

2009-7
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR SKÅRER VEST,
DELOMRÅDE 8 - PRIVAT

§ 1

Avgrensning

Planens avgrensning er vist på plankart merket 2009-7, datert 17.01.2012, sist revidert 05.01.2017.

§ 2

Formål

Området reguleres til:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål:

- Felt B1: Bolig, kjøpesenter, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning
- Felt B2: Bolig, kjøpesenter, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning.
- Felt B3: Bolig, kjøpesenter, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning
- GAA: a_park, bolig, kjøpesenter, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning

Bebyggelse og anlegg kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Felt BS1: Uteoppholdsareal, parkeringshus

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- o_Gågate
- o_Fortau

§ 3

Fellesbestemmelser

3.1 Utnyttelse

Planområdet kan bebygges med inntil 123 000 m² BRA.

Arealer som ligger helt eller delvis under bakken, skal regnes etter følgende norm:

- 0 % - der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5 m.
- 0 % for parkeringsarealer.
- 50 % - der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mellom 0,5 m og 1,5 m.
- 100 % - der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er over 1,5 m

Innenfor planområdet tillates det inntil 44 500 m² BRA forretning.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen over terreng kan oppføres innenfor byggegrenser og i byggelinje som angitt på plankartet. Der annet ikke er vist ligger byggegrensen over og under bakken i formåls grensen.

Over 1. etasje kan balkonger krage ut inntil 2,5 meter over regulerte byggegrenser, forutsatt at fri høyde fra planert terreng til underkant balkong er minimum 4 meter. Utkraving ut mot Skårersletta tillates ikke. Det tillates utkraving på 2,5 meter ut over BS1.

Bebyggelsen kan oppføres til maksimale kotehøyder som angitt på plankartet.

Nødvendige takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner kan tillates oppført inntil 3 meter over maksimale høyder dersom de samles og utformes slik at de inngår som en del av bebyggelsens helhetlige arkitektur.

Det tillates takterrasser som uteoppholdsareal for boliger. Ved etablering av takterrasser skal rekkverk for terrasse trekkes minimum 1,5 m inn fra gesims.

I detaljutformingen skal skyggevirkning for eksisterende boligbebyggelse vektlegges, slik at disse ikke får skygge store deler av dagen.

3.3 Utforming

Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal, når det gjelder materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Lange fasader skal brytes opp slik at monotonien unngås. Tekniske rom på tak skal utformes som en integrert del av bebyggelsen. Fasader med publikumsrettet formål mot Sentralplassen og Skårersletta bør utformes med transparens og med mulig atkomst direkte fra gaten, dette for unngå et lukket gatesnitt og å oppnå mest mulig liv i gatebildet.

Mindre bygningsmessige installasjoner som avfallsstasjoner, trafoer og sykkelparkering skal gis en utforming, materialbruk og plassering slik at de danner et helhetlig uttrykk med den øvrige bebyggelsen. Disse skal avskjermes fra innsyn fra tilliggende områder.

3.4 Bruk

På gateplan mot Sentralplassen og Skårersletta skal det fortrinnsvis lokaliseres forretning/bevertning.

Boligmassen skal bestå av et differensiert boligtilbud med tanke på leilighetsstørrelser.

3.5 Plan for utomhusanlegg

Uteareal kan være privat og felles areal på balkonger, bakkeplan/lokk, terrasser eller areal på tak, minimum 25 m² pr. boenhet.

Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terrengnivå. Der uteoppholdsareal etableres på parkeringsdekke må dekket dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning som gir mulighet for innslag av busker og trær

Fordeling mellom felles og privat uteområde fastlegges i plan for utomhusanlegg ved rammesøknad.

Felles utearealer i felt BS1 tilhørende boliger skal opparbeides parkmessig med lekeplasser, sittegrupper, vegetasjon og nødvendig anlegg knyttet til boligfunksjonen.

Oppholdsarealene skal ha gode lysforhold og ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier.

I forbindelse med første søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en overordnet plan for alle utearealer innenfor planområdet. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, overvannstiltak og stigningsforhold, kjøreveier, gangveier, leke- og oppholdsarealer, beplantning og vegetasjon.

Det skal utarbeides detaljerte planer for utomhusanlegg for hvert byggetrinn i alle feltene. Planer for utearealer til felt B2 og B3 skal også omfatte felt BS1. Plan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Plan skal vise eksisterende og fremtidig terreng, overvannstiltak og stigningsforhold, kjøreveier, gangveier, beplantning og vegetasjon, arealer for opphold og lek, parkering, belysning, møblering, forstøtningsmurer, gjerder, boder, renovasjon og ev. trafostasjoner, samt materialbruk, fargesetting og arkitektonisk utforming.

Planer skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Uteoppholdsareal skal opparbeides parallelt med boligene i hvert byggetrinn og være ferdig før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boligene i byggetrinnet gis.

3.6 Skiltplan

Det skal utarbeides skiltplan for hvert felt. Skiltplanen skal være godkjent før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

3.7 Adkomst/varelevering

Der adkomstene krysser gangareal skal dette markeres ved materialbruk. Varelevering til felt B1 skal skje via adkomst fra Skårersletta. Ny adkomst fra Skårersletta skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

3.8 Parkering

Parkering skal skje i garasjeanlegg helt eller delvis under terreng, i parkeringshus/under lokk BS1. Det tillates parkering under terreng under øvrig bebyggelse. Det tillates 20 p-plasser på bakkeplan i felt B1.

Følgende norm skal følges ved etablering av parkeringsplasser:

	Biloppstillingsplass	Biloppstillingsplass for gjester	Sykkelparkeringsplass
1-2 roms leilighet opptil 50 m ² BRA	0,8		Min. 2
1-2 roms leilighet fra 50 m ² BRA	Maks. 1,0	Maks. 0,25	Min. 2
3- roms eller flere roms leilighet	Maks. 1,25	Maks. 0,25	Min. 2
100 m ² forretning	Maks. 1,2		Min. 2
100 m ² kontor	Maks. 0,7		
100 m ² tjenesteyting	Maks. 1		Min. 3
100 m ² hotell	Maks. 1		Min. 0,2

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides for forflytningshemmede, og disse skal fordeles hensiktsmessig ved de ulike adkomstsoner til senteret.

I tillegg til denne normen tillates å etablere 52 parkeringsplasser for å dekke underskudd på plasser i felt 7.

3.9 Lokal overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.

I anleggsfasen tillates ikke urensset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning skal begrunnes.

§ 4

Utