet, lav kvalitet, moderat kvalitet, høy kvalitet og svært høy kvalitet
- Bestemmelsen omfatter også naturtyper (i de to punktene over) som blir oppdaget ved kartlegging, men som ennå ikke er registrert I Naturbase

Ved regulering av ubebygd mark til framtidige områder for bebyggelse og anlegg, skal bestående naturområder med betydning som fordrøyningsmagasin ved store nedbørmengder og flom ikke nedbygges, men avsettes til grønnstruktur.

Verdifulle trær og våtmarksområder skal bevares, jf. § 1-9.2.

Varåa, Fossåa og Sagelva har spesiell betydning som leveområde for edelkreps. Inngrep som enkeltvis eller i sum kan redusere disse vassdragenes verdi som leveområde for edelkreps, er ikke tillatt.

Klima- og miljøtiltak i landbruket som ikke er søknadspliktige etter PBL er ikke omfattet av forbudet i bestemmelsen. Landbruksveier som vil forringe naturverdiene på de kartlagte områdene i naturbase er omfattet av forbudet i bestemmelsen.

Informasjon:

Med endra bruk menes for eksempel hensetting av utstyr og masser/fyllinger.

Med verdifulle trær menes:

Rødlistede tresorter, utvalgt naturtype hul eik, i tillegg store, gamle trær (trær med stammeomkrets større eller lik 200 cm målt 1,3 m over bakken). Et gammelt tre med stammeomkrets mindre enn 200 cm kan også være verdifullt, dersom minst et av følgende kriterier er oppfylt: 1) treet antas å være over 170 år gammelt, 2) treet har hulrom, reirhull eller annen sprekkdannelse som er gunstig for dyr som insekter, flaggermus, fugl.

Trær uavhengig av størrelse som gir en spesiell opplevelsestjeneste vil kunne heve treets verdi. En tilstandsvurdering, eventuelt taksering av treet for å avgjøre den reelle verdien kan være nødvendig.

Trær som er en fremmed art omfattes ikke av denne bestemmelsen.

Forbudet mot tiltak i Varåa, Fossåa og Sagelva omfatter tiltak som kan forverre vannkvaliteten eller vanskeliggjør bedring av vannkvaliteten, samt inngrep i vannstrengen og elvebredden som kan forringe yngle- og oppvekstområder for edelkreps.

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

§ 1-16.1 Massemottak og masseuttak (jf. pbl. § 11-9 nr. 1)

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

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

§ 1-16.2 Massehåndtering i reguleringsplan

Massehåndteringsplan for disponering av overskuddsmasse skal inngå i forslag til reguleringsplan ved førstegangsbehandling. I massehåndteringsplanen skal det fremkomme hvordan masser skal brukes og gjenbrukes. Mengde og kvalitet av overskuddsmasse skal beskrives. Må overskuddsmasser transporteres bort skal det beskrives hvor, og massene leveres til godkjente mottak.

Planforslaget skal utformes på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Overskuddsmasser skal fortrinnsvis sorteres og gjenbrukes innenfor planområdet eller i nærliggende byggeområder.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områder større enn 10 dekar skal areal for mellomlagring og sortering av masser ligge innenfor planområdet. Bestemmelsene skal inneholde rekkefølgekrav for avslutning og opprydning av mellomlageret.

§ 1-16.3 Deponering av snø (jf. pbl. § 11-9 nr. 1 og 4)

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

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

§ 1-17 Vern av matjord

Jordvern skal være et hovedhensyn i all arealdisponering.

§ 1-17.1 Omdisponert areal

Jordlovens §§ 9 og 12 (om omdisponering og deling) og jordlovens § 8 (om driveplikt) skal gjelde i landbruksområder avsatt eller regulert til framtidig utbygging og masseuttak, inntil tiltak igangsettes i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

§ 1-17.2 Gjenbruk av matjord

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring/omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget (ploglaget(/A-sjiktet) dvs. de øverste 20 - 25 cm. av jordsmonnet) brukes til jordbruksproduksjon utenfor planområdet.

Matjordplan skal følge forslag til reguleringsplan til førstegangsbehandling.
En matjordplan skal inneholde:

- beskrivelse av matjorda som skal flyttes
- vurdering og avklaring av mottaksarealer
- beskrivelse av mottaksarealet
- bruk av matjorda fra planområdet
- utførelse av jordflyttingen

Dersom flytting av matjord medfører regulering av mottaksstedet, skal mottaksområdet være regulert senest samtidig med regulering som utløser krav til matjordplanen.

§ 1-17.3 Tilførsel av matjord på dyrka og dyrkbar jord
Tilførsel av ekstern matjord på dyrka og dyrkbar jord er ikke tillatt uten søknad etter pbl. Ved krav til matjordplan jf. § 1-17.2 skal det utarbeides reguleringsplan der mottaksarealet er større enn 20 daa. For mottak av andre typer masser enn matjord kreves reguleringsplan, jf. § 1-16.1.

Retningslinjer: Det vises til Veileder til matjordplan utarbeidet av Vestfold og Telemark fylkeskommune, sist revidert i februar 2021. Matjordlaget er den mest verdifulle jorda på grunn av høyt innhold av humus, god jordstrukturutvikling og stor biologisk aktivitet.

Flytting av matjord sikrer at jord fortsetter å være matproduserende areal et annet sted; som topplag på et nydyrkingsareal, som topplag på et massemottak som skal bli jordbruksareal eller som jordforbedring på dyrket jord.

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

§ 1-18.1 Automatisk fredete kulturminner
Informasjon: I hht. kulturminneloven er alle bygninger og anlegg som er eldre enn 1537 og alle stående byggverk fra perioden 1537 – 1649 automatisk fredet og skal forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser. Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8. Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (Askeladden.ra.no) for å sikre at hensynet til fredete kulturminner ivaretas.
Det er ikke tillatt å bruke metallsøker på områder med fredete kulturminner. Ved bruk av metallsøker skal Riksantikvarens retningslinjer for dette følges.

§ 1-18.2 Listeførte kirker
Informasjon: Strømmen kirke, Lillestrøm kirke, Frogner kirke og Fet kirke er listeførte kirker. Tiltak utover vanlig vedlikehold av disse kirkebygningene, krever tillatelse fra biskopen på grunnlag av råd fra Riksantikvaren. Søknad om tiltak skal sendes til regionale kulturminnemyndigheter for uttalelse.
Viser til rundskriv q-06/2020 18. desember 2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø.

§ 1-18.3 Enkeltbygninger og kulturmiljø registrert i kulturminneplan/kulturmiljøplan
§ 1-18.3.1 Bygninger i verneklasse VK1
Bygninger som er registrert med verneverdi i klasse VK1 i vedlegg j) tillates ikke revet eller vesentlig ombygget.

§ 1-18.3.2 Bygninger i verneklasse VK2, VK3 og VK4
For bygninger og andre kulturminner i VK2, VK 3 eller VK 4 skal det tas hensyn til verneverdiene ved tiltak på eller ved bygningen/kulturminnet.

Informasjon: Bygninger og anlegg er registrert med verneverdi klasse 1(VK1) til klasse 4 (VK4) i

- *«Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune»*
- *vedlegg «Registrering og verdivurdering av faste kulturminner og kulturmiljøer i Fet kommune» til forslag til kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Fet 2019-2031,*
- *vedlegg «Register over kulturminner og kulturmiljøer i Sørum kommune» til Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sørum 2017-2021.*

Tiltak på bygninger i VK1 og VK2 skal sendes regional kulturmyndighet til uttalelse. Tilbakeføring til opprinnelig dokumentert utførelse av fasade er må gjennomføres i samråd med lokal og regional kulturminnemyndighet.

§ 1-18.4 Dokumentasjon og vurdering av søknader
Ved søknad om fradeling eller bygningsmessige tiltak knyttet til bygg med registret verneverdi skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket. Det skal redegjøres for:

a. Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp, terrengforskjeller og landskap.
b. Byggehøyder i forhold til eksisterende byggehøyder
c. Form, karakter, volumer og gateløp
d. Materialbruk, taktekking, fasadekledning, fargebruk, vindusutforming og annen detaljering
e. Takform, fasadeuttrykk
f. Hvorvidt opprinnelige bygningsdeler kan repareres eller restaureres istedenfor å utskiftes.

Punkt a – f skal vektlegges ved søknadsbehandlingen.

Ved søknad om endring eller rivning av bygninger som er registrert som verneverdige skal opprinnelig stiluttrykk dokumenteres ved bruk av bilder, tegninger eller detaljert beskrivelse før eventuelle tiltak igangsettes. Ved riving eller fjerning av opprinnelige bygningsdeler kan kommunen kreve at innsendes en fagmessig utført antikvarisk tilstandsrapport. Tilstandsrapporten skal tydelig vise omfanget av skadene med tekst og bilder. Det skal også redegjøres for hvilke tiltak som må gjøres for å sette bygget i stand. Forslag til eventuelt nytt bygg skal også foreligge ved søknad om rivning.

Retningslinje:
Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Ved søknadsbehandling av eksisterende bygg, også inklusive tilbygg og påbygg skal bygningers opprinnelige stiluttrykk og utseende vektlegges, slik at eventuell endring tilpasses og underordnes eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.

Alle tiltak som berører registrerte kulturminner direkte eller indirekte skal til lokal kulturminneforvaltning for uttalelse/ faglig vurdering. Retningslinjer for saksbehandling i kulturminneplan/kulturmiljøplan skal følges. Se kommunens temakart for kulturminner/kulturmiljø for en oversikt over hva som er kommunalt listeført.

Ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som større trær skal søkes bevart.
Ved søknad om riving eller vesentlig ombygging på bygning som etter kommunens oppfatning har bevaringsverdi som kulturminne, kan kommunen regulere bygningen til hensynssone bevaring, eller kreve endringer i omsøkt tiltak som gjør at kulturminneinteressene ivaretas bedre.

Områdene som er registrert som verdifulle kulturlandskap i kommunens kulturminneplan/ kulturmiljøplan, skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes, jf. § 1-8 og § 8-2.4.

§ 1-19 Fare for urbanflom ved styrtnedbør

I områder som er utsatt for urbanflom, skal flomsikring tilpasses i den enkelte plan- eller byggesak jf. § 2-1.2.1

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

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

§ 1-20 Fare for flom

På grunn av fare for kjellerflom, tillates det ikke innredning av rom for varig opphold under kote 106,2 i noen del av kommunen. Ved etablering av bebyggelse under kote 106,2 må det være utført beregninger som viser at bebyggelsen vil tåle belastning for 200-års flom, og tilstrekkelig flomsikring må etableres, jf. TEK17 § 7-2. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring. Bestemmelsen gjelder i Lillestrøm by og kommunens lavest beliggende områder langs Øyern/Svellet.

Dersom området er gitt et strengere krav til sikkerhet mot flom etter §§ 1-19, 8-1.9, 8-1.10, 8-1.11 eller 8-1.12 gjelder de strengeste sikkerhetskravene.

Tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

§ 1-21 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass

Gjennomføring av tiltak i strid med Restriksjonsplan for Kjeller flyplass av 05.11.1998, jr. vedlegg g) tillates ikke.

§ 1-23 Plassering av nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm til stedbunden næring i LNF-områder, samt i areal avsatt til utbyggingsformål. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Det er generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner. Det må tas hensyn til støy fra nettstasjoner ved plassering av ny bebyggelse.

Kapittel II Bebyggelse og anlegg

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 1

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

§ 2-1.1 Rekkefølgekrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)
For områder avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, skal reguleringsplaner sikre at utbygging ikke finner sted før blant annet samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og samfunnstjenester som vei, herunder gang- og sykkelveinett og fortau, vann, avløp og energiforsyning (inkl. ev. fjernvarme), telekommunikasjon, turveier, grønnstruktur, skoler, barnehager, kommunikasjonstilbud og helse- og sosialtjenester er etablert med tilstrekkelig kapasitet eller sikret opparbeidet. Kravet gjelder både innenfor planområdet, og områder i tilknytning til planområdet.

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

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

For enkelte felt gjelder spesifikke krav til infrastrukturplanlegging, dette er nærmere angitt i bestemmelsene. Ytterligere rekkefølgekrav skal vurderes i reguleringsplan.

§ 2-1.2 Krav til teknisk infrastruktur i områder for bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)
§ 2-1.2.1 Vann og avløp
En VA-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner for å sikre en tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem både oppstrøms og nedstrøms, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Kart over teoretiske flomveier (kart over dreneringslinjer) og kartet over føringsveier Lillestrøm by skal legges til grunn.

Ledningsanleggene for vann og avløp skal ha en kapasitet innrettet for utvidelse utover det enkelte planområde, og det må påses at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir en økt belastning på dette. Fremtidige klimaendringer skal tas hensyn til. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,5.

Nedbør/overvann skal fortrinnsvis infiltreres i grunnen og i åpne vannveier etter prinsipp om lokal overvannshåndtering, og på en slik måte at det ikke medfører ulemper for naboeiendommer. Taknedløp, innvendig eller utvendig, tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

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

- Den til enhver tids gjeldende retningslinjer for vann- og avløpsanlegg
- Den til enhver tids gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo.
- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp

- Retningslinjer for slokkevann og vann til sprinkleranlegg for kommunene på Romerike
- Veiledning – tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Bestemmelsene fra Standard abonnementsvilkår for vann og avløp (Administrative bestemmelser og Tekniske bestemmelser) gjelder ved tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg, og sikre betryggende utførelse av sanitærinstallasjoner og private vann- og avløpsanlegg.

Retningslinjer
<u>Innhold i rammeplan vann og avløp</u>

- *En VA-rammeplan er en beskrivelse av eksisterende og planlagt vann- og avløpsløsning, med tilhørende plantegninger.*
- *Eksisterende og planlagte VA-systemer, inkl. tilknytningspunkt til eksisterende anlegg. For større planområder med flere delfelt, skal planen også vise tilknytningspunkt til planlagt nytt hovedledningsanlegg, samt planlagt overvannshåndtering for det enkelte delfelt.*
- *Hele nedbørfeltet inkl. kapasiteten både oppstrøms og nedstrøms på overvannsanlegget skal tas hensyn til ved overvannsplanlegging. Eksisterende avrenningsmønster og planlagte endringer, lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier, og beskrivelse av konsekvenser for nedenforliggende områder skal framgå. Treleddsstrategien legges til grunn for utforming av overvannsløsning.*
- *Vurdering av forurensningsnivå i overvann, vurdering av resipient og krav til vannkvalitet.*
- *Vurdering av mulighet for reetablering/åpning av lukkede vannveier (naturlige vannveier).*
- *Lokalisering av planlagte tekniske VA-anlegg som for eksempel: hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkningsanlegg, renseanlegg, slukkevannsuttak, høydebasseng, rensedammer, infiltrasjonsarealer, fordrøyningssystemer, etc.*
- *Dimensjoneringsgrunnlag og planlagt belastning (pe) inklusivt slukkevann. Beskrivelse av tekniske løsninger (ledningsdimensjoner skal fremgå av plantegning).*
- *VA-anlegg som utbygger søker overtatt til offentlig drift og vedlikehold.*
- *Brannhydranter skal benyttes der det er hensiktsmessig også mht. VA-anleggets funksjon*
- *Overvann bør føres til resipient eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.*

For nye byggetiltak skal overvannsanlegg dokumenteres og stedfestes digitalt i tråd med kommunens «Norm for dokumentasjon og stedsfesting av overvannsanlegg». Det skal også sikres god funksjon, drift og vedlikehold av anlegget.

Ved regulering kan kommunen stille krav om bruk av blågrønn faktor eller tilsvarende ordning. Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer.

Arealene som inngår i lokal overvannshåndtering tegnes og sikres som «Grønnstruktur – Blå/grønnstruktur», eller «Grønnstruktur – Overvannstiltak» eller «Grønnstruktur – Infiltrasjon/fordrøyning / avledning» alt ettersom hvilken funksjon eller økosystemtjeneste som skal sikres. Der forslagsstiller tar i bruk naturbaserte løsninger i hovedkategorien «Grønnstruktur», skal det forelegges en skjøtselsplan som viser og forklarer hvordan «grønnstruktur» skal overta overvannshåndtering over tid.

§ 2-1.2.2 Vei og veilys (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)
Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging:

- Den til enhver tids gjeldende kommunal veinorm
- Den til enhver tids gjeldende kommunal veilysnorm.

I sentrumsområder kan normene fravikes der disse ikke er tilpasset sentrumsområder og gatestruktur.

Ved etablering av private veier og felles avkjørsler skal kommunens veinorm følges. Der det anlegges interne, private atkomstveier skal disse ha en samlet bredde på minst 4 meter; 3 meter kjørebane og 0,5 meter bankett på hver side. Maksimal stigning skal være 12,5 %. Det tillates maksimum en adkomst per boligeiendom. Enkeltavkjørsel til kommunal vei i småhusområder skal opparbeides med stikkrenne og skal ikke være bredere enn 4 meter. I småhusområder skal grøft ellers opprettholdes langs eiendomsgrense mot vei. Ev. gjenfylte veigrøfter skal gjenopprettes. Dersom det ikke er fysisk mulig å anlegge grøft skal avkjørselsbredde avgrenses med fysisk stengsel som f.eks. gjerde.

