

UTBYGGINGSAVTALE

Denne avtalen ("Avtalen") er inngått 7. september 2016 mellom:

- (1) Lørenskog kommune, org nr 842 566 142 ("Kommunen") som forvaltningsmyndighet og
- (2) Skårersletta Bolig AS, org nr 991 100 121 ("Utbygger").

Avtalen gis betegnelsen **SKÅRERSLETTA 50 DELFELT 2**.

1 BAKGRUNN FOR AVTALEN

Utbygger har besluttet å gjennomføre detaljregulering som omfatter eiendommene i Løkenåsveien 5 og Skårersletta 44 og 50 (gnr 101 bnr 14, 71, 193 gnr 102 bnr 184).

I forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplanen er partene overens om også å utarbeide en utbyggingsavtale som gjelder gnr 101 bnr 14, del av Skårersletta 50 ("Eiendommen").

Bilag 1: Tomtekart

Avtalen er en utbyggingsavtale etter plan- og bygningsloven kapittel 17, og Lørenskog kommune er part i Avtalen i egenskap av å være kommune; som planmyndighet og offentlig organ.

2 PLANSITUASJON/AVGRENSNING

Avtalen omfatter utbygging av Eiendommen i henhold til detaljregulering benevnt Skårersletta 50, avgrenset slik det fremgår av detaljreguleringsforslaget.

Bilag 2a, b og c: Detaljreguleringsforslag av 02.05.2016

Detaljreguleringsforslaget benevnes i det følgende som "**Detaljreguleringen**". Planområdet avgrenses av Skårersletta, Løkenåsveien og Skårerfaret og eiendommene med gnr 10 bnr 4 og gnr 101 bnr 21 og 33.

Kommunen ønsker å sikre at nødvendig offentlig infrastruktur for å betjene Eiendommen blir bygget ut i samsvar med Detaljreguleringen.

3 FORMÅL MED AVTALEN

Formålet med Avtalen er å avklare/avtale følgende forhold:

- Etablering av ny infrastruktur.
- Fordeling av ansvar for gjennomføring og utbyggingskostnader for ny infrastruktur mellom Kommunen og Utbygger.
- Utforme anleggene etter en formingsveileder som skal omfatte bebyggelsen, offentlig infrastruktur og fellesområder.

4 ETABLERING AV NY INFRASTRUKTUR

4.1 Infrastrukturtiltak

I forbindelse med utbygging av Eiendommen skal følgende infrastruktur etableres:

- Avfallsløsning – påkobling til avfallssuganlegg.
- Infiltrasjons-/fordrøyningsanlegg for overvann.
- Oppgradering av Skårerfareet ved oppføring av fortau langs den vegskulderen som følger Eiendommen.
- Ledningsanlegg som omfatter vann, overvann, avløp, samt trekkør for blant annet fiberkabler og strømkabler.
- Varmeforsyning, jf punkt 4.2.
- Utvidelse og oppgradering av Skårersletta langs Eiendommen.
- Det skal etableres eget tilknytningspunkt for hvert delfelt i Detaljreguleringsplanen.

Tiltakene skal gjennomføres som beskrevet i formingsveilederen som er inntatt i bilag til Avtalen, se punkt 6 nedenfor.

Bilag 3: Formingsveileder

Kommunen har rett og plikt til å vederlagsfritt overta infrastruktur som bygges i henhold til Avtalen, se også punkt 4.8 nedenfor.

Privat vei og gangvei mellom delfelt 1 og 2 skal være allment tilgjengelig og skal ikke overtas av Kommunen.

4.2 Fjernvarme

Utbygger plikter å knytte seg til fjernvarmenettet, jf lokal forskrift om vedtekt til plan- og bygningsloven, Lørenskog (FOR-2008-02-06-1643). Det gis fritak for tilknytningsplikten dersom Utbygger ønsker å benytte en alternativ varmekilde og kan dokumentere at den alternative varmekilden er minst like miljøvennlig. Denne bestemmelsen forutsetter en garanti for at leverandøren av fjernvarme kan levere fjernvarme, eller at fjernvarme uten vesentlig ytterligere kostnad for utbygger kan leveres ved midlertidig anlegg dersom tilknytning til permanent anlegg ikke er mulig på byggetidspunkt.

4.3 Gjennomføring

Utvidelse og oppgradering av Skårersletta langs Eiendommen gjennomføres av Kommunen, se punkt 4.4 nedenfor. Kommunen forplikter seg til å utføre utvidelse og oppgradering av Skårersletta, innen 1. januar 2025.

Utbygger skal oppgradere Skårerfareet ved oppføring av fortau langs den vegskulderen som følger Eiendommen. Denne oppgraderingen gjennomføres etter justeringsmodellen, se punkt 4.5.

Øvrige infrastrukturtiltak som omfattes av Avtalen besørges og bekostes gjennomført av Utbygger i henhold til kommunale retningslinjer der dette foreligger. Med unntak av oppgraderingen av Skårersletta skal infrastrukturtiltakene være ferdigstilt før Kommunen gir brukstillatelse til bygninger som Utbygger oppfører på Eiendommen i samsvar med Detaljreguleringen.

4.4 Finansiering, anleggsbidrag

Utbygger skal yte anleggsbidrag for tiltak beskrevet i punkt 4.3 første avsnitt (utvidelse og oppgradering av Skårersletta).

Anleggsbidraget utgjør kr 841 pr kvadratmeter BRA-S (salgbart BRA) som det gis brukstillatelse til, beregnet med utgangspunkt i byggt teknisk forskrift (TEK 10) § 5-4. Parkeringsarealer og arealer under terrengnivå medregnes likevel ikke.

Utbygger skal overføre anleggsbidraget til en bankkonto tilhørende Kommunen opprettet for dette formålet. Anleggsbidraget betales etter krav fra Kommunen etter at brukstillatelse er gitt og endelig vedtak om prosjektoppstart er fattet.

4.5 Finansiering, justeringsmodellen

Utbygger har ikke fradragsrett for inngående merverdiavgift knyttet til tiltak beskrevet i punkt 4.3 annet avsnitt (oppføring av fortau). Ettersom Kommunen skal overta resultatet av dette tiltaket til bruk i kommunal virksomhet, legger partene til grunn at Kommunen kan få refundert merverdiavgift som er betalt av Utbygger knyttet til tiltakene etter reglene om kompensasjon for merverdiavgift. Dette forutsetter at Utbygger overfører en såkalt justeringsrett for merverdiavgift knyttet til tiltakene til Kommunen.

Partene er enige om at Kommunen skal overta justeringsrett for merverdiavgift, mot at Kommunen forplikter seg til å utnytte hele justeringsretten og overføre 90% av merverdiavgiften til Utbygger eller morselskapet Reks Holding AS, org nr 980 409 457 eller annet selskap som utpekes av Kruse Smith AS, org nr 988 948 837, etter hvert som Kommunen får avgiften refundert av skattekontoret. Den del av merverdiavgiften som Kommunen beholder anses tilstrekkelig til å dekke Kommunens administrasjonskostnader.

Overføring av justeringsretten må dokumenteres med en skriftlig, undertegnet oppstilling som inneholder bestemte opplysninger i henhold til spesifisert forskrift til merverdiavgiftsloven. Utkast til en slik oppstilling er inntatt i bilag til Avtalen.

Bilag 4: Utkast til justeringsoppstilling

Utbygger er ansvarlig for at opplysningene i den endelige justeringsoppstillingen i alle henseender er korrekte og i henhold til lov og forskrift.

Risikoen for unnlatt justering på grunn av uteglemt innføring av justeringsbeløp i kompensasjonsoppgavene til Kommunen, påhviler Kommunen. Dersom Kommunen oppnår merverdiavgiftskompensasjon og overfører merverdiavgiften til Utbygger som angitt i dette punkt 4.5, men Kommunen senere pålegges av offentlig myndighet å tilbakebetale merverdiavgiftskompensasjonen, skal Utbygger holde Kommunen skadesløs for tilbakebetalingskravet med mindre kravet skyldes feil ved Kommunens avgiftsrapportering eller andre forhold som Kommunen er ansvarlig for, herunder rapportering rettidig i henhold til fastsatte frister. Utbygger skal i en slik situasjon ha rett til å instruere Kommunen til å bestride kravet ved klage og/eller søksmål, og Utbygger skal i så fall holde Kommunen skadesløs for kostnader som pådras i en slik prosess.

4.6 Tilknytningsavgifter, refusjon

I tillegg til forannevnte betaler Utbygger kommunale tilknytningsavgifter for vann og avløp.

Utover det bidraget Utbygger yter i henhold til Avtalen, kan Kommunen ikke kreve refusjon for kostnader til infrastruktur.

4.7 Garantier

Utbygger er forpliktet til å stille påkravsgarantier fra Kruse Smith Eiendom AS og Rema Etablering Oslo AS som sikkerhet for utbyggers betalingsforpliktelser i henhold til denne avtalen slik at det hviler et garantistansvar ansvar for 50% av forpliktelsene på hver av garantistene, og i den form som følger av bilag 5. Garantiene skal foreligge innen 3 uker etter at avtalen er signert av begge parter.

Bilag 5: Påkravsgarantier

4.8 Drift og vedlikehold av infrastruktur

Kommunen skal besørge og bekoste drift og vedlikehold av infrastrukturanleggene innenfor Detaljreguleringen, slik disse fremgår av bilag 2, etter at disse er ferdigstilt og formelt overtatt av Kommunen.

Den offentlige infrastruktur skal være i samsvar med de krav som stilles i kommunale retningslinjer der dette foreligger.

5 Avfallsløsning

Det skal opparbeides et avfallssuganlegg som skal betjene boligene innenfor Detaljreguleringen.

Kommunen skal oppføre og bekoste selve avfallssugsentralen, mens Utbygger er ansvarlig for å anlegge rør- og påslippsinfrastruktur fra bebyggelsen på Eiendommen og frem til omforent punkt og bekoste dette.

Kommunen er ansvarlig for drift av hele avfallssuganlegget, med unntak av påslipssjakter og vakumventil, overensstemmende med kommunal standard.

6 Formingsveileder

Utbygger skal utarbeide en formingsveileder som illustrer hvilket kvalitetsnivå som skal ligge til grunn for gjennomføring av tiltak innenfor Detaljreguleringen. Formingsveilederen skal utformes i dialog med Kommunen. Formingsveilederen skal bygge på følgende overordnede mål:

- At området får en tydelig og positiv identitet.
- Fellesområdene skal innby til bruk og være trivelige å oppholde seg i.
- At området fremstår som vakkert og med gode og solide detaljer og løsninger. God kvalitet på uteområder bidrar til bedre vedlikehold, mindre slitasje og hærverk, som igjen betyr at området står seg best mulig over tid.
- At området er et positivt tilskudd til sentrumsutviklingen i Kommunen.
- Prosjektet skal fremstå som attraktivt i boligmarkedet. Dette vil sikre god fremdrift i utviklingen og utbyggingen av området, og vil bety mindre belastning for beboere og nabolag.
- Tilrettelegge for mennesker i forskjellige alder og forskjellige faser i livet for å sikre at mennesker med forskjellig bakgrunn vil ønske å etablere seg i området. En mulig demografisk bredde vil gi et rikere og mer ressurskraftig boligområde.

7 Anleggstrafikk, persontrafikk

Anleggstrafikk skal avvikes på en skånsom måte for omgivelsene, herunder for personer som bor, arbeider og oppholder seg i nærområdet. Utbyggingstrinn skal søkes utført i en rekkefølge og tempo som ivaretar forannevnte.

8 Forutsetninger for avtalens gjennomføring

Partene er innforstått med at gjennomføring av Avtalen vil være avhengig av at Detaljreguleringen blir endelig godkjent og vedtatt uten endringer av betydning for Utbygger innen 30. juni 2017.

Utbygger har rett til vederlagsfritt å si seg løst fra Avtalen dersom det ikke gis rammetillatelse og igangsettingstillatelse i samsvar med Detaljreguleringen.

9 Tinglysning

Kommunen har rett til, og Utbygger samtykker til, tinglysning av Avtalen eller et ekstrakt av denne på Eiendommen. Utbygger plikter å medvirke til slik tinglysning.

10 Transport av avtalen

Ved eventuell overdragelse av Eiendommen, skal Utbyggers rettigheter og plikter etter Avtalen overdras sammen med Eiendommen.

11 Tvist

Dersom det skulle oppstå tvist mellom partene i forbindelse med forståelsen av Avtalen, skal dette søkes løst ved minnelige forhandlinger. I motsatt fall bringes tvisten inn for de ordinære domstoler. Partene vedtar Nedre Romerike tingrett som verneting.

12 Avsluttende bestemmelser

Avtalen er bindende for Utbygger fra Utbyggers underskrift, med mindre forutsetninger som omtalt i punkt 8 ikke oppfylles. Avtalen er ikke bindende for Kommunen før den er godkjent av kommunestyret, og gyldig utstedte garantier iht. punkt. 4.7 er mottatt av Kommunen. Dersom kommunestyret ikke godkjenner Avtalen innen 30. juni 2017, er den ikke lenger bindende for Utbygger.

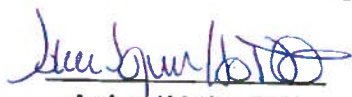
Dersom Avtalen ikke er gjennomført innen 1.januar 2025 kan hver av partene på fritt grunnlag si seg løst fra Avtalen uten at dette utløser noe krav fra den annen part.

Avtalen utferdiges i to likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

* * *

Lørenskog kommune

Skårersletta Bolig AS



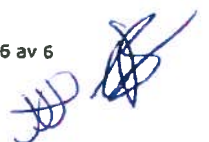
Anders Kristian Dahl
Johan Jørgen Holst

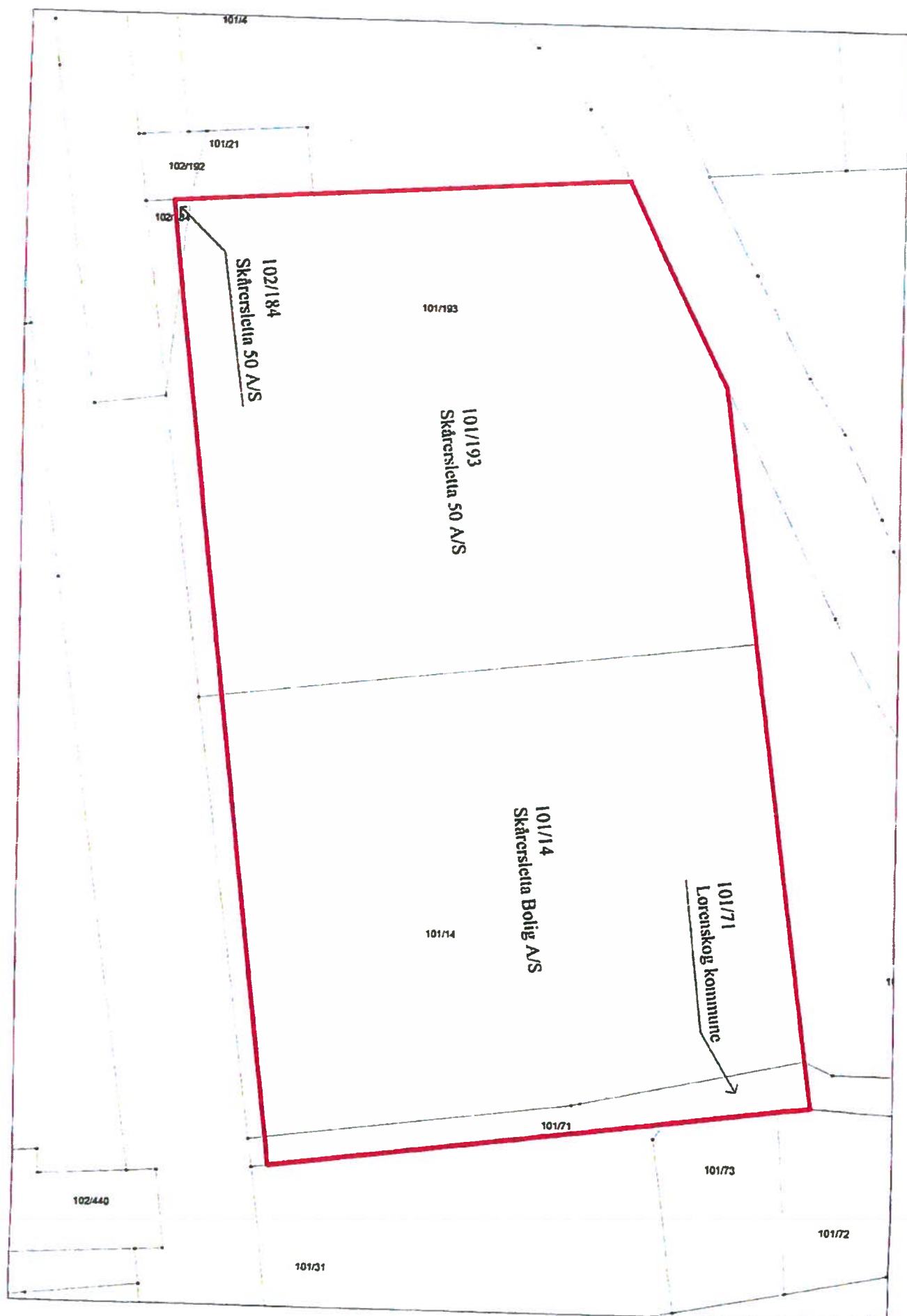


Trine Blankholm

Bilag 1: Tomtekart.....
Bilag 2a: Detaljreguleringsforslag alt. 1 av 02.05.2016.....

<u>Bilag 2b:</u>	Detaljreguleringsforslag alt. 2 av 02.05.2016.....
<u>Bilag 2c:</u>	Detaljreguleringsforslag planbestemmelser.....
<u>Bilag 3:</u>	Formingsveileder.....
<u>Bilag 4:</u>	Utkast til justeringsoppstilling.....
<u>Bilag 5:</u>	Påkravsgarantier.....





Handwritten signature and initials in blue ink.



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-5

1. BYBYGGELSE OG ANLEGG



a. Boli byggingelse/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/utleiring/bebyggelse - kontor, hotell/overnatting, betjening, annen næring (håndverksvirksomhet)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TENNISK INFRASTRUKTUR

- ☐ a. Vel
- ☐ f. Vel
- ☐ o. Fortau
- ☐ a. Fortau

JURIDISKE LINJER OG PUNKTSYMBOL

- Planens begrensning
- Formlig grense
- Flendingsgrense som skal opplyses
- Byggsgrense
- Bebyggelse som formlisset fjernet
- Avkjørsel

STREKSYMBOLER

- Koordinatbeicent flendingsgrense
- Ikke koordinatbestemt flendingsgrense

Prosjekt: 610 2018
 Arkitekt: ARCSA arkitektur
 Skårerleia 50 - alternativ 2

REVISJONER	REVISJON	REVISJON
1	26.10.2011	T. Næddal
2	07.10.2013	T. Næddal
3	22.10.2013	T. Næddal
4	22.10.2013	T. Næddal
5	22.10.2013	T. Næddal
6	22.10.2013	T. Næddal
7	22.10.2013	T. Næddal
8	22.10.2013	T. Næddal
9	22.10.2013	T. Næddal
10	22.10.2013	T. Næddal
11	22.10.2013	T. Næddal
12	22.10.2013	T. Næddal
13	22.10.2013	T. Næddal
14	22.10.2013	T. Næddal
15	22.10.2013	T. Næddal
16	22.10.2013	T. Næddal
17	22.10.2013	T. Næddal
18	22.10.2013	T. Næddal
19	22.10.2013	T. Næddal
20	22.10.2013	T. Næddal
21	22.10.2013	T. Næddal
22	22.10.2013	T. Næddal
23	22.10.2013	T. Næddal
24	22.10.2013	T. Næddal
25	22.10.2013	T. Næddal
26	22.10.2013	T. Næddal
27	22.10.2013	T. Næddal
28	22.10.2013	T. Næddal
29	22.10.2013	T. Næddal
30	22.10.2013	T. Næddal
31	22.10.2013	T. Næddal
32	22.10.2013	T. Næddal
33	22.10.2013	T. Næddal
34	22.10.2013	T. Næddal
35	22.10.2013	T. Næddal
36	22.10.2013	T. Næddal
37	22.10.2013	T. Næddal
38	22.10.2013	T. Næddal
39	22.10.2013	T. Næddal
40	22.10.2013	T. Næddal
41	22.10.2013	T. Næddal
42	22.10.2013	T. Næddal
43	22.10.2013	T. Næddal
44	22.10.2013	T. Næddal
45	22.10.2013	T. Næddal
46	22.10.2013	T. Næddal
47	22.10.2013	T. Næddal
48	22.10.2013	T. Næddal
49	22.10.2013	T. Næddal
50	22.10.2013	T. Næddal

LØRENSKOG KOMMUNE
 Teknisk sektor - regulering

2011-3

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-5

T. BENYGGHISE OG ANIEGG

- a. Boligbebyggelse forretnings/offentlig eller privat tjenesteydning/næringsbebyggelse - kontor, hotell/overnattings, beverning, annen næring (handverkstyre)**

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- | | |
|----------------------|----------|
| <input type="text"/> | o_Vel |
| <input type="text"/> | f_Vel |
| <input type="text"/> | o_Fortau |
| <input type="text"/> | a_Fortau |

JURIDISKE LINJER OG PUNKTSYMBOL

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| Planens begrensning | ----- |
| Fornidlingsgrense | ----- |
| Elendomsgrænse som skal oppheves | - - - - - |
| Dynggrense | ----- |
| Bebyggelse som forsvinner fjernet | - - - - - |
| Avkjørsel | ↔ |

TREKSÝMBOLER

- Koordinatbestemt ciendomsgrense

[illegible]

Kenneth

Skidmore, Owings & Merrill Architects

ARCSA Director

1. *U. a. 1990* - 1990

Skarersletta 50 - alternativ I

21000000

Return placement of juveniles

СЛУЖБА ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ НАСЛЕЂА

1. QUESTI UNICITARI

המחיר הנמוך ביותר

WILSTADT, N. J. 11021

US SUPPLY AND DEMAND

NAME	DATE
JOHN A. BROWN	10/15/1914

WILSON, J. W. 1979. The effects of the 1977-1978 El Niño on the marine benthos of the Pacific coast of Peru. *Journal of Marine Research* 37:1-24.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

 LØRENSKOG KOMMUNE

Takvick® salutaris – **medicament**

TECHNISK SKOLOR - regulering



100



2011-3

LØRENSKOG KOMMUNE
Teknisk sektor - regulering



© 2019 Pearson Education, Inc.

5

PLANNR 2011-3
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR
SKÅRERSLETTA 50 – PRIVAT

§ 1

Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart.

§ 2

Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål:

- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse - kontor, hotell/overnatting, bevertning, annen næring (håndverksvirksomhet)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- o_vei
- f_vei
- o_fortau
- a_fortau

§ 3 Grad av utnytting

%-BYA er angitt på plankart, og gjelder bebyggelse over lokk.

Annet formål enn bolig tillates bygget ut med inntil 15.000 m² BRA, der andel forretning utgjør inntil 3.000 m² BRA.

Følgende arealer skal ikke regnes med i BRA:

- Parkeringsanlegg, varemottak, tekniske rom, boder o.l. helt eller delvis under sokkeletasje/ lokk.
- Tenkte plan der etasjehøyde tillater dette.

§ 4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og innenfor maksimale kotehøyder vist på plankartet.

Der byggegrenser ikke fremkommer er byggegrense sammenfallende med formålsgrense. Formålsgrense gjelder som avgrensning for sokkeletasje med unntak av nordsiden av felles vei. Der gjelder ytterste byggegrense som avgrensning av sokkeletasje.

Mindre endringer mellom byggeformål og formål a_fortau og uteopphold kan tillates ved utarbeidelse av rammesøknad, forutsatt at dette ivaretar helheten i planen på en god måte. Angitte byggegrenser har veiledende karakter, og mindre justeringer kan tillates i forbindelse med utarbeidelse av rammesøknad, forutsatt at dette ivaretar helheten i planen på en god måte. Byggegrenser i plankartet gjelder for bebyggelse. Murer, terrenginngrep, internveier,

lekeplasser og andre tiltak som ikke kan forstås som bebyggelse, omfattes ikke av regulert byggegrense.

Balkonger, karnapper, svalganger, svalgangstrapper og andre mindre bygningselementer tillates kraget ut over byggegrenser, byggelinjer og formålsgrense med inntil 2,0 m. Der utkragede elementer ligger over samferdselsanlegg skal det sikres en minimum høyde på 4,0 m fra ferdig opparbeidet bakkeplan/ terreng. Balkonger mot Skårersletta tillates ikke utkraget over formålsgrense i etasjen over sokkeletasje, og ikke mer enn 1,5 meter i øvrige etasjer.

Bygningsmessige elementer som for eksempel trapp, heis og tekniske installasjoner m.m. tillates ført inntil 3,2 m over angitt maks gesims. Oppbygg på tak skal samles og utformes som en del av bebyggelsens helhetlige arkitektur. Tekniske rom og andre tekniske installasjoner på tak skal trekkes tilbake fra fasade med minimum 1,5 m. Rekkverk på takterrasser tillates med en høyde på inntil 1 m over maksimum gesims og skal trekkes tilbake fra fasadeliv.

Mindre bygningsmessige og tekniske installasjoner, for eksempel avfallsstasjoner, skur for sykkelparkering, trafoer, ventilasjonstårn, rømningstrapper m.m. tillates oppført utenfor byggegrenser.

For bebyggelse ut mot Skårersletta skal etasjer over 5. etasje, inkludert sokkel, være inntrukket, med unntak av markeringspunkt ved allment tilgjengelige plasser. For resten av området skal etasjer over 5. etasje, ekskludert sokkel, være inntrukket.

§ 5 Uteoppholdsarealer

Utomhusarealer skal gis en utforming som tilrettelegger for lek og opphold, og som i stor grad inneholder innslag av grønne flater med busker, trær og annen vegetasjon. Det skal settes av tykt nok jordlag til at uteområdene på sokkel kan beplantes med trær.

Det skal avsettes min. 25 m² uteoppholdsareal per boenhet. Uteareal på balkonger og takterrasser tillates medregnet med inntil 1/3 av totalkrav.

§ 6 Bruk

Boligbebyggelsen skal maksimum ha 40 % boenheter som er 2 – roms eller mindre innenfor hvert delfelt.

Boligbebyggelsen skal minimum ha 20 % boenheter som er 4 – roms eller større innenfor hvert delfelt.

Annet formål enn boligbebyggelse, som forretninger, service og annen publikumsrettet virksomhet (med unntak av hotell og kontor), skal i hovedsak lokaliseres til sokkeletasjen mot tilstøtende veier. Det skal tilstrebes at disse gjennom plassering og utforming av fasader m.m. bidrar til å gi strøgsgater et urbant preg.

For arealer på gateplan mot Skårersletta skal min 75 % av fasadelengde være forbeholdt kunde- og publikumsrettede virksomheter. Disse skal ikke samles på samme sted langs fasadeløpet.

Øvrige formål enn bolig skal plasseres slik at disse ikke er til unødig sjenanse, eller har negativ innvirkning på boligformål (boenheter og uterom) i form av støy eller andre miljøbelastninger.

§ 7 Eksisterende bebyggelse

Det tillates mindre påbygninger, ombygginger og ellers endringer av eksisterende bygningsmasse, innenfor nåværende bruk og formål, i påvente av nybygging i tråd med rammene i foreslått plan.

Utendørs varemottak og økonomiområder for eksisterende bebyggelse skal skjermes mot innsyn fra ny bebyggelse ved etappevis utbygging.

§ 8 Utforming

Bebyggelse og anlegg skal ha et helhetlig preg med høy kvalitet både innenfor det enkelte delfelt og samlet. Det skal være variasjon i høyder og fasadeløp.

På gateplan mot offentlige arealer skal det tilstrebes åpenhet i fasadeløsninger for å unngå et lukket og avvisende gatemiljø. Parkeringskjellere skal kun i særlig begrunnede tilfeller ligge i fasade mot offentlig areal og ikke mot Skårersletta. Der det tillates skal de delene av parkeringsanleggets vegger som blir synlig over bakken gis spesiell utsmykning som utformes med tanke på å skape tiltalende oppholdskvaliteter på fortau, utearealer, offentlig og felles vei. A_fortau mot Skårersletta skal utformes for allmenn bruk og være offentlig tilgjengelig.

Bygningsmessige elementer eller installasjoner på tak, i gårdsrom og for øvrig skal gjennom utforming, materialbruk, plassering og utførelse inngå i et helhetlig arkitektonisk og landskapsmessig uttrykk, og fremstå som en del av bebyggelsens arkitektur.

Svalganger tillates etablert kun der løsningen inngår i et helhetskonsept med høyt arkitektonisk nivå, og kun for den delen av bebyggelsen som ligger i rød støysone mot Skårersletta. Svalganger skal ikke etableres ut mot offentlig rom. Det skal ikke være nødvendig å passere mer enn 4 leiligheter på svalgang. Svalganger skal utformes med tanke på å minimere innsyn og gi gode lysforhld. Det skal opparbeides fysiske tiltak på svalganger som ikke gjør det naturlig å ferdes inntil fasaden utenfor soverom.

I boligenes uteområder skal utforming reflektere skille mellom privat og halvoffentlig karakter. Ubebygget areal skal opparbeides parkmessig.

§ 9 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan. Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, stigningsforhold, kotehøyder, møblering, vegetasjon og beplantning, opparbeidelse av arealer til adkomst, arealer for av- og påstigning, oppstillingsplass for evt. midlertidige søppelcontainere, kjøreveier, gangveier, parkering inkludert sykkelparkering, boder, areal for lek, rekreasjon, avgrensning av private og felles grøntanlegg, forstøtningsmurer, gjerder, trapper, andre arealbegrensende tiltak, samt materialbruk, belysning og eventuell trafo. Planen skal også vise atkomst- og innsatsveier for brannvesenet.

Ved trinnvis utbygging skal utomhusplanen vise hele delfeltet, også ved rammesøknad for senere byggetrinn. Det skal redegjøres for utforming og tilpasninger av overganger mellom byggeområder og tilstøtende områder.

Krav om utomhusplan gjelder også for a_fortau mot Skårersletta og uteområder på tak.

§ 10 Parkering

Parkering skal løses innenfor planområdet i skjulte eller delvis skjulte anlegg. Det kan tillates kantparkering langs f_vei. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes til bruk for bevegelseshemmede.



Ved trinnvis utbygging tilates midlertidig løsning med parkering på terreng. Midlertidig bakkeparkering skal opparbeides parkmessig og ha fast dekke.

Minimum 25 % av sykkelparkering for bolig og formål med arbeidsplasser skal legges under tak i kjeller, eller i overdekkede stativer på terreng. Sykkelparkering for forretning skal plasseres nær inngang.

Parkering

Parkering skal etableres etter følgende tabell:

	Min.- maks. p.plass inkl. gjesteparkering	Sykkelparkering minimumsparkering
Leilighet 2-roms	0,5 -0,7	2
Leilighet 3-roms	0,8 -1,1	3
Leilighet 4-roms	1,3- 1,7	4
100 m ² BRA forretning, bevertning	1,0-1,2	0,5
100 m ² BRA kontor	maks. 0,7	2
10 rom hotell	4-6	1
Undervisning – per 10 årsverk	4-6	5
Forsamlingslokale pr. 10 seter/brukere	3-5	2

Sykkelparkering for boliger skal legges under tak bak låsbar dør. Minimum 25 % av sykkelparkering for arbeidsplasser skal legges under tak. Sykkelparkering for forretning skal plasseres nær inngang.

§ 11 Samferdselsanlegg, vei (kjørevei, fortau) og teknisk infrastruktur

F_veg er felles avkjørsel for gnr. 101, bnr. 14 og 193, eller senere fradelte parseller av disse. F_veg skal opparbeides med fortau, kjørefelt i tilstrekkelig bredde og langsgående trerekke. Veien skal være tilgjengelig for offentlig gangtrafikk.

O_fortau skal opparbeides med langsgående trerekke.

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Plasseringen er veiledende og endelig posisjon fastlegges i forbindelse med rammesøknad for det enkelte utbyggingstrinn.

Varemottak skal legges til f_veg. Det legges vekt på å utforme løsninger med høy grad av trafiksikkerhet for myke trafikanter. Det skal i rammesøknad redegjøres for hvordan trafiksikkerhet ivaretas.

Det skal opprettes gjennomgående gangforbindelse fra Løkenåsveien til Skårersletta nord på delfelt 1. Gangforbindelsen skal være på bakkeplan og allment tilgjengelig.

Det skal opprettes gjennomgående kjørbare gangforbindelse mellom Løkenåsveien og Skårerfaret. Det skal gjøres tiltak, for eksempel skilting eller bom, for å hindre unødig kjøring. Gangforbindelse skal være allment tilgjengelig.

Gangforbindelsene mellom Løkenåsveien - Skårersletta og Løkenåsveien - Skårerfaret skal kobles sammen ved Løkenåsveien.

Brannvannsuttak skal etableres med hydranter med mindre annen løsning avklares med brannvesenet.

§ 12 Støy

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

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

For støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2012) kapittel 4, tabell 4, 5 og 6 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Det tillates ikke leiligheter med ensidig henvendelse mot fasade i rød sone, $L_{den} \geq 65$ db.

§ 13 Overvannshåndtering

Overvann skal løses lokalt innenfor hvert enkelt planområde eller delfelt. Andel tette flater skal søkes minimalisert. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer.

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

§ 14 Rekkefølgebestemmelser

Utomhusområder skal opparbeides trinnvis samtidig med tilhørende bebyggelse, og skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig tidsbegrenset brukstillatelse gis.

Geoteknisk redegjørelse skal foreligge feltvis før rammetillatelse for det aktuelle feltet kan gis.

Ved rammesøknad skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støybeskyttelsestiltak foreligge. Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse gis.

Rammetillatelse kan ikke gis før det er sikret løsninger som gir tilstrekkelig kapasitet for slokkevann.

Planområdet skal betjenes av avfallssuganlegg. Dersom avfallssuganlegget ikke er etablert ved brukstillatelse, må det legges til rette for midlertidig løsning som ikke er unødvendig plasskrevende eller sjenerende. Midlertidig avfallsløsning skal godkjennes av kommunen ved rammesøknad.

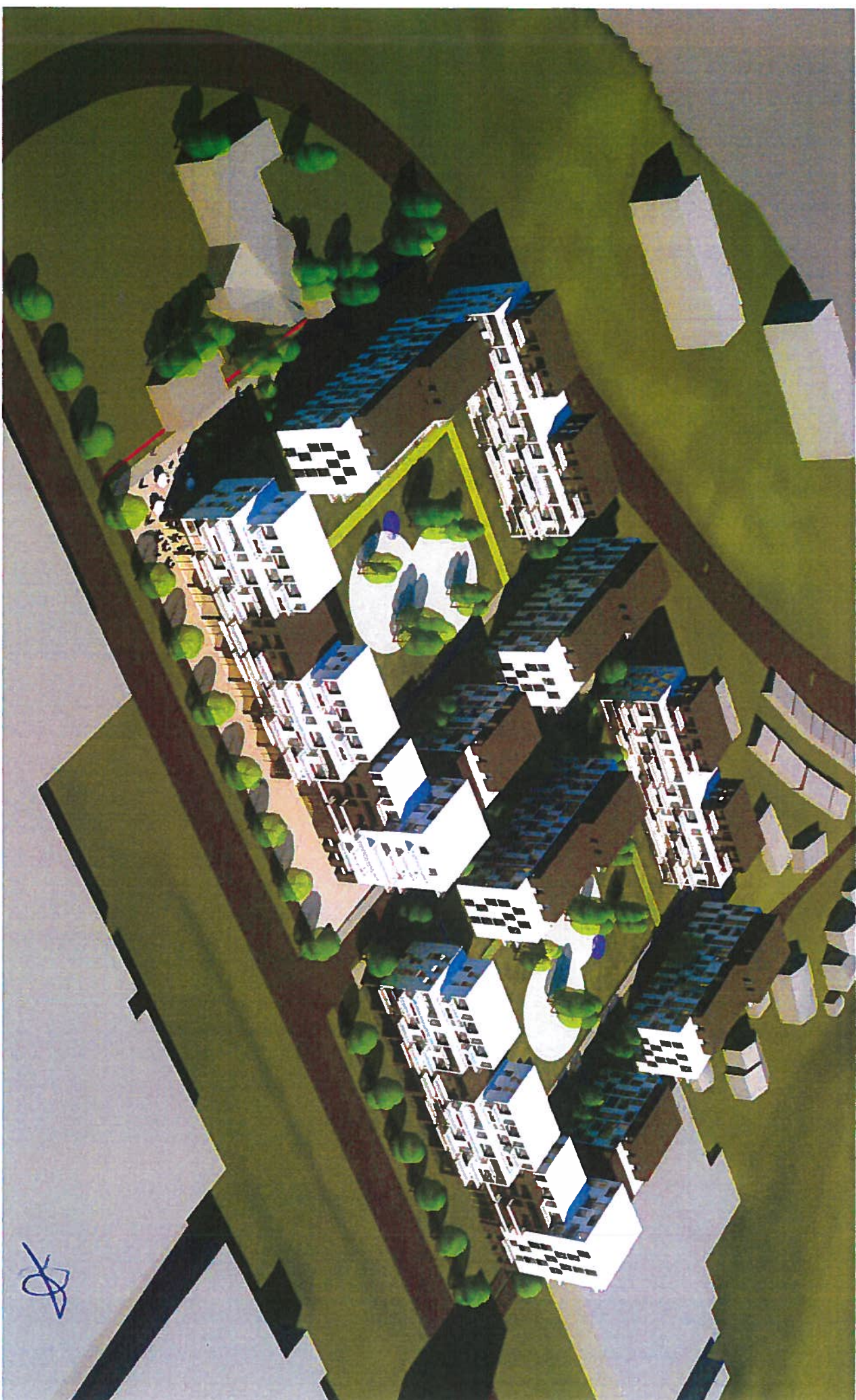
Det skal foreligge godkjent feltvis byggeplan for infrastrukturen før arbeidene kan igangsettes. Byggeplaner for adkomster til området med tilhørende fortau skal tilpasses til utforming av Skårersletta og godkjennes av gjeldende veimyndighet.

Ved rammesøknad skal det foreligge godkjent kjøreplan for anleggstrafikk.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for delfeltene skal tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse i planområdet skal Skårersletta være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, i henhold til gjeldende reguleringsplan.



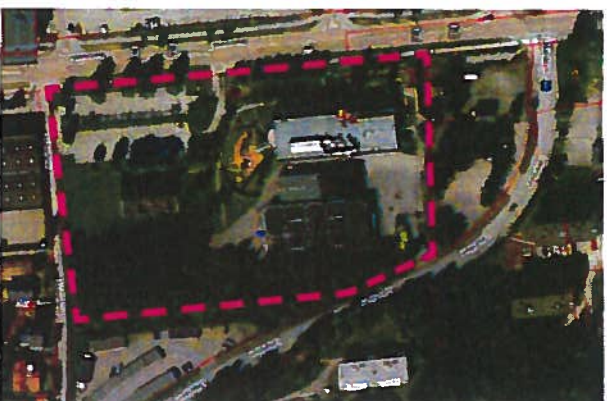


SKÅRERSLETTA 50

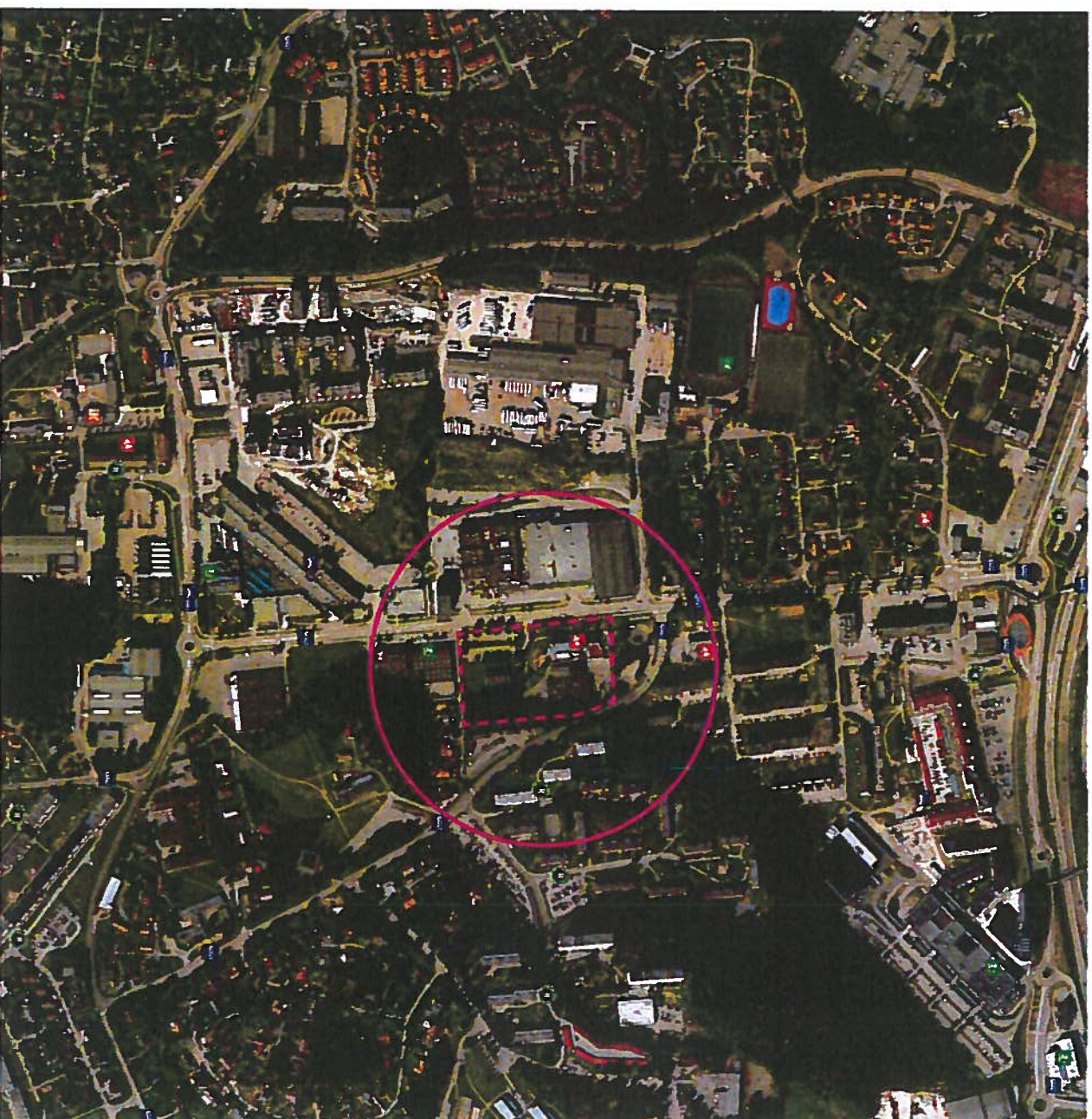
FORMINGSVEILEDER

13.07.2016

PLANOMRÅDET OVERSIKT

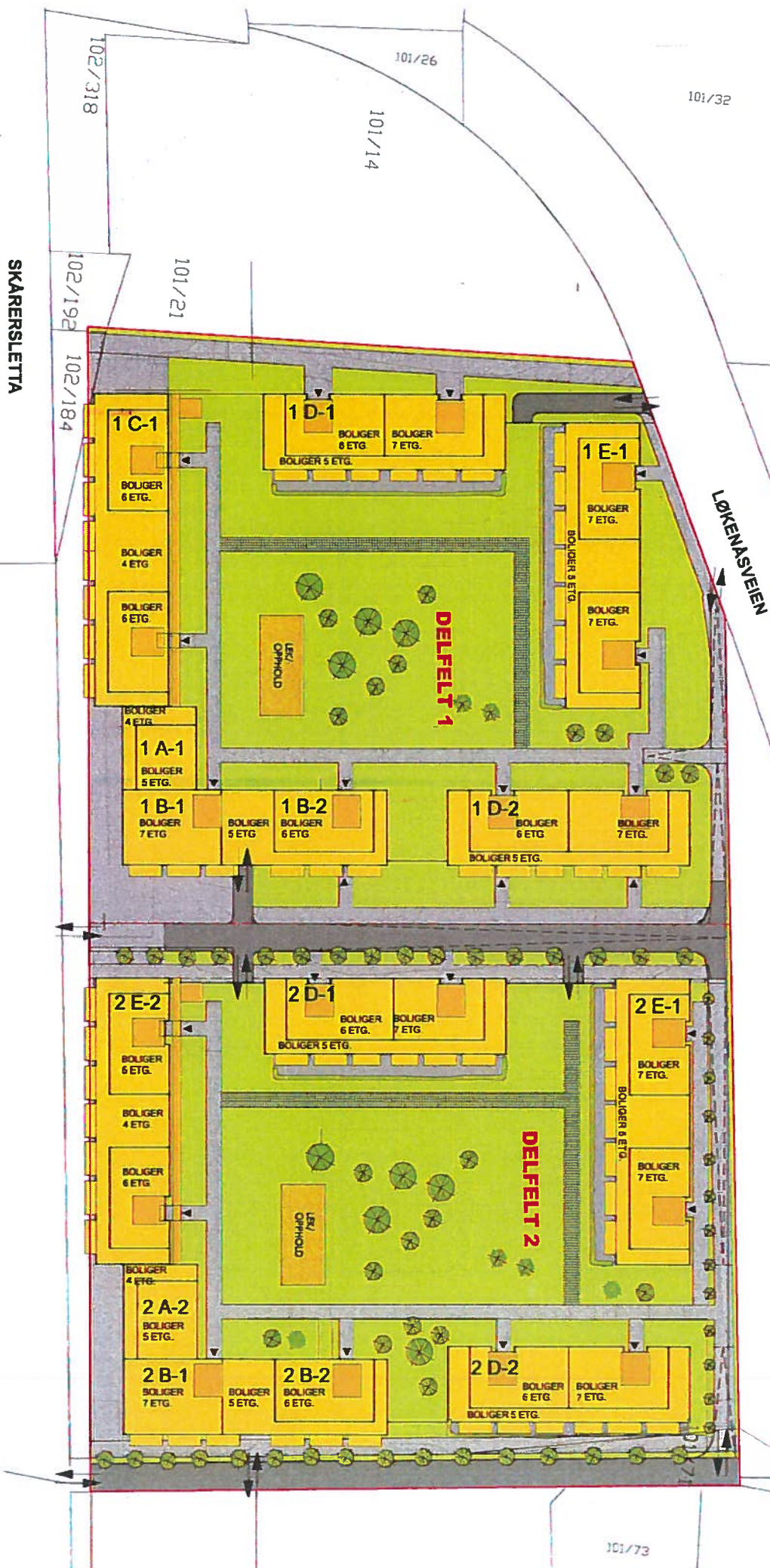


UTSNITT REG.PLAN 12.05.2015



ILLUSTRASJONSPLAN SKÅRERSLETTA 50

CA. 460 LEILIGHETER FORDELT PÅ DELFELT 1-2



SKÅRERSLETTA 50

FORMINGSVEILEDER

1:750

13.07.2016



FORMINGSVEILEDER

INNHOOLD

Planområdet (oversikt)	side 2
Illustrasjonsplan (Skårersletta 50)	side 3
Intensjon (bruksområde for veileder)	side 5
Innledning (mål og ambisjoner)	side 6
VEIER/TRAFIKK Veitrafikk (kjøreveier) Fortau, gang- og sykkelveier P-kjellere (inn-og utkjøringspkt./varelevering)	side 7 side 8 side 9
TORG Torg tilknyttet Skårersletta	side 10
GARDSROM Overganger (møte mellom materialer) Opphold (utemøbler/utstyr)	side 11 side 12
BEPLANTING Vegetasjon på terreng Vegetasjon over dekke	side 14 side 15
BYGENE Materialer/kvalitet Fasade/volum-oppbygging	side 16 side 17
TERRASSER Private forhager (på bakkeplan) Takterrasser (private takterrasser/taklandskap)	side 18 side 19
BELYSNING Belysning (gårdsrom) Belysning (off. tilgjengelig plassrom og gater)	side 20 side 21
TILGJENGELIGHET Universell utforming / tilgjengelig boenhet	side 22
OVERVANNSHANDTERING Overvannsløsninger	side 23



INTENSJON BRUKSOMRÅDE FOR VEILEDER

Formingsveileder inngår som en del av utbyggingsavtalen for Skårersletta 50.

Målgutter for formingsveilederen:

- kommunens administrasjon
- utbyggerne
- prosjekterende arkitekter og landskapsarkitekter

Veilederen vil bli lagt til grunn ved søknad om rammetillatelse og for kommunens godkjenning av søknad om tiltak.

Illustrasjonene som er benyttet i veilederen er ment som innspill og forslag til løsninger for utstyr og utforming. Det er av vesentlig betydning i den sammenheng at man i gjennomføringsfasen finner frem til produkter og utførelse som ivaretar krav både til god estetikk og design og holdbarhet over tid (robusthet).

Bilder i formingsveileder er en kombinasjon av egne prosjektbilder og illustrasjonsbilder fra formingsveilederen til Skårer Syd, utarbeidet av Dark arkitekter.



Bilde: Skårersletta 50 - Arcasa arkitekter as, Lørenskog

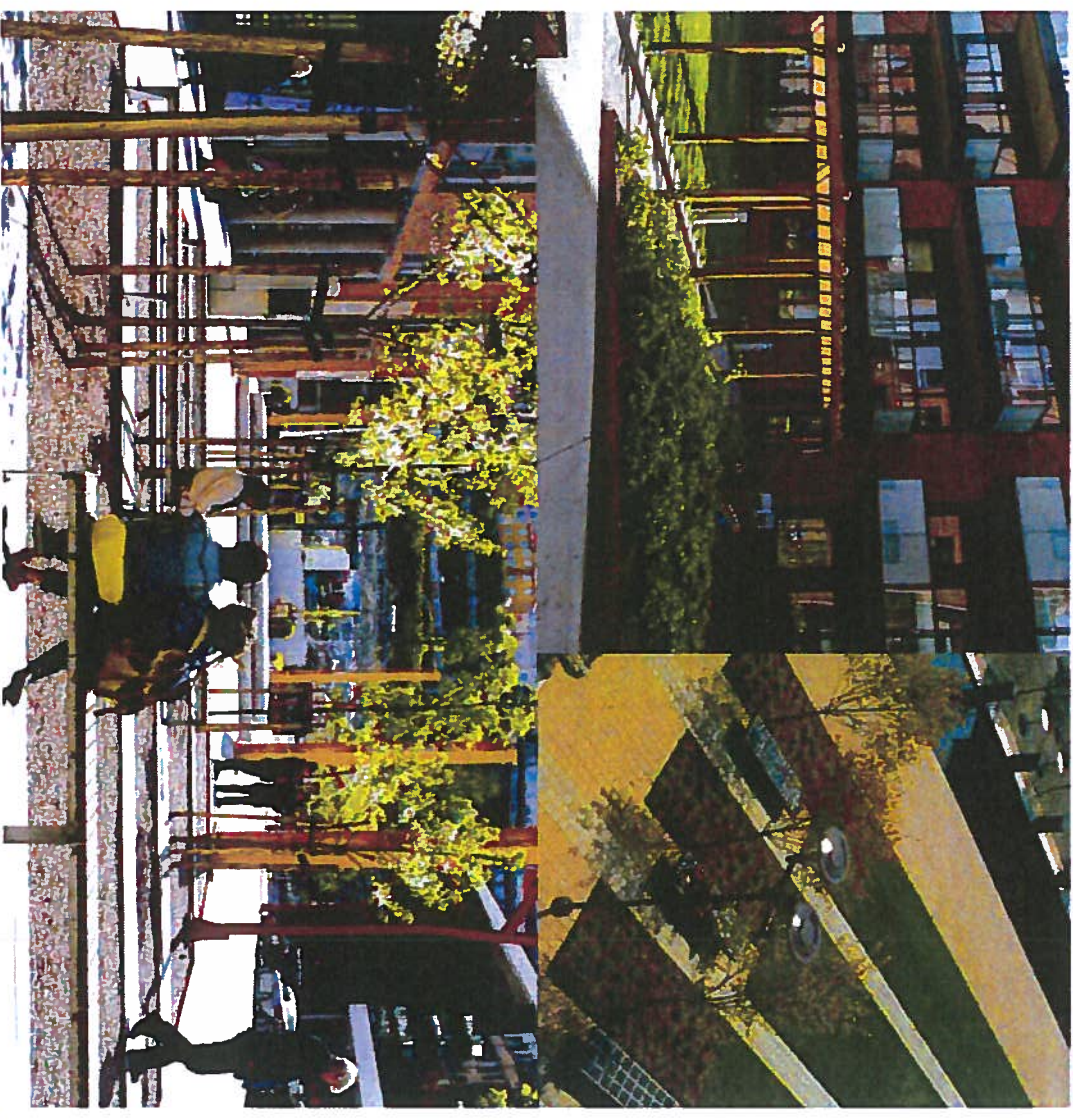
INNLEDNING

MÅL OG AMBISJONER

Formingsveilederens mål er å sikre kvaliteter for beboere og andre som lever i og bruker området og at området framstår attraktivt.

Overordnede mål for området:

- at området får en tydelig og positiv identitet.
- fellesområdene skal innby til bruk og være trivelige å oppholde seg i.
- at området framstår som vakkert og med gode og solide detaljer og løsninger. God kvalitet på uteområder bidrar til bedre vedlikehold, mindre slitasje og herverk, som igjen betyr, at området står seg best mulig over tid.
- at området er et positivt tilskudd til sentrumsutviklingen i Lørenskog kommune.
- delprosjektene i området skal framstå som attraktive i boligmarkedet. Dette vil sikre god framdrift i utviklingen og utbyggingen av området, og vil bety mindre belastning for beboere og nabolag.
- tilrettelegge for mennesker i forskjellige alder og forskjellige faser i livet for å sikre, at mennesker med forskjellig bakgrunn vil ønske å etablere seg i området. En størst mulig demografisk bredde vil gi et rikere og mer ressurskraftig boligområde.
- Offentlige samferdselsanlegg utføres etter gjeldene normer. Uteområdene skal ha høy kvalitet på overflater, utemøbler og utstyr. Gårdsrommene skal ha generell gode kvaliteter.



VEITRAFIKK KJØREVEIER

Generelt

Tilgjengelige plassrom av mer offentlig karakter enn gårdsrommene skal ha gjennomgående høyere kvaliteter på overflater og materialer enn gårdsrommene. Materialer og dekker i gårdsrommene skal imidlertid ha gode kvaliteter. Opparbeidelse av vei skal følge kommunens normer.

Gatemiljø

Interveneien / adkomstveien mellom delteiene vil ha lav hastighet. Der veien krysser offentlig tilgjengelig plassrom er det med saktere fart. Hovedadkomsten til parkeringskjeller skjer via interveneien. Det skal benyttes solide materialer i en kombinasjon av asfalt, brostein, kantstein og betongflater.

Kryssing fra vei til vei
Kjøresoner over fortau skal utformes for lav hastighet, og opparbeides med forskjellig belegg der veien passerer fortauet. Kjørefeltene her skal ha uløvert underlag med steiner / brosteiner el. for å "møtvere" til forsiktig passering.

Overganger - materialer

Overgangen mellom harde (kjørebane) og myke flater (gress) skal være presis og fortrinnsvis ha et meglende materiale. Dette kan f.eks. være naturstein eller grøftebed med naturstein. Dette skal sikre, at man unngår 'rufsete' asfaltkanter.

Overganger - nivåforskjeller

Mellom kjørebane og fortau skal det være en oppkan/nivåsprang fortrinnsvis med kantstein av granitt.

Tilgang utrykkingskjøretøy

Der utrykkingskjøretøy skal ha tilgang til gårdsrom eller andre plassrom (områder avsatt for myke trafikkkanter) må beleggingen være utført slik, at den tåler de store lastene. Underliggende konstruksjon må tåle dette. Armert gress / brostein og hardstampet grus (leirgrus) er eksempler på overflater annet enn asfalt som tåler og som er relativt enkle å vedlikeholde. Ubrutte asfaltflater bør unngås.



FORTAU, GANG- OG SYKKELVEIER

Generelt

Tilgjengelige plasser av mer offentlig karakter enn gådsrommene skal ha gjennomgående høyere kvaliteter på overflater og materialer enn gådsrommene. Materialer og dekker i gådsrommene skal imidlertid ha gode kvaliteter.

Gang- og sykkelveier

Gang- og sykkelveier bør ha et annet dekke enn kjøreveier. Dette for å gi området større variasjon samtidig som det tydeliggjør at disse er forbeholdt myke trafikanter og lave hastigheter. Samtidig må det velges underlag som er framkommeleg med rullestol og som tåler snøbrøyting og normalt vedlikehold.

Fortau

Det anbefales at fortauet er hevet i forhold til kjørebane. Overganger med kanstein i granitt. Overganger mellom gang- / sykkelveier og vegetasjon skal ha et overgangsmateriale som f.eks. striper med kanstein eller tilsvarende.

Sykkelparkering

Det er krav til et gitt antall sykkelparkeringsplasser i forhold til antall boenheter og til eventuell næring. Behov for overdekket sykkelparkering dekkes hovedsakelig i sokkeltasjekjeller, men det vil også kunne være behov for oppstilling av supplerende sykkelstativ i gårdsrom.

I tillegg er det behov for sykkelstativ for gjester og andre besøkende i området. Dette skal være permanente stativ som er integrert i utomhusplanen og som ikke enkelt kan fjernes/flyttes.

Sykkelstativene i fellesområder og utenfor næringsareal utformes med solide og holdbare materialer og integreres i størst mulig grad med øvrige materialer rundt.



P-KJELLERE

INN- OG UTKJØRINGSPKT./VARELEVERING

Det er satt av flere atkomster i prosjektet for hvert delfelt og reguleringen åpner for en viss tilpasning av angitte posisjoner. Ved behov for varelevering er innkjøring til dette tenkt plassert ved sirkelene nærmest Skårersletta. Veier, fortau og grøntfeltet skal ha gjennomgående høye kvaliteter på overflater og materialer.

For både inn- og utkjøringsområdet til parkeringsanlegg og varelevering er det en fordel om kjøredelen over fortau er et annet hardt kontrasterende materiale enn asfalt ("oppmerksomhetsfelt" jsl) slik at myke trafikanter blir mer oppmerksomme på biltrafikken. Dette kan for eksempel være brostein eller et annet ujevnt underlag som motiverer til forsiktig kjøring.

Innkjøringspunktene ligger på samme nivå som vei, så fortau, kantstein, grøntsoner og lignende må tilpasses dette.

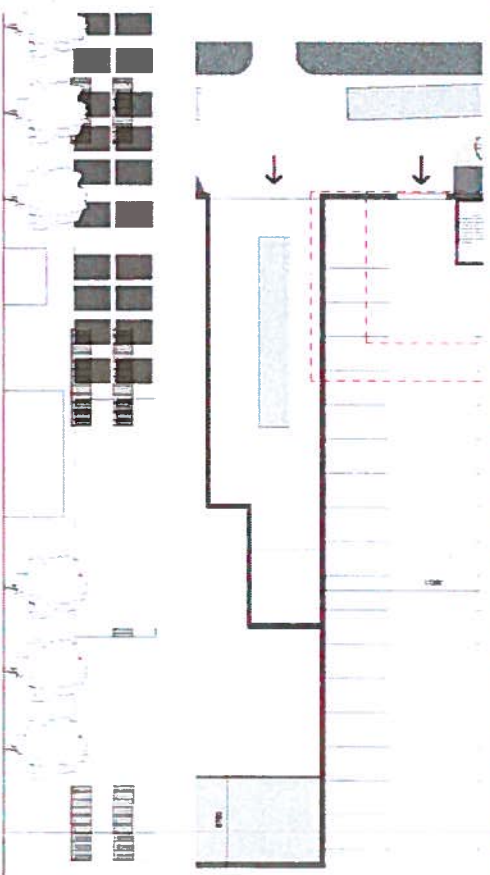
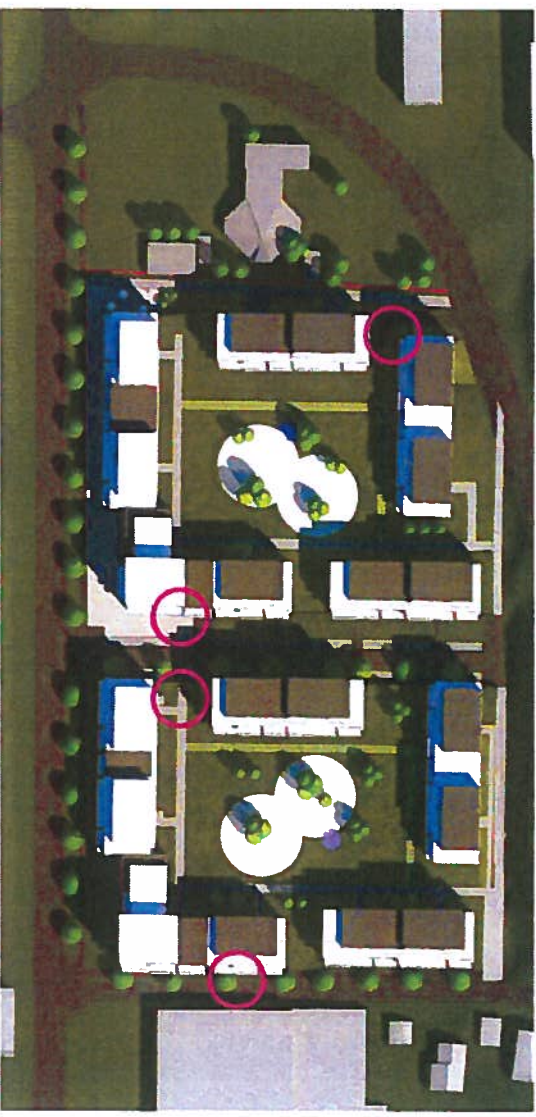
Etablering av grøntsoner mellom fortau og vei skal tilpasses sikringsforhold i forbindelse med inn- og utkjøring til både parkeringsanlegg og varelevering.

Nedkjøringsramper til varelevering og p-kjellere må være isfri på vinterstid. Atkomst til varemottak vil være lukket med port når mottak ikke er i bruk.



Øverst: Karenslyst Alle 55 - Arcasa arkitekter as, Skøyen

Bilder til høyre: Skårersletta 50 - Arcasa arkitekter as, Lørenskog



TORG

TORG TILKNYTTET SKÅRERSLETTA

Offentlige plassrom

Mot Skårersletta etableres flere offentlig tilgjengelige plassrom. Beleggenheten skal ha en urban setting i tilknytning til næringslokalerne i 1. etg. Plassrommene legges i forbindelse med hjørnepunkter / kryss i prosjektet, ett ved Skåreraret, ett ved interveien og ett inntil Skårersletta mot nord.

Materialer

Det skal være variasjon i gatedekke for offentlige plassrom. Asfalt skal ikke benyttes. Gatedekket skal ha gjennomgående høye kvaliteter på overflater og materialer.

Heller av naturstein, betongstein, marktegl og støpte betongflater er hovematerialer. I tillegg kan det benyttes nedfalte detaljer av stål f.eks. som ledemarkering samt avløpsrister av stål eller jern.

Møbler/utstyr

Faste møbler og inventar som benker, avfallscontainere, plantekasser og belysning skal integreres i denne sonen.

Se foregående side samt: UTEMØBLER/UTSTYR, s. 16.

Det vurderes inslag av trær og kunstneriske elementer.

Øverst: Ringnes Park Senter- Arcasa arkitekter as, Oslo
Nederst: Ringnes Park Senter- Arcasa arkitekter as, Oslo
Under: Skårersletta 50 - Arcasa arkitekter as, Lørenskog



OVERGANGER

MØTE MELLOM MATERIALER

Generelt

Tilgjengelige plassrom av mer offentlig karakter enn gårdsrommene skal ha gjennomgående høyere kvaliteter på overflater og materialer enn gårdsrommene. Materialer og dekker i gårdsrommene skal imidlertid ha gode kvaliteter.

Grenser

For å sikre et kvalitetsmessig preg i gårdsrommene, så bør alle overgangssoner mellom materialer markeres med et mellomledd i form av et tredje materiale. Det gir en forfining av materialene og presisjon i overgangsdetaljen. Samtidig letter dette vedlikeholdet av de respektive flater, der de er fysisk atskilt og forenkler rengjøring/kosting av stisystemene.

- Der dekkematerialet har presise kanter er det ikke nødvendig med ytterligere materiale mot f.eks. gress.

Opplevelse

Denne omrammingen av gressflatene gjør at feltene blir mer intime og oppleves som øyer innenfor det store gårdsrommet.

For brannbil

Møblering og beplantning i uteområder må ikke være til hinder for brannbil.

Øverst: Charlottenhaven - Lundgaard & Tranberg, KBH.
Nederst til venstre: Sørenga-kvarteret, Oslo.
Nederst til høyre: Ringnes Park Senter- Arcasa arkitekter as, Oslo



OPPHOLD UTEMØBLER/UTSTYR

Generelt

Tilgjengelige plassrom av mer offentlig karakter enn gårdsrommene skal ha gjennomgående høyere kvaliteter på møbler / utstyr enn gårdsrommene. Møbler / utstyr i gårdsrommene skal imidlertid ha gode kvaliteter.

Gårdsrommene

Gårdsrommene kan innbyrdes være forskjellige, men innenfor hvert gårdsrom skal det være en helhetlig design. Hvert uterom bør ha flere permanente sittegrupper samt permanente benker.

Definisjon

Utemøbler omfatter faste bord og benker, søppelkasser, stammevern, sykkelstativ med mer og bør ha en moderne form som samspiller både innbyrdes og med bebyggelsen og vegetasjonen som omrammer uterommene. Dette betyr i praksis en helhetlig design innenfor hvert uterom der farger, materialbruk og funksjon ses i sammenheng.

Utrykkingskjørøytø

Det er viktig at møbler plasseres slik at de ikke hindrer utrykkingskjørøytø.



LEK

INSTALLASJONER/UTSTYR

Generelt

Tilgjengelige plasserom av mer offentlig karakter enn gårdsrommene skal ha gjennomgående høyere kvaliteter på installasjoner / utstyr enn gårdsrommene. Lekeplasser i gårdsrommene skal imidlertid ha gode kvaliteter.

Variasjon mellom gårdsrom

Lekeplasser og sandkasser kan med fordel utformes slik at det blir variasjon mellom de forskjellige gårdsrommene både for å gi barna i området flere typer lekaktiviteter og samtidig sørge for at de forskjellige gårdsrommene framtrer som forskjellige.

Eks: sklier, klatre-stativer/-nett, husker, lekehus, balansestokker.

Stedstøpt belegg

Kunststoff belegg i forskjellige farger er eksempler på produkter som kommer i stadig større utvalg både mht. utforming, materialer, farger og priskategorier. Det kan derfor med fordel brukes belegg med forskjellig utforming og grafisk uttrykk i de forskjellige uterommene.

Sandkasser (o.a.)

Tilsvarende kan sandkasser være mer enn kvadratiske trebinger med sand. De kan med fordel utformes med en egenart for det aktuelle gårdsrom eller området.

Nederst: Superkilen - BIG, Nørrebro, København.



BEPLANTING VEGETASJON PÅ TERRENG

Generelt

En variert vegetasjon vil berike området. Det bør derfor være et vegetasjonsprogram for hele området bestående av alt fra gress, stauder og busker, til større trær.

Store trær

I områder egnet for store trær med deril større rotsystem skal det være minimum et av disse. I gårdsrom som ikke ligger på kjellerdekke bør det plantes større trær. Det bør være ett stort tre for hver 500m² uteareal innefor hvert delområde/byggetinn.

Internveier / adkomstgater

Langs internveier / adkomstgater og fortau skal det plantes trær av varierende størrelser for å skape kontrast til de harde flatene. Trær langs kjørearealer må ha støttembeskyttelse mot påkjøring av kjøretøy.



BEPLANTING VEGETASJON OVER DEKKE

Generelt

Dersom gårdsrommene har en stor andel av dekker må beplantningen tilpasses et grunnere jordsmonn. Fordrøyning må også ivaretas mht. dette.

Gårdsrom med dekker

I gårdsrom på kjellerdekke hvor man ikke kan plante store trær skal det plantes felt med busker eller annen tykkere vegetasjon som har romavgrensende effekt. Hensikten er å skape varierte rom med forskjellig identitet, gi muligheten for skjermet uteopphold samt et stort mangfold og variasjon i vegetasjon og beplantning.

For beplantning av fellesarealer skal det i hovedsak være differensierte innslag av buskvekster, gress og trær. Det må påregnes mulighet for variasjon i form og høyder i både plan og snitt for beplantingsområdene tilsvarende eksempelbildene. Som supplement skal det legges opp til mulighet for beplantning av blomster o.l. for beboerne i tilknytning til private uteområder.

Alle løsninger for opparbeidelse av vegetasjon i fellesarealer skal være i ht. krav i reguleringsbestemmelsene.

Eksempel på beplantning

Illustrasjonen til høyre viser eksempel på beplantingsprogram som går fra små planter til større.



Nederst til høyre: Charlottehaven - Lundgaard & Tranberg, KBH.



BYGGENE

MATERIALER/KVALITET

Variasjon

Det tilstrebes variasjon av volumsammensetting i prosjektet for å skape et differensiert og variert uttrykk. Variasjonen skal bidra til å bryte ned en eventuell monotoni og de ulike breddene og høydenes vil bidra til å gi gode lys- og solforhold samt luftighet og gode sikt- og utsiktsforhold.

Materialer

Glennomgående skal det brukes materialer av god kvalitet som krever lite vedlikehold. Bygnings- og fasadematerialer skal ha en karakter som er i overensstemmelse med funksjon og valgt formspråk, og de skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i bygningens forventende levetid.

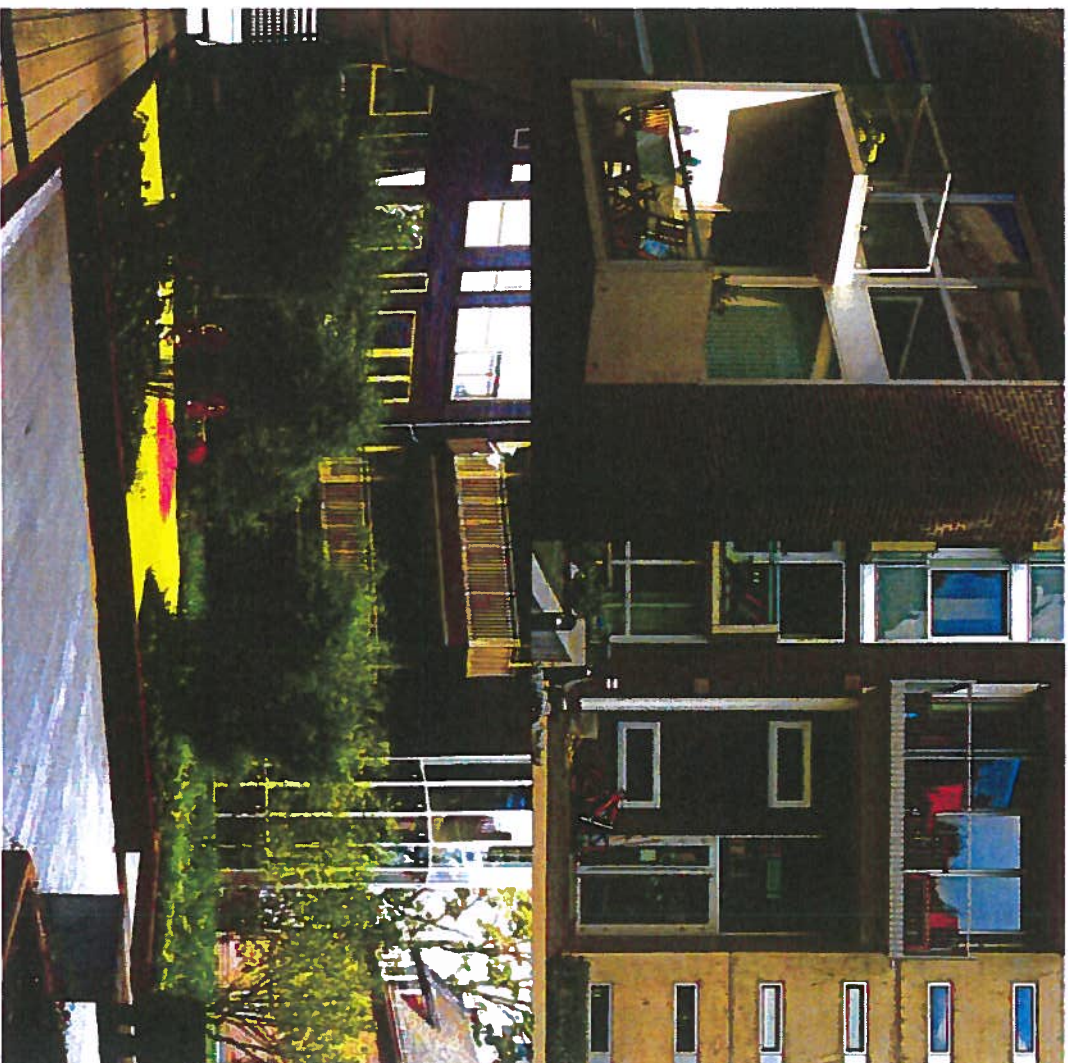
Eksempler på materialer er tegl / murverk / tre i kombinasjon av betongflater, glass stål / aluminium.

Materialer på bakkeplan

Materialer som lett deformeres ved mekanisk påkjenning er ikke egnet i de nedste etasje mot bakkeplan. Dette gjelder spesielt i områder med biltrafikk, f.eks. i tilknytning til inn- og utkjøring til parkeringsanlegg og varelevering.

Materialer i forbindelse med næringsarealer på bakkeplan skal være av gode og solide kvaliteter. Det forutsettes utstrakt bruk av glass for butikkfasader.

Øverst: Waldemars Hage - Dark Arkitekter, Oslo.
Nederst: Christian Krohgs Gate 39 - Futhark Arkitekter, Oslo.



BYGENE

FASADE/VOLUM-OPPBYGGING

Variasjon

Det tilstrebes som nevnt variasjon av fasadekomponenter og volumoppbygging. Volumene brytes ned i form av komposisjon og skala mot Skårersletta, Skåreraret og Løkenåsvæien slik reguleringsplanen legger opp til.

Bygninger (næringsarealer) på gateplan med "offentlige henvendelse" skal ha en utadvendt karakter med funksjoner som bidrar til å aktivisere området. I praksis betyr det større andel av glass i bygningens base for å skape større kontakt mellom innvendige lokaler offentlige rom. Der parkeringsanlegg blir synlig i sokkeletasje skal veggens utsmykkes med tanke på gatemiljø.

For boligbygningene vil valg av materialer og volumoppbygging bidra til å skape "brudd" og variasjon i gateforløpet. Boligbygningene veksler i etasjehøider med et gjennomsnitt på 5 etasjer for "base" pluss inntruckede toppvolumer på 1 til 2 etasjer. Fasadene komponeres med gode materialkvaliteter som f.eks. tegl, betong og glass.

Fasader for boligetasjene skal utformes med god kontakt til uteområder, balkonger o.l. Mot balkonger skal det være stor åpenhet i form av store vindusteller. Balkonger kan med fordel plasseres "tilfeldig" i fasadebildet, slik at det skaper variasjon og spenning.

Balkonger utføres med gode materialkvaliteter. Betong, stål og glass er eksempler på materialkvaliteter. I begrenset utstrekning etableres svalganger i tilknytning til leiligheter mot Skårersletta. Svalganger med tilhørende trapp- og heishus skal utformes med materialer av gode kvaliteter tilsvarende balkonger.

Høye hjørner med opp til 7 boligetasjer markerer de inntruckete hjørnene i delstetene samt understreke de offentlige tilgjengelige plass-rommene på gateplanet.

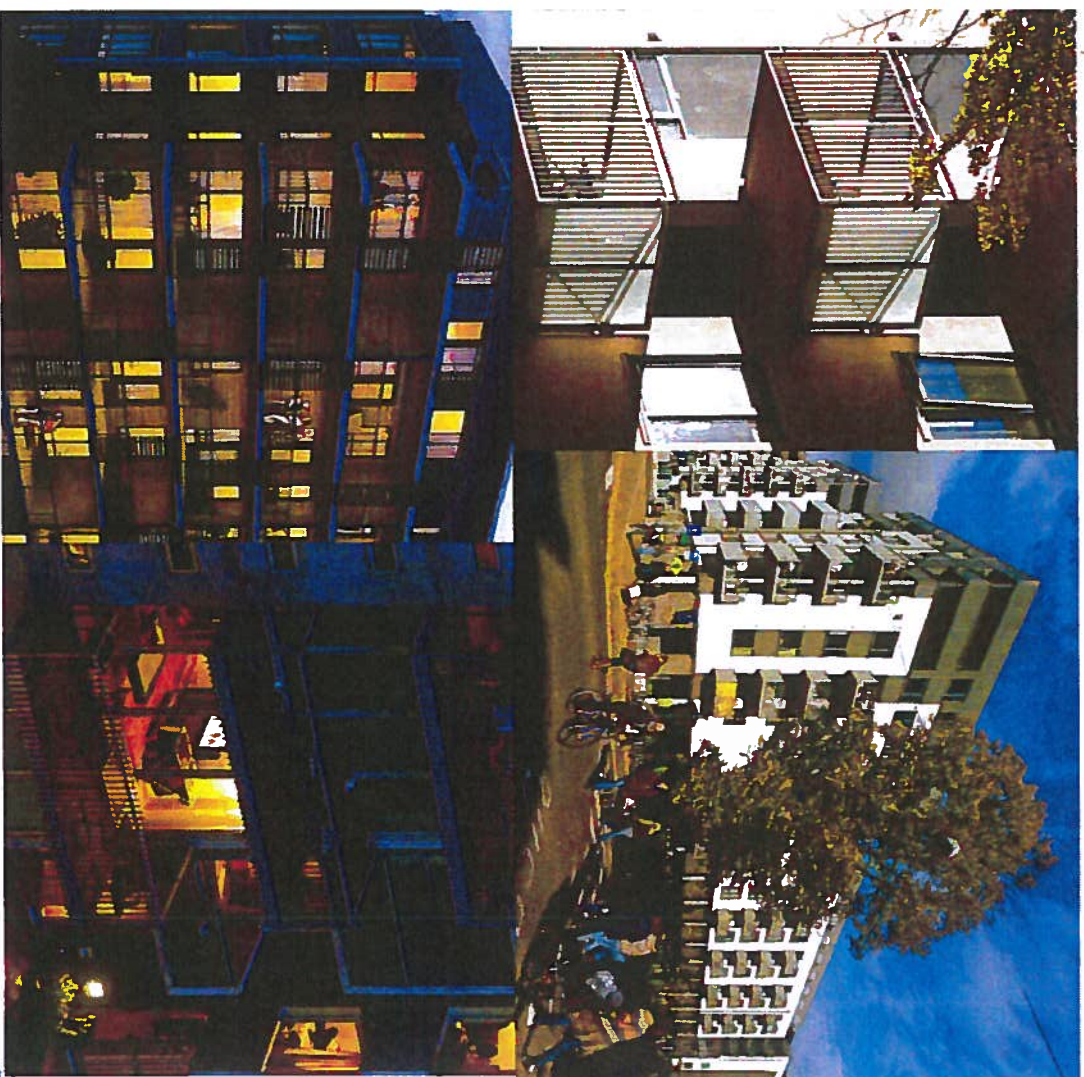
I tillegg til leilighetsbalkonger er private takterrasser et viktig element for de øverste leilighetene. Taklandskapet blir synlig fra mange leiligheter og skal derfor betraktes som byggenes 5. fasade og utformes deretter.

Se kapittel om takterrasser.

Øverst: Ringnes Park Senter- Arcasa arkitekter as, Oslo

Nederst til høyre: Waldemars Hage - Dark Arkitekter, Oslo.

Nederst til venstre: Lørenpynten - Selvaag, Oslo.



ARCASA

PRIVATE FORHAGER PÅ BAKKEPLAN

Orientering

Det er avsatt arealer til terrasser på bakkeplan både mot gårdsrom og mot veier. Terrassene vender overveiende mot sør og vest.

Terrasser mot gårdsrom

Terrassene mot indre gårdsrom vil ligge på samme nivå som gårdsromet. Det vil være større grad av åpenhet mellom terrasser og gårdsrom/hage enn tilfellet er der terrassene mot vei. Beplantning langs terrassene vil kunne anlegges i fellesarealene. Det er derfor avsatt god dybde til terrassene mot hage/bakgård, men hekk/beplantning langs terrassene kan anlegges på fellesarealene. Dette for å sikre at gårdsrommene får en helhetlig utforming i forhold til beplantning.

Det er samtidig viktig at denne beplantningen tar hensyn til et visst behov for skjerming fra innsyn.

Terrassegulv av treverk. Gode dimensjoner og materialkvaliteter er viktig for å sikre god levetid. Terrassebord av tre gir til et mykt og behagelig gulv. Det kan være behov for å legge et overgangsmateriale mellom to materialer (f.eks. mellom terrasse og grusvei) i de tilfeller hvor det evt. ikke beplantes. Dette kan være f.eks. være kantstein eller cortenstål.

Skjerming mellom terrasser i form av skjermvegger. Materialet i f.eks. tre eller glass.

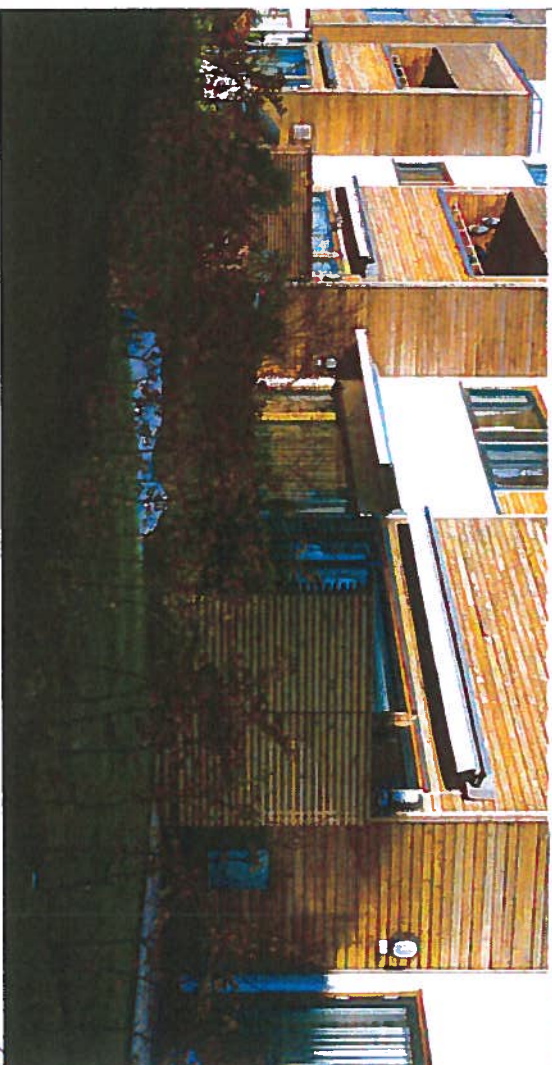
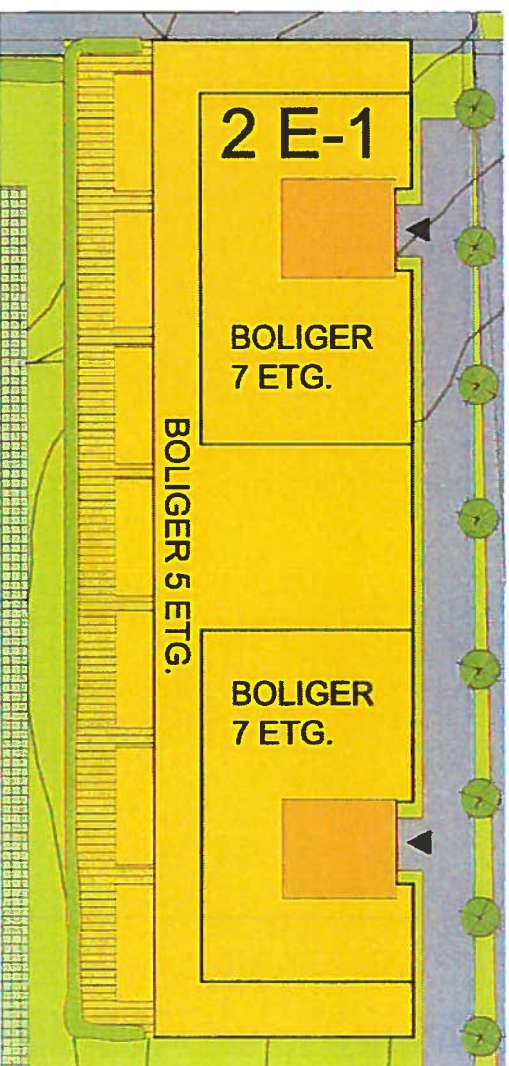
Terrasser mot gate / Internvei

Det ligger godt til rette for å etablere leiligheter i de sydvendte sokkeletasjene. I delfelt 1 er det er satt av et romslig areal frem mot internveien, og leiligheter i sokkel vil kunne opparbeides med grønne forhager/terrasser. I delfelt 2 vil leiligheter kunne få balkonger.

Terrasser mot gate skal beknyttes mot trafikk og innsyn. I randsonen mellom gate/fortau og terrasse skal det beplantes for ytterligere å kunne skjerm mellom private arealer og felles arealer ved internvei, samtidig som beplantning vil berike veien.

Se også kapittel: VEGETASJON/BEPLANTNING

Øverst: Skårersletta 50 - Arcasa Arkitekter, Lørenskog.
Nederst: Hundsund Tun 5, Arcasa Arkitekter, Fornebu.



TAKTERRASSER

PRIVATE TAKTERRASSER / TAKLANDSKAP

Taklandskap

Gode planlagte takterrasser de øverste leilighetene er viktig for å sikre at også byggenes takflater ivaretas på en god måte og gir et vakker og ryddig landskap. Taklandskapet er å anse som bygningenes femte fasade og skal i likhet med de øvrige fasadene ha gode materialer og kvaliteter. Dette gjelder takgulvet utenfor private takterrasser, gesimser, tekniske installasjoner, trapp- og heishus mv.

Takterrasser vil gi solrike uteplasser med muligheter for god skjerming fra innsyn.

Private takterrasser

For private takterrasser skal det i likhet med terrasser på bakkeplan benyttes materialer med gode kvaliteter. Terrassene skal ha god dybde. I randsonen av terrassene skal det være mulig å plante busker og planter for å skape et personlig preg samt bidra til et helhetlig taklandskap. Det er samtidig viktig at denne beplantningen tar hensyn til et visst behov for skjerming fra innsyn.

Ved behov for skjerming mellom leilighetene, etableres skillevegger med tilsvarende materialer og kvaliteter som for terrasser på bakkeplan.

Fordrøyning

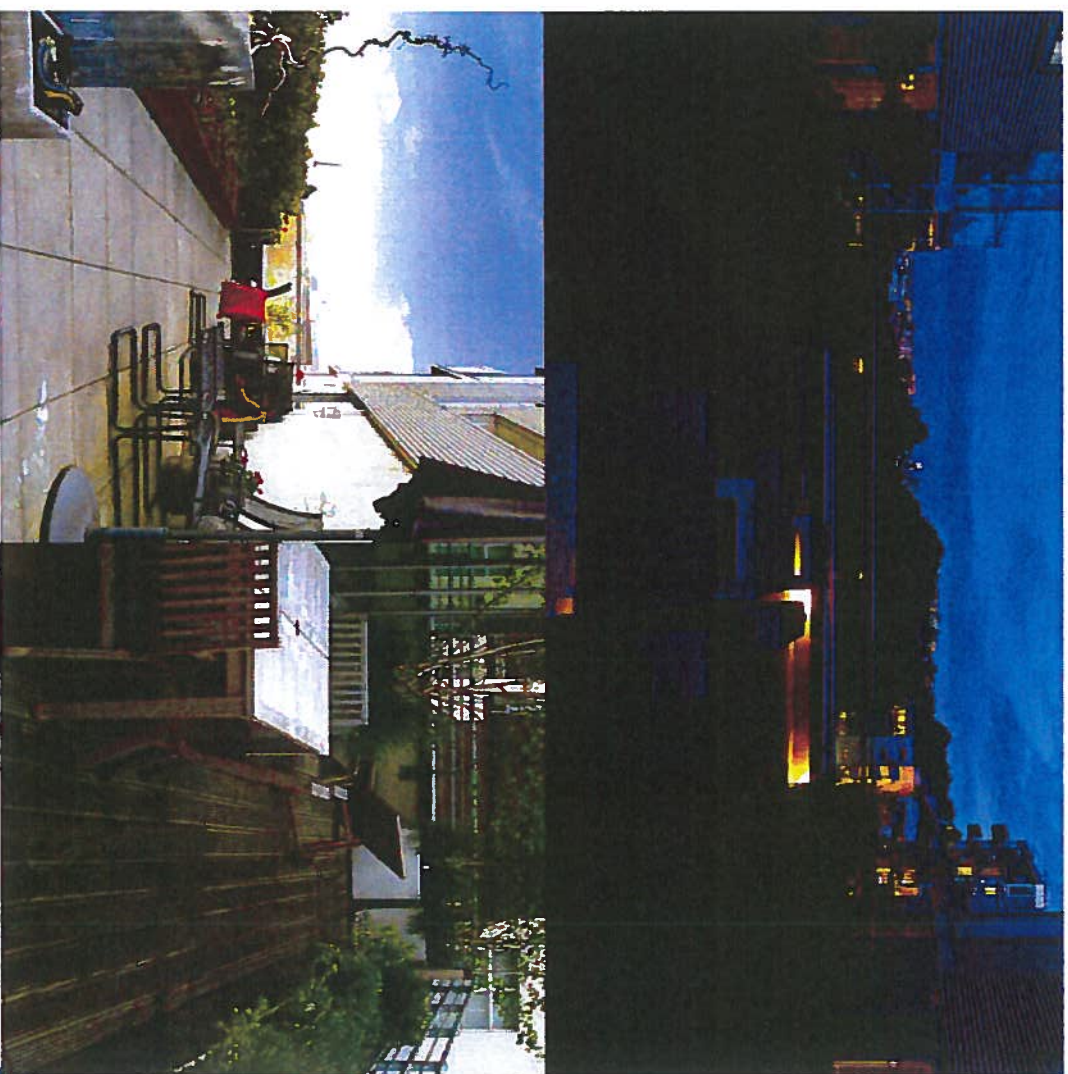
Det er viktig å ivareta fordrøyning av regnvann. Beplantning og jordsmonn er viktig for fordrøyningen av hele området. Å redusere harde takflater vil bidra til bedre fordrøyning.

Grønne områder / vegetasjon

Takterrasser skal ha innslag av grønn overflate / vegetasjon. Dette bør integreres plantefelt / kasser i forbindelse med terrasser. Beplantning med god evne til fordrøyning bør prioriteres.

Se også kapittel VEGETASJON/ BEPLANTNING

Øverst og nederst venstre: Waldemars Hage, Dark Arkitekter, Oslo.



BELYSNING GÅRDSROM

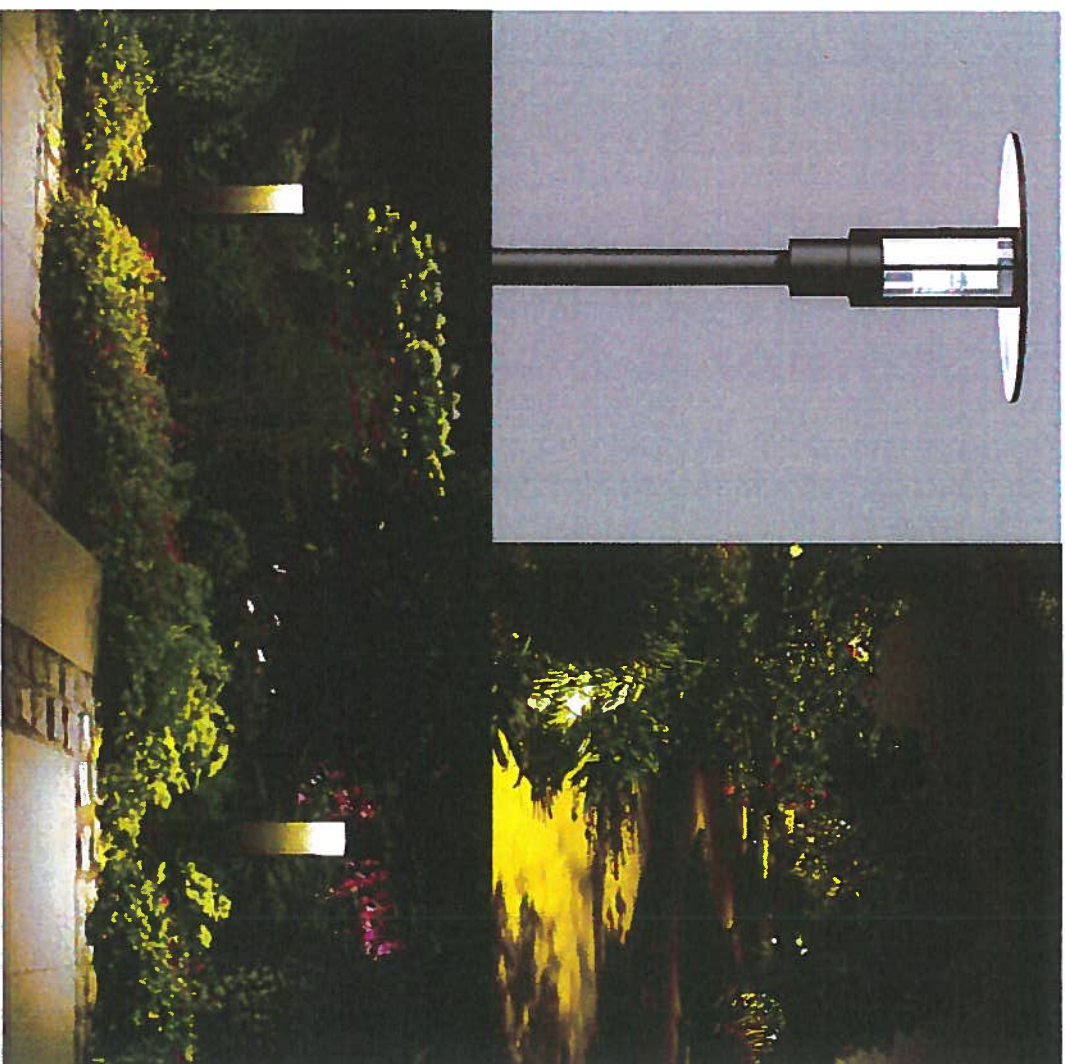
Generelt

Tilgjengelige plassrom av mer offentlig karakter enn gårdstommene skal ha gjennomgående høyere kvaliteter på belysning enn gårdstommene. Belysning i gårdstommene skal imidlertid ha gode kvaliteter.

Tilpassing

Belysningen bør være variert og tilpasset uterommet og det enkelte områdets bruksområder og funksjoner. Variasjon kan sikres ved lys i forskjellig høyde og ved allmennbelysning vs. effektbelysning.

Området generelt må være godt belyst slik at ingen deler av området framstår som utrygge.



BELYSNING

OFF. TILGJENGELIG Plassrom og GATER

Generelt

Tilgjengelige plassrom av mer offentlig karakter enn gårdsrommene skal ha gjennomgående høyere kvaliteter på belysning enn gårdsrommene. Belysning i gårdsrommene skal imidlertid ha gode kvaliteter.

Det bør lages belysningsplan som del av utomhusplanen. Lyssetting av offentlige områder skal forholde seg til veglysnormen.

Eksempler på type belysning

Det bør være en god mix av utebelysning som f.eks. inneholder disse hovedgruppene:

- lysmaster til veier
- lysmaster eller lyspullerter til gang- og sykkelveier
- lavere lysmaster til lokale sittegrupper
- ledearmatur for å framheve viktige linjer, traséer, terrengsprang, ramper, integrerte benker og lignende
- slepeys langs horisontale eller vertikale flater
- belysning av skilt
- effektbelysning på og i vegetasjon

Gate- og stibelysning

Der gatebelysning skal dekke både kjørebane og fortau bør belysningen være tilpasset, fortrinnsvis asymmetrisk slik at man unngår blanding av tiliggende boliger/leiligheter.

Reklame- /skiltbelysning

Skiltbelysning skal ikke være sjenerende for naboer/beboere.

Belysning for offentlige områder skal følge vellysnormen for Lørenskog kommune.

Øverst: The Deichmann Square Park - Chyutin Architects.



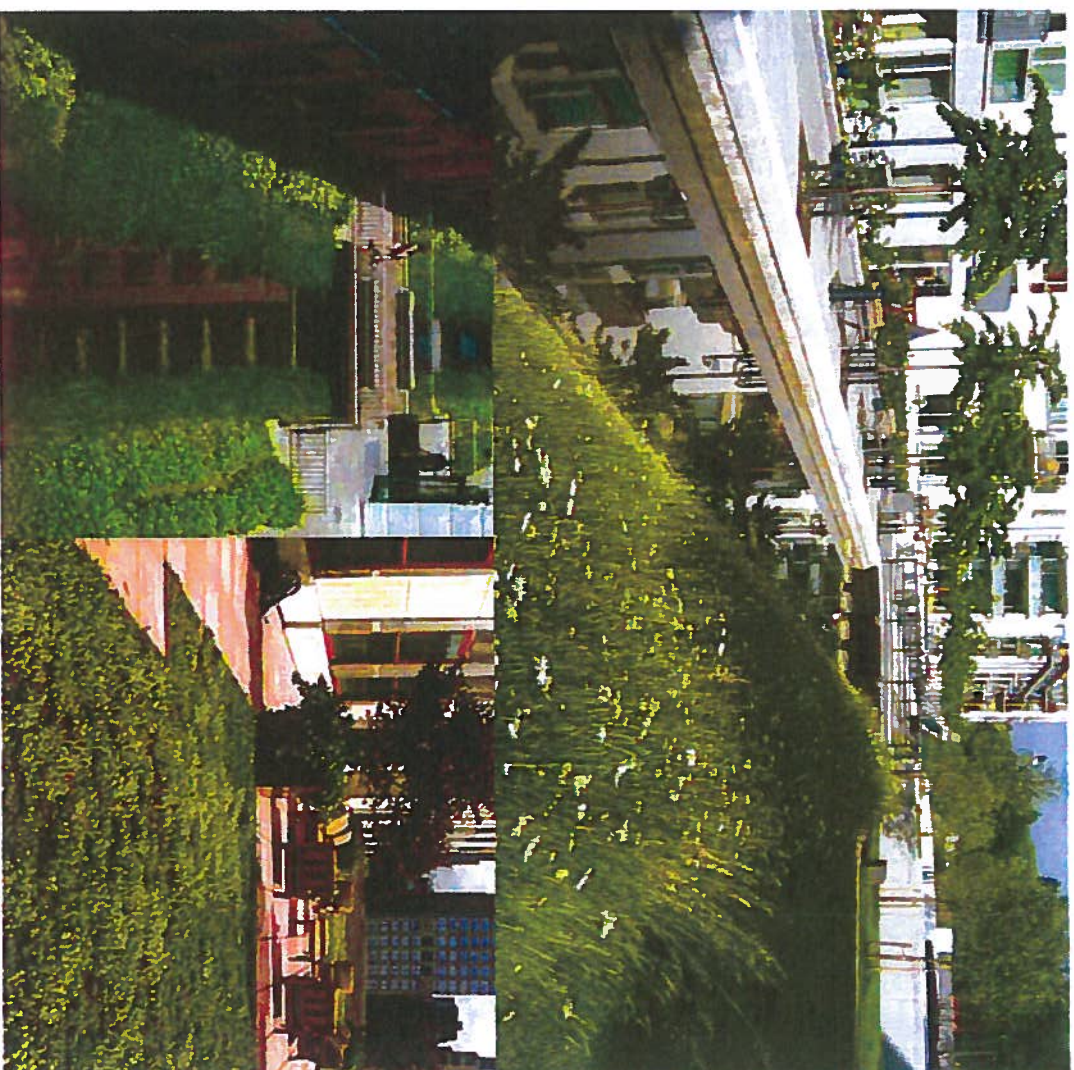
OVERVANNSHANDTERING

OVERVANNSLØSNINGER

Lokal håndtering av overvann er viktig både på grunn av sitt miljøskapende potensiale, men også for å redusere belastningen på offentlig VA-infrastruktur. Målene i kommunep planen inneholder føringer for dette. Ved gjennomføring av prosjektet skal det søkes å legge til rette for følgende der dette er praktisk mulig:

- Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde, slik at vannbalansen opprettholdes
- Andel tette flater skal søkes minimalisert
- Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer
- Vannet skal gjøres synlig og tilgjengelig
- Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold
- Forebygge virkning av flom og skred gjennom lokal håndtering av overvann og sikring av blågrønne arealer
- Krevne at blå og grønne verdier bevares og utvikles ved planlegging og utbygging
- Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge-/anleggsperioder
- Sikre at kommunens vassdrag oppnår «god økologisk tilstand»

Overvann i prosjektet er først og fremst nedbør til både tak og fellesarealer. Løsninger med regnbed vil kunne gi gode løsninger for opparbeidelse av flater med variet vegetasjon i kombinasjon med bruk av vann.



	SKÅRSLETTA / URBAN STRUKTUR
	URBAN SIDE / "STØYSKJERM"
	BOLIGSIDE / "GRØNN SIDE"
	SIKT / UTSYN
	SENTRALE PUNKTER / HØYDER
	GRØNNE DRAG
	VISUELL KONTAKT MED GRØNT DRAG
	OFFENTLIG TILGANGSLIG Plassrom
	VISUELL KONTAKT MED DET URBANE
	VISUELL KONTAKT MED BOLIGOMRÅDE

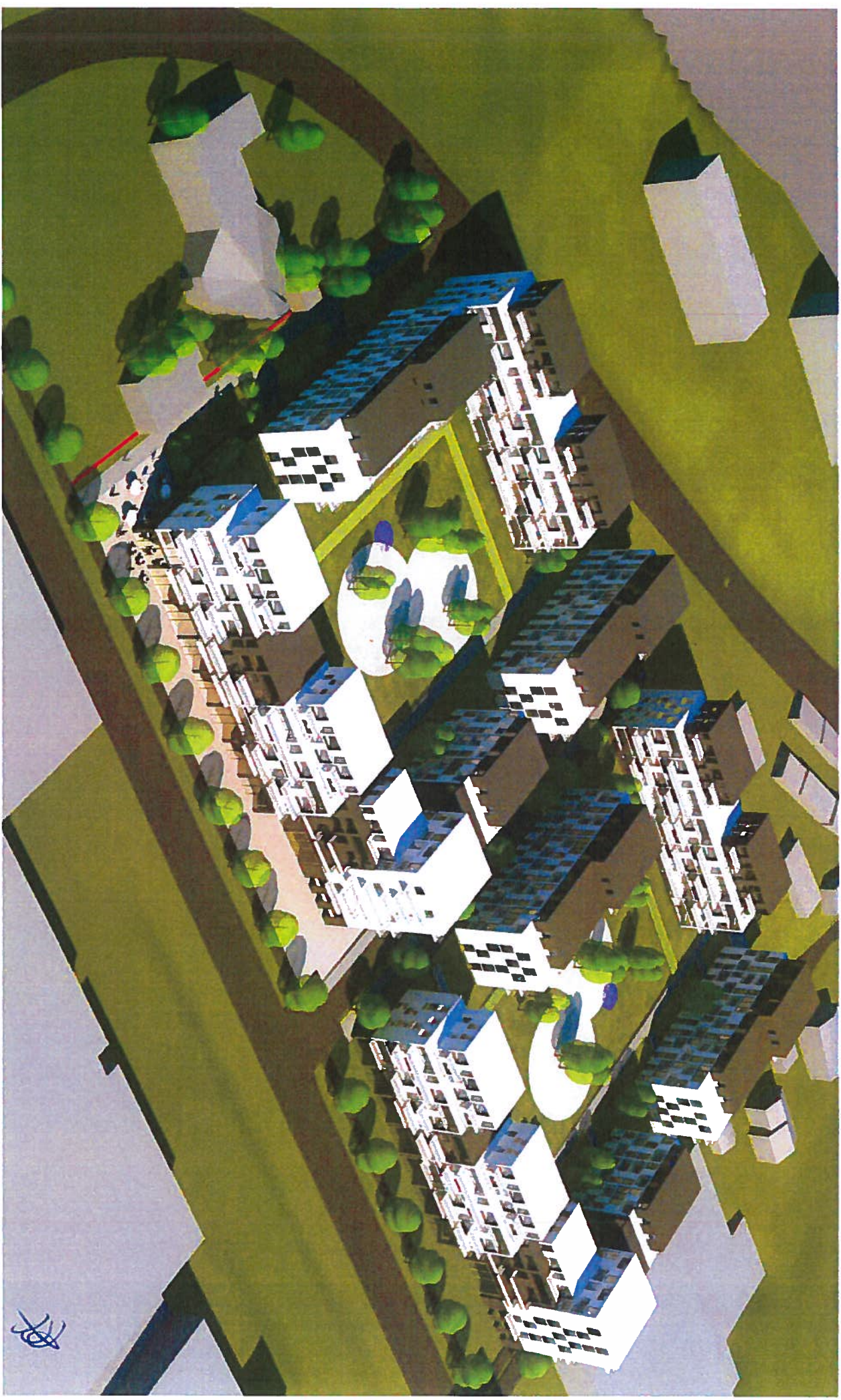


SKÅRSLETTA 50

FORMINGSVEILEDER

13.07.2016



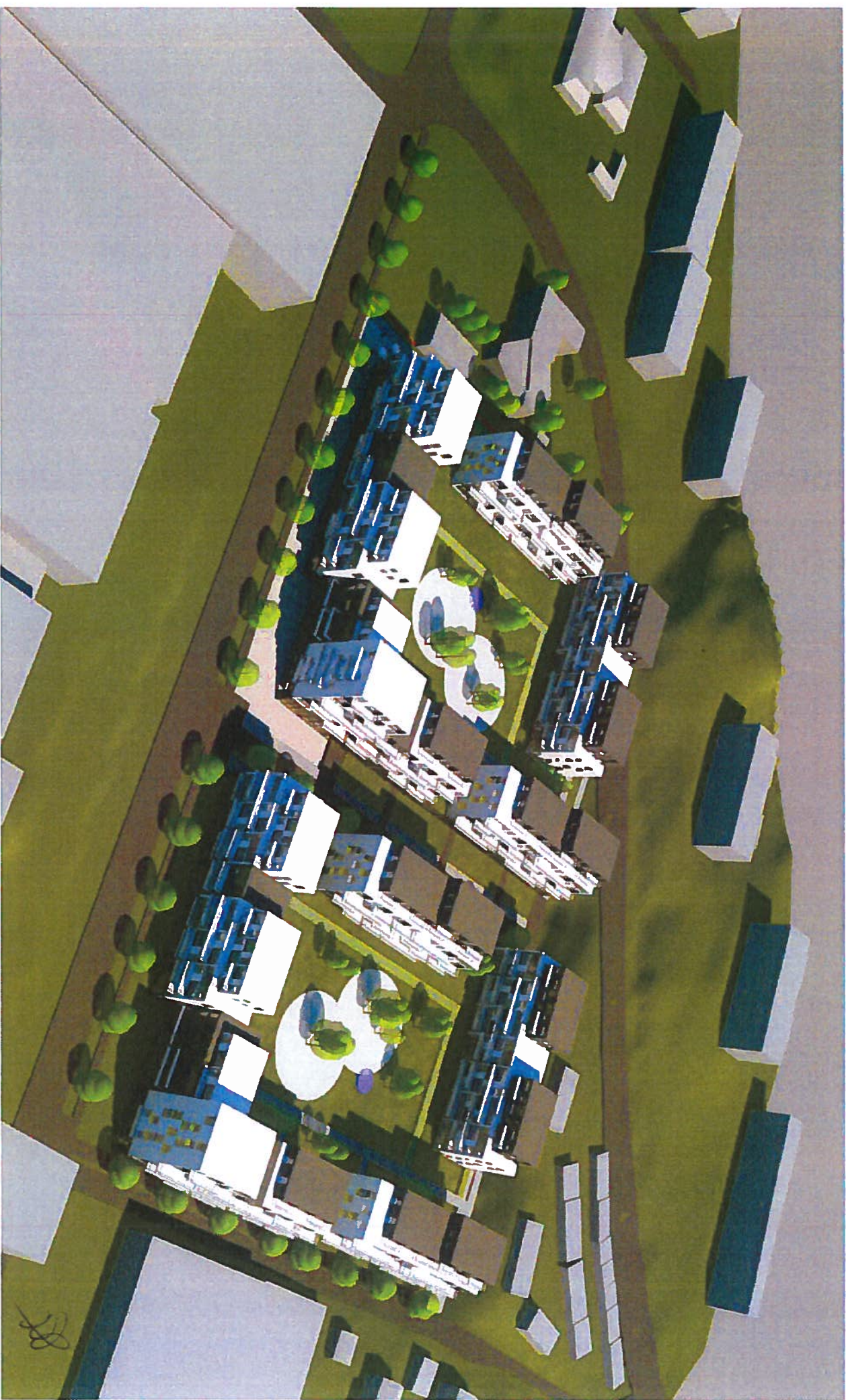


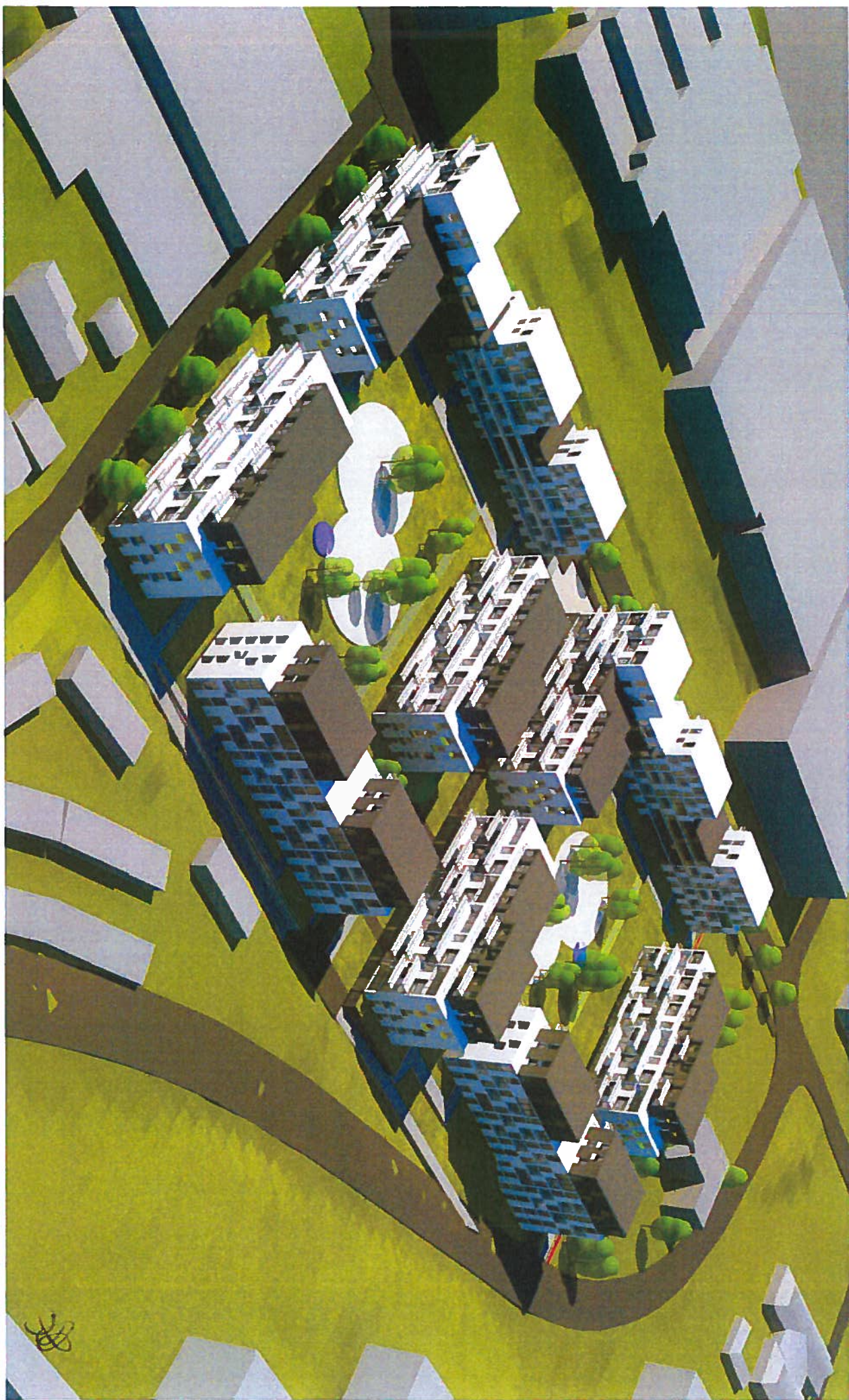
SKÅRERSLETTA 50

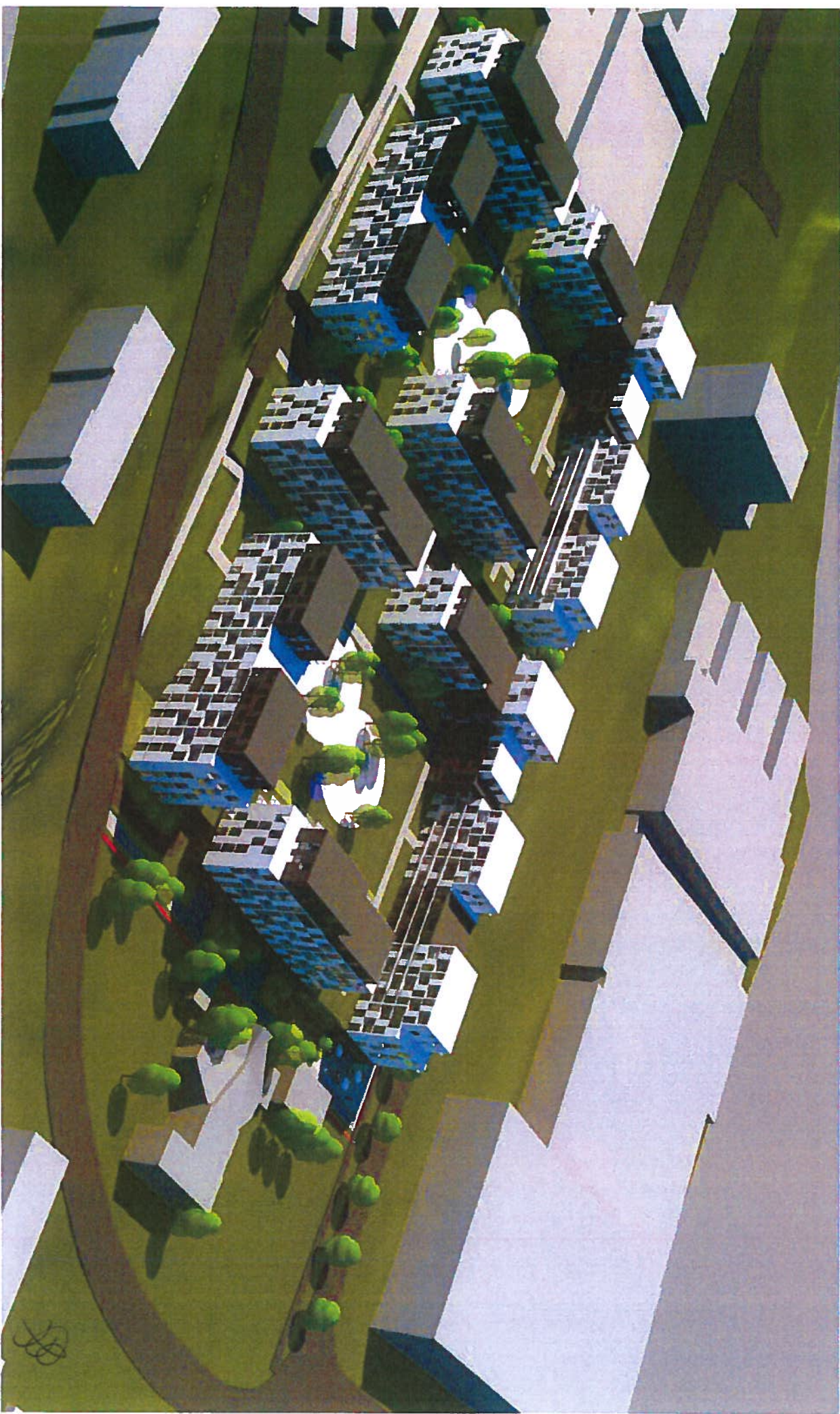
FORMINGSVEILEDER

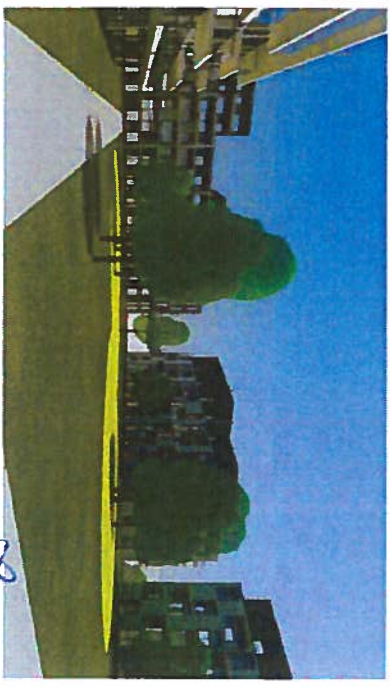
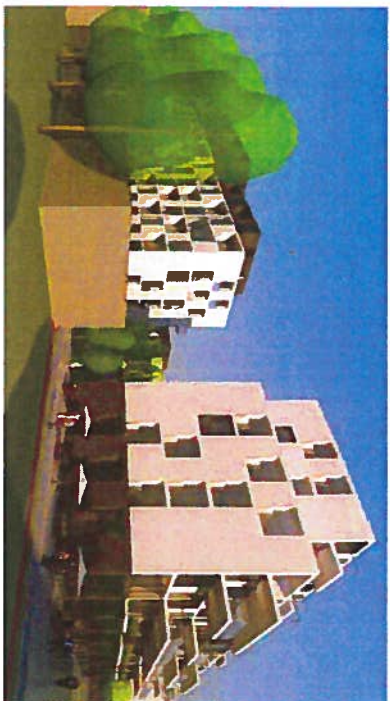
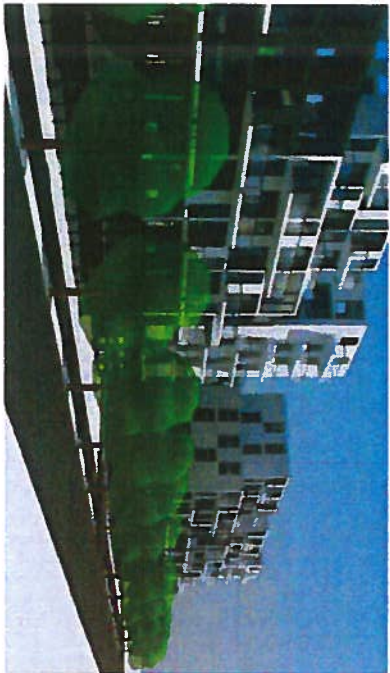
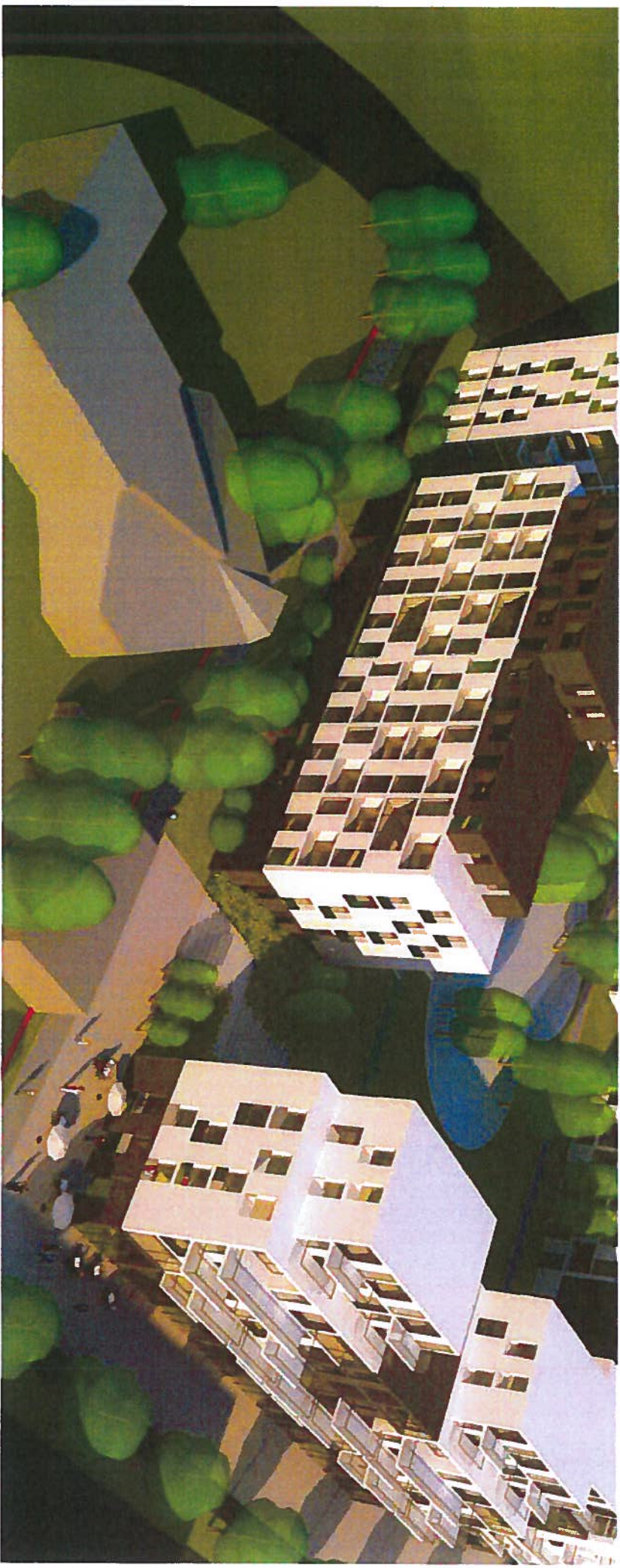
13.07.2016











SKÅRERSLETTA 50

FORMINGSVEILEDER

13.07.2016

OVERFØRING AV JUSTERINGSRETT FOR MERVERDIAVGIFT

Denne oppstillingen ("Justeringsoppstillingen") dokumenterer overføring av justeringsrett i henhold til merverdiavgiftsforskriften § 9-3-5, jf. merverdiavgiftsloven § 9-3, mellom:

(1) Skårersletta Bolig AS, org nr 991 100 121, c/o Kruse Smith Eiendom AS, Karenslyst allé 55 , 0277 Oslo ("Overdrager")

(2) Lørenskog kommune, org nr 842 566 142, Hasselveien 6, 1470 Lørenskog ("Mottaker")

Overdrager bekrefter ved å undertegne Justeringsoppstillingen at opplysningene som er gitt om kapitalvarene angitt i Justeringsoppstillingen er riktige.

Mottaker bekrefter ved å undertegne Justeringsoppstillingen at Mottaker er et kompensasjonsberettiget subjekt etter lov av 12. desember 2003 nr. 108 om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner, fylkeskommuner mv., og at kapitalvarene er overtatt til bruk i den kompensasjonsberettigede virksomheten.

Vilkårene for overføring av justeringsrett i merverdiavgiftsforskriften § 9-3-4, og utnyttelse av justeringsrett etter merverdiavgiftskompensasjonsloven § 16, er således oppfylt for inngående merverdiavgift knyttet til følgende kapitalvarer:

Kapitalvare 1: Bygging av fortau langs vegskulder som følger eiendommen gnr 101 bnr 14, Skårersletta 50 i Lørenskog kommune

Fullføringstidspunkt	[dato]
Anskaffelseskostnad uten merverdiavgift	NOK [beløp]
Total merverdiavgift	NOK [beløp]
Merverdiavgift fradragsført av Overdrager ved ferdigstillelsen	NOK 0
Overdragers fradragsrett for merverdiavgift ved ferdigstillelsen	0 %
Overdragers fradragsrett for merverdiavgift ved overdragelsen	0 %
Mottakers rett til kompensasjon for merverdiavgift ved overdragelsen	100 %
Resterende justeringsbeløp for Overdrager før overdragelsen	NOK [beløp]
Overført justeringsplikt	NOK 0
Overført justeringsrett	NOK [beløp]

* * *

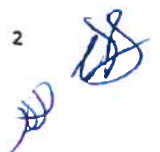
Justeringsoppstillingen skal oppbevares av partene i 5 år etter siste år i justeringsperioden for kapitalvarene, eventuelt i henhold til oppbevaringskrav som følger av den til enhver tid gjeldende lovgivning.

Justeringsoppstillingen er utarbeidet i 2 – to – eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

[sted], ____ [måned] 2016

Lørenskog kommune

Skårersletta Bolig AS



PÅKRAVSGARANTI (ON-DEMAND)

1. Lørenskog kommune ("**Kommunen**") og Skårersletta Bolig AS, org. nr. 991 100 121 ("**Utbygger**"), inngikk 7. september 2016 utbyggingsavtale for Skårersletta 50 delfelt 2 ("**Utbyggingsavtalen**").
2. Rema Etablering Oslo AS, org. nr. 981 645 685 ("**Garantisten**") garanterer som påkravsgarantist overfor Lørenskog kommune for 50 % av Skårersletta Bolig AS' rettidige oppfyllelse av sine betalingsforpliktelser overfor Kommunen etter Utbyggingsavtalen.
3. Garantisten forplikter seg til å betale under garantien umiddelbart, og senest innen 3 virkedager, etter mottak av krav om utbetaling fra Kommunen. Kravet trenger ikke være begrunnet på annen måte enn at det aktuelle beløp er forfalt til betaling. Krav om utbetaling skal fremsettes skriftlig til Garantisten.
4. Det underliggende forhold mellom Kommunen og Utbygger er Garantisten uvedkommende. Eventuelle innsigelser mot Kommunens krav kan følgelig ikke påberopes, og en eventuell rettslig forfølgelse av feil ved kravet er ikke til hinder for utbetaling.
5. Garantien løper fra den er signert og så lenge Kommunen kan fremme krav mot Utbygger i medhold av Utbyggingsavtalen inntil seks måneder etter at Kommunen har fullført sine ytelser etter Utbyggingsavtalen.
6. Garantien er underlagt norsk lov, med Nedre Romerike tingrett som vernetting.

For Rema Etablering Oslo AS
iht. signaturbestemmelse

Navn i blokkbokstaver:
Stilling:

Navn i blokkbokstaver:
Stilling:



PÅKRAVSGARANTI (ON-DEMAND)

1. Lørenskog kommune ("Kommunen") og Skårersletta Bolig AS, org. nr. 991 100 121 ("Utbygger"), inngikk 7. september 2016] utbyggingsavtale for Skårersletta 50 delfelt 2 ("Utbyggingsavtalen").
2. Kruse Smith Eiendom AS, org. nr. 941 460 429 ("Garantisten") garanterer som påkravsgarantist overfor Lørenskog kommune for 50 % av Skårersletta Bolig AS' rettidige oppfyllelse av sine betalingsforpliktelser overfor Kommunen etter Utbyggingsavtalen.
3. Garantisten forplikter seg til å betale under garantien umiddelbart, og senest innen 3 virkedager, etter mottak av krav om utbetaling fra Kommunen. Kravet trenger ikke være begrunnet på annen måte enn at det aktuelle beløp er forfalt til betaling. Krav om utbetaling skal fremsettes skriftlig til Garantisten.
4. Det underliggende forhold mellom Kommunen og Utbygger er Garantisten uvedkommende. Eventuelle innsigelser mot Kommunens krav kan følgelig ikke påberopes, og en eventuell rettslig forfølgelse av feil ved kravet er ikke til hinder for utbetaling.
5. Garantien løper fra den er signert og så lenge Kommunen kan fremme krav mot Utbygger i medhold av Utbyggingsavtalen inntil seks måneder etter at Kommunen har fullført sine ytelser etter Utbyggingsavtalen.
6. Garantien er underlagt norsk lov, med Nedre Romerike tingrett som vernetting.

For Kruse Smith Eiendom AS
iht. signaturbestemmelse

Navn i blokkbokstaver:
Stilling:

Navn i blokkbokstaver:
Stilling:

