



RÆLINGEN KOMMUNE

# Kommuneplan mot 2025

Kommuneplanens arealdel 2014-2025

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 26.08.2015

*Trivselskommunen med nærhet til Østmarka og Øyeren*



# AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN FOR RÆLINGEN 2014 - 2025

## Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 26.08.2015

Kommuneplanens arealdel består av kommuneplankartet, bestemmelser og retningslinjer, samt Temakart for støy og Rammeplan for avkjørsler.

### Innholdsfortegnelse

<b>GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER:</b> .....	<b>5</b>
<i>Virkeområde og forholdet til eksisterende planer:</i> .....	<b>5</b>
§1.1 Virkeområde .....	5
§1.2 Forholdet til gjeldende planer .....	5
§1.2.1 Forholdet til eldre kommunedelplan (pbl § 1-5) .....	5
§1.2.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5) .....	5
§1.3 Definisjoner av boligtyper .....	5
<b>Plankrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:</b> .....	<b>6</b>
§2.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9, nr 1) .....	6
§2.1.1 Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i småhusbebyggelse (pbl § 11-9, nr. 1).....	6
§2.1.2 Krav om reguleringsplan ved boligfortetting i støyutsatt område (pbl § 11-9, nr. 1 og § 11-8, bokstav a) .....	6
§2.1.3 Regulering av masseuttak og deponier (pbl § 11-9, nr. 1) .....	6
§2.2 Krav om og innhold i utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, nr. 2) .....	6
<b>Energiforsyning, renovasjon, vei, VA og rekkefølgekrav:</b> .....	<b>6</b>
§3.1 Energiforsyning (pbl § 11-9, nr. 3, jf. pbl § 27-5) .....	6
§3.2 Avfall / renovasjon (pbl § 11-9, nr. 3) .....	7
§3.3 Kommunal vegnorm og VA-retningslinjer (pbl § 11-9, nr. 3) .....	7
§3.4 Utredning av trafikksituasjonen (pbl § 11-9, nr. 3) .....	7
§3.5 Utredning av naturmangfold før inngrep (pbl § 11-9, nr. 4) .....	7
§3.6 Geotekniske undersøkelser (pbl §11-9, nr. 5) .....	7



§3.7	Utbyggingsrekkefølge (pbl § 11-9, nr. 4) .....	8
<b>Krav om utforming av boligområder (både eksisterende og framtidige):.....</b>		<b>8</b>
§4.1	Byggegrenser (pbl § 11-9, nr. 5) .....	8
§4.2	Byggehøyder (pbl § 11-9, nr. 5) .....	8
§4.3	Utnyttelse (pbl § 11-9, nr. 5) .....	8
§4.4	Deling av eiendom og fortetting i eksisterende boligområder (pbl § 11-9, nr. 5).....	8
§4.5	Parkeringskrav / oppstillingsplasser for bil og sykkel (pbl § 11-9, nr. 5) .....	8
§4.6	Generelle krav til parkeringsareal (pbl 11-9, nr. 5).....	9
§4.7	Krav til lekeplasser (pbl § 11-9, nr. 5) .....	10
§4.8	Uteoppholdsarealer (pbl § 11-9, nr. 5) .....	10
§4.8.1	Minste uteoppholdsareal (MUA) (pbl 11-9, nr. 5).....	10
§4.9	Universell utforming (pbl § 11-9, nr. 5) .....	11
<b>Miljøkvalitet:.....</b>		<b>11</b>
§5.1	Forurensning (pbl § 11-9, nr. 6) .....	11
§5.2	Stråling (pbl § 11-9, nr. 6) .....	11
§5.3	Lokalklima og luftkvalitet (pbl § 11-9, nr. 6).....	11
§5.4	Avviksområder for støy, jf. støyretningslinjen T-1442/2012 (pbl. § 11-9, nr. 6) .....	11
§5.5	Stille område (pbl § 11-9, nr. 6).....	11
§5.6	Vurdering av konsekvenser av klimaendringer (pbl. § 11-9, nr. 6) .....	12
§5.7	Vannkvalitet og vannmiljø (pbl § 11-9, nr. 6) .....	12
<b>Estetikk, natur, grønnstruktur og vassdrag: .....</b>		<b>12</b>
§6.1	Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6).....	12
§6.2	Inngrep i vassdrag og flomfare (pbl § 11-9, nr. 6) .....	12
§6.3	Tiltak langs Nordre Øyeren naturreservat (pbl § 11-9 nr. 6).....	12
§6.4	Tiltak innenfor Marka (Østmarka) (pbl 11-9, nr. 6) .....	12
§6.5	Grønnstruktur (pbl § 11-9, nr. 6) .....	13
§6.6	Naturtyper og biologisk mangfold (pbl § 11-9, nr. 6) .....	13
<b>Retningslinjer og bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø: .....</b>		<b>13</b>
§7.1	Generelle bestemmelser (pbl § 11-9, nr.7) .....	13
§7.2	Kongeveien (pbl § 11-9, nr. 7) .....	13
<b>BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL .....</b>		<b>14</b>
<b>Bestemmelser til bygg og anleggsformål: (pbl § 11-7, nr. 1).....</b>		<b>14</b>
§8.1	Framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-7, nr. 1) .....	14
§8.2	Framtidig boligbebyggelse (pbl § 11-7, nr. 1).....	14
§8.3	Holdningsklasser for avkjørsler (pbl § 11-10 nr. 4, jfr. pbl § 11-7, nr. 1).....	14
<b>Bestemmelser til LNF-formål og bruk og vern av sjø og vassdrag: (pbl §11-7, nr. 5 og 6).....</b>		<b>15</b>
§9.1	Forbud mot tiltak langs vassdrag i LNF-områder (pbl § 11-7, nr. 6, jfr. § 11-11, nr. 5).....	15



§9.2	Landbruks-, natur- og friluftsmål: (pbl § 11-7, nr. 5 a, jfr. § 11-11, nr. 1).....	15
§9.3	Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7, nr. 5) .....	15
§9.4	Småbåthavner: (pbl § 11-7, nr. 6 og pbl § 11-9, nr. 1) .....	15
<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER:.....</b>		<b>15</b>
<b>Bestemmelser til hensynssoner: sikrings-, og faresoner: (pbl § 11-8, bokstav a).....</b>		<b>15</b>
§10.1	H320_1 Faresone - flomfare langs Nitelva og Øyeren.....	15
§10.2	H360_1 Faresone – skytebane .....	16
§10.3	Faresone – høyspenningsanlegg (pbl § 11-8, bokstav a).....	16
§10.3.1	H370_1 Lillestrøm – Rælingen, H370_2 Rælingen – Nordbyhagen, H370_3 Stalsberg – Lillestrøm, H370_4 Strømmen – Stalsberg.....	16
§10.4	H110_1 Sikringssone – vannforsyning.....	16
<b>Retningslinjer til hensynssoner – bevaring av kulturmiljøer: (pbl § 11-8, bokstav c) .....</b>		<b>16</b>
§11.1	H570_3 Nordby bruk: .....	16
§11.2	H570_4 Holt skole: .....	16
§11.3	H570_5 Rudområdet: .....	16
§11.4	H570_6 Østre strøm: .....	16
§11.5	H570_7 Christian Tomters veg / Sorenskrivervegen:.....	16
<b>Retningslinjer til hensynssoner i landbruks-, natur- og friluftsområder: .....</b>		<b>17</b>
§12.1	Hensynssoner for kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-8, bokstav c) .....	17
§12.1.1	H570_1 Byåa:.....	17
§12.1.2	H570_2 Nordbyåa:.....	17
§13.1	Hensynssoner bevaring av naturmiljø, herunder landskap (pbl § 11-8, bokstav c) .....	17
§13.1.1	H560_1 Bjørnholt-Fjerdingsby, H560_2 Hammeren, H560_3 Skovholthagan – Buret,.....	17
§13.1.2	H560_5 Neshagan:.....	17
§14.1	Hensynssoner for friluftsliv (pbl § 11-8, bokstav c).....	17
§14.1.1	H530_1 Åmodtdammen og H530_2 Myrdammen:.....	17
<b>Bestemmelser til hensynssoner for båndlegging etter andre lover: .....</b>		<b>18</b>
§15.1	Hensynssoner for kulturminner fredet etter kulturminneloven (pbl § 11-8, bokstav d) ...	18
§15.1.1	H730_1 Middelalderkirkegård:.....	18
§15.1.2	H730_2 Gravhaug på Fjerdingsby: .....	18
§15.1.3	H730_3 Gravhaug på Petrinehøy: .....	18
§16.1	Hensynssoner etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) (pbl § 11-8, bokstav d) .....	18
§16.1.1	Hensynssone H720_1 Nordre Øyeren naturreservat.....	18
§16.1.2	Hensynssone H720_2 Østmarka naturreservat.....	18
§16.1.3	Hensynssone H720_3 Ramstadslottet naturreservat.....	18



<b>Bestemmelser til hensynssoner med krav om felles planlegging (pbl § 11-8, bokstav e, jf. § 11-9, nr. 1).....</b>	<b>18</b>
§17.1 Hensynssonene H810_1 for Dammensvika med Rud, H810_2 for område øst for nordre tunnelåpning rv. 159 og H810_3 for Løvenstad: .....	18
<b>VEDLEGG .....</b>	<b>19</b>

## **GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER:**

Plankartet sammen med bestemmelsene er juridisk bindende og angir rammer for arealbruken, krav til utforming og rekkefølge på utbyggingsområder. Dette innebærer at bygge- og anleggstiltak, eller fradeling av eiendom til slike formål, ikke må være i strid med arealbruk eller bestemmelser i planen. Retningslinjene og kommunens temaplaner legges til grunn for regulering og skjønnsmessig vurdering i dele- og byggesaker. Alle paragrafer er bestemmelser utenom der det uttrykkelig er angitt at det er retningslinjer.

### **Virkeområde og forholdet til eksisterende planer:**

#### **§1.1 Virkeområde**

Disse bestemmelsene og retningslinjene gjelder for kommuneplanens arealdel for Rælingen kommune 2014 – 2025, vedtatt av Rælingen kommunestyre 26.08.2015.

#### **§1.2 Forholdet til gjeldende planer**

##### **§1.2.1 Forholdet til eldre kommunedelplan (pbl § 1-5)**

Kommunedelplan for Fjerdingsby, vedtatt 04.11.2009, oppdatert 14.11.2012 og stadfestet 05.07.2012, gjelder i sin helhet.

##### **§1.2.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5)**

Arealdelen til kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner ved motstrid.

#### **§1.3 Definisjoner av boligtyper**

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

*Enebolig:* Frittliggende bygning som er beregnet på én familie/husstand.

*Enebolig med sekundærleilighet:* Frittliggende bygning som er beregnet på én familie/husstand, men som inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærleilighet kan ikke være over 80 kvm BRA.

*Tomannsbolig:* Frittliggende bygning beregnet for to familier/husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

*Konsentrert småhusbebyggelse:* Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil 3 målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl § 29-4.

*Blokk:* Bygning med fire eller flere boenheter, der lavblokk har inntil fire etasjer og høyblokk har flere enn fire etasjer.

*Terrassert bebyggelse:* Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.



## **Plankrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:**

### **§2.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9, nr 1)**

For områder innenfor eldre reguleringsplaner der utnyttelses grad er fastsatt som u-grad (med brutto gulvareal) etter byggeforskriften fra 1985 eller eldre, fastsettes det at tiltak etter pbl § 20-1 ikke kan skje før det er utarbeidet ny reguleringsplan for området, jf. pbl § 12-1, 2.ledd. Dette gjelder for punktene 1-3 under.

For områder avsatt til byggeområder fastsettes det at tiltak etter pbl § 20-1 ikke kan skje før området inngår i vedtatt reguleringsplan. Dette gjelder for punktene 1-3 under:

1. for eiendommer som skal bygges ut med flere enn 2 nye selvstendige boenheter
2. for eiendommer som skal bygges ut med nye bygninger med samlet BRA på mer enn 400 m<sup>2</sup>
3. ved fradeling til en ny eiendom på over 1 da

#### **§2.1.1 Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i småhusbebyggelse (pbl § 11-9, nr. 1)**

Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse med mer enn to boenheter i stedet for frittliggende småhusbebyggelse, skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.

#### **§2.1.2 Krav om reguleringsplan ved boligfortetting i støyutsatt område (pbl § 11-9, nr. 1 og § 11-8, bokstav a)**

Ved fortetting i støyutsatte områder (gul og rød sone slik dette er definert i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012) som går utover gjeldende reguleringsplan må det utarbeides ny reguleringsplan.

#### **§2.1.3 Regulering av masseuttak og deponier (pbl § 11-9, nr. 1)**

Før det tillates masseuttak eller anlegg av deponier med rene jord- og steinmasser, skal området inngå i godkjent reguleringsplan. Atkomst til området fra nærmeste riks- eller fylkesvei, skal sikres for syklende og gående gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplanen dersom veien brukes som skolevei/turvei, jf. § 11-9, nr. 3. Støyutredninger skal alltid foreligge før reguleringsplan for massedeponi kan vedtas, jf. § 11-9, nr. 8. Jordlovens §§ 9 og 12 skal fortsatt gjelde i områder avsatt til masseuttak / massedeponi inntil tiltak iht. vedtatt reguleringsplan skal igangsettes.

##### **Retningslinjer til § 2.1.3:**

I reguleringsplan kan det stilles krav om driftsplan, det vil si omfanget av uttaket/massedeponiet, uttaksretning, rekkefølge og istandsetting. Driftsplan skal godkjennes av Bergvesenet og kommunen. Nødvendige grunnundersøkelser må gjennomføres i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

### **§2.2 Krav om og innhold i utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, nr. 2)**

Arbeidet med utbyggingsavtaler skal igangsettes ved byggeprosjekter som overstiger en eller flere av grensene satt i punktene 1-3 under:

1. 5 dekar
2. 10 selvstendige boenheter
3. 20 mill. kr. over 3 år

Vedtatt utbyggingsprogram skal legges til grunn for forhandlingene. Utbyggingsavtaler skal følge reguleringsplanprosesser, og godkjennes av kommunestyret, jf. «Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Rælingen kommune», vedtatt av kommunestyret.

## **Energiforsyning, renovasjon, vei, VA og rekkefølgekrav:**

### **§3.1 Energiforsyning (pbl § 11-9, nr. 3, jf. pbl § 27-5)**

For ny bebyggelse skal det etableres energiløsninger med bruk av fornybare energikilder. I utbyggingsavtaler for ny bebyggelse eller for større ombygginger/rehabiliteringer kan det settes krav til vannbåren varme, krav til energieffektivitet, krav om bygging av lavenergiboliger, passivhus eller plusshus, samt krav om bruk av solfangeranlegg eller grønne tak.



Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme skal ny bebyggelse hvor tiltaket til sammen utgjør mer enn 500 m<sup>2</sup> BRA, tilknyttes fjernvarme. Tillatelse til tiltak kan i disse tilfellene ikke gis før det er dokumentert at det foreligger avtale med fjernvarmeselskapet om tilknytning, eventuelt at fjernvarmeselskapet ikke kan levere fjernvarme.

### §3.2 Avfall / renovasjon (pbl § 11-9, nr. 3)

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det benyttes avfallsløsninger etter følgende krav:

1. Fra 5 til 9 selvstendige boenheter kreves mest mulig fellesløsninger.
2. Fra 10 eller flere selvstendige boenheter kreves det nedgravde brønner for papir og restavfall.
3. Fra 100 eller flere boenheter i blokkbebyggelse eller konsentrert bebyggelse kreves mobilt avfallssug, samt nedgravde brønner for papir.
4. Fra 250 eller flere boenheter i blokkbebyggelse eller konsentrert bebyggelse kreves det benyttet stasjonært avfallssug.
5. Fra 20 eller flere selvstendige boenheter skal det vurderes om det er behov for nedgravde brønner for glass og metall.
6. For områder avsatt til offentlig tjenesteyting og oppsamlingsenheter som plasseres i offentlige rom som parker og friluftsområder skal det etableres nedgravde avfallsløsninger.
7. Næringsarealer står fritt i forhold til leverandør av renovasjonstjenester. Det anbefales at det legges opp til at renovasjon utføres på en rasjonell måte.

Felles oppsamlingsplass skal avskjermes og gis en god estetisk utforming. Snuplass for renovasjonsbil dimensjoneres for lastebil L, jfr. Statens vegvesens håndbok 017, evt. jfr. senere revisjoner av vegnorm. I detaljregulering avsettes nødvendig areal for avfallsløsninger.

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

### §3.3 Kommunal vegnorm og VA-retningslinjer (pbl § 11-9, nr. 3)

Kommunal vegnorm og kommunale retningslinjer for vann- og avløpsanlegg gjelder ved kommunal overtakelse dersom det gjennom utbyggingsavtaler ikke er avtalt andre kvaliteter eller dimensjoner.

Nye byggeområder skal tilrettelegges for tosidig vannforsyning.

Overvann fra tak og overflater skal håndteres lokalt og ikke ledes direkte til kommunal ledning. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper. Overvann skal ikke tilføres terreng raskere enn før tiltak startes.

### §3.4 Utredning av trafikksituasjonen (pbl § 11-9, nr. 3)

Den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjon og fremkommelighet skal utredes av utbygger. Det skal utredes muligheter for etablering av sammenhengende gang- og sykkelveier.

### §3.5 Utredning av naturmangfold før inngrep (pbl § 11-9, nr. 4)

For områder som er avsatt til utbyggingsformål skal det gjennomføres registrering av naturmangfold / biologisk mangfold før det gjøres inngrep i terreng eller fjerning av trær eller annen vegetasjon.

### §3.6 Geotekniske undersøkelser (pbl §11-9, nr. 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om byggetillatelse i områder med marine avsetninger skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg. Kommunen kan, der forholdene på stedet tilsier det, kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser, jfr. pbl § 28.1.



### §3.7 Utbyggingsrekkefølge (pbl § 11-9, nr. 4)

Før utbygging kan igangsettes, skal det være:

- a) fremlagt elektrisitetsforsyning, vann- og avløpsnett til og langs tomten/byggefeltet
- b) etablert adkomst fra offentlig vei fram til og langs tomten/byggefeltet
- c) etablert gangvei/fortau fram til barneskole og ungdomsskole iht. til den hver tid gjeldene kommunale veinorm
- d) sikret lokaler og kapasitet på barnehage og skole innenfor gjeldende inntaksområde

## **Krav om utforming av boligområder (både eksisterende og framtidige):**

### §4.1 Byggegrenser (pbl § 11-9, nr. 5)

Offentlige vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlig vann- og/eller avløpsanlegg. Slik bebyggelse skal ha avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter.

### §4.2 Byggehøyder (pbl § 11-9, nr. 5)

Der gjeldende reguleringsplan mangler høydebestemmelser (gesimshøyde/etasjetall) skal gesimshøyden ikke overstige 5,0 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7.0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng til øverste gesims. Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark eller takoppløft og der slike konstruksjoner ikke bryter med byggeskikken i nabolaget/nærområdet, kan kommunen godkjenne slike konstruksjoner på bolighus, innenfor 1/3 av fasadens lengde, og med en høyere gesimshøyde enn det som framgår av høydebestemmelsen.

### §4.3 Utnyttelse (pbl § 11-9, nr. 5)

Maks. tillatt bebygd areal for følgende boligtyper er:

Frittliggende enebolig: %-BYA = 25 %

Tomannsboliger: %-BYA = 30 %

BYA er tillatt bebygd areal i % av tomtens netto areal inklusive parkeringsplasser.

For eiendommer og / eller bebyggelse som er regulert til bevaring er det utnyttelsesgraden som er gitt i reguleringsplan som er gjeldende.

Helning brattere enn 1:3 vil for de fleste bygningstyper ikke fungere tilfredsstillende og skal som hovedregel ikke bebygges.

### §4.4 Deling av eiendom og fortetting i eksisterende boligområder (pbl § 11-9, nr. 5)

Etablering av flere bolighus på samme tomt kan i særlige tilfeller godkjennes etter søknad. For at søknad skal kunne innvilges, må det vises mulighet for senere å dele tomta uten at byggetettheten på tomtene hver for seg blir for stor og slik at parkerings- og atkomstløsninger fortsatt blir tilfredsstillende.

Ved usikkerhet om omsøkt tomt egner seg til bebyggelse, jf. pbl § 26-1, kreves det fremlagt konkret bebyggelsesforslag med detaljerte tegninger av hustype, i tilknytning til søknad om deling av eiendom.

I vurderingen av delingssøknader skal det legges særlig vekt på tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, avløpsforhold, parkering, uterom, samt forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

#### **Retningslinjer til § 4.4:**

Ved tomtedeling i boligområdene skal tomt for enebolig og tomannsbolig ikke være mindre enn hhv. 500 og 900 kvm. Tomt for vertikalt delt bolig kan deles med grense i skillekonstruksjonen, med da må parsellene bli på minst 450 kvm hver.

### §4.5 Parkeringskrav / oppstillingsplasser for bil og sykkel (pbl § 11-9, nr. 5)

For all frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig) skal det etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For hver sekundær enhet / hybelleilighet kreves det 1





biloppstillingsplass. For sekundærleilighet over 55 kvm kreves det 2 biloppstillingsplasser. For de ovenstående kravene gjelder at en biloppstillingsplass pr. boenhet skal vises som en mulig garasje plass. Garasjens plassering skal vises på situasjonskart som følger med byggesøknad for bolighuset selv om den skal oppføres senere.

Det settes krav til følgende antall oppstillingsplasser for bil og sykkel til bebyggelsens formål i henhold til tabell under. BRA beregnes etter NS 3940:

Formål	Ant. for bil	Ant. for sykkel	Pr. enhet	Merknad
Enebolig og tomannsbolig	2	2	Boenhet	I tillegg skal gj. parkering løses på egen eiendom
Kjedehus i nord *	2,5	2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Rekkehus i nord*	1.5	2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Blokk- og terrassert bebyggelse i nord*	1,25	2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Kjedehus i sør*	2,75	2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Rekkehus i sør*	1.75	2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Blokk- og terrassert bebyggelse i sør*	1,5	2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Forretning, detaljhandel	1,7	1	100 m <sup>2</sup> BRA	
Kontor	1	2	100 m <sup>2</sup> BRA	
Plasskrevende varer	1,4	1	100 m <sup>2</sup> BRA	
Industri / lager	1	1	150 m <sup>2</sup> BRA	
Hotell	0,8	0,2	Gjesterom	
Restaurant /café	0,3	0,2	100 m <sup>2</sup> BRA	
Institusjoner (bo- og omsorgssenter, og lignende)	0,5	0,2	Seng, behandlingsplass	Inkl. ansatte
Barne- og ungdomsskole	0,7	0,7**	Årsverk	
Videregående skole	0,3	0,7**	Årsverk	
Barnehager og barnepark	1,5	1,5	Årsverk	Inkl. besøkende
Kirke, forsamlingslokale	0,3	0,2	Sitteplasser	Inkl. ansatte
Idrettsanlegg	0,3		Tilskuer	
Bensinstasjon med kiosk	5			
Båthavner	0,3	0,2	Båt plass	

\*I nord og i sør defineres hhv. som nord og sør for Fjerdingbykrysset.

\*\*Oppstillingsplasser for sykkel beregnes etter antall elever og ansatte.

#### §4.6 Generelle krav til parkeringsareal (pbl 11-9, nr. 5)

1. Laste og losse areal kommer i tillegg til de ovenstående kravene til oppstillingsplasser.
2. Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.
3. Parkerings- og snuareal skal opparbeides på egen eiendom.
4. Adkomst, biloppstillingsplasser, garasje og snuareal på egen eiendom må vises på situasjonsplan.
5. Parkeringsplass for bil på terreng skal være 18 m<sup>2</sup> pr. oppstillingsplass.
6. For nye større utbyggingsprosjekter skal parkering være under bakken.
7. Ved publikumsrettede virksomheter skal tilrettelagte parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 m. Antall tilrettelagte parkeringsplasser og utforming skal være i henhold til krav i kommunens veinorm og Statens vegvesens håndbok 278 om universell utforming.
8. I alle nye næringsbygg skal minst 20 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager og lignende skal minst



10 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I alle bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør på ytterligere 10 % av plassene. Tilfredsstillende ladepunkt er mode 3 type 2-kontakt med minst 3,7 kW tilgjengelig effekt.

9. I nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt mulighet for lading av el-biler. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.
10. Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

#### §4.7 Krav til lekeplasser (pbl § 11-9, nr. 5)

I reguleringsplaner og samlede utbyggingsprosjekter med 4 nye boenheter eller mer skal det avsettes plass til lekeareal.

Det skal avsettes totalt minst 20 m<sup>2</sup> pr. boenhet til lekeplasser, herav til:

- nærlekeplass minst 5 m<sup>2</sup> pr. boenhet
- kvartalslekeplasser minst 15 m<sup>2</sup> pr. boenhet
- Nærlekeplass skal planlegges for barn fra 1 til 6 år ved inngang/oppgang. Størrelsen på lekeplassen skal være minimum 25 m<sup>2</sup>, og ligge i tilknytning til annet grøntareal/kvartalslekeplass hvis mulig. Lekeplassen skal ikke ligge lenger unna boligen enn 50 meter. Lekeplassen skal inneholde sandlekeplass med lekeapparater.
- Kvartalslekeplass skal i hovedsak planlegges for barn fra 5 til 13 år. Lekeplassen skal ligge sentralt i boligområdet og ha variert terreng der 50 % av arealet ikke skal være brattere enn 1:20. Arealet skal planlegges for lekeapparater, aking og ballek.

##### §4.7.1 Generelle krav til lekeareal (pbl 11-9, nr. 5)

Lekearealene skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, ha trafiksikker atkomst, tilfredsstillende sol- og støyforhold, gi mulighet for variert aktivitet både sommer som vinter. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres. På nærlekeplasser skal en del av lekeplassutstyret være tilpasset barn med nedsatt funksjonsevne. Atkomst til lekeplass fra vei/fortau samt atkomst til lekeplass-/apparater som er tilpasset barn med nedsatt funksjonsevne skal være universelt utformet. Areal og lekeapparater utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift. Lekeplasser opparbeides i henhold til godkjent detaljert utomhusplan før brukstillatelse gis for boligene. Ved trinnvis boligbygging skal tilhørende lekearealer opparbeides samtidig med boligene.

#### §4.8 Uteoppholdsarealer (pbl § 11-9, nr. 5)

##### §4.8.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) (pbl 11-9, nr. 5)

I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter opparbeides minst følgende uteoppholdsareal pr. boenhet:

Bebyggelsestype	MUA felles opphold (m <sup>2</sup> pr. leilighet)
- Enebolig	300 m <sup>2</sup>
- Tomannsbolig	250 m <sup>2</sup>
- Konsentrert småhusbebyggelse	150 m <sup>2</sup>
- Blokk- og terrassert bebyggelse	80 m <sup>2</sup>
- Sekundærleilighet	50 m <sup>2</sup>

Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn. Minste uteoppholdsareal (MUA) er ubebygd del av tomt og andel av fellesarealer som kan benyttes til opphold. Parkeringsplasser og felles adkomst regnes ikke som oppholdsarealer. Ikke overbygd del av balkong / takterrasse / platting kan regnes inn i minste uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealer bør samles.

Krav til leke-/uteareal for barn gitt i Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og unge skal overholdes. Alle boliger skal ha gode tilgjengelige uteareal egnet for opphold på egen tomt og/eller som fellesareal for flere eiendommer. Ved omdisponering av arealer som i planer er



avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

#### §4.9 **Universell utforming (pbl § 11-9, nr. 5)**

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

##### **Retningslinje til § 4.9:**

Ved planlegging av nye områder er det et mål å legge til rette for flest mulige tilgjengelige boenheter og at gang-/sykkelatkomst er universelt utformet, med stigning maks 1:20.

### **Miljøkvalitet:**

#### §5.1 **Forurensning (pbl § 11-9, nr. 6)**

Før 1. gangsbehandling av detaljreguleringsplan skal det være dokumentert at det ikke er forekomster av forurensning i grunnen i planområdet.

Ved all deponering av masser i hele kommunen kreves det dokumentasjon av radoninnhold og innholdet av annen forurensning. Det skal dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter, jf. definisjon i naturmangfoldloven av 19.06.2009 nr. 100.

#### §5.2 **Stråling (pbl § 11-9, nr. 6)**

Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nærmere høyspenningsanlegg enn 25 m, noe som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrottesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jfr. Statens strålevern.

Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i det offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernmyndighetenes faglige anbefaling følges. Alternativ plassering skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot nære boliger, barnehager, skoler og offentlige rom.

#### §5.3 **Lokalklima og luftkvalitet (pbl § 11-9, nr. 6)**

I reguleringsplaner for utbygging som ligger nær veger med ÅDT over 8000, skal luftkvaliteten vurderes og dokumenteres mot gjeldende regelverk før 1. gangsbehandling.

Boliger og bygninger beregnet for varig opphold for utsatte grupper (barn, syke, eldre) skal ikke etableres i områder der luftforurensninger fra menneskelig aktivitet overskrider statlig fastsatte luftkvalitetskriterier.

#### §5.4 **Avviksområder for støy, jf. støyretningslinjen T-1442/2012 (pbl. § 11-9, nr. 6)**

Innenfor områder for fortetting med blå farge på Temakart for støy (se vedlegg 1), kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone tillates på følgende vilkår:

- Støynivå på private uteoppholdsarealer og (andel) felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige Lden 55 dB fra veitrafikk.
- Kravene til innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal være tilfredsstillt, jfr. TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.
- Minimum halvparten av antall rom til støyfølsomt bruksformål (soverom og stue) i hver boenhet skal ha vindu mot en stille fasade. Herunder skal minst ett soverom ligge mot en stille fasade (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Behov for solavskjerming eller kjøling skal være ivarettatt.

#### §5.5 **Stille område (pbl § 11-9, nr. 6)**

Bygdetunet og området rundt Rælingen kirke er tilhørende et stilleområde og skal ha støy under 50 dB. Stilleområdet er markert med grønn farge i Temakart for støy. Ved ny støyende virksomhet med nærhet til stilleområdet må nødvendige avveininger og avbøtende tiltak vurderes.

**§5.6 Vurdering av konsekvenser av klimaendringer (pbl. § 11-9, nr. 6)**

I reguleringsplaner skal det foretas vurdering av konsekvenser av klimaendringer på lang sikt og hvordan tilpasninger kan gjøres. Innenfor nye reguleringsplaners avgrensning må det blant annet planlegges for fordrøying av overvann før det ledes videre til overvannsledninger eller bekker, se § 3.3 Kommunal vegnorm og VA-retningslinjer.

**§5.7 Vannkvalitet og vannmiljø (pbl § 11-9, nr. 6)**

Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk tilstand og tilfredsstillende fastsatte brukermål knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning og fritidsfiske. Ved søknad om tiltak langs vassdrag stilles det krav om dokumentasjon av vannkvalitet både før og etter gjennomføring av tiltaket.

***Estetikk, natur, grønnstruktur og vassdrag:*****§6.1 Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6)**

1. I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning. I større byggesaker skal det utføres en tomteanalyse.
2. I enkeltsaker skal det beskrives hvordan nye bygg eller på-/tilbygg tilpasses eksisterende terreng, nabobebyggelse og eksisterende bygg.
3. Særpregede enkeltbygninger, som er bygget i en spesiell stil eller som ligger på et gårdstun, skal underlegges spesiell vurdering ved søknad om endringer og ved til-/påbygg. Dette gjelder også ved søknad om fortetting i og inntil gårdstun eller ved særpregede enkeltbygg.
4. Ved tiltak i områder med enhetlig bebyggelse skal hoveduttrykket og områdetets karakter beholdes.
5. Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnetshensyn.
6. Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

Disse bestemmelsene om estetikk er videre utdypet i Veileder til estetiske retningslinjer for plan- og byggesaksbehandlingen.

**§6.2 Inngrep i vassdrag og flomfare (pbl § 11-9, nr. 6)**

Lukking av bekker og elver, samt oppfyllinger og terrenginngrep som endrer vassdragets naturlige løp eller endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen i vassdraget og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, er forbudt.

Naturlig kantvegetasjon skal opprettholdes og utvikles. Det er ikke tillatt med oppfyllinger eller å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag i en sone på 10 m fra Nitelva/Øyeren, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, uten godkjenning av kommunen. Også skjøtsel og uttak til ved i denne sonen må godkjennes av kommunen.

Forbudene i første og andre avsnitt gjelder ikke tilretteleggingstiltak for allmennhetens ferdsel langs vassdraget som stier og turveier, etter godkjenning av kommunen.

På grunn av flomfare kreves det at ved søknad om bygging og ved andre tiltak i et belte på 20 m på hver side av mindre bekker/elver gjøres vurderinger av flomfare for tiltaket eller om tiltaket vil ha innvirkning på bekk/elv oppstrøms eller nedstrøms.

**§6.3 Tiltak langs Nordre Øyeren naturreservat (pbl § 11-9 nr. 6)**

Ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak i randsonen langs Nordre Øyeren naturreservat skal hensynet til naturreservatet, herunder sårbar og/eller særegen natur, tillegges spesiell vekt.

**§6.4 Tiltak innenfor Marka (Østmarka) (pbl 11-9, nr. 6)**

Innenfor markagrensen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (markaloven). Rælingens del av Marka består av deler av Østmarka, slik avgrensningen er vist på kommuneplankartet med markagrensen.

I henhold til markalovens bestemmelser er Marka landbruks-, natur- og friluftsområde etter plan- og bygningsloven. Bygge- og anleggstiltak etter pbl § 1-6 er forbudt i Marka. Forbudet omfatter ikke landbrukstiltak og tiltak som nevnt i pbl § 1-3 annet ledd eller som inngår i vedtak etter § 6-4 tredje ledd i samme lov.



Igangsetting av arbeid med reguleringsplan som vedrører Marka krever tillatelse av departementet. Kommunens endelige vedtak om reguleringsplan som vedrører Marka, må stadfestes av departementet før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven. Kommunale planer kan åpne for følgende tiltak i Marka: tiltak i landbruk, herunder bygninger og terrenginngrep, stier og løyper, idrettsanlegg som kan innpasses lovens formål og offentlig infrastruktur. Tiltakene må la seg forene med markalovens formål.

**§6.5 Grønnstruktur (pbl § 11-9, nr. 6)**

Sammenhengende grønnstruktur skal bevares. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge- og anleggstiltak skal det tilrettelegges for og styrkes sammenhengende grønnstrukturer (naturområder, turdrag, friområder, parker). Adgang til marka, større friområder, kulturlandskap og strandsone skal sikres.

**§6.6 Naturtyper og biologisk mangfold (pbl § 11-9, nr. 6)**

Alle tiltak som berører natur skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12. Det skal vurderes om tiltaket bør omfatte utredninger og/eller kartlegginger av biologisk mangfold og viktige naturtyper.

All kartlegging av natur skal foregå i samsvar med registreringsmetodikk godkjent av kommunen.

**Retningslinjer og bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø:**

**§7.1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9, nr.7)**

Kulturminneplanen for Rælingen kommune skal ved alle byggesaks- og planbehandlinger være retningsgivende for de kulturminner som omfattes av planen.

Ved bygge- og anleggstiltak som berører bebyggelse som er SEFRAK-registrert og/eller som er omtalt i kulturminneplanen, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen før vedtak fattes. Dersom kulturminnene innehar regional og/eller nasjonal verdi skal saken oversendes fylkeskommunen for uttalelse.

**Retningslinjer til § 7.1:**

*Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal det opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takteking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskiftning.*

*Ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø, skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter.*

*Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart. På de enkelte gårdstunene bør tunuttrykket ivaretas med tradisjonell utforming, fargesetting og plassering. De åpne områdene mellom gårdstunene skal opprettholdes som åpne. Eventuelle nye bygningsvolum i området bygges i tilknytning til, og underordner seg den eksisterende bygningsmassen, eller plasseres i randsoner på en måte som lar nybygget gli inn i landskapet.*

**§7.2 Kongeveien (pbl § 11-9, nr. 7)**

Kongeveien skal bevares sammenhengende gjennom kommunen.



## BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

### Bestemmelser til bygg og anleggsformål: (pbl § 11-7, nr. 1)

#### §8.1 Framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-7, nr. 1)

Felt	Innenfor feltene er det tillatt med følgende kombinerte arealformål
KF1 - Løvenstad	Bolig / Forretning/ Kontor
KF2 – Dammensvika med Rud	Bolig / Forretning/ Kontor
KF3 - Nitelva - Henrik Sørensens veg	Bolig / Forretning / Kontor / Tjenesteyting / Bevertning
KF4 - Østre Strøm	Bolig / Kontor
KF5 - Nord for Tristilvegen	Bolig / Forretning / Kontor Innenfor det kombinerte formålet gjelder følgende: <ul style="list-style-type: none"><li>Etablering av «rene» kontorbedrifter begrenses til 500 m<sup>2</sup> eller 25 kontorplasser. Begrensningen gjelder ikke bedrifter som har kontorplasser tilknyttet den ordinære driften bedriften har.</li></ul>
KF6 - Nordby bruk, omr. 1	Bolig / Industri / Lager
KF7 - Nordby bruk, omr. 2	Bolig / Industri / Lager
KF8 - Aamodt grendehus	Tjenesteyting / Bolig
KF9 - Gamle Holt skole	Bolig / Bevertning
KF10 - Bårlijordet	Kontor / Forretning / Bolig / Bevertning / Tjenesteyting Innenfor det kombinerte formålet gjelder følgende: <ul style="list-style-type: none"><li>Innenfor et detaljvarehandelsareal på 2500 m<sup>2</sup>, skal minst 1500 m<sup>2</sup> forbeholdes dagligvarehandel. Øvrig detaljhandel skal ikke være av en slik art at det retter seg mot kunder som kommer med bil fra andre steder. Det betyr at øvrig detaljhandel skal rette seg mot et lokalt marked.</li><li>Det skal ikke bygges boliger i rød sone.</li></ul>
KF11 - Buholen	Offentlig tjenesteyting / Bolig
KF12 - Norum	Offentlig tjenesteyting / Bolig

#### §8.2 Framtidig boligbebyggelse (pbl § 11-7, nr. 1)

For område omtalt som «Område 32: Del av gnr/bnr 82/2 og 82/49 Tjonåsen» i planbeskrivelsen gjelder følgende:

- Det kan bygges inntil 95 boenheter på området Tjonåsen.
- Før området kan bygges ut, skal det etableres en undergang under fv. 120 Nedre Rælingsveg.

#### §8.3 Holdningsklasser for avkjørsler (pbl § 11-10 nr. 4, jfr. pbl § 11-7, nr. 1)

Temakartet Rammeplan for avkjørsler har følgende holdningsklasser:

- Meget streng holdning:** Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsler tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.
- Streng holdning:** Antall direkte avkjørsler skal være begrenset. Nye boligavkjørsler kan bare tillates etter reguleringsplan.
- Mindre streng holdning:** Antall direkte avkjørsler skal være begrenset. 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.
- Lite streng holdning:** Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

Temakart Rammeplan for avkjørsler inngår som kriterier for lokalisering av utbygging og arealbruk innen byggeområder og LNF-områder, se vedlegg 2.



## **Bestemmelser til LNF-formål og bruk og vern av sjø og vassdrag: (pbl §11-7, nr. 5 og 6)**

**§9.1 Forbud mot tiltak langs vassdrag i LNF-områder (pbl § 11-7, nr. 6, jfr. § 11-11, nr. 5)**  
For arealer inntil 100 m fra strandlinjen langs Nitelva/Øyeren og 50 m fra øvrige vassdrag, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, tillates ikke arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1, 20-4, 20-5 og 20-6. Unntatt fra dette er naturvennlige tilretteleggingstiltak for friluftsliv/rekreasjon for allmennheten etter godkjenning av kommunen. Forbudet i 1. ledd gjelder heller ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for vannføring, vannkvalitet, dyre- og planteliv eller ferdsel for allmennheten:

- Vedlikehold eller reparasjon av godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg
- Fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
- Mindre tilbygg til eksisterende, godkjent bygning,
- garasjer, uthus til eksisterende boligeiendommer, nye bygninger i tilknytning til gårdstun
- Rivning av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Restaurering av demninger
- Tiltak tilknyttet godkjente avløpsanlegg

Unntakene fritar ikke fra søknadsplikt.

**§9.2 Landbruks-, natur- og friluftformål: (pbl § 11-7, nr. 5 a, jfr. § 11-11, nr. 1)**  
I områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til landbruk / stedbunden næring og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Unntatt fra det generelle byggeforbudet er tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF-område. På eksisterende boligeiendommer i LNF-område kan oppføres mindre påbygg, tilbygg samt garasjer og uthus. Nye boenheter tillates ikke opprettet.

Det er ikke tillatt med bekkelukking og bakkeplanering, eller å sette i verk bygge- og anleggstiltak som kan medføre negative konsekvenser for landskapet, vannføring, vannkvalitet eller dyre- og planteliv.

**§9.3 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7, nr. 5)**  
Utvidelser av eksisterende fritidsbebyggelse slik at samlet BRA (inkl. anneks, boder o.l.) blir over 50 m<sup>2</sup>, samt oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også fradeling og bortfesting til slikt formål. Se egne bestemmelser for tiltak langs vassdrag i §§ 5.7, 6.2 og 9.1.

**§9.4 Småbåthavner: (pbl § 11-7, nr. 6 og pbl § 11-9, nr. 1)**  
Områder som er vist som småbåthavner er:

- Jonserudhavna/Monic båthavn
- Grenivika båthavn
- Tangen båthavn
- Hammeren båthavn
- Nordhagan båthavn
- Nordby båthavn

Utvidelse og etablering av småbåthavner kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

## **BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER:**

### **Bestemmelser til hensynssoner: sikrings-, og faresoner: (pbl § 11-8, bokstav a)**

**§10.1 H320\_1 Faresone - flomfare langs Nitelva og Øyeren**  
Som følge av flomfaren tillates ikke oppføring av bygninger, inkludert kjellere, på et lavere nivå enn kote 106,2.



**§10.2 H360\_1 Faresone – skytebane**

For skytebaner på Fellemyra på Grini er det vist faresone i henhold til Forskrift om anlegg av, kontroll med og godkjenning av sivile skytebaner av 1. juli 1988, med tilhørende sikkerhetsbestemmelser. I Temakart for støy vises det gul og rød støysone for skytebaner på Fellemyra på Grini.

**§10.3 Faresone – høyspenningsanlegg (pbl § 11-8, bokstav a)**

**§10.3.1 H370\_1 Lillestrøm – Rælingen, H370\_2 Rælingen – Nordbyhagen, H370\_3 Stalsberg – Lillestrøm, H370\_4 Strømmen – Stalsberg**

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynsonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Høyspennings luftledningene har følgende bredde på byggeforbudsbeltet:

- H370\_1 Lillestrøm – Rælingen: 40,0 meter byggeforbudsbelte
- H370\_2 Rælingen – Nordbyhagen: 40,0 meter byggeforbudsbelte
- H370\_3 Stalsberg – Lillestrøm: 17,4 meter byggeforbudsbelte
- H370\_4 Strømmen – Stalsberg: 17,4 meter byggeforbudsbelte

**§10.4 H110\_1 Sikringssone – vannforsyning**

Sikringssonen omfatter Nordbysjøen med nedslagsfelt for drikkevannskilde, samt nedslagsfelt mot Gjeddevann som hoveddrikkevannskilde for Flateby i Enebakk. Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i området.

***Retningslinjer til hensynssoner – bevaring av kulturmiljøer: (pbl § 11-8, bokstav c)***

**§11.1 H570\_3 Nordby bruk:**

Hensynssone ved Nordby bruk med tilhørende bygninger og anlegg. Innenfor området er det flere bevaringsverdige bygninger, deriblant kraftstasjon, teglverk, steinbrygge o.a. Disse tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret. Det vises til §7.1.

**§11.2 H570\_4 Holt skole:**

Hensynssone ved tidligere Holt skole. Skolebygning og hage er bevaringsverdig. Bygningen tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes uendret. Det vises til §7.1.

**§11.3 H570\_5 Rudområdet:**

Hensynssone for bevaringsverdige bygninger i Rud-området. Disse tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Det vises til §7.1.

**§11.4 H570\_6 Østre strøm:**

Hensynssone for gårdstunet på Østre strøm. Bygningene tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret. Ved søknad om endringer som oppføring av ny bebyggelse eller ny bruk skal det utarbeides detaljreguleringsplan for hele området. Det vises til §7.1.

**§11.5 H570\_7 Christian Tomters veg / Sorenkrivervegen:**

Hensynssone for bevaringsverdige bygninger ved Christian Tomters veg / Sorenkrivervegen. Disse tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Det vises til §7.1.





## **Retningslinjer til hensynssoner i landbruks-, natur- og friluftsområder:**

### **§12.1 Hensynssoner for kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-8, bokstav c)**

I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, bruer, steingjerder, brygger, oppgangssager, steinrøyser og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

I LNFR-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. kulturminneplanen for Rælingen kommune.

Avgrensningen for hensynssonene er vist i plankartet.

#### **§12.1.1 H570\_1 Byåa:**

Hensynssone langs vassdraget Byåa: Landskapsverdier som strekker seg langsmed Byåa bør bevares. Dersom det skal utføres tiltak innenfor hensynssonen, skal det utarbeides en vern- og skjøtselsplan for delområdet Vesledammen til Øyeren. Elementer i hensynssonen med kulturhistorisk verdi, som f.eks. oppgangssager og steinrøyser, tillates ikke fjernet.

#### **§12.1.2 H570\_2 Nordbyåa:**

Hensynssone langs vassdraget Nordbyåa: Kulturlandskapsverdier som strekker seg langsmed Nordbyåa skal bevares, og det skal søkes opparbeidet en tursti langsmed denne. Elementer i hensynssonen med kulturhistorisk verdi, som f.eks. oppgangssager, tillates ikke fjernet.

### **§13.1 Hensynssoner bevaring av naturmiljø, herunder landskap (pbl § 11-8, bokstav c)**

#### **§13.1.1 H560\_1 Bjørnholt-Fjordingby, H560\_2 Hammeren, H560\_3 Skovholthagan – Buret, H560\_4 Østegarden – Ramstaddalen**

I hensynssonene med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø, herunder landskap, skal det ikke gjøres inngrep som vesentlig kan endre eller forringe landskapets art eller karakter, herunder raviner som aktive systemer, samt sårbar og/eller særegen natur.

Hensynet til landskapets utforming, samt sårbar og/eller særegen natur, herunder trekkruter for vilt, skal tillegges spesiell vekt ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak.

Ved søknad om bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssonene skal området kartlegges med tanke på sårbar og sjelden natur i samsvar med registreringsmetodikk godkjent av kommunen.

#### **§13.1.2 H560\_5 Neshagan:**

I hensynssone med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø, herunder landskap, skal det ikke gjøres inngrep som endrer eller forringer landskapets art eller karakter, herunder raviner som aktive systemer, samt sårbar og/eller særegen natur.

Hensynet til landskapets utforming, samt sårbar og/eller særegen natur, herunder trekkruter for vilt, skal tillegges spesiell vekt ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak og det skal utvises en meget restriktiv praksis ved behandling av søknader.

### **§14.1 Hensynssoner for friluftsliv (pbl § 11-8, bokstav c)**

#### **§14.1.1 H530\_1 Åmodtdammen og H530\_2 Myrdammen:**

I hensynssonene med særlig hensyn til friluftsliv tillates skjøtselstiltak og tilretteleggingstiltak som har til hensikt å ivareta områdenes funksjon og kvaliteter som rekreasjonsområder tilgjengelig for allmennheten. Forøvrig må markalovens bestemmelser følges.

Tiltak som bryter opp området, hindrer tilgang eller bruk til friluftsliv, lek eller rekreasjon skal unngås.

Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for friluftsliv, rekreasjon og lek eller biologisk mangfold skal bevares. Kulturminner skal bevares i tråd med kulturminneplanen.

**Bestemmelser til hensynssoner for båndlegging etter andre lover:****§15.1 Hensynssoner for kulturminner fredet etter kulturminneloven (pbl § 11-8, bokstav d)**

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8. Området er fredet iht. vedtak gjort etter lov om kulturminner §§ 4, 15 og 19, og bygningsfredningsloven av 1920.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

**§15.1.1 H730\_1 Middelalderkirkegård:**

Båndlagt etter kulturminneloven.

**§15.1.2 H730\_2 Gravhaug på Fjerdingsby:**

Båndlagt etter kulturminneloven.

**§15.1.3 H730\_3 Gravhaug på Petrinehøy:**

Båndlagt etter kulturminneloven.

**§16.1 Hensynssoner etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) (pbl § 11-8, bokstav d)****§16.1.1 Hensynssone H720\_1 Nordre Øyeren naturreservat**

For Nordre Øyeren naturreservat gjelder Forskrift om fredning av Nordre Øyeren naturreservat, Enebakk, Fet og Rælingen kommuner, Akershus (FOR-1975-12-05-11).

**§16.1.2 Hensynssone H720\_2 Østmarka naturreservat**

For Østmarka naturreservat gjelder Forskrift om verneplan for barskog i Øst-Norge, vedlegg 34, fredning av Østmarka naturreservat, Rælingen, Lørenskog og Enebakk kommuner, Akershus (FOR-2002-12-13-1546)

**§16.1.3 Hensynssone H720\_3 Ramstadslottet naturreservat**

For Ramstadslottet naturreservat gjelder Forskrift om verneplan for Osloområdet del I, vedlegg 3, fredning av Ramstadslottet naturreservat, Rælingen og Lørenskog kommuner, Akershus (FOR-2001-12-07-1425).

**Bestemmelser til hensynssoner med krav om felles planlegging (pbl § 11-8, bokstav e, jf. § 11-9, nr. 1)****§17.1 Hensynssonene H810\_1 for Dammensvika med Rud, H810\_2 for område øst for nordre tunnelåpning rv. 159 og H810\_3 for Løvenstad:**

Innenfor disse hensynssonene er det krav om at det for alle eiendommene innenfor sonen skal undergis felles planlegging samt at området skal omformes og fornyes:

Før det kan tillates bygget nye selvstendige boenheter, skal det gjennomføres en samlet områderegulering for hele området innenfor sonen som viser en mer effektiv arealutnyttelse enn i dag. Bruksendringer innenfor eksisterende bebyggelse unntas fra krav om regulering.

For hensynssonen H810\_1 Dammensvika med Rud vil det være viktig å legge til rette for allmenn ferdsel langs Nitelva. Ved arbeid med reguleringsplanen skal det vurderes hvordan naturverdiene i området kan innarbeides i planen.

For hensynssonen H810\_2 Område øst for nordre tunnelåpning rv. 159 vil det være viktig å samle adkomster og ta hensyn til eventuelle utvidelser av kryssområdet fv. 120 og Strandvegen, forlengelse av påkjøringsfil fra tunnel rv. 159 og kollektivfelt langs fv. 120.

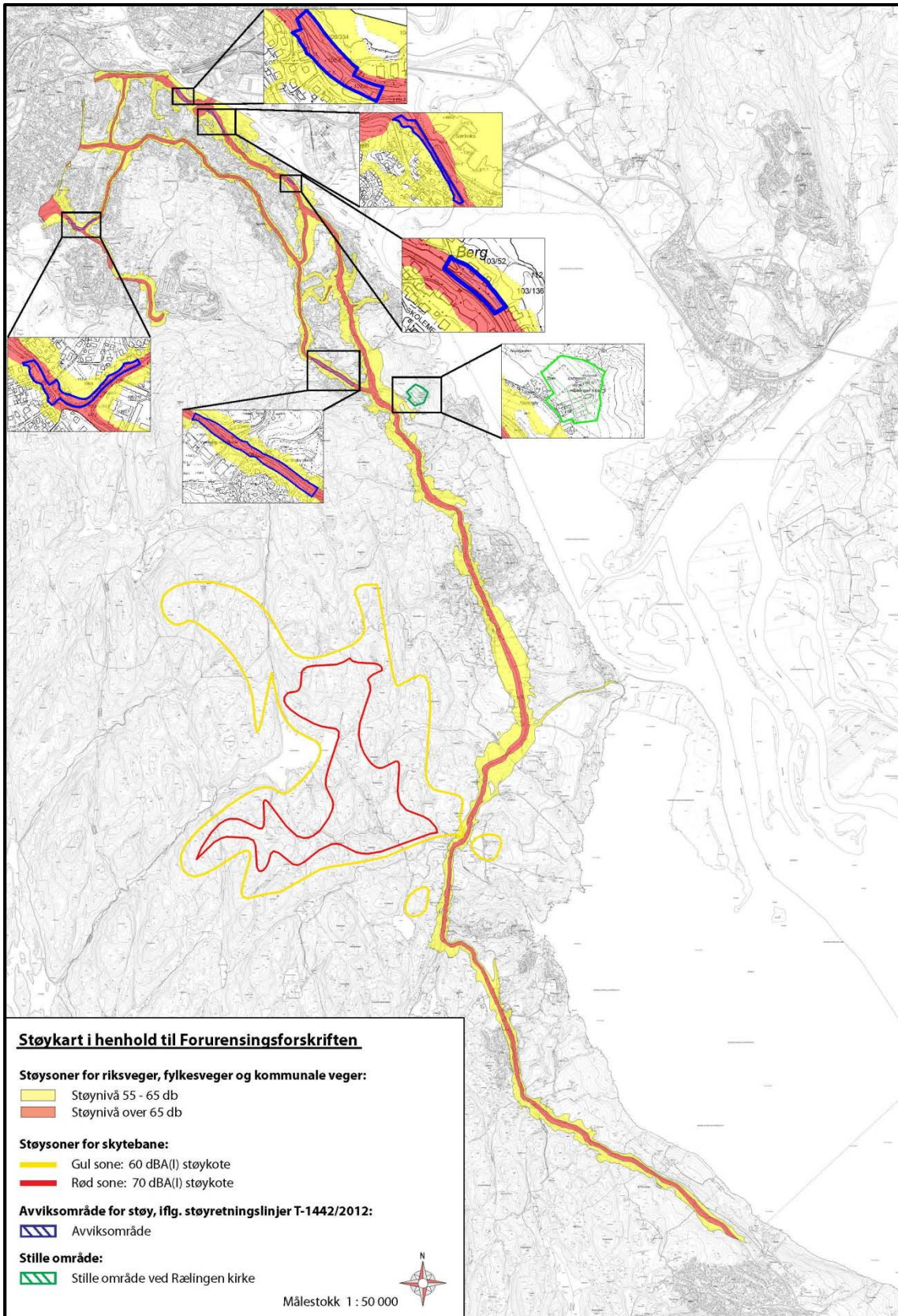
For hensynssonen H810\_3 Løvenstad vil det være viktig å opprettholde gangforbindelse gjennom området med videre forbindelse til Strømsdalen. En utbygging forutsetter at noe areal settes av til fri- / aktivitetsområde for allmennheten samt at det vurderes avsatt areal for T-baneterminal.



## **VEDLEGG**

Vedlegg 1: Temakart for støy

Vedlegg 2: Rammeplan for avkjørsler





## RAMMEPLAN FOR AVKJØRSLER