§ 2-1.2.3 Energiforsyning (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 12-7)
Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere energitekniske løsninger for planområdet, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene.

Tilknytningsplikt til fjernvarme innenfor konsesjonsområdet, fastsettes i reguleringsplan. Konsesjonsområdene fremgår av kommunens temakart, vedlegg f). For tiltak som er innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme, men som kan gjennomføres uten krav om ny reguleringsprosess, er det tilknytningsplikt. Tiltak som samlet på eiendommen er mindre enn 500 m^2 BRA eller har en varmeløsning som er dokumentert miljømessig bedre og gir et lavere CO2-avtrykk enn fjernvarme, kan unntas tilknytningsplikt.

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

Retningslinjer:
Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme bør nye bygg ha en varmeløsning som er miljømessig like god som eller bedre enn fjernvarme.

For å sikre energieffektive bygg og anlegg, bør samspillsløsninger med omkringliggende bygg og anlegg, både eksisterende og planlagte, identifiseres i alle prosjekter der det kan være relevant.

Nye nærings- og boligbygg bør bygges som passivhus og Norsk Standard for passivhus legges til grunn.

Av hensyn til globale klimagassutslipp og lokal luftkvalitet bør det på anleggsplasser brukes maskiner og utstyr som ikke har utslipp av klimagasser eller har andre vesentlige utslipp til luft. Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør skje utslippsfritt.
I reguleringsplaner vil kommunen stille krav om fossilfri og utslippsfri anleggsplass/anleggsfase i den grad det nasjonale regelverket åpner for det, løsninger skal redegjøres for i reguleringsplanforslaget.

§ 2-1.2.4 Avfall
For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Der det etableres avfallssug, stasjonært eller mobilt, skal det etableres to separate nedkast, et for matavfall og

et for restavfall. Kommunen kan stille krav til nedgravde brønner eller andre innebygde innsamlingsløsninger for glass- og metallemballasje samt papp/papir. Avstand fra ytterdør i boenhet til leveringspunkt skal normalt være inntil 50 meter. Avfallsløsninger skal fremgå av planforslaget. Renovasjonsanlegg skal vises i plankartet.

Det skal etableres avfallsoppsamlingsløsning etter følgende norm:

Avfallsoppsamlingsløsning	Antall boenheter		
	Småhus	Blokkbebyggelse utenfor sentrumsformål	Sentrumsformål og i KF 1, KF2, KF3, KF4 og KF5
Småbeholdere	Inntil 5	Inntil 5	
Avfallsbrønn, nedgravde	Fra 5	6-100	
Mobilt avfallssug		101-250	0 - 250
Stasjonært avfallssug		Fra 251	Fra 251

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

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal virkning på miljøet.

Innenfor sentrumsformål og KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5 gjelder i tillegg egne krav i §§ 2-3.1.6 og 2-9.1.

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

§ 2-1.2.5 Tilrettelegging for brannvesenets rednings- og slokkeinnsats
Ved all arealplanlegging skal det utarbeides en plan for tilrettelegging av brannvesenets rednings- og slokkeinnsats. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge redegjørelse for at tilrettelegging er ivaretatt. Nedre Romerike brann- og redningsvesen sine retningslinjer for rednings- og slokkeinnsats skal legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

§ 2-1.3 Uteoppholdsareal
§ 2-1.3.1 Areal som inngår ved beregning av uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det avsettes et minste sammenhengende uteoppholdsareal (MUA). Bestemmelsene gjelder både ved nybygg, ombygging og bruksendring.

Følgende inngår i uteoppholdsareal:
- Ubebygd areal på bakkeplan.
- Ikke-overbygd terrasse og ikke-overbygd inngangsparti som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken.
- I tillegg inngår balkonger, takterrasser og lignende der det er fastsatt i § 2-1.3.3 eller bestemmelsene for den enkelte boligtype.

Følgende inngår likevel ikke i uteoppholdsareal:
- Areal med helling over 1:3
- Areal i smale striper på under 2 meters bredde som er inneklemt mellom areal som ikke regnes med i MUA
- Innglassede balkonger
- Nødvendig snu- og kjøreareal

- Parkeringsareal i samsvar med den til enhver tids gjeldende parkeringsnorm for bil. Felles parkeringsanlegg for sykkel inngår heller ikke. Dersom det er mer bakkeparkering enn parkeringsnormen i områder uten øvre begrensning krever, skal det tas utgangspunkt i det faktiske parkeringsareal.
- Areal som ligger i aktsomhetsområder for magnetfelt og strålefare
- For areal som er utsatt for støy gjelder § 1-14.1.1
- For areal som er utsatt for luftforurensning gjelder § 1-14.3
- Arealer satt av til «grønnstruktur» eller annet «teknisk grønt» med en funksjon som ikke er forenelig med personlig bruk (lek) og opphold, f.eks. regnbed. Disse skal vises i reguleringsplan som egnet formål der uteopphold utelukkes.

§ 2-1.3.2 Øvrige kvalitetskrav ved regulering
Den samlede kvaliteten på uteoppholdsarealet skal være brukbart for lek. Plassering og utforming skal bidra til å sikre lav fare for trafikkskade. Uteoppholdsarealet skal i størst mulig grad være opparbeidet med variert vegetasjon og med utgangspunkt i eksisterende naturelementer for å sikre biologisk mangfold og beboeres rekreasjonsbehov.

Minst 30 % av minste felles uteoppholdsareal skal være vegetasjonsdekket. Ved etablering av minste uteoppholdsareal på lokk skal minst 10 % av utearealet ha en jorddybde på minimum 80 cm for etablering av trær osv.

Ved nybygg skal minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal være solbelyst kl. 15:00, vårjevndøgn. Ved nybygg skal minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet, inkl. arealet opparbeidet som lekeplass, skal ha minst 5 soltimer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15:00 og 20:00

Det skal skilles og skjermes fysisk mellom felles, halvprivate og private uteareal ved bruk av beplantning, levegger, natursteinsmur eller lignende anleggsgartneriske tiltak. Avstand mellom private uteoppholdsareal og fellesareal skal være minst 2 meter. Masser som skal brukes til opparbeidelse av utearealer for lek og opphold, skal tilfredsstille normverdiene i Forurensningsforskriftens kapittel 2, Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider vedlegg 1.

Retningslinjer: Det legges vekt på følgende kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal:
- *Arealet skal være variert og tilpasset utbyggingens størrelse.*
- *Arealet skal opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, romdannede beplantning o.l.*
- *Arealet skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.*
- *Arealet skal være egnet som oppholdsplass/møteplass for alle aldergrupper og brukergrupper. Elementer som benker og bord, felles griller og andre samlingsområder for voksne og familier skal inngå.*

Bestemmelsene til den enkelte reguleringsplan skal tydeliggjøre hvilke felt på plankartet som kan inngå i MUA.

Uteoppholdsareal på bakkeplan skal vises i reguleringsplan med enten «Uteoppholdsareal – lekeplass», «Uteoppholdsareal – gårdsplass», «Uteoppholdsareal -parsellhage» eller «Uteoppholdsareal – annet uteopphold». Dette gjelder ikke privat uteoppholdsareal i småhusområder.

§ 2-1.3.3 Minste størrelse for uteoppholdsareal
Følgende bestemmelser om minste uteoppholdsareal (MUA) for respektive boligtyper/områder gjelder, der ikke annet framgår av bestemmelsene for det enkelte felt/formål:

	Total MUA i m^2 per boenhet	**Privat** per boenhet - direkte knyttet til boligen i % av total MUA	**Privat på balkong/ takterasse** per boenhet MUA i m^2	**Fellesareal** i % av total MUA	**Andre bestemmelser** MUA i m^2
Enebolig §2-2.1.6	Minst 250	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Sekundærleilighet i enebolig §2-2.1.6	Minst 100	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Tomannsbolig §2-2.1.6	Minst 200	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Konsentrert småhus § 2-2.2.2	Minst 90 i indre og minst 120 i ytre sone	Minst 60 %	Maks 10 m^2 av det private uteoppholdsareal medregnes	Minst 30 % skal være felles og ligge på bakkeplan eller lokk i høyde med bakkeplan. Det skal være minst 200 m^2 felles MUA for et felt.	Minst 40 % av felles MUA skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter.
Utenfor sentrumsformål – blokk § 2-1.3.6	Minst 60	Minst 15 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 70 %	Maks 50% av felles uteoppholdsareal kan ligge på takterrasse/lokk som ikke er på bakkeplan
Sentrumsformål, toroms leilighet og større § 2-3.1.5	Minst 25	Minst 20 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 70 %	Fellesareal kan ligge på bakkeplan,

					balkong eller terrasse/lokk
Sentrumsformål, ettroms leilighet § 2-3.1.5	Minst 17	Minst 12 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 70 %	Felles uteoppholdsareal kan ligge på balkong eller takterrasse/lokk
Kombinert formål KF 1 – KF 5, KF29 og KF30 § 2- 9.1	Minst 40	Minst 25 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 60 %	Maks 50 % av felles uteoppholdsareal kan ligge på takterrasse/lokk som ikke er på bakkeplan

§ 2-1.4 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet
Ved regulering av boliger gjelder følgende bestemmelser:

De samme kvalitetskravene som stilles til øvrig MUA i §§ 2-1.3.1 og 2-1.3.2 stilles til lekeplasser. Lekeplass teller ikke med i MUA, med mindre annet er angitt. Nærlekeplass og strøkslekeplass settes av i reguleringsplan med arealformål «Uteoppholdsareal – lekeplass».

Lekeplasser skal ha et kreativt innhold og en utforming og møblering som innbyr til allsidige aktiviteter, også vinterstid. Det skal benyttes naturlige materialer, ikke gummigranulat eller plast.

Trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plasseres på områder avsatt til lekeplass.

Retningslinje: Det vises til Byggforskserien blad 381.301 og 381.302

§ 2-1.4.1 Lekeplass ved inngang
Ved detaljregulering av mer enn 4 boenheter skal det inngå areal med benker og lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2 – 5 år innen 50 meter fra bolig. Arealet skal være minst 150 m^2. Utenfor sentrumsformål skal hver lekeplass betjene inntil 30 boenheter. I sentrumsformål og KF 1-5, KF29 og KF30 skal arealet økes med 50 m^2 pr. 50 boenheter, og en lekeplass kan deles i to lekeplasser på 100 m^2.
Lekeplass ved inngang kan inngå ved beregning av felles MUA.

Lekeplassen skal rammes inn av beplantning.

§ 2-1.4.2 Nærlekeplass
Ved detaljregulering av boligfelt med mer enn 20 boenheter, skal det i tillegg til lekeplass ved inngang inngå nærlekeplass for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen fem til tretten år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 500 m^2, og skal fra og med 50 boliger økes med 10 m^2 per boenheter.

Minst 50 % av lekeplassen skal være flat (maksimal stigning 1: 20) og ha fast dekke.

Beplantning skal ramme inn eller danne rom rundt lekeplassarealet, slik at det er tydelig og lesbar soneinndeling. Dvs. at det er lett å orientere seg og lese ut fra opparbeidelse hvor det er trygt å oppholde seg, og hvor det er tenkt hvilken type aktivitet.

Retningslinjer:
Nærlekeplasser bør ha en tematisk overbygning som gir den særpreg. Eksempler på temaer kan være fly, båt, lekehus eller lekebuss med tilhørende lekeaktiviter. Det kan også være naturelementer som vann, tre eller stein som er gjennomgående tema. Dersom det er nødvendig for å overholde avstandskravet kan lekearealet deles i to eller flere lekeplasser på minst 500 m^2 hver. For boligfelt med færre enn 200 boliger kan nærlekeplass inngå i strøkslekeplass dersom avstand 150 meter overholdes.

§ 2-1.4.3 Strøkslekeplass
Ved detaljregulering av boligfelt med 200 – 500 boliger skal det inngå strøkslekeplass tilpasset barn fra ti år og oppover, innen 500 meter fra boligen. Arealet skal være minst 5 000 m^2, ev. deles i mindre lekeplasser på 2 500 m2 hver. En strøkslekeplass på minst 5 000 m^2 kan betjene opptil 500 boliger.

En strøkslekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter, byggelek og skating. Minst en tredjedel av arealet skal ha en jevn, hard flate for sykling, ballspill og annet. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med slitesterk trevegetasjon der bygging av lekehytter o.l. er tillatt.

§ 2-1.4.4 Lekeplass i sentrumsformål og kombinerte formål
Ved detaljregulering av områder avsatt til sentrumsformål, samt visse felt avsatt til kombinerte formål, gjelder i tillegg til §§ 2-1.4.1 egne krav til lekeplasser og nærmiljøanlegg/ballfelt eller byanlegg for disse formålene, se §§ 2-3.1.4 b) og 2-9.1.4 b).

§ 2-1.5 Krav om erstatningsareal
Ved omdisponering av arealer som er regulert til felles uteoppholdsareal, lekeplass eller til friområde og som er i bruk til eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av tidligere uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

§ 2-1.6 Svalganger og åpne branntrapper
Svalganger tillates ikke. For nybygg tillates ikke åpne branntrapper.

§ 2-1.7 Grønne tak
Flate tak med en takhelning på 0 – 5,5 % skal være grønne, med unntak av de deler av taket som benyttes til energianlegg og takterrasser. Ved opparbeidelse som takterrasser skal allikevel minst 30 % av taket beplantes. Dette gjelder all type bebyggelse og anlegg, med unntak av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse og mindre bygningstyper som er tilknyttet slik småhusbebyggelse.
Med grønne tak menes det enten:

- «ekstensive grønne tak» bestående av 40 - 200 mm vekstmedium beplantet med moser, urter, gressarter og sedum.
- «hybride tak» som også betegnes som «semi-ekstensive / semi-intensive grønne tak», bestående av 120 – 250 mm vekstmedium beplantet med gressarter, urter, ville stauder, kratt og busker.
- «intensive grønne tak» bestående av 150 – 500 mm vekstmedium beplantet med gressplen, flerårige planter eller stauder, kratt, busker, trær (små).

Retningslinje: «Ekstensive grønne» tak er minimumskravet for slik å bidra til å dempe opp nedbørsflom, bidra til den lokale luftkvaliteten, bidra med en avkjølende effekt på lokalklimaet og beskytte mot UV-strålningens nedbrytende effekt på takmembran. «Hybride tak» omfatter også så kalte «biotoptak» eller «habitattak», som skal bidra til å øke biologisk mangfold. «Intensive grønne tak» bør med fordel gjøres tilgjengelig som takterrasse til beboere og/eller ansatte.

§ 2-1.8 Tre i bærende konstruksjoner, materialgjenvinning og gjenbruk

a) I bærende konstruksjoner og i øvrige deler av prosjektet over terreng skal det benyttes
    1) tre eller materialer som gjennom livsløpet har lavere klimafotavtrykk og er miljømessig bedre enn tre, eller
    2) gjenvinningsmaterialer eller gjenbrukte materialer

b) Bestemmelsen gjelder i byggesaker som behandles på grunnlag av kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen gjelder ikke driftsbygninger i landbruket og tiltak unntatt krav til regulering etter § 1-3.1 b). Ved regulering skal punkt a) vurderes og etterstrebes.

c) Bestemmelsen i punkt a) supplerer ikke gjeldende reguleringsplaner.

Ved riving og rehabilitering skal det i størst mulig grad legges til rette for etterfølgende gjenbruk.

I overgangssone mellom blokkbebyggelse og småhusbebyggelse, eller i områder med eksisterende trehus, skal tre benyttes som hovedmateriale i nye bygg. Materialer som benyttes skal være av god kvalitet, slik at bygningens uttrykk opprettholdes i bygningens forventede levetid.

Informasjon: Med gjenvinning menes tilbakeføring av materialer i en industriell prosess for slik å bruke de igjen i prosjektet som noe annet. For eksempel omsmelting av metaller eller når oppkuttet treverk og flis blir til sponplater. Her endres strukturen til materialet og man lager et nytt produkt.

Med gjenbruk menes ny utnyttelse av et produkt i dets opprinnelige form. Man endrer ikke strukturen i materialet før det brukes det om igjen. Eksempelvis kan fliser, vinduer, dører og fasadematerialer som murstein være aktuelle for ombruk.

§ 2-1.9 Fellesfunksjoner i boligprosjekter (pbl. § 11- 9, nr. 5)
Ved regulering av flere enn 10 boenheter i sentrumsformål, kombinert formål eller blokkbebyggelse, skal det inngå fellesfunksjoner som hobbyrom, selskapslokale, treningsrom, møteplass eller tilsvarende. Det skal settes av 1 m^2 pr. boenhet til slikt formål.

§ 2-1.10 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)
Ved regulering av boliger i sentrumsformål, kombinerte formål og boligformål (kun blokkbebyggelse) kan minstekravet for boligstørrelser fravikes dersom det etableres sosiale boformer/bofellesskap, hvor en gruppe boenheter er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer.

Et bofellesskap skal bestå av seks eller flere boenheter. I bofellesskap tillates boenheter på minimum 30 m^2. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe. Det skal avsettes et innendørs fellesareal med en gulvflate som utgjør minimum 10 % av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel ikke mindre enn 5 m^2 fellesareal per boenhet. Fellesarealene skal være av høy kvalitet og inneholde:

- kvaliteter som tilfredsstiller behovene til et fellesskap av beboerne
- minimum et stort, felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter
- minimum 1 felles gjesterom per 10 boenheter
- arealer tilpasset barn som fungerer som innendørs lekeareal
- rolig oppholdsareal tilbaketrukket fra lekeareal og gangsoner.

Et felles oppholdsrom skal ha direkte adgang til felles uteoppholdsareal. Alle boenheter skal ha direkte tilgang til innendørs fellesarealer, eller via innvendig trapp/heis.

§ 2-1.11 Minste dybde og fasadebredde for leiligheter/rekkehus
Ensidig orientert boenhet, belyst fra én side, skal ikke være orientert kun mot nord eller innenfor 30 grader mot nordvest/nordøst.

Dybden for boenheten skal være mindre enn den totale fasadebredden. Dybden for boenheten for ensidig orientert boenhet skal ikke overskride 8 meter. Dybden for boenheten for tosidig orientert boenhet skal ikke overskride 13 meter. I små, ensidig orienterte boenheter skal fasadebredde ikke være mindre enn 80 % av boenhetens dybde.

§ 2-1.12 Boligstørrelse - variasjon
Ved regulering av boligområder vektlegges variasjon av boligstørrelser i det enkelte prosjektet, i nærområdet og i del av kommunen. Målet for kommunens styring av boligstørrelse er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper og variasjon, samt motvirke ensartede områder.

§ 2-2 Bestemmelser for boligbebyggelse

§ 2-2.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, eksisterende
I uregulerte områder for eksisterende frittliggende småhusbebyggelse gjelder følgende bestemmelser ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2.

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

§ 2-2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse - definisjoner
Frittliggende småhusbebyggelse består av eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger i henhold til boligtypologier definert i Veileder for grad av utnytting.

Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten og er adskilt fra denne. Sekundærleiligheten skal ha alle hovedfunksjoner som kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom og egen inngang/inngang via felles entre. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten og med bruksareal på minimum 30 m^2 og maksimum 60 m^2.

§ 2-2.1.2 Bebyggelse og fradeling
Hver eiendom kan bebygges og eiendom fradeles i henhold til § 1-3.1 a).

§ 2-2.1.3 Utnyttelse
Tillatt bebygd areal (BYA) for eiendommer er maksimum 24 % i indre sone og 20 % i ytre sone vist i kart i vedlegg b). Tillatt bruksareal (BRA) for eneboliger er maks 400 m^2. Tillatt BRA for tomannsboliger er maks 250 m^2 per boenhet.

Boligens maksimale gesimshøyde er 7 meter. Maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyde måles i henhold til TEK17.

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

§ 2-2.1.4 Parkering
Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser per boenhet på egen tomt ved bygge- og delesøknad. For sekundærleiligheter avsettes det 1 biloppstillingsplass i tillegg.

For biloppstillingsplasser på terreng skal det avsettes minimum 18 m^2 eksklusive manøvreringsareal per biloppstillingsplass. Snu- og manøvreringsareal skal opparbeides på egen grunn.

§ 2-2.1.5 Garasjer, uthus, carporter, anneks og andre mindre frittstående bygninger
Tiltakene skal plasseres i samsvar med den til enhver tids gjeldende Vei- og gatenorm. Dette gjelder også biloppstillingsplasser på terreng. Der det på kommuneplankartet er tegnet inn byggegrenser, gjelder likevel ikke unntaksregelen i veinormen som tillater at garasjer/carporter kan plasseres nærmere veien enn kommuneplanens § 1-6.1 åpner for.

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

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

§ 2-2.1.6 Minste uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal MUA skal dekkes i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. MUA skal oppfylle bestemmelsene i § 2.1.3 med underparagrafer.

§ 2-2.1.7 Overvann og klimatilpasning
Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, bebyggelsens takflater medregnet. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnettet eller føres til andres eiendom. jf. § 2-1.2.1

§ 2-2.1.8 Grøntstruktur
Kommunen kan avslå tiltak som sperrer viktige forbindelseslinjer eller bidrar til en mer fragmentert grøntstruktur.

§ 2-2.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse
I områder med konsentrert småhusbebyggelse, gjelder samme bestemmelser som for områder med frittliggende småhusbebyggelse i § 2-2.1, med mindre annet er oppgitt i bestemmelsene under.

§ 2-2.2.1 Definisjoner
Konsentrert småhus: småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan.

§ 2-2.2.2 Eksisterende områder med konsentrert småhusbebyggelse
Tillatt bebygd areal (BYA) for eiendommer er maksimum 30 %. Det tillates ikke oppføring eller ombygging som medfører nye boenheter.

I områder med enhetlig karakter skal nye tiltak tilpasses bebyggelsens eksisterende utforming.

§ 2-2.2.3 Nye områder for konsentrert småhusbebyggelse
I ett og samme prosjekt skal boligstørrelsen varieres.

Ved etablering av nye områder med rekkehus, skal parkeringen skje på/i ett felles parkeringsanlegg ved områdets adkomst. Det skal også etableres parkering for sykler og el-sykler, som skal være rett ved hver enkelt bolig. Utover dette vises til § 1-12 Parkeringskrav.

§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse
§ 2-2.3.1 Lekeplasser i nærmere angitte felt
I felt nevnt i denne bestemmelsen skal reguleringsplaner også inneholde offentlig tilgjengelige lekeplasser, jf. § 2-1.4.2, innen 300 meter fra alle boliger i alle delfelt. Før det gis brukstillatelse i feltene skal lekeplassene være etablert.

- i felt B6, B7, B8 og B11 - nærlekeplass på minimum 1,5 daa,
- i felt B21 - strøkslekeplass på minimum 5 daa,
- i felt B3 - nærlekeplass på minimum 1,5 daa. i hvert delfelt (2 stk.).

§ 2-2.3.2 Boligbebyggelse i Strømmen
Felt B1 – Grønliveien *- konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk*.
Felt B25 – ved Stalsberg *- lavblokk / konsentrert småhusbebyggelse.*
Kulturminneinteressene ved Nordre Stalsberg skal ivaretas i framtidig detaljregulering.

§ 2-2.3.3 Boligbebyggelse på Kjeller
Samtlige felt opplistet under: konsentrert småhusbebyggelse.

Felt B7 – Del av gnr. 29 bnr. 1147. Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan og dokumentasjon på at utbyggingen tar hensyn til kulturminner.

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

§ 2-2.3.4 Boligbebyggelse på Skjetten
Felt B11 - Del av gnr. 69 bnr. 261 m. fl. *- konsentrert småhusbebyggelse.*
Felt B24 og B26 *- frittliggende småhusbebyggelse.*

§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset
Felt B20 – Fribergjordet *- konsentrert småhusbebyggelse.*
Felt B21 – Vardeåsen *- lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse* med maksimalt 50 boenheter. Denne bestemmelsen gjelder foran reguleringsplanen.

§ 2-2.3.6 Felt for framtidig boligbebyggelse på Frogner
B 20 Hval Nordre *– konsentrert småhusbebyggelse*
Før førstegangsbehandling av reguleringsplaner innenfor Hval nordre, skal reguleringsplan for ny jernbanestasjon være vedtatt, eller det må være besluttet at Frogner stasjon ikke skal flyttes. Før utbygging av Hval Nordre skal det etableres gang- og sykkelvei langs Haldenveien. Undergang ved hovedbanen skal oppgraderes til å ha universell utforming.

B 75 - Utvidelse av Kirkebakken *– konsentrert småhusbebyggelse.*
Før brukstillatelse gis skal fortau langs Kirkeveien være opparbeidet langs planområdet. Skråningen sør for området skal beplantes med trær for å ivareta hensyn til

landskapsrommet for nasjonale kulturminneverdier. Bebyggelsens høyde begrenses slik at mønehøyde blir godt under skråningstoppen. Høyde vurderes i reguleringsplan.

B68 Rødkløverveien (Lindeberg) – *konsentrert småhusbebyggelse* med maksimalt 4 boenheter

B 76 – Omdisponering av eksisterende bebyggelse i Moengveien 2 – 10 til boliger, eller riving og nybygg av boliger. Maksimalt 10 boenheter *i småhusbebyggelse*. Det må gjennomføres stabiliserende tiltak som ivaretar sikkerheten i skråningen mot Jeksla. Det skal utover dette ikke bygges i skråningen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-2.3.7 Felt for framtidig boligbebyggelse på Sørumsand
B 77 - Vestbyveien 53 og 55 – *konsentrert småhusbebyggelse.* Forlengelse av fortau langs Vestbyveien skal være opparbeidet før første igangsettingstillatelse.

B82 – Bekkefaret 2-4 (område 71) *– frittliggende småhusbebyggelse*

§ 2-2.3.8 Felt for framtidig boligbebyggelse på Fetsund
Varå mølle B17: Innenfor området kan det bygges maksimalt 150 boliger, *småhusbebyggelse.* Utbygging skal ta hensyn til flom, vassdraget med kantsone, jernbanen og støy, kulturminnene og tilpasses terrenget. Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal eksisterende adkomstvei legges om med slakere stigning, og gangforbindelse med krysning av fv. 172 Rovenveien etableres. Kapasitet på VA-ledningsnett må også oppgraderes.

§ 2-2.3.9 Felt for framtidig boligbebyggelse i Enebakkneset
Langs Fetveien mellom Svarterud og Bøler, *frittliggende småhusbebyggelse, 6 eneboliger*

§ 2-2.3.10 Felt for framtidig boligbebyggelse i Blaker
B73 Hellne - *frittliggende småhusbebyggelse*. Maksimalt 50 boenheter

§ 2-3 Område for bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

§ 2-3.1 Bestemmelser for sentrum generelt
Bestemmelser om oppfølging av byromsnormen fremgår av § 1-8.2.4.

Retningslinje:
Byutviklingsplanen er å anse som veiledende, jamfør kommunestyrets vedtak i sak 6/23.

§ 2-3.1.1 Avgrensning av planområdet
Ved avgrensning av planområde for detaljreguleringsplaner innenfor felt avsatt til sentrumsformål er et kvartal minste reguleringsenhet. I områder som naturlig henger sammen, kan kommunen kreve at planområdet utvides til å omfatte flere kvartaler. Kommunen kan også ved behov kreve at offentlig areal og infrastruktur som har sammenheng med kvartalet blir regulert.

§ 2-3.1.2 Plassering av funksjoner
a) I Lillestrøm by

Innen en avstand på 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal alle nye detaljreguleringsplaner legge til rette for store kontoretableringer. I dette området skal det være publikumsrettede funksjoner i første etasje. Det samme gjelder i byens samfunnsakser, de viktigste gatene for gående og syklende.

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

- Ikke etablere bolig i andre etasje. Andre og tredje etasje reguleres med etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål.*

Eller

- Etablere egne bygg med næringsformål. I så fall kan andre og tredje etasje i øvrige bygg ha boligformål.

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

b) Næringsandel i Strømmen

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

c) Utenfor de mest sentrale områdene i Lillestrøm by og Strømmen

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

d) Sørumsand, Fetsund og Frogner

Innen en avstand på 300 meter fra stasjon er det ikke tillatt med boligformål i 1. etasje. I 1. etasje skal det være publikumsrettede funksjoner. Det skal i 2. etasje etableres etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål*. Det skal etableres næring, handel og tjenesteyting i et omfang tilpasset tettstedets marked og funksjon, og slik at tettstedet blir flerfunksjonelt, og innbyggerne får dekket daglige behov.

§ 2-3.1.3 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Innenfor felt til sentrumsformål skal det være varierende byggehøyde. 3 - 6 etasjer er normen i Lillestrøm by og Strømmen, med de unntak som fremgår av § 2-3.2.1. 3 - 4 etasjer eventuelt supplert med tilbaketrukket toppetasje er normen i Sørumsand, Frogner og Fetsund.

Volum- og funksjonsanalysen og estetisk redegjørelse skal beskrive og vise planforslaget med utgangspunkt i kommuneplanens angitte høydekrav i sentrumsformål / kombinert formål, med mindre annet er oppgitt. (jf. 1-8.2 dokumentasjon til reguleringsplanforslag).

Ved vurdering av hvilke byggehøyder som skal tillates, og lokalisering av disse innenfor planområdet, skal det legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket påvirker omgivelser som byrom og nærliggende bebyggelse. Dette gjelder spesielt solforhold og lokalklimatiske forhold i byrommene. I overgangssone mellom sentrumsformål og områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal det ved oppføring av ny sentrumsbebyggelse gis en god tilpasning til eksisterende bebyggelse med tanke på form, funksjon, volum og høyder. I ytterkanten av sentrumsformål, på grensen til områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal byggehøyden variere mellom 3 og 4 etasjer.

b) Fasadeutforming

Fasader på gateplan som henvender seg mot gater og torg, skal utformes slik at de er åpne og aktiviserer gaterommet. Med åpne fasader menes transparent glass som gir innsyn til

aktiviteten innenfor. Det skal være innganger for minst hver 20. meter og glass som hovedmateriale i minst 80 % av fasaden.

c) Leilighetsstørrelser

I områder for sentrumsformål settes det krav til varierte leilighetsstørrelser:

- minst 35 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m^2 BRA, hvorav minst en av sju skal være mer enn 95 m^2 BRA. Av disse 35 % kan ikke flere enn en av fem bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m^2 BRA,
- maks 40 % av boenhetene kan være på mellom 30 og 55 m^2 BRA. Av disse kan ikke flere enn en av fem være mindre enn 35 m^2. Ingen kan være mindre enn 30 m^2.

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

d) Balkonger

Alle boenheter over første etasje skal ha balkong eller fransk balkong. Ordinære balkonger tillates først ved en høyde på over 4,0 meter fra bakkenivå. Balkonger mot gate skal være min 0,5 meter inntrukket og kan krage inntil 1,5 meter ut fra fasadeliv. Dette gjelder også om det medfører at de krager over byggegrenser. Mot indre gårdsrom og private uteoppholdsareal kan de tilsvarende krage inntil 2,2 meter.

Mot bytorg, gågater, og andre viktige byrom tillates det ikke utkraging av balkonger, her skal alle balkonger være inntrukne.

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

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

Retningslinjer: Hvilke byrom som omfattes av andre setning avgjøres av kommunen i behandlingen av den enkelte saken. Det vil særlig dreie seg om en del viktige gater, samt enkelte strøkstorg og parker av ulik karakter.

e) Forhager

Ut mot gateløp tillates private forhager eller felles forhager som ikke er tilgjengelige for offentligheten kun i overgangssonen mellom sentrumsformål og småhusbebyggelse samt ved boligbebyggelse utenfor 600 meters sone fra stasjonen. Ellers innenfor sentrumsformålet er dette forbudt ut mot gateløp. Det er tillatt med smale regnbed i møbleringssonen langs fasaden og bed for slyng- og klatreplanter, ved «grønne vegger» eller søyletrær og smale busker. Slike smale bed skal da suppleres med offentlige funksjoner som sitteplasser, sykkelstativ eller andre installasjoner.

§ 2-3.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

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

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg

Ved detaljregulering skal det som del av planen vises offentlig tilgjengelig lekeplass jf § 2-1.4.3, på minimum 1 000 m^2 for barn og unge innen 150 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 150 boliger stiger arealkravet med 50 m^2. Lekeplassene skal være tilrettelagt for variert lek, spill, aktivitet og opphold/rekreasjon på tvers av aldersgrupper, skal ligge på bakkeplan og ha trygge gangforbindelser til offentlig gang- og sykkelvei. Det stilles i tillegg krav om at det skal være et offentlig tilgjengelig ballfelt eller nærmiljøanlegg for fysisk

aktivitet på minimum 500 m^2 for barn og unge innen 500 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 175 boliger stiger arealkravet med 50 m^2.

Lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg skal oppfylle kvalitetskravene som stilles til MUA i sentrumsformål, jamfør § 2-1.3. De kan inngå i beregningen av felles MUA dersom arealet ligger innenfor eget planområde/kvartal.

c) Krav til offentlig torg eller park

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

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

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

Med unntak av lekeplass ved inngang kan krav til lekeplass, ballfelt/nærmiljøanlegg og torg/park innfris ved å sette av arealer innenfor eget planområde, ved oppkjøp og opparbeidelse av annet areal eller ved bidrag til opparbeidelse av annet areal. Dette skal avklares gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan, samt gjennom utbyggingsavtale eller ved en avtale om gjennomføring. Arealene må ligge innenfor de angitte gangavstandene.

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

§ 2-3.1.5 Avfall

Avfallsløsning basert på føringene i § 2-1.2.4 skal gå fram av nye reguleringsplaner. Ved planlegging av vareleveranse og avfallshåndtering gjelder byromsnormen.

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

Alle prosjekter med mobilt avfallssug skal dimensjoneres på en måte som senere muliggjør enkel tilknytning til et stasjonært avfallssug felles for hele sentrumsområdet.

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

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

§ 2-3.1.6 Midlertidig bruk

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

a) Midlertidig bruk av ubebygde areal

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

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

§ 2-3.1.7 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling
I uregulerte områder som i dag er bebygd med frittliggende småhusbebyggelse, og som i kommuneplanen er vist som framtidig sentrumsformål er det ikke tillatt med etablering av nye boenheter eller fradeling av nye eiendommer. Det er ikke tillatt å bygge på/til mer enn 50 m^2 BRA. Ellers gjelder kommuneplanens § 2-2.1 om frittliggende småhusbebyggelse.

§ 2-3.2 Framtidige områder for sentrumsformål - spesifikt for felt
§ 2-3.2.1 Sentrumsformål i Lillestrøm by

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF1	Bolig/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF2	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt SF3	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt SF4	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF5	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF6	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF7 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF8	Tjenesteyting/*Kontor/Bevertning*/Forretning/*Hotell*/Park
Felt SF9 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Innfartsparkering
Felt SF27A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Forretning /Bolig/Park
Felt SF28 og SF30	Tjenesteyting/*Kontor/Bevertning*/Forretning
Felt SF10, SF11, SF12, SF 13, SF14, SF15, SF16, SF17, SF18, SF19, SF20, SF21, SF22, SF23, SF24, SF25, og SF26	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig/Park.
Felt SF32 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/Forretning/*Bevertning*/Kollektivknutepunkt

I feltene SF9A, SF9B, SF27A, SF27B, SF30, SF32A, SF32B, SF45 og SF46 tillates bygninger opp til 10 etasjer som spesifisert for hvert felt. I disse bygningene skal det være bysentrums- og publikumsfunksjoner på gateplan (1. etasje og 2. etasje/mezzanin) og i toppetasje. I disse bygningene skal det ikke være boliger.

I felt SF4 skal det sikres gangakse av høy kvalitet parallelt med Jonas Lies gate, i forlengelse av akse ved tinghuset.

I felt SF9A tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Det må sikres siktlinjer mot nord fra eksisterende boligbebyggelse sør for feltet. Innenfor SF9A skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse i øst hensyntas særlig.

I felt SF9B tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Mot byrommet foran stasjonen tillates maks 3 etasjer.

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

For felt SF16 og SF18-SF26 er det kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA *detaljhandel* per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, *samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.*

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

I felt SF1, SF2, SF3, SF4, SF5, SF7, SF8, SF9, SF10, SF13, SF14, SF19, SF20 og SF32B skal reguleringsplaner inneholde en teknisk detaljplan for kollektivfelt og høystandard sykkeltrasé gjennom Lillestrøm til Kjeller. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende. Samme krav gjelder SF 21-26 gjennom områdereguleringskravet for Lillestrøm Nord i § 1-2.2.

For felt SF21, SF22, SF23, SF24, SF25 og SF26 skal det etableres et sammenhengende brukbart areal til park på minimum 12 daa. Parken skal lokaliseres og avgrenses med kvaliteter som bidrar til en trygg, allmenn tilgjengelig uterom/møteplass. Parken skal etableres skjermet for vind, ha variert innhold og utforming, god materialbruk og estetikk, og legge til rette for allsidig bruk for ulike alders- og brukergrupper i alle årstider. Det skal være sol på minst halve parkarealet klokken 15 vårjevndøgn. Krav til park etter § 2-3.1.4 gjelder ikke i tillegg for disse feltene.

I felt SF27A tillates næringsbygg i vest, nærmest stasjonen, med maks høyde 10 etasjer på 50 % av bebyggelse med slikt formål, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse i Nesgata skal tilpasse seg småhusbebyggelse i nord.

I felt SF27B tillates næringsbygg i vest, nærmest stasjonen, med maks høyde 10 etasjer på 50 % av bebyggelse med slikt formål, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig.

I felt SF30 tillates for næringsbygg maks høyde 10 etasjer på deler av feltet. Innenfor SF30 skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse hensyntas særlig.

I felt SF32A tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig.

I felt SF32B tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelsen trappes ned mot Jonas Lies gate og plassen foran stasjonen.

I felt SF45 (Thon hotell) tillates for næringsbygg maks høyde på 10 etasjer, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse skal trappes ned mot byrommet i nord for å sikre gode solforhold der.

I felt SF46 (Shell) tillates for næringsbygg maks høyde på 10 etasjer, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse skal trappes ned mot eldre bebyggelse i vest.

§ 2-3.2.2 Sentrumsformål i Strømmen

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

For feltene SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, og SF42 er det kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA *detaljhandel* per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt *utsalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang.*

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF41	Tjenesteyting/Forretning/Bolig/*Bevertning/Kontor/*Kollektivknutepunkt

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

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF44	Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting/*Bevertning*/Badeanlegg/Bolig

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

§ 2-3.2.3 Sentrumsformål i Sørumsand, Fetsund og Frogner
For Sørumsand er underformål nærmere definert i områdereguleringsplan.

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF47 Sørumsand næringspark vest	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig

SF48 - Noractorområdet: Før igangsettingstillatelse skal gangbro over jernbanen til Orderudjordet være prosjektert. Detaljplan for området skal legge til rette for at gangbroa kan bygges.

For Frogner og Fetsund fremgår underformål av detaljreguleringsplaner.

§ 2-4 Område for bebyggelse og anlegg - tjenesteyting

- Nytt felt T3 - *Barnehage* på Magasintomta ved Garderåsen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.
- Felt BOP2 og BOP5 ved Bingsfoss ungdomsskole. Parkering skal være under bebyggelsen. Sambruk av parkering skal vurderes.

§ 2-5 Næring

Næringsområdene skal ha minimum 50 % BYA eller mer. Næringsformål i skrånende terreng kan ha ned til minimum 45 % BYA.

Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere, energitekniske løsninger for planområdet og synliggjøre de miljømessige konsekvensene. Ved regulering av næringsarealer skal behovet for ladeinfrastruktur og fyllestasjoner for hydrogen og biogass for næringstransporten utredes og behovet sikres ved at det etableres tilstrekkelig og hensiktsmessig infrastruktur.

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

Felt BN27 (Karoline Eggens vei 2-6) – utvidelse av BN8: Området skal brukes til *verksted og lager.* VA-ledningsnett må oppgraderes. Grønnstruktur mot Lindebergveien skal inngå i reguleringsplan.

Felt BN5: Bjørkemoen Næring. Før utbygging skal Bjørkemoen massemottak være ferdigstilt. Før utbygging skal adkomst til Trondheimsveien og gang- og sykkelvei langs Trondheimsvegen fra gang- og sykkelvei ved Lindeberg til Ullensaker grense være opparbeidet. *Det skal ikke være arbeidsintensiv næring*. Utbyggingen inkluderer mottak av masser. Det tillates ikke handel eller *servicefunksjoner rettet mot privatmarkedet*.

Retningslinje: Før igangsettingstillatelse til utbygging av næringsbygg på Bjørkemoen bør dyrkbart areal mellom næringsområdet og E6 dyrkes opp

§ 2-6 Idrettsanlegg

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

Felt IA2/G5: Idrettsanlegg på Nordbyjordet
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan.
Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet: Beplantningsbelte i G5, adkomstvei fra rundkjøring i fv.158 Nordbyveien, gang- og sykkelvei som forbinder Nordens vei med Solvangen, gang- og sykkelvei som forbinder Nordens vei med gang- og sykkelvei ved Nitelva inkl. tilrettelagt krysning av Nordbyveien. Det skal vurderes undergang under Nordbyveien eller krysning i plan. Ved regulering av IA2/G5 Idrettsanlegg på Nordbyjordet skal gang- og sykkelvei føres innenfor byggeformålet, langs dets yttergrense. Grense mellom LNF-formål og byggeformål kan i reguleringsplan vurderes tilpasset i øst mot Nitelva for å legge til rette for bedre landbruksdrift, bedre idrettsareal og optimalisering av gang- og sykkelvei mht. målpunkter og stigningsforhold. Det er en forutsetning at arealer som byttes mellom idretts- og LNF-formål er likeverdige i størrelse.

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

IA9: Hvalstjern. Må tilkoples VA-ledningsnett når ny ledning legges nær anlegget. Tilrettelegging for senere tilbakeføring av dyrkbar mark skal vurderes i reguleringsplan. Terrenginngrep må ha størst mulig avstand til vannet i øst.

§ 2-7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

- Felt AB1 - Tillatt arealformål: Renovasjonsanlegg
- Felt AB2 og AB3 - Tillatt arealformål: Godsterminal
- Felt AB4 - Tillatt arealformål: Sigevannsanlegg.
- Felt AB5 - Tillatt arealformål: Vann- og avløpsanlegg.
- Felt BAB 8 Bjørkemoen - Tillatt arealformål: Massemottak
- Felt BAB11 og BAB 12 Armoen - Tillatt arealformål: Masseuttak
- Felt BAB 15 Ausenfjellet - Tillatt arealformål: Trafostasjon
- Felt BAB 16 Asak - Tillatt arealformål: Massemottak
- Felt BAB 17 Tertittveien - Tillatt arealformål: Massemottak: Tertittvegen skal oppgraderes/utvides før igangsettingstillatelse.
- Felt BAB 18 Snødeponi Borgenveien – tiltak for å beskytte mot avrenning og forsøpling skal inngå i reguleringsplan
- Felt BAB 19 Vannbehandlingsanlegg ved Hammern – ny naturtypekartlegging må gjennomføres i reguleringsplan

§ 2-8 Grav- og urnelund

GU3 Frogner kirkegård - utvidelse: geotekniske sikringstiltak skal inngå i reguleringsplan. Reguleringsplan skal vise trinnvis utbygging.

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

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt KF1 (OBOS-tomta)	Tjenesteyting/*Kontor*/Boligbebyggelse
Felt KF2 (Nesa Nord)	Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting/Idrettsstadion/Bolig
Felt KF3 (ved Sogna)	Tjenesteyting/Bolig
Felt KF4 (Strandveien)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt KF5 (Skjærvaveien)	Forretning//Tjenesteyting/Bolig
Felt KF6 (ved Skedsmohallen)	Idrettsstadion/ Tjenesteyting/*Kontor*
Felt KF7 (langs Fv.382, Rolf Olsens vei)	*Industri/lager/energianlegg*
Felt KF8 (Kjeller v/ trafikkstasjonen)	Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting
Felt KF9 og KF11 (Kjeller, FFI og IFE)	*Kontor*/Tjenesteyting
KF10 (Leirsund)	Forretning/Bolig
Felt KF13 (Valstad ved Valstadsvingen)	Forretning/*Industri/Lager. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF14	Forretning/*Industri/Hotell/Bevertning. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF15 og KF16 (Hvam)	Forretning/*Industri. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF17 (Lahaugmoen)	Næringsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, forretning og Samferdselsanlegg - Lufthavn
Felt KF18 (Brånåslia)	*Forretning for plasskrevende varer med tilhørende kontor/Industri*
Felt KF19 (Skedsmokorset sør)	Forretning/*Kontor/Bevertning*

Felt KF20 (Skedsmokorset sør)	Forretning/*Kontor/Bevertning/*Tjenesteyting/Bolig
Felt KF21, KF22, KF23, KF24, KF25 (Skedsmokorset)	Forretning/Bolig
Felt KF26 (Skedsmokorset)	Forretning/Tjenesteyting/Bolig
Felt KF27 (Svineavlstomta)	Forretning/*Industri*/Næring/*Lager/Bevertning Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
KF28 (Skjettentoppen)	Bolig/Forretning/*Bevertning*/Tjenesteyting
KF29 Skjærvaveien 8-20	Bolig/forretning/*kontor/*tjenesteyting
KF30 Skjærvavn 2-6	Bolig/forretning/*kontor*
KF12 (ved Sørumsand idrettspark)	Idrett/tjenesteyting
KF31 Blaker sentrum (Blaker aldershjem)	*Kontor*/bevertning/bolig
KF32-36 Lørenfallet sentrum	Forretning/*kontor/bevertning*/bolig
KF37 Lørenfallet sentrum (gbnr.214/43)	Forretning/*kontor/bevertning/bensinstasjon*/bussparkering
KF 38 Sørumsand Næringspark øst	Bolig/*kontor/bevertning*/tjenesteyting

§ 2-9.1 Generelle bestemmelser for visse felt for framtidige kombinerte formål
Følgende bestemmelser gjelder i felt KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5, KF29, KF30.

§ 2-9.1.1 Avgrensing av planområdet
Ved avgrensing av planområdet for detaljreguleringsplaner innenfor felt for kombinerte formål som er omfattet av § 2-9.1, er kommuneplanens felt minste reguleringsenhet.

§ 2-9.1.2 Plassering av funksjoner
Det tillates ikke boliger i 1. etasje innenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon. Det tillates heller ikke boliger i 1. etasje ut mot gågater, bytorg og strøkstorg.

§ 2-9.1.3 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Føringene i 2-3.1.3 a) gjelder tilsvarende her.

b) Leilighetsstørrelser

Føringene i 2-3.1.3 c) gjelder tilsvarende her, med eneste forskjell at minst en av fem av leilighetene som er større enn 75 m^2 BRA skal være større enn 95 m^2 BRA.

c) Balkonger

Føringene i 2-3.1.3 d) gjelder tilsvarende her.

2-9.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

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

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg

Det stilles krav om lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg tilsvarende kravet for sentrumsformålsområdet i 2-3.1.4 b). Minstestørrelsene er imidlertid henholdsvis 1200 m^2 og 600 m^2.

c) Krav til torg/park

Føringene i 2-3.1.4 c) gjelder tilsvarende, med det unntak at det ikke er krav om at torg/park skal være offentlig. Arealet kan også være felles, men tilgjengelig for allmennheten.

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

Føringene i 2-3.1.4 d) gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.5 Avfall

Føringene i 2-3.1.5 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.6 Midlertidig bruk

Føringene i 2-3.1.6 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.7 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling

Føringene i 2-3.1.7 gjelder tilsvarende.

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

Tillatte arealformål fremgår av tabell under § 2-9.

§ 2-9.2.1 Bestemmelser som er felles for enkelte felt

Innenfor felt KF2, KF4, KF8, KF21-KF23 er det *kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA detaljhandel per felt* i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, *samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.*

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

§ 2-9.2.2 Felt for kombinerte formål i Lillestrøm by

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

I felt KF4 skal det inngå areal til *skole, barnehage og* flerbrukshall

I felt KF5 skal det inngå areal til *5 avdelingsbarnehage.*

I felt KF29 (Skjærvaveien 8 – 20) skal det inngå areal til *8 avdelingsbarnehage*. Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. Kapasitet på pumpestasjon og VA-ledningsnett må oppgraderes.

I felt KF30 (Skjærvaveien 2 -6): Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. VA-ledningsnett må oppgraderes, og spillvann kan ikke føres til gammel avløpsfellesløsning.

§ 2-9.2.3 Felt for framtidige kombinerte formål på Leirsund
I felt KF10 er det tillatt med følgende kombinerte arealformål: Forretning/Bolig. *Forretning skal være detaljhandel i form av nærbutikk for Leirsund.*

§ 2-9.2.4 Felt for framtidige kombinerte formål i Blaker
I felt KF31 (Blaker aldershjem) er følgende tillatt:

1) Eiendommen skal reguleres til boligformål med *små og mellomstore leiligheter.*
2) Det skal vurderes å legge til rette med *fellesrom til undervisning, utstilling, møter og overnatting.*
3) Det skal legges til rette for at det kan etableres næring som kafe/kiosk og servicetjenester i 1.etasje.
4) Fasadene skal være åpne, varierte og henvende seg til alle sider uten å fremstå med en tydelig bakside.
5) Uteområdet skal opparbeides med høy kvalitet, beplantning og offentlig/private uteoppholdsarealer med sitteplasser.
6) Det skal etableres møteplass for barn og unge/lekeplass i sentrum.

I felt KF39 (ved Krokstad Miljøpark) er følgende tillatt:
Masseuttak, massemottak, næring og snødeponi
Virksomhetene kan ikke være arbeidsplassintensive. Det må tas hensyn til ørretførende bekk i området. Området må tilknyttes offentlig vann og kloakk.

§ 2-9.2.5 Felt for framtidige kombinerte formål i Sørumsand
Sørumsand idrettspark KF12: I felt KF12 skal bruk av overskuddsvarme fra MIRA til oppvarming vurderes.

For skole: deler av Vestbyveien og Sollia/Parkveien utvides før brukstillatelse. Hoveddelen av parkering skal være under bebyggelsen. Areal for buss, drop-offsone og varelevering må være opparbeidet før brukstillatelse. Areal til skolehage skal inngå. Før igangsettingstillatelse må idrettsparken utvides mot vest.

Kapittel III Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

§ 3-1 Vei - Torg

Torg 1 (Plassen nord for Lillestrøm stasjon)
Torg 2 (Plassen sør for Lillestrøm stasjon)
For Torg 1 og Torg 2 stilles det krav om felles reguleringsplan. I reguleringsplanen skal hensyn til taxiholdeplass, korttidsparkering og offentlig sykkelparkering ivaretas.

§ 3-2 Støyskjerming langs vei

Søknad om støyskjerming skal inneholde en estetisk vurdering hvor materialvalg, utforming, omfang og fargevalg sees i sammenheng med omgivelsene. Løsninger som naturstein, tørrmur, gabioner og levende, grønne vegger skal vurderes. Materialer som reflekterer sollys tillates ikke

Retningslinje: Grønne, vegetative tiltak slik som hekker, beplantede vegger e.l. skal prioriteres. For å håndtere avrenning fra vei skal det søkes etablert naturlig fordrøyning ved beplantede grøfter der opphøyde kummer kan ta inn overskuddsovervann ved behov

Kapittel IV Grønnstruktur

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

§ 4-1 Grønnstruktur

§ 4-1.1 Utforming og bruk av arealene
I grøntstruktur uten nærmere angitt underformål skal arealene videreutvikles i tråd med dagens bruk. Det tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene. Det skal legges til rette for at arealene blir bevokst med flersjiktet vegetasjon.

Arealformålet kan medføre økt kvalitet i uterom med tanke på lokal overvannshåndtering, vegetasjonsbruk og biologisk mangfold.

For underformålene «blågrønn struktur», «naturområde», «turdrag», «friområde», «park» og «overvannstiltak» er det angitt egne bestemmelser.

Generelle bestemmelser og retningslinjer er gitt i § 1-9.1.

§ 4-1.2 Omdisponering
Innenfor grøntstrukturen tillates ikke utbygging eller andre tiltak enn det som går fram av § 4-2. I særskilte tilfeller kan kommunen likevel tillate at hele eller deler av eiendommer som i kommuneplanen er satt av til grønnstruktur, omreguleres til utbyggingsformål.
Forutsetningen er da at annet areal reguleres til grøntstruktur og opparbeides slik at grønnstrukturen i planområdet, etter kommunens skjønn, framstår som klart mer attraktivt for et mangfold av brukere enn før omdisponeringen.

§ 4-2 Bestemmelser for ulike underformål innenfor grøntstrukturen

§ 4-2.1 Blågrønn struktur
Arealformålet er aktuelt å bruke for å kunne møte klimaendringer med flom og overvannsproblematikk, og brukes der blågrønne strukturer bidrar til å demme opp, fange opp og/eller lede overvann. Det kan i reguleringsplan også blir detaljert som «vannspeil» eller «dam», dersom disse er planlagt/opparbeidet slik at de tar opp regnvann/avrenning fra overflater.

Bruk av blågrønn struktur er uavhengig av kapasiteten i overvannsnettet. Planlegging av blågrønn struktur skal skje gjennom en samordning av terrengforming, fallforhold, materialvalg, vannhåndtering, rekreasjon, lek, ferdsel, flora og dyreliv.
Blågrønn struktur skal tegnes, beregnes og beskrives av fagkyndig hos forslagsstiller, og må godkjennes av fagansvarlig i kommunen.

Formål med arealformålet er å synliggjøre vannets betydning både på kommune- og reguleringsplan. Dette gjøres for å kunne møte nye klimautfordringer med flom og overvannsproblematikk i byer og tettsteder.

§ 4-2.2 Naturområde
I feltene skal eksisterende naturpreg og terreng bevares, gjerne med opprinnelig stedegen vegetasjon. Området bør ha stort vegetasjonsmangfold, ivareta eksisterende fauna og eventuelle blågrønne kvaliteter. Det kan tillates enkel tilretteleggelse for ferdsel. Store inngrep i eksisterende terreng tillates ikke.

§ 4-2.3 Turdrag
Feltene skal brukes til eksisterende og nye turveier/turstier og løypenett (vinterstid og sommerstid). Turveier skal normalt være gruset, etableres med bredde på 2,5 meter og ha belysning. Turstier skal være enklere opparbeidet enn turveier.

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

§ 4-2.4 Friområde
I disse feltene er det eksisterende og nye grønnstrukturarealer som skal være attraktive for rekreativ bruk. Friområder skal være tilrettelagt/opparbeidet for aktiv lek, fysisk aktivitet, opphold og ferdsel. Områdene kan ha naturlig eller kultivert trevegetasjon og terrengutforming bør i visse tilfeller forsterkes for å tåle stor bruk. I friområdene tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene.

§ 4-2.5 Park
Parker skal ha stor grad av opparbeidelse, med krav til høy kvalitet og standard. Parkene skal utformes slik at de fremstår som gode sosiale møteplasser. De skal ha variert utforming av naturlig og kultivert grønnstruktur, og aktiviteter for ulike aldersgrupper av befolkningen. Byromsnormens retningslinjer for parker skal legges til grunn for utformingen.

§ 4-2.6 Overvannstiltak
Arealformålet er aktuelt å bruke for å kunne møte klimaendringer med flom og overvannsproblematikk, og brukes der vegetative overvanntiltak bidrar til å infiltrere, fordrøye og/eller lede overvann til resipient. Formålet overvannstiltak kan utdypes videre i reguleringsplan ut fra type vannhåndtering i form av infiltrasjon, fordrøyning og avledning.

Bruk av «overvannstiltak» er uavhengig av kapasiteten i overvannsnettet. Planlegging av «overvannstiltak» vil måtte skje gjennom en samordning av terrengforming, fallforhold, materialvalg, vannhåndtering, rekreasjon, lek, ferdsel, fora og dyreliv.

Overvannstiltak skal tegnes, beregnes og beskrives av fagkyndig hos forslagsstiller, og må godkjennes av fagansvarlig i kommunen.

§ 4.3 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnstrukturen

§ 4-3.1 KGS1, Stortorvet.
Kombinerte grøntstrukturformål: Grønnstruktur /park.
Det tillates underjordisk parkeringskjeller under hele feltet. Dagens overflateparkering skal fjernes.

§ 4-3.2 KGS2, Kvartalet mellom Jernbanegata, Nesgata og Fabrikkgata.
Kombinerte grøntstrukturformål: Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting/*Bevertning/*Bolig/Park

Kapittel V Forsvaret

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

§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass

Det er krav til kommunedelplanen i § 1-3.2.

§ 5-1.1 Nye veianlegg
Kommunedelplanen skal vise rv. 22 Fetveien mellom Holtveien og Aleksander Kiellands gate. Dette inkluderer feltutvidelse og løsning for kollektivtrasé mellom Kjeller og Lillestrøm sentrum samt tosidig, separert løsning for gående og syklende.

Planen skal følges av en overordnet plan for veinett i planområdet, inkludert kollektivnett og gang- og sykkelveinett.

§ 5-1.2 Overvannshåndtering
Planen skal inneholde løsninger som sikrer bekkeåpninger og åpen håndtering av overvann.

§ 5-1.3 Ny gatestruktur og plassering av byrom
Til kommunedelplanen skal det følge et byromprogram som viser nye byrom (torg, parker og gater). Byromnormen skal legges til grunn for utformingen av disse.

§ 5-1.4 Ny grønnstruktur og grønne forbindelser
Kommunedelplanen skal vise grønnstruktur som et sammenhengende område for kombinert park og idrettsanlegg rundt overvannskanal. Størrelsen på parkområdet skal være minimum 200 daa.

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

Det skal legges inn grønnstruktur som skal bidra til «den grønne ringen» rundt Lillestrøm by, jf. forslag til byutviklingsplan for Lillestrøm by.

§ 5-2 Miljøopprydning
Tiltakshaver må kartlegge og dokumentere all forurensning på flyplassområdet før behandling av forslag til kommunedelplan.

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

Kapittel VI Landbruks, natur- og friluftsformål
Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5

§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

Informasjon: I områder avsatt til LNF-formål er det kun tillatt med bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruk-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring.

Generelle bestemmelser i kapittel 1 og kapittel VIII om hensynssoner gjelder for alle tiltak i LNF-området.

Retningslinje: Ved søknad skal det redegjøres for hvilke friluftslivs- og naturinteresser som finnes i området, og hvordan det er tatt hensyn til disse.

For oversikt over kulturminneinteresser i LNF-områder, sjekk kommunens temakart. Tiltak i LNF-områder skal oversendes regionale kulturminnemyndigheter slik at de kan vurdere om det finnes ukjente automatisk fredete kulturminner som vil bli berørt.

§ 6-1.1 Driftsbygninger

Retningslinjer:
Behov for driftsbygning skal vurderes i samsvar med jordlova.

Ved vurdering av om bruksendringer av landbruksbygg er i samsvar med LNF – formålet skal den til enhver tids gjeldende veileder til plan og bygningsloven legges til grunn.

§ 6-1.2 Kårboliger

Retningslinjer:
Behov for kårbolig vurderes av kommunen. Kårboliger skal oppføres i tilknytning til gårdstunet uten å berøre dyrka jord.

§ 6-1.3 LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse
Unntak fra byggeforbud gjelder for eksisterende bebygde eiendommer i LNF-området som fremgår av opplisting i vedlegg i) og tilhørende temakart. Det skal ikke bygges på dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite), myr, områder med viktige kartlagte naturtyper og arter og hensynssoner for vannforsyning. Der vedlegg i) viser treff for andre arealkonflikter skal det dokumenteres i søknad om tillatelse til tiltak at hensyn er ivaretatt.

§ 6-1.3.1 LNF-områder med eksisterende spredt boligbebyggelse
På eksisterende boligeiendommer i LNF-område kan det oppføres påbygg, tilbygg og andre mindre tiltak, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Garasjer og uthus kan oppføres med bruksareal inntil 50 m2 på egen eiendom innenfor 25 meter fra boligens yttervegg. Nye boenheter, herunder sekundærleiligheter, tillates ikke opprettet. Tillatt grad av utnytting for eksisterende boligeiendommer i LNF-område skal ikke overstige 20% BYA, boligens areal skal ikke overstige 400 m2 BRA.

§ 6-1.3.2 LNF-områder med eksisterende spredt fritidsboligbebyggelse
Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det kan oppføres tilbygg og/eller anneks med inntil 50 % av økning av opprinnelig bruksareal (BRA), på egen eiendom innenfor 25 meter fra fritidsboligens yttervegg. Dersom utvidelsen skjer etappevis, skal utvidet areal samlet ikke overskride begrensningene i punktet foran. Grad av utnytting på fritidseiendommen skal ikke overskride 100 m2 BRA og 100 m2 BYA totalt.

§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse

Innenfor området Fossum LSB1 kan det tillates inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år).
Innenfor området Monsrud LSB2 kan det tillates inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år).
Innenfor området Gansdalen LSB3 kan det tillates inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år).

Følgende vilkår gjelder:

6-1.4.1 Terrenget skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1: 3

6-1.4.2 Det skal ikke bygges på dyrket mark eller vel arrondert dyrkbar mark. Det skal avsettes en buffersone på minimum 15 meter mellom ny eiendom og dyrket mark.

6-1.4.3 Nye byggetiltak skal ikke komme i konflikt med naturverdier eller kulturminner. Søknad om fradeling eller boligbygging i LNF-områder som kan berøre kulturminner, må sendes Kulturminnemyndigheten til uttalelse.

6-1.4.4 På gårdstun og i en 100-meters sone rundt det som er gårdstunets naturlige avgrensning er fradeling ikke tillatt.

6-1.4.5 Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende turveger og kartfestede stier enn 20 m.

6-1.4.6 Når det på en eiendom A er gitt tillatelse til å fradele en boligeiendom B, skal det på den eiendom B foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen før det kan gis tillatelse til å oppføre ny bolig eller fradele ytterligere en ny boligeiendom fra eiendom A eller B.

Informasjon:
Avkjørsel skal lokaliseres med tilknytting til kommunal vei, eller ved utvidet bruk av eksisterende avkjørsel i samsvar med rammeplanen for avkjørsler.

Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytting til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.

Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 6

§ 7-1 Vassdrag

Alle inngrep i selve vassdragene krever reguleringsplan.
Differensiert vassdragsforvaltning følger av § 1-14.6.

Retningslinje: Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag gjelder i og nær vassdrag. Hensikten er å hindre fysiske tiltak som medfører eller kan medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk og andre ferskvannsorganismer. Statsforvalteren er myndighet etter forskriften.

Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner

§ 8-1 Faresoner og sikringssoner (pbl § 11-8 a)

§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2

I hensynssone for reservevannsforsyning for Dalen vannverk ved Mjøsjøen H110_1 gjelder følgende:

- Det tillates ikke å legge inn vann i fritidsboliger, garasjer og uthus (nye anlegg)
- Ved rehabilitering av avløpsanlegg for eksisterende boliger skal det tas hensyn til reservevannskilden ved valg av ny avløpsløsning.

- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.
- Ved oppføring eller endring av landbruksbebyggelse skal det tas hensyn til reservevannkilden

I hensynssone for drikkevannsforsyning for Dalen vannverk ved Vestre Jarsjø H110_2 skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Dette gjelder for eksempel bygge- og anleggsvirksomhet som massemottak/uttak, veganlegg, bakkeplanering, alle typer grøfter og annet gravearbeid som ikke har med vannverkenes anlegg og drift å gjøre er forbudt i hensynsonen. Dette gjelder også lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning, herunder lagring av drivstoff. Ved skogsdrift skal det tas hensyn til drikkevannskilden.
All aktivitet, der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier før aktivitet kan tillates. For alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten skal det utarbeides en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor 50 meter fra Vestre Jarsjø (pbl § 11-11.6):

- Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i Vestre Jarsjø og tilførselsesbekk.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer eller avløpsvann.

Tilsvarende restriksjoner mot tiltak og aktiviteter trer i kraft for Mjøsjøen H110_1 ved beredskapstilfeller der vannet skal benyttes som drikkevannskilde.

§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3
Innenfor hensynssone sone H110_3 skal det tas hensyn til drikkevannsinntakene for NRVA ved Hammern/Sørumsand. Dette gjelder særskilt for massemottak, masseuttak, snødeponier og tiltak i områder der det potensielt kan være forurenset grunn. Det gjelder også andre tiltak som kan føre til erosjon og utslipp i anleggsperioden.

Retningslinje:
Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA til uttalelse.
NRVA skal varsles ved akutt forurensing innenfor hensynssonen, eller ved mistanke om potensiell akutt forurensning.
Ved fylkesvei 171 Haldenveien - Bingsfoss bru er veitrafikkulykker en forurensningsrisiko. Det bør skiltes med hensyn til «nedslagsfelt for drikkevann» med alarmtelefonnummer.

§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1
Innenfor sone H 130 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

§ 8-1.4 Hensynssone – sikring. Miljøsone/byggegrense langs E6, H130_2
Langs E6 skal det være en miljøsone/byggegrense som vist på plankartet. Byggeforbudsonen gjelder ikke for næringsformål som er avsatt i kommuneplankartet. Tilbygg, påbygg, ombygging og gjenoppbygging av boliger og nye garasjer i eksisterende boligområder tillates, men ikke nye boenheter.

§ 8-1.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3
Innenfor H190 skal det tas hensyn til renseanlegg eller vannforsyningsanlegg under bakken. Dette gjelder særskilt ved betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

Retningslinje: Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges NRVA til uttalelse.

§ 8 -1.6 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - drikkevannsbasseng, H190_4 - H190_16
Innenfor hensynssonen tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider eller andre tiltak som kan komme i konflikt med hensyn til drikkevannsbassenget.

§ 8 -1.7 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - hovedledninger, H190_17
Innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til renseanlegg eller vannforsyningsanlegg under bakken. Dette gjelder særskilt ved plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner.

Retningslinje: Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges NRVA til uttalelse.

§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310
Undernummerering av faresoner for kvikkleire samsvarer med NVEs nummerering av de tilsvarende faresonene.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1
Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

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

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

§ 8-1.10 Hensynssone – fare for flom i Leira nord for Leirsund bru H320_2
Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde..
Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen

skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

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

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 20 %. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.11 Hensynssone – fare. Flom langs Sagelva, H320_3
Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Tiltak etter sikkerhetsklasse F2 200-års flom, jf. TEK17 § 7-2, tillates ikke, uten at disse er beregnet til å tåle belastning fra 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring er etablert I større byggeprosjekter skal reguleringsplan avklare løsninger for flomsikring. Flomsikringstiltak, herunder ev. byggeforbud eller forbud mot å øke andel tette flater på tomten, skal avklares i det enkelte tilfelle.

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

§ 8-1.12 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4
Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde, og TEK17 § 7-2 gjelder. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som hindrer nødvendig avrenning til vassdraget. Nye bygninger tillates ikke oppført.

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

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

§ 8-1.13 Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1
Det tillates ikke etablert boliger, større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor hensynssonen.

§ 8-1.14 Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2
Det tillates ikke etablert større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor hensynssonen. Før det eventuelt reguleres nye boliger i den delen av hensynssonen som er satt av til kombinerte formål, skal det foreligge vurderinger som slår fast at risikoen for helseskader ved utslipp fra Dynea er akseptabelt lav. Reguleringsplaner for boliger innenfor dette området må sikre gode evakueringsmuligheter og vurdere ulike tiltak for å redusere faren for skader ved slike utslipp.

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

§ 8-1.15 Hensynssone – fare. Industri i Ekornesveien, H350_3
Det er ikke tillatt med oppføring av nye boenheter innenfor angitt hensynssone i plankart.

§ 8-1.16 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_4
Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings kraftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.).

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Retningslinje:Ved valg av bygningsmessige løsninger nær hensynsonen skal det tas hensyn til at høyspenningsanleggene kan begrense brannvesenets innsatsmuligheter ved bruk av høydemateriell.
Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensynstas ved tiltak.
Høyspenningsanlegget kan generere eletromagnetiske felt utover hensynssonen.
Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

§ 8-1.17 Hensynssone – fare. Atomreaktor på Kjeller, H390_1
Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter, skoler eller barnehager eller opprette eiendommer til disse formålene innenfor sonen. I reguleringsplan kan det åpnes for fradeling som har til hensikt å tilrettelegge for dekommisjonering av anlegget. Det er ikke tillatt å hensette objekter innenfor sonen slik at disse kan blokkere atomanleggets rømningsveier.

§ 8-1.18 Hensynssone – fare. Restriksjonsområde for nedlagt avfallsdeponi, H390_2
Innenfor området tillates ikke etablering av teknisk infrastruktur i form av vann-, avløps- og fjernvarmeledninger eller el- og telekabler. Etablering av infrastruktur for håndtering av overvann/sigevann og deponigass er tillatt.

Innenfor sonen kan det i områder som i kommuneplankartet er satt av til næringsvirksomhet, kombinerte formål eller bolig ikke gjennomføres tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, med unntak av de som eksplisitt er nevnt over.

§ 8-2 Soner med særlig angitt hensyn (pbl § 11-8 c)

§ 8-2.1 Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv, H530_1 – H530_21
Retningslinjer: innenfor områder angitt som hensynssone friluftsliv er det viktige natur-, opplevelses- og nærmiljøverdier, og området skal derfor sikres og tilrettelegges som et lett tilgjengelig friluft- og nærmiljøområde. Det skal ikke tillates tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel etter allemannsretten eller bruk som rekreasjonsområde, og skjøtselen må ha som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal hensynta dyrehold og beitedyr i de deler av området hvor dette er aktuelt.

§ 8-2.2 Hensynssone med særlig hensyn til grønnstruktur, H540_1
Retningslinjer: ved detaljregulering innenfor hensynssonen H540_1 skal det søkes etablert en sammenhengende grønnstrukturforbindelse fra øst til vest gjennom området, som skal inngå som del av et framtidig grøntbelte rundt Lillestrøm.

§ 8-2.3 Hensynsoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121
Retningslinjer: Innenfor hensynssonen er det raviner i marin leire. Dette er en trua naturtype med geologisk verdi, og med betydning for biologisk mangfold og klimatilpasning. Oppføring av bygninger og anlegg eller vesentlige terrenginngrep er ikke tillatt innenfor byggegrensen til ravinen jf. § 1- 6.3 byggegrense mot raviner. Se også § 1-15.1 og § 1-15.2.

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

§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_59
Retningslinjer: innenfor området angitt som hensynssone bevaring av kulturmiljø, må det tas særlig hensyn til bevaring av kulturhistoriske spor som anlegg/installasjoner, bygningsmiljø og kulturlandskap. Ved behandling av plan- og byggesaker eller andre tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges.

Tiltak i hensynssonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse. Det skal ikke tillates rivning av bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og sikret.

H570_1: området innenfor hensynssonen er et kulturmiljø av nasjonal interesse, registrert i Riksantikvarens NB-register. Innenfor området skal det vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling, slik at de kulturhistoriske verdiene ikke svekkes eller forsvinner. Tiltak i hensynssonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.

H570_2 - H570_4:
Områdene er valgt ut som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA). De skal forvaltes slik at landskapets karakter som beskrevet i rapporten Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus, opprettholdes og styrkes. Tiltak i sonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.

§ 8-3 Hensynssoner som er båndlagt (pbl § 11-8, 3.ledd. bokstav d)

§ 8-3.1 Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven, H710_1 – H710_4, samt ved Asakskredet

Områdene H710_1 – H710_4 er regulert til bevaring/båndlagt i reguleringsplan.

Innenfor båndleggingssone H710_5 for byggeforbud ved Asakskredet er det byggeforbud etter PBL § 28-1. Tiltak som kan påvirke stabiliteten i området kan ikke iverksettes før søknad som dokumenterer sikkerheten er godkjent og byggeforbudet er opphevet.

§ 8-3.2 Områder båndlagt etter lov om naturvern, H720_1 – H720_11
Områdene er vernet i medhold av lov om naturvern. Vernevedtak og ev. forvaltningsplan for det enkelte området gjelder.

Følgende områder er båndlagt etter vedtak i medhold av lov om naturvern:

- Hensynssone H720_1 Breimosen Naturreservat
- Hensynssone H720_2 Sørumsneset Naturreservat
- Hensynssone H720_3 Jølsen Naturreservat
- Hensynssone H720_4 Råsok Naturreservat
- Hensynssone H720_5 Kongsrudtjern Naturreservat
- Hensynssone H720_6 Nordre Øyeren Naturreservat
- Hensynsone H720_7 Mjøsjødalen naturreservat
- Hensynsone H720_8 Flaen naturreservat
- Hensynsone H720_9 Holmen naturreservat
- Hensynsone H720_10 Stilla og Brauterstilla naturreservat
- Hensynsone H720_11 Høgmåsan naturreservat

§ 8-3.3 Områder båndlagt etter lov om kulturminner, H730_1 – H730_20
Automatisk fredete kulturminner
Arealet er båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

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

Informasjon: Sørum, Frogner gamle og Skedsmo middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredete. Innenfor middelalderkirkegård er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945.

§ 8-3.4 Områder båndlagt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, H735_1 – H735_2
Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (Markaloven)

§ 8-3.5 Områder båndlagt etter energiloven, H740_1 – H740_2
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Retningslinje: Det er varslingsplikt for sprengningsarbeid øvrig anleggsarbeid og skogsarbeid nærmere enn 30 m. målt horisontalt fra nærmeste strømførende linje. Se informasjon på https://www.statnett.no/om-statnett/vare-anlegg-i-drift/arbeid-nar-hoyspentanlegg/ og publikasjonen «Anleggsmaskiner og elektriske anlegg».

§ 8-4 Hensynssoner for felles planlegging (pbl. § 11-8, bokstav e)

§ 8-4.1 Sone med krav om felles planlegging H810_1 - H810_4
I hensynssonene H810_1 i Lillestrøm by, og H810_2 på Strømmen som omfatter framtidig sentrumsformål, SF38, SF39 og SF42, skal samarbeides om kvartalsvis felles planlegging. I områder som naturlig henger sammen, eller som har behov for felles infrastruktur, kan kommunen kreve at samarbeidsområdet utvides til å omfatte flere kvartal. Det samme gjelder H810_3 på Hvam, og H810_4 som er område SF47 og SF48 på Strømmen

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

Kapittel IX Bestemmelser til bestemmelsesområder

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

§ 9-1.1 Bestemmelsesområder for boligfelt med særlige hensyn i Lillestrøm by #6_1 til #6_21
Innenfor disse områdene skal alle nye tiltak bidra til å videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur. Med bebyggelsesstruktur menes her hvordan bygningene er plassert på eiendommen i forhold til vei eller gate.

Gesimshøyde skal ikke overskride 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I områder der det må tas hensyn til flom jf. § 1-20, skal nødvendig heving av gulvnivå kunne legges til ved beregning av gesimshøyde.

For eneboliger og tomannsboliger skal garasje være frittstående, innvendige biloppstillingsplasser skal ikke være en del av husets 1.etasje/underetasje. For boliger i konsentrert småhusbebyggelse skal garasjer være i fellesanlegg.

I område # 6_2 og # 6_ 6 skal boligene ha flatt tak eller pulttak.
I øvrige områder skal boligene ha saltak eller valmtak.

I område # 6_9 (kun i Odalsgata) og # 6_ 20 kan bygningene ha mur/pusset mur som hovedmateriale i fasaden.

I område # 6_4 og # 6_ 6 kan bygningene ha platekledning som hovedmateriale i fasaden, i tillegg til tre.

I øvrige områder skal bygningene ha tre som hovedmateriale i fasaden.

§ 9-1.2 Bestemmelsesområder for stille områder #6_22 til #6_29.
Områdene omfatter kirkegårder og viktige tettstedsnære friluftslivsområder som er lite påvirket av støy. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Kollektiv-, gang- og sykkel- eller trafikksikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene.

Kapittel X Vedlegg

a) Byromsnorm for sentrumsområder
b) Temakart - Indre sone og ytre sone
c) Temakart - Parkeringsbestemmelsessoner
d) Temakart - Støybestemmelsessoner
e) Holdningsklasser for avkjørsler
f) Konsesjonsområde for fjernvarme
g) Restriksjonsområde ved Kjeller flyplass
h) Geoteknisk rapport med presiseringer fra kommunen
i) Oversikt over eksisterende bolig- og fritidseiendommer i LNF-spredt bebyggelse (ikke vedlagt ennå, må på høring)
j) Oversiktsliste over bygninger med høy kulturminneverdi (VK1)

Kartvedlegg b), c), d), e) og f) finnes som temakart under kartlag *Temadata fra kommuneplan* på kommunens kartportal. På kartportalen vises den nøyaktige avgrensningen av sonene.

0231_425_REGULERINGSBESTEMMELSER_FOR_REGULERINGSPL

425\07

Endrede bestemmelser, datert 22.09.2019.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR NITTEBERG, KJELLER, 29.05.2019

Kursiv skrift er endring til reguleringsendring for Felt BKS 1-3 (tidl. felt B15 og B16).

§ 1 Generelt

1.1 Reguleringsområdet inneholder følgende reguleringsformål:

- Byggeområder, pbl. §25.1:

  Konsentrert småhusbebyggelse B1-B14
  Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-BKS3
  Grense for bestemmelsesområde #1
  Allmennyttig formål A1
- Offentlige trafikkområder pbl. §25.3:

  Kjøreveg
  Kjøreveg – p_SKV
  Annen veggrunn –teknisk anlegg - p_SVT 1-3
  Gang- og sykkelveg, fortau
  Offentlig snuplass/plass T1
  Leskur/plattformtak
  Kollektivterminal
- Spesialområder, pbl. § 25.6:
  Kommunalteknisk anlegg S1
- Fellesområder pbl. §25.7
  Felles atkomst
  FA Felles
  grøntareal F1
  Felles uteoppholdsrom/lekeareal F2 og F3
  Felles grøntanlegg F4
  Kjøreveg – f_SKV1-4
  Fortau – f_ SF 1-2
  Fortau- o_SF1
  Annen veigrunn – teknisk anlegg - f_SVT1-5
  Annen veigrunn – grøntareal – f_SVG1-2
  Renovasjonsanlegg - BRE 1-2

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 For prosjektering av vei, plasser, bygninger og uterom i felt B1til B14 skal illustrasjonsplanen for Nitteberg, datert 09.10.07, være retningsgivende.

For prosjektering av vei, plasser, bygninger og uterom på byggefelt BKS 1-3 skal illustrasjonsplan for Nitteberg BKS 1-3, datert 02.09.2019, rev C, være retningsgivende.

2.2 Avfallsløsning skal velges i samråd med ROAF og godkjennes av Skedsmo kommune. Det skal velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning.

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

kan gjenbrukes.

Vann, overvann-, og avløpsanlegg skal opparbeides etter overordnet vann- og avløpsplan godkjent av kommunen.

§3 Byggeområder

3.1 Byggeområde B1 - B16, konsentrert småhusbebyggelse:
Feltene B1 – B14 *og BKS 1-3,* kan bebygges som konsentrert småhusbebyggelse; som rekkehus, kjedehus, patiohus, horisontaldelte leilighetsbygg og lignende. Maksimal tillatt utnyttelse er: TU=60 %.
Maksimalt tillatt utnyttelse for felt BKS 1 er %BYA =20%
Maksimalt tillatt utnyttelse for felt BKS 2 er %BYA =40%
Maksimalt tillatt utnyttelse for felt BKS 3 er %BYA =25%

Byggeområde A1, allmennyttig formål, barnehage:
Innenfor området A1 skal det bygges barnehage. Den arkitektoniske utforming av barnehagen skal formgis i tråd med øvrig ny, bebyggelse på boligfeltene på Nitteberg. Maksimal tillatt utnyttelse er: TU=60 %.
Det skal planlegges varelevering for stor lastebil til egen inngang utenfor barnehagens lekeområde.

3.2 Der byggegrense ikke er oppgitt spesielt på planen, gjelder formålsgrensen som byggegrense.

I felt BKS 1-3 tillates det oppført nødvendige tiltak for terrengsikring, gjesteparkering, snuhammer og andre veitekniske anlegg utenfor byggegrense. Utenfor byggegrense i arealet helt nordvest i området, tillates det oppført tiltak for terrengsikring og andre terrengsikringstiltak, konstruksjoner for gangsti, samt utemøblering og lekeapparater.

Det tillates oppført nettstasjon utenfor byggegrense. Nettstasjon medregnes ikke i utnyttelsesgraden. Nettstasjon tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Den må ikke oppføres nærmere annen bebyggelse enn 5m.

3.3 Minimum halvparten av boligenhetene innenfor planområdet skal ha egen inngang på bakkeplan.

3.4 For åpent areal under bygning (med eller uten søyler) som ligger i tilknytning til felles uteoppholdsrom skal arealet ikke regnes med i tillatt bruksareal (T-BRA). Balkonger inntil 10 m^2 regnes heller ikke med.

3.5 Vinterhage skal ikke medregnes i beregning av utnyttelse. Vinterhage skal ha tak av gjennomsiktig materiale. Vinterhagens bygningskonstruksjon kan ikke overstige maksimale gesimshøyder/ antall etasjer.

3.6 Byggehøyden skal ikke overstige 10m til overkant gesims/møne, målt til gjennomsnittlig terrengnivå. Gesimshøyden/mønehøyden i byggeområde må ingen steder overstige C+146.

I felt BKS 1-3 tillates bebyggelsen oppført med takterrasse. Takoppbygg for trapp til takterrasse tillates oppført med høyde på inntil 3,0 meter over maks tillatt gesims. Takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 20% av takflaten. Tilhørende pergola/ åpen

konstruksjon skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takflaten. Trappehuset skal ikke benyttes til rom for varig opphold. Balkonger og terrasser på mer enn 6 m2 medregnes i MUA.

3.7 Utomhusplan i mål 1:200 skal følge søknad om byggetillatelse. Planen skal godkjennes som en del av tillatelsen. Planen skal omfatte hele det aktuelle byggefeltet og overgangen til tilliggende areal. Utomhusplanen skal vise:

- *Reguleringsgrenser (formålsgrenser), funksjonsavgrensning og byggegrenser.*
- *Eksisterende terreng og framtidig terreng.*
- *Skråningsutslag og murer.*
- *Areal for gående og kjørende trafikk, med stigningsforhold.*
- *Areal for leke- og aktivitetsområder*
- *Parkering på terreng og sykkelparkering*
- *Framkommelighet for brann og redning, renovasjon og brøyting (sporing).*
- *Ny vegetasjon.*
- *Leke- og uteoppholdsarealer tilpasset ulike aldersgrupper.*
- *Avrenning for overflatevann.*
- *Arealer til snølagring.*
- *Gjerder og nødvendig sikring.*
- *Materialbruk i markdekker.*
- *Prinsipp for belysning.*
- *Arealer for renovasjon og snuplass for renovasjonsbil.*

3.8 Gjennom byggeområdene B2, B3, B5, B6, B7, B9 og B11 skal det gå en sti/ passasje. Stien skal sikre gangbar tilgjengelighet mellom tunene/ feltene. Der det er terrengmessig mulig, skal passasjens utforming tilstrebes etablert i tråd med universell utforming.

Innenfor bestemmelsesområde # 1 skal det anlegges en gangveg som binder veg (f_SKV) i felt BKS 1-3 sammen med felt F2 (felles lekeareal). Endelig trasé skal fremgå av utomhusplanen. Gangforbindelsen skal bestå av eseltrapper og gruset sti. Det skal etableres spor der det er behov, som gir mulighet til å trille sykkel og barnevogn. Trappene skal etableres med varierte lengderetninger og repos, slik at utformingen fremstår mindre massiv i den bratte skråningen. Det skal etableres vegetasjonsfelt inn mot trappekonstruksjoner og repoer. Gangstien skal ikke være brattere enn 1:8 og trapp med rampe ikke brattere enn 1:5.

3.9 *I felt BKS 1-3 skal bebyggelse utformes med arkitektonisk slektskap til hverandre slik at feltene utgjør en helhet. Fargebruken på fasader og detaljer skal sørge for variasjon i husrekkene og stedlig tilpasning. Bebyggelsen skal ha trekledning. Til søknad om rammetillatelse skal det gis en utformingsmessig redegjøres for valg av bl.a. farger og materialbruk. Rekkverk på takterrasser skal være enhetlig i utforming og materialbruk i alle felt.*
Illustrasjon av bebyggelsen, hustype A og B, datert 13.08.2019 og 14.08.2019 er juridisk bindende. Ved fargevalg skal fargepaletten i illustrasjon utarbeidet av Meinich Arkitekter, datert 29.08.2019 benyttes.

3.10 I felt BKS 1-3 skal det etableres minimum 80 m^2 egnet uteareal pr. boenhet, inkludert felles uteareal på terreng samt private balkonger og takterrasser. Minimum 1500 m^2 skal etableres som felles uteareal og ha helning mindre enn 1:3. Det skal opparbeides to store felles uteareal på skal samles i tun mellom bebyggelsen på henholdsvis min 750 m2 og 520 m2. Arealene skal tilrettelegges for lek og opphold for voksne og familier. Det skal

oppføres lekeapparater, f.eks klatre eller huskestativ, terrengsklie og piknik grupper med bord og benker. Utearealene skal opparbeides med hardføre materialer og god utforming. I de mindre grøntlommene nær inngangspartiene, skal det oppføres sittebenk og lek for de aller minste, med f.eks sandkasse og mindre lekeapparat. Lekearealene skal være skjermet mot vind og ha tilgang til lys og sol.

De ulike sonene skal skilles med vegetasjonsbuffere og mindre terrengformer. Forstøtningsmurer skal beplantes med slyngplanter.

Sydvest i planområdet, utenfor grense for bebyggelse, skal det i tillegg opparbeides et uteareal på min. 300 m2. Arealet skal i stor grad være parkmessig og opparbeides med aktivitetsapparater for eldre barn. Det skal etableres plassbygde plattinger tilpasset terrenget for lek og opphold.

Ved valg av beplanting skal det i størst mulig grad brukes stedegen, variert – og ikke allergifremmende vegetasjon.

Illustrasjonsplan A825D000, datert 02.09.2019 revisjon C, skal være retningsgivende.

3.11.1 Ved utbygging av felt BKS 1-3 skal det i byggeperioden tas særlig hensyn til salamanderinnhegningen øst for Elvengveien slik at den ikke påføres skade. Før søknad om IG skal det utarbeides en plan for sikring av salamanderinnhegningen som kommunen skal godkjenne.

3.12 Felt BKS 1-3 skal ha felles renovasjonsløsning. I felt BKS 1-3 tillates det nedgravde avfallsbeholdere. Areal for plassering av avfallsbeholdere og oppstillingsplass/snuareal for avfallsbil er angitt i plankartet og Detaljert løsning for avfallsbeholdere og snuplass skal komme frem av utomhusplanen til rammesøknad.

§ 4 Parkering

4.1 Byggeområde B1-B14: Minimum halvparten av parkeringsplassene skal anlegges i felles parkeringsanlegg under bygg eller under terreng. Antall parkeringsplasser følger Skedsmo kommunes norm.

Byggeområde BKS 1-3: Antall parkeringsplasser for bil og sykkel følger Skedsmo kommunes gjeldende bestemmelser. Alle parkeringsplasser avsatt for beboere skal ha ladeplasser for elbil.

Byggeområde A1: Antall parkeringsplasser skal følge Skedsmo kommunes gjeldende norm.

4.2 Parkeringsplasser på terreng og i anlegg under bygg og/eller terreng skal ikke regnes med i utnyttelsen. Parkeringsplasser skal plasseres og etableres som en integrert del av bygningsmiljøet.

4.3 Alle parkeringsplasser avsatt for beboere skal ha ladeplasser for elbil.

§ 5 Trafikkområder

5.1 Kjørevei/ fortau

- Krysset Holtveien x Fetveien må opparbeides som vist på reguleringsplanen (rundkjøring). Byggeplan utarbeides og godkjennes av Vegvesenet før ombygging iverksettes (se § 10.2).
- Eksisterende trerekke langs Holtveien skal bevares.

- Avkjørsel og vei avmerket som felt F_SKV skal være felles.
- Del av Elvengveien felt p_SKV skal være privat.
- *I felt BKS 1-3 skal det opparbeides kjørevei, felt f_SKV1. Avkjørsel og vei merket f_ SKV1 skal være felles. Vei merket f_SKV2-4 skal være felles.*
- *Fortau O_SF1 skal være offentlig.*
- *f_SKV1-f_SKV4 og o_SF1 skal opparbeides slik det er detaljert i Vedlegg 10 Teknisk plan Nitteberg B15-16.*
-

5.2 Offentlig snuplass / plass

- Området T1 skal tjene som snuplass og atkomst til kjørbare flater i F2. Området skal ha definerte overganger til byggeområder og landskap.

5.3 Eksisterende avkjørsler

- Dersom eksisterende eiendommer innenfor planens avgrensing som i dag har avkjørsel fra Fetveien og/eller Holtveien ikke innløses, skal eiendommenes avkjørsel opprettholdes. Dette gjelder også eiendommer på sørsiden av Fetveien som kommer i berøring med planen/ veianlegget.

5.4 Sikkerhet ved flom

- Planområdet berøres delvis av kommuneplanens hensynssone H320_1, faresone ved flom. Vei og annen infrastruktur innenfor denne må etableres flomsikkert. Det skal legges en sikkerhetsmargin på 0,3 meter til nivå for 200-årsflom.

§6 Fellesområder

6.1 Felles atkomst, FA:

- Mellom boligfeltene skal det være definerte og artikulerte overganger mellom veirommet (FA) og bebyggelsesområdene. Veirommet skal være del av byggeområdenes plan for uteareal ene.
- Innenfor boligfeltene tillates ikke grøfter som sideareal, med mindre grøften er steinlagt eller av betong.

6.2 Felles grøntareal F1:

- For hvert av byggefeltene B1 – B14 skal det tilgrensende fellesområdet, F1 opparbeides. F1 skal i størst mulig grad bestå av kulturlandskapets opprinnelige karakter, og framstå som grønne siktlinjer mot Nitteberggårdene.

6.3 Felles uteoppholdsrom/lek F2:" Kvartalslek":

- Dette området skal bestå av felles leke- og rekreasjonsareal for boligfeltene. For hver 20de bolig det søkes brukstillatelse på, skal det være opparbeidet minimum 200 m2 felles lekeareal innenfor F2.
- Inndelingen av arealer i F2 som skal tilegnes teigene, skal framkomme ved den enkelte teigs bebyggelsesplan eller situasjonsplan i forbindelse med rammesøknad. Arealene nærmest T1 (snuplass i Holtveien) skal opparbeides først.
- F2 skal ha en kjørbar flate på minimum tre meters bredde langs bebyggelsen. Reguleringsbredden (privat, felles veiformål) er seks meter. Den kjørbare flaten skal brøytes om vinteren og være tilgjengelig for utrykningskjøretøy.

6.4 Felles grøntanlegg/ atkomstsone F4:

Ved hovedatkomsten til Nitteberg ved Holtveien skal det etableres en velkomstsone i form av et grøntanlegg som er felles for alle boligfeltene med atkomst fra denne

rundkjøringen, felt B1 - B14. Feltet skal være parkmessig opparbeidet med beplantning og evt. dertil egnet installasjon. Området tillates ikke benyttet til parkering. Situasjonsplan for opparbeidelse av F4 skal godkjennes av kommunen.

7 Miljøbestemmelser

7.1 Støy:
Veitrafikkstøy må ikke overskride Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, Teknisk forskrift NS 8175 og 8176. For bebyggelse som er utsatt for høyre nivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene. Tilfredsstillende inneklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-3991:" Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

7.2 Bygge- og anleggsstøy:
Ved overskridelse av støygrenseverdier gitt i kapittel 4 i T-1442/2016, skal avbøtende tiltak i henhold til veileder M-128 punkt 4.4.1 utføres.

7.3 Universell utforming:
Ved rammesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst, det vises til TEK, kap. X.
Heis tilpasses båre-/syketransport.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder, tillates ikke bebyggelse over restriksjonsplanens hinderbegrensende plan, angitt i kommuneplanen.

Før søknad om rammetillatelse må det gjøres undersøkelser i byggeområdet BKS 1-3 med magnometer. Det skal tas kontakt med Forsvarsbygg i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av undersøkelsen kan fastsettes.

8.2 Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig, må rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien, ny felles atkomst til boligeiendommene gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38 samt grøntanlegget på felt F4 være ferdig opparbeidet som vist på reguleringsplanen.

Rundkjøringen, i krysset Holtveien x Fetveien og tilhørende offentlig veiareal skal være utført ihht håndbok 017 veg- og gateutforming. Byggeplanene skal være godkjent av Statens vegvesen Region øst v/Romerike distrikt.

Før det gis brukstillatelse til første bolig på felt BKS 1-3, skal atkomstvei Vestengveien/ Elvengveien med tilhørende fortau (som regulert i plan 329/01 og 359/03) *være ferdig opparbeidet frem til avkjøring til boligområde BKS 1-3*, Det samme gjelder elles kjøreveier, fortau, areal for avfallshåndtering iht. *Vedlegg 10 Teknisk plan Nitteberg B15-16*. Plassering av atkomst inn på feltene fra Elvengveien fremgår av retningsgivende illustrasjonsplan. Mindre justeringer kan fastsettes i situasjonsplan tilknyttet rammesøknad for felt BKS 1-3.

8.3 Nødvendig opprusting av vann- og avløpsnett nedstrøms skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder bortledning av overvann etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

8.4 Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis. Støy-

beskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når boligene er tatt i ordinær bruk.

8.5 Felles uteoppholdsrom/lek F2:" Kvartalslek":
For hver 20de bolig innenfor boligfeltene det søkes brukstillatelse på, skal det være opparbeidet minimum 200 m2 felles lekeareal innenfor F2.

8.6 Felles uteoppholdsrom/lek F3 - Sentralt lekefelt, sentralt ballfelt:
For hver 200de bolig innenfor planens avgrensing det søkes brukstillatelse på, skal det opparbeides minimum 2.000 m2 sentralt lekefelt og sentralt ballfelt innenfor området F3.

8.7 Før det gis brukstillatelse for felt BKS1, skal utearealet i BKS1 og lekearealet på 520 m2 i felt BKS 3, samt gangsti og trappeforbindelse til felt F2 være opparbeidet. Før det gis brukstillatelse for felt BKS 2 skal lekearealet 750m2 i felt BKS 2 være opparbeidet. Før det gis brukstillatelse for felt BKS 3 skal resterende utearealer være opparbeidet.

8.8 *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 byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretakelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.*

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper

8.9 Barnehage i området skal være ferdig samtidig med ferdigstillelsen av 1/3 av bebyggelsen.

8.10 Arkeologiske funn:
Før iverksetting av tiltak i de boligteigene hvor funnene er gjort skal det foretas arkeologiske granskinger av de automatisk fredede bosetningssporene. Bosetningssporene det gjelder er: id. 104001 (felt B7), id. 102427 (felt F3), id. 102742 (felt B9 og B11-14, samt deler av F2), id. 102747 (felt B4) og hulveien id. 102749 (felt B1 og tilgrensende deler av FA) innenfor planområdet.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

8.11 Før rammetillatelse for bebyggelse må det utredes bygge- og anleggsstøy mot eksisterende støyfølsom bebyggelse.

8.12 Før rammetillatelse for bebyggelse kan gis, skal det foreligge helhetlig VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering godkjent av kommunen.

8.13 Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg godkjent av kommunen.

8.14 Før første igangsettingstillatelse til bebyggelse over bakken kan gis skal driftsklarbefaring på VA- og overvanns anlegg) være gjennomført og godkjent av kommunen

8.15 Før bebyggelse kan tas i bruk skal anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.

8.16 Før bebyggelse kan tas i bruk skal godkjent driftsklarbefaring på vann og avløpsanlegg være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

8.17 Før ferdigattest kan gis skal godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.

Reviderte bestemmelser etter mindre endring av rundkjøring, HUT sak 5, 05.02.2014:

- **§ 1.1, annet punkt, Leskur/plattformtak og Kollektivterminal,**
- **§ 5.1, første punkt**
- **§ 5.4**

Endring i bestemmelser til endring av reguleringsplan felt BKS 1-3 (tidl. felt B15 og B16)

Nytt pkt 4.3 etter vedtak i kommunestyret 27.11.2019



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NITTEBERG, KJELLER

Bestemmelser til område som omfattes av mindre endring av plan 425, sak 13/28, 17.04.2013

§ 1 Generelt

1.1 Reguleringsområdet inneholder følgende reguleringsformål:

- *Bebyggelse og anlegg, pbl. §12-5.1*:
  Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14.
- *Samferdsel og teknisk infrastruktur pbl. §12-5.2:*
  Kjøreveg
  Fortau
  Gang-/sykkelveg
  Annen veggrunn – tekniske anlegg
- *Grønnstruktur pbl. §12-5.3:*
  Turdrag F1

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 For prosjektering av vei, plasser, bygninger og uterom skal illustrasjonsplanen for Nitteberg, datert 20.03.2013 være retningsgivende.

§3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Feltene B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14 kan bebygges som konsentrert småhusbebyggelse; som rekkehus, enebolig i kjede, tomannsbolig, horisontaldelte leilighetsbygg og lignende.
Maksimal tillatt utnyttelse er:
Feltene B2, B3-1, B3-2, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2 og B10 – BYA = 45 %
Feltene B11-1, B11-2, B12, B13 og B14 – BYA = 40 %
Feltene B5-1, B5-2, B6-1, B6-2 og B6-3 – BYA = 50 %

3.2 Der byggegrense ikke er oppgitt spesielt på planen, gjelder formålsgrense som byggegrense.

3.3 Minimum halvparten av boligenhetene innenfor planområdet skal ha egen inngang på bakkeplan.

3.4 For åpent areal under bygning (med eller uten søyler) som ligger i tilknytning til felles uteoppholdsrom skal arealet ikke regnes med i tillatt bebygd areal (BYA). Balkonger inntil 15 m^2 regnes heller ikke med.

3.5 Vinterhage skal ikke medregnes i beregning av utnyttelse. Vinterhage skal ha tak av gjennomsiktig materiale. Vinterhagens bygningskonstruksjon kan ikke overstige maksimale gesimshøyder/antall etasjer.

3.6 Byggehøyden skal ikke overstige 11 m til overkant gesims/møne, målt til gjennomsnittlig terrengnivå. Gesimshøyden/mønehøyden i byggeområde må ingen steder overstige C+146.

3.7 Ved rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan. Følgende skal inkluderes i utomhusplanen:

- Avgrensingen av planen som en helhetlig arkitektonisk enhet, skal minimum være en teig med tilgrensende F1 og andel F2.
- Byggegrenser, etasjetall, høyde.
- Parkeringsplasser for sykkel og bil, garasjeanlegg og kjøre- og gangveier innenfor byggeområdene.
- Utforming av atkomstveien og overgang til byggeområdene. Tilgrensende veirom skal integreres i teigens arkitektoniske helhet.
- Tilstrebe ett samlende tun innenfor hvert felt. Felles uteoppholdsareal med minimum 25 m^2 pr. boenhet innenfor byggeområdene og tilgrenset F1. Uteoppholdsarealene skal integreres i den arkitektoniske formingen av bebyggelsen.
- Utforming av andel kvartalslekeplass, F2 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.
- Utforming av tilgrensende turdrag F1 som grønn passasje.
- For områdene som kommer i berøring med trerekken i eksisterende allé langs Holtveien, skal eksisterende trerekke merkes inn. Trerekken skal bevares.

§ 4 Parkering

4.1 Feltene B2, B6-2 og B6-3: Parkeringsplassene skal anlegges i felles parkeringsanlegg under bygg, under terreng eller på terreng. Antall parkeringsplasser følger Skedsmo kommunes norm.

4.2 Parkeringsplasser på terreng og i anlegg under bygg og/eller terreng skal ikke regnes med i utnyttelsen. Parkeringsplasser skal plasseres og etableres som en integrert del av bygningsmiljøet.

§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg

- Eksisterende trerekke langs Holtveien skal bevares.
- Kjøreveg V1 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V3 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V4 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V5 er felles for B8-2, B10 og gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38.

5.2 Gang-/sykkelveg:

- Gang-/sykkelvegene er felles for B2, B3-1, B3-2, B5-1 og B5-2

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Turdrag F1:

- For hvert av byggefeltene B2 – B14 skal de tilgrensende turdragene, F1 opparbeides. F1 skal i størst mulig grad bestå av kulturlandskapets opprinnelige karakter, og framstå som grønne siktlinjer mot Nitteberggårdene.

- Turdrag F1 skal være felles for B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14

§7 Miljøbestemmelser

7.1 Støy:
Veitrafikkstøy må ikke overskride Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, Teknisk forskrift NS 8175 og 8176. For bebyggelse som er utsatt for høyre nivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene. Tilfredsstillende inneklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-3991: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

7.2 Området omfattes av konsesjonsområdet til Akershus Fjernvarme AS og bebyggelsen skal søkes tilknyttet fjernvarmeanlegget. Ved utarbeidelse av rammesøknad skal det tilrettelegges planmessige forutsetninger for etablering av fjernvarme/ vannbårende varme for videre detaljprosjektering og -gjennomføring.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder, tillates ikke bebyggelse over restriksjonsplanens hinderbegrensende plan, angitt i kommuneplanen. Felt B2 kan benyttes til p-areal for feltene B3 og B5 så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder. Etter dette skal felt B2 opparbeides som boligområde. Felt B2 må i tillegg til å dekke eget parkeringsbehov også dekke parkeringsbehovet for feltene B3-1, B3-2, B5-1, B5-2.

8.2 Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig, må rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien, ny felles atkomst til boligeiendommene gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38 samt grøntanlegget på felt F4 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007 være ferdig opparbeidet.

Rundkjøringen, i krysset Holtveien x Fetveien og tilhørende offentlig veiareal skal være utført ihht håndbok 017 veg- og gateutforming. Byggeplanene skal være godkjent av Statens vegvesen Region øst v/Romerike distrikt.

8.3 Nødvendig opprusting av vann- og avløpsnett nedstrøms skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder bortledning av overvann etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

8.4 Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis. Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når boligene er tatt i ordinær bruk.

8.5 Felles uteoppholdsrom/lek F2: "Kvartalslek" i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007. For hver 20de bolig innenfor boligfeltene det søkes brukstillatelse på, skal det være opparbeidet minimum 200 m2 felles lekeareal innenfor F2 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.

8.6 Felles uteoppholdsrom/lek F3 - Sentralt lekefelt, sentralt ballfelt i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007:
For hver 200de bolig innenfor planens avgrensing det søkes brukstillatelse på, skal det opparbeides minimum 2.000 m2 sentralt lekefelt og sentralt ballfelt innenfor området F3 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.

8.7 Uteområdene og øvrige fellesarealer skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelsen av bebyggelsen.

Skedsmo kommune, planavdelingen,

den 20.03.2013



Bestemmelser til område som omfattes av mindre endring av plan 425, sak 13/28, 17.04.2013

GEBYR_32050003300500000032_1747383253.PDF

Utskriftsdato: 16.05.2025

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	50	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Eikelundveien 5, 2007 KJELLER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	340 932,82 kr
Renovasjon	243 048,00 kr
Vann	241 563,23 kr
Sum	**825 544,05 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfallsbrønn	57 boenhet	4 394,00 kr	1/1	0 %	250 458,00 kr	104 357,50 kr
Fast gebyr vann bolig	57 stk	1 281,00 kr	1/1	0 %	73 017,00 kr	30 423,75 kr
Fast gebyr avløp bolig	57 stk	1 573,00 kr	1/1	0 %	89 661,00 kr	37 358,75 kr
A-konto vanngebyr	5419 m^3	39,59 kr	1/1	0 %	214 524,66 kr	89 385,25 kr
A-konto avløpsgebyr	5419 m^3	57,10 kr	1/1	0 %	309 424,90 kr	128 927,06 kr
Målt forbruk vann	5538 m^3	34,42 kr	1/1	0 %	190 645,65 kr	190 645,63 kr
Målt forbruk avløp	5538 m^3	49,66 kr	1/1	0 %	275 030,92 kr	275 030,88 kr
-Fradrag innbetalt vann	-5131 m^3	34,42 kr	1/1	0 %	-176 634,67 kr	-176 634,63 kr
-Fradrag innbetalt avløp	-5131 m^3	49,66 kr	1/1	0 %	-254 818,29 kr	-254 818,38 kr
				Sum	**971 309,17 kr**	**424 675,81 kr**

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

FA.PDF

Lillestrøm kommune
Byggesak by

HD ARKITEKTER AS
Postboks 5061 , Majorstuen
0301 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/02716-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
21.12.2020

Eikelundveien 3-5-7, Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	33 / 50 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	HD ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	BOLIGUTVIKLING SØR AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg leilighetsbygg
BRA:	4852 m^2 (3364 m^2 bolig andel)
Antall boenheter:	57 stk

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for nybygg leilighetsbygg.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse av 28.03.2017 med påfølgende igangsettingstillatelser. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Vedtaksnr	Vedtaksdato	Vedtak
17/285	28.03.2017	Rammetillatelse.
17/499	30.05.2017	Igangsettingstillatelse – etappe 1.
17/679	13.07.2017	Igangsettingstillatelse – etappe 2.
17/978	21.10.2017	Igangsettingstillatelse – etappe 3.
18/940	23.11.2018	Midlertidig brukstillatelse.

Ansvar
Gjennomføringsplan versjonsnr. 8, datert 12.10.2020 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Andre opplysninger
Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken. Byggverk eller deler av den må ikke tas i bruk til annet

formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 20 - 1 bokstav d.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Med hilsen

Per Egil Johnsen
Overingeniør
peregil.johnsen@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
BOLIGUTVIKLING SØR AS
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS

HUSORDENSREGLER.
PDF

TRIVSELSREGLER FOR

Boligsameiet Lillestrømtoppen 2

Generelt

Trivselsreglene skal medvirke til å sikre et ryddig forhold og godt bomiljø. Reglene må derfor betraktes som en del av sameiets vedtekter. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir overholdt av både egne familiemedlemmer og gjester. Ved fremleie er eier ansvarlig for at leietagere og deres gjester overholder vedtekter og trivselsregler.

Bruk av egen leilighet i forhold til andre beboere/naboer

- Leilighetene skal ikke benyttes slik at det sjenerer andre sameiere/naboer.
- Ved bruk av musikkinstrumenter, radio, TV og musikkanlegg må det vises omtanke.
- Selskapelige sammenkomster må foregå på en slik måte at det ikke er til unødig ulempe for brukere av de øvrige seksjonene. Ved større selskaper med fare for støy, skal det gis nabovarsel i god tid på forhånd. Etter kl 2300 skal all selskapelighet være bak lukkede dører og ikke ha et støynivå som forstyrrer naboers nattesøvn.
- Grilling på terrassene/verandaene/balkongene er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill.
- Risting av tepper og tøy fra vinduer og terrasser/verandaer/balkonger er ikke tillatt. Tørking og lufting av tøy skal skje på innsiden av rekkverket, på en slik måte at det ikke sjenerer andre.
- Eventuelle klager på sjenerende støy eller andre saker til irritasjon bes tas opp direkte med vedkommende beboer. Hvis dette ikke er mulig, rettes klagen skriftlig til styret.
- Det er ikke tillatt å henge opp pynt/lykter/hengekøyer/blomsterampler e l i taket over balkongene. På egen vegg kan det henges opp gjenstander som flagg, blomsterampler og andre lettere gjenstander etter egen smak.
- Banking, boring og annen støyende virksomhet kan kun foregå i tidsperioden mellom kl 08:00 og 21:00 på hverdager, og 08:00 og 17:00 på lørdager. På søndager er slik virksomhet forbudt.
- Blomsterkasser kan kun festes på innsiden av rekkverk. Dette for å forhindre at noe faller ned på de under. Ellers er det fritt opptil hver enkelt å utstyre terrasser/balkonger/verandaer etter eget ønske.
- All utvendig solskjerming, f eks markiser, skal kun bestilles etter styrets retningslinjer. Innvendig solskjerming kan gjøres av hver enkelt etter egen smak.

Bruk av fellesarealene

- Alle svalganger, heiser, trappeoppganger, garasje og boder er røykfritt område. Sigarettsneiper/snusposer skal ikke kastes på fellesområdet.

- Om vinteren ved snøfall må alle fjerne snøen av bilen før bilen kjøres inn i garasjen. Da det ikke er avløp i garasjen, fører mye snø til oversvømmelse.
- Felles gårdsplass for beboerne skal være ren og ryddig etter bruk.
- Engangsgriller er ikke tillatt brukt i vårt sameie.
- Hovedinngangsdører, garasjeport og dør til boder skal holdes låst. Ikke hold oppe dørene/garasjeporten for ukjente personer. Den enkelte seksjonseier/-leier er ansvarlig for de personene som gis adgang til sameiet.

Navneskilt

- Dørskilt kan monteres etter eget ønske.
- For de som ønsker aviskasse ved sin egen dør, er dette opp til hver enkelt.

Reklamemateriell

- Reklamemateriell i og ved postkassene skal fjernes av den enkelte eier/bruker.

Avfall

- Sameiet oppfordrer til kildesortering. Det er separate søppelsiloer for restavfall (husholdningsavfall), papp/papir og metall/glass. Restavfall skal pakkes godt inn, og pappembalasje skal komprimeres best mulig før det legges i siloen. Søppel skal ikke plasseres utenfor siloene og det må alltid påses at lokkene er ordentlig lukket.
- Annet avfall enn husholdningsavfall, papp/papir og glass/metall må sameier selv besørge bortkjørt. Dette gjelder også hvis den enkelte sameier/leier har store mengder avfall, for eksempel ved inn- og utflytting. Også annet avfall som er for stort for siloene, er det eierens eget ansvar å bringe til avfallsstasjonen.
- Det oppfordres til ikke å legge tekstiler i restavfallet, men bringe dette til Fretex, UFF eller andre som samler inn tekstiler.

Sykler, barnevogner og sportsutstyr o.a.

- Sykler, barnevogner og sportsutstyr skal ikke oppbevares i trappeoppganger eller på svalganger. Dette er rømningsveier og disse skal ikke blokkeres.
- Det samme gjelder også søppelposer.

Parkering

- Parkeringsplasser og fellesareal i garasjen skal kun benyttes i samsvar med formålet og skal ikke benyttes slik at det blir til ulempe for de øvrige i sameiet. Den enkelte bileier skal parkere innenfor egen oppmerkede plass, slik at man ikke er til hinder for naboen. Det er ikke tillatt å parkere på området mot og foran søppelsiloene.
- Når det gjelder ladepunkter vil styret gå inn for en felles leverandør, men det vil bli opptil hver enkelt beboer å påkoste oppsett og eget strømforbruk.

Utvendige antenner

- Det er ikke anledning til å montere utvendige antenner, f eks parabolantenner, på noen av bygningene i sameiet.

Dyrehold

- Dyrehold er tillatt i sameiet, så sant det ikke er til sjenanse for andre beboere.
- Hunder skal ikke luftes på sameiets område.

Mating av fugler/Julenek o.l.

- Det er ikke tillatt å sette opp julenek eller mate fuglene på andre måter innenfor sameiets område, da dette i tillegg til å tiltrekke seg fugler også tiltrekker seg skadedyr som rotter og mus.

Bruk av isbrodder.

- Isbrodder må ikke benyttes i oppganger, heiser og svalganger.

Utleie av garasjeplass

- Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplass til andre enn de som bor i sameiet.

Oppbevaring av propan

- Det er strengt forbudt å oppbevare propan innendørs i leilighetene, i garasjen, eller i bodene.

Indre orden

- Eierne av leilighetene er selv ansvarlig for enhver skade i egen leilighet. Sammen er vi, gjennom sameiets forsikring, ansvarlig for skader på fellesarealer og bygninger.
- Hvis gjenstander som oppbevares på terrasser/balkonger faller ned, står eieren av terrasse/veranda/balkong ansvarlig for evt skader.

Renhold/snørydding

- Styret har inngått avtale med vaktmesterfirma som vil stå for regelmessig feiing og renhold av fellesarealer. Det samme gjelder også snørydding og stell av grøntanlegget. Rengjøring utover dette, som grunner i beboers oppussing, flytting eller andre aktiviteter, må beboere selv ta ansvar for.

Styret
Lillestrømtoppen 2 Boligsameie.

VEDTEKTER.PDF

V E D T E K T E R (pr. 28.09.18)

For

LILLSTRØM TOPPEN 2 BOLIGSAMEIE
org. nr. 921 665 539

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse
Sameiets navn er Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

Sameiet består av 57 boligseksjoner i eiendommen gnr 33 og bnr 50 Skedsmo Kommune. Under boligseksjonene etableres bod - og parkeringsarealer med adkomst via heis til etasjene. Boder er organisert som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Parkeringsarealene er seksjonert som næringsseksjon (N-58) med 57 parkeringsplasser, herav 3 HC plasser og 54 parkeringsplasser i et multi-parkeringsanlegg. Salg og fordeling av parkeringsplasser, foretas av utbygger. Deretter forvaltes næringsseksjonen av styret.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.
Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Boligseksjonene har rett til bruk av fellesarealer som bla. lekeområder og ballplass, organisert i realsameie «Sameie Lillestrøm Panorama Felleseiendom». Fellesarealene vil også disponeres av øvrige boligsameier på området etter hvert som området utbygges. Driften er organisert med eget styre (består av en representant fra berørte boligselskaper) og vedtekter. Driftskostnadene fordeles på boligselskapene etter BRA eller det styret i Felleseiendommen fastsetter.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også salg og utleie av parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal

kun selges og leies ut til seksjonseierne i sameiet. Ved eierskifte av bolig betales et eierskiftegebyr til forretningsfører fra seksjonseier.

En sameier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

3 av plassene i garasjeanlegget er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseiere som disponerer HC plass har plikt til å bytte plass, dersom en seksjonseier eller en av seksjonens hustandsmedlemmer har behov for HC plass.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Trivselsregler
Årsmøte fastsetter trivselsregler. Seksjonseiere plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og annet areal som hører boligen forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, kraner, fra rørskap fjernvarme og termostater i boligen, apparater, mm, samt innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, kraner, fjernvarmeradiator, termostater, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, mm.

(3) Seksjonseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger til og fra egen vannlås eller sluk og fram til sameiets felles- /hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på terrasse og balkong, samt holde disse frie for is, snø, blader, mm.

(4) Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmeveksler og sprinkelanlegg, radiatorer i fellesarealer og instalasjoner som er felles for boligseksjonene.

(4) Seksjonseier skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, fjernvarme, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, drift av fellesareal, styrehonorarer, TV og internett, kommunale avgifter, mm.

(3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer, og multi-parkerings-anlegg fordeles etter antall parkeringsplasser. Styret fastsetter eventuelt garasjeleie.

(4) Fjernvarme vil bli belastet den enkelte som del av ordinære felleskostnader og fordeles iht. fordelingsbrøk BRA i seksjonsbegjæringen.

(5) Kostnader til drift av Sameie Lillestrøm Panorama Felleseiendom, fordeles etter «fordelingsnøkkel BRA» totalt pr boligselskap. Fjernvarme betales etter totalt forbruk av berørte boligselskaper og avregnes etter BRA totalt pr boligselskap.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av sameiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale

seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer
Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift o.l. Det er inngått en 5 års forretningsføreravtale med BORI.

EGENERKLAERING_SIGNED.PDF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvartal (WM)

Oppdragsnr.
316250085

Selger 1 navn
Amir Farhad Saleyi

Gateadresse
Eikelundveien 5

Poststed	Postnr
Kjeller	2007

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316250085

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satt på spotter i gang, stue. av en familie venn.

Arbeid utført av: En venn

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316250085

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er utført tilstandsrapport i forbindelse med salget

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styre informerer at utbygger har gått konkurs og det er funnet en del avik som sameiet utbreder i forbindelse med det kan det forekomme en betalingsforpliktelse eller økning i fellesgjeld.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har rettssak mot utbygger.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette er ikke vedtatt enda ref min tidligere kommentar.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316250085

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 316250085

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amir Saleyi	593843061a7127cd97809 2f4aefc692f8ca7b9bd	19.05.2025 17:33:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 316250085

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Eikelundveien 5
Gnr. 33 Bnr. 50 Snr. 32 i Lillestrøm kommune

Oppdragsnummer:
316-25-0085

Meglerforetak: Kvartal Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Noman Afzal

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 45 06 74 42

E-post: noman.afzal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater