

030
SKÅRERSLETTA 50
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN – 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 formålsgrensen.

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 strøksgater 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. Forretninger i 1. etasje skal ha publikumsinngang mot gangarealet i Skårersletta.

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 ikke.

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 tillates 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	Sykkel 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 trekke. Veien skal være tilgjengelig for offentlig gangtrafikk.

O_fortau skal opparbeides med langsgående trekke.

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.

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

§ 12 Støy

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

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

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.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i KS-sak 121/16 den 12.10.2016.

Se også verbalvedtak som oversendes administrasjonen.