

016
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR
ØDEGÅRDEN, FELT B10 – B13 – PRIVAT/OFFENTLIG

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 24.07.2012, sist revidert 28.02.2013.

§2 FORMÅL

Det regulerte området kan disponeres til følgende formål iht. plan- og bygningsloven:

Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Samferdselsanlegg: o_Vei

Grønnstruktur: o_Friområde
f_Friområde
f_Grønnstruktur/boligbebyggelse

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Følgende fellesbestemmelser gjelder for alle delfeltene innenfor planavgrensningen:

3.1 Estetikk

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å etablere en god landskapstilpasning. Bebyggelsen og tilhørende anlegg skal utgjøre en arkitektonisk helhet med god kvalitet i utforming og materialvalg. Bebyggelsen skal gis et tidsmessig og moderne uttrykk. Estetisk redegjørelse for tiltaket, terrengtilpasning og forholdet til omgivelsene skal følge rammesøknad.

3.2 Grunnforhold

Geotekniske redegjørelser skal foreligge feltvis, eller for hele utbyggingsområdet, før første rammetillatelse for det aktuelle feltet kan gis.

3.3 Miljøbestemmelser

3.3.1 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.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), kapittel 4 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

3.3.2 Naturmiljø

Områdets landskapsverdier (i naturområder og langs tur- og bekke drag) skal i størst mulig grad ivaretas. Kantvegetasjon langs Steinerudbekken skal bevares og forsterkes ved naturlig tilvekst.

Hensynet til vassdragsmiljøet skal ivaretas i anleggsperioden og permanent.

- 3.3.3. Flom
Kryssing av vassdrag/flomveier skal dimensjoneres for 200-års flom.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Felt B10 og B11

- 4.1.1 Det tillates oppført blokkbebyggelse/terrasseblokker for boliger iht. maks kotehøyde angitt på plankart. Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Trappehus, heishus og tekniske installasjoner kan føres over angitt maksimal kotehøyde med maks. 2,7 m, og skal utformes som en helhetlig del av bygningens arkitektur.

Maksimal grad av utnyttning:
Felt B10: %BRA = 90%
Felt B11: %BRA = 92%.

Utkragete balkonger og takutstikk kan legges 2 m utenfor byggegrenser. Dette gjelder ikke der utkragingen kan gi redusert framkommelighet for utrykningskjøretøy eller på annen måte være til hinder for en hensiktsmessig disponering av utomhusarealer.

Bebyggelsen skal deles opp slik at bygningene får en maksimal lengde på ca. 55 meter.

MUA (inkl. balkonger/terrasser) skal være minimum 45 m² for alle typer leiligheter.

- 4.1.2 Garasjekjeller skal som hovedregel ligge under terreng. Ved skrånende terreng kan forkant av garasje ligge inntil ca. 1,0 meter over terreng. Der forkant av garasje ligger mellom ca. 0,5 og 1,0 meter over terreng, skal det innpasses lysgjennomtrengelige materialer i garasjeveggen (vinduer/ glassbyggestein). Støttemurer av naturstein kan tillates ved sterkt skrånende terreng. Parkeringsareal i kjeller, med lavere himling enn 0,5 m over gjennomsnittlig terreng, skal ikke medregnes i utnyttelsen.

- 4.1.3 Alle blokk-/terrassebygg skal ha heis fra garasjekjeller. Inngangspartiene i alle etasjer skal ha trinnfri adkomst fram til heis. Alle gangarealer som leder til hovedinngangene skal ha fast dekke, og utformes i henhold til universell utforming.

- 4.1.4 Parkeringsdekning:
- Minimum 1,2 biler per leilighet
 - Maksimum 1,5 biler per leilighet
 - Minimum 2,0 sykkel per leilighet

Parkeringsplasser på bakkeplan kan maksimalt være 20 % av totalt antall parkeringsplasser i hvert av feltene. Minimum 5% skal være parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne (HC-parkering). Sykkelparkering skal legges i tilknytning til inngangspartier og i garasjekjeller.

- 4.1.5 Før det foretas inngrep i områdene, skal det gjennomføres registrering av naturlige landskapskvaliteter og enkelttrær som kan bevares. Disse skal skjermes i anleggsperioden, slik at deler av områdene framstår med naturlige kvaliteter.

- 4.1.6 Det skal anlegges et torg (utsiktsplass) i felt B10's vestre del. Torget skal opparbeides med belegningsdekke, møblering, belysning og beplantning. Torget skal opparbeides og møbleres med materialer av god kvalitet.

4.2 Felt B12 og B13

- 4.2.1 Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse/ kjedehus. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak med maksimalt fall 10 grader.

Maksimal grad av utnyttning: %BRA = 35%.

Maksimal gesimshøyde er 8 meter, som måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning.

- 4.2.2 Parkering: Hver bolig skal i tillegg til garasje ha én biloppstillingsplass foran garasjen som medregnes i parkeringsdekning. I tillegg skal det avsettes minimum 0,3 p-plass per bolig for gjesteparkering på fellesparkeringsplass. Maks parkeringsdekning er 2,5 p-plass pr. boenhet.
- 4.2.3 I felt B12 skal det opparbeides en felles lekeplass i området på minimum 300 m² som er felles for alle boligene i felt B12.

4.3 Frittliggende småhusbebyggelse

For områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse gjøres kommuneplanens bestemmelser for utnyttelse gjeldende.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG

- 5.1 Byggeplan for regulerte samferdselsanlegg skal godkjennes av Lørenskog kommune. o_Vei skal opparbeides med kjørevei og fortau eller gang-/sykkelvei. Alle veianlegg med kjørebane, fortau, gang-/sykkelvei, annen veigrunn og grøntareal skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming.

Vei_1 skal ha stigning på maks 1:12.

Vei_2 skal ha stigning maks 1:10. For gang-/sykkelvei langs vei_2 skal stigning være tilnærmet maks 1:12 fram til første avkjørsel til felt B11.

Ved fysisk kobling av veinettet mellom Ødegården og Haneborglia skal det gjennomføres en trafikkregulering for å hindre gjennomkjøring.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområder

- 6.1.1 Innenfor områdene tillates opparbeidet stier og turveier for allmenn bruk, samt andre mindre tiltak som fremmer områdenes verdi som friområder. Eksisterende vegetasjon skal i det vesentlige bevares.
- 6.1.2 o_Friområde_1: Innenfor området skal det tilrettelegges for gangsti som leder til Marka fra Steinerud (felt Af3 i kommunedelplan for Ødegården). Innenfor området tillates det opparbeidet fordrøyningsbasseng/fangdam.
- 6.1.3 o_Friområde_2 skal opprettholdes som grønnkorridor/friområde.
- 6.1.4 f_Friområde skal være felles for feltene B10 og B12. Det skal tilrettelegges for lek for større barn i området, og etableres en balløkke på minimum 300m². Innenfor f_Friområde skal det opparbeides allmenn tilgjengelig turvei som leder fra o_Friområde_2 opp til regulert vei. Området tillates ikke gjerdet inn.

6.2 Grønnstruktur/boligbebyggelse

Underjordisk garasjeanlegg tillates gjennom området.

Overvann/takvann i felt B11 skal i størst mulig grad ledes til området. Eksisterende terreng i bekkeløpet kan heves/ endres og det tillates mindre demninger for å bevare vannet i tørre perioder. Det tillates også at vannet ledes i vannarrangement over underjordisk garasjeanlegg. Der internveier krysser grøntdraget tillates rørlegging. Området skal for øvrig forskjønnnes med tilsåing/ beplantning, vanndam(er) mm. Opparbeidelse av området skal vises på utomhusplan for felt B11 og i samlet overvannsplan.

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i byggetrinn som grenser mot området regulert til grønnstruktur/boligbebyggelse før hele dette området er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og overvannsplan.

§ 7 DOKUMENTASJONSKRAV

7.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om første rammetillatelse for et delfelt, skal det innsendes utomhusplan for hele det respektive feltet. For feltene B10 og B12 skal friområdet f_Friområde inkluderes i utomhusplanen. For felt B11 skal området f_Grønnstruktur/boligbebyggelse inkluderes i utomhusplanen. Utomhusplanen skal minimum inneholde:

- Eksisterende og nytt terreng (kotering)
- Eksisterende (bevart) og ny vegetasjon
- Utforming og møblering av lekeplasser og utomhusarealer for øvrig, inkl. overflatematerialer
- Utforming og plassering av atkomstveier, gatetun, kjørbare gang-/sykkelveier for øvrig, gangarealer/stier og parkering for sykkel og bil.
- Plassering av renovasjonsplasser.
- Eventuelle gjerder og støttemurer
- Fysiske tiltak for overvannshåndtering/ flomveier / dam(er), iht. godkjent overvannsplan.

7.2 Overvannsplan

Sammen med første søknad om rammetillatelse innenfor planområdet, skal det presenteres en samlet overvannsplan for hele reguleringsplanområdet.

Det skal redegjøres for behandling av overvann; takvann, overflatevann, drensvann, bekk og flomtopper. Overvannsplanen skal ta hensyn til naturlige bekker og myrer i området.

Overvannsplanen skal dokumentere:

- Beregning av nedslagsfelt og avrenning.
- Prosjektert håndtering av overvann, inkludert flomveier.
- Kapasitetsberegning og prosjektering av åpent bekkedrag gjennom f_Grønnstruktur/boligbebyggelse, inklusive omfang av tilført overvann/ takvann felt B11.
- Kapasitetsberegning og prosjektering av åpent, oppdemmet fordrøyningsbasseng/ fangdam innenfor området o_Friområde_1. Bassenget skal utformes med formål å forsinke vanntilførselen og redusere utslipp av forurenset vann videre i Steinerudbekken.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Før første rammetillatelse gis innenfor planområdet, skal overvannsplan for hele planområdet være godkjent av kommunen.

8.2 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før alle offentlige veier/fortau/gang- og sykkelvei som fører til og grenser mot det aktuelle byggetrinn er ferdig opparbeidet.

Vei 1 skal ferdigstilles fram til Kringsjøveien senest samtidig som vei 2 eller før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger innenfor felt B12.

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger som har adkomst fra vei 2 før vei 2 er ferdigstilt fram til Åsveien.

8.3 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før tilknyttede utomhusanlegg tilknyttet det aktuelle byggetrinn er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis.

- 8.4** Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger på felt B10 eller B11, før gangsti i o_Friområde_1 som leder til Marka, er ferdig opparbeidet.
- 8.5** Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i felt B10 eller B11 før nødvendige tiltak for håndtering av overvann/flomvann er gjennomført i henhold til plan for overvannshåndtering.
- 8.6** Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i byggetrinn som grenser til f_Friområde før gangvei gjennom f_friområde er ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis.
- Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger før tilstøtende del av f_Friområde er ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis.
- 8.7** Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før ny vei fra Tangerudkrysset er ferdig opparbeidet iht. godkjent reguleringsplan. All biladkomst til området skal skje via denne veien. Anleggsvei i byggeperioden skal følge denne traséen.
- 8.8** Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før ny skole på Ødegården står ferdig.
- 8.9** Utbyggingen må ikke medføre at samlet utbygging innenfor plannr. 11-2-01, kommunedelplan Ødegården, overstiger 700 boliger før rv. 163 Lørenskogveien er fullført til 4-felt fra Høybråtenveien og fram til Østre Aker vei. Detalj- og byggeplan for tiltaket skal godkjennes av Statens vegvesen.

Dette skal være forholdsmessig fordelt mellom de tre grunneierne i forhold til deres mulige eller godkjente utnyttelse etter godkjent reguleringsplan før Lørenskogveien er utbedret fram til krysset ved Luhrtoppen 2.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 29.05.2013 i sak KS 35/13.

Oversendelse til administrasjonen

Se vedtak i kommunestyret 29.05.2013, sak 35/13 og 20.11.2013, sak 101/13 (klagesaken).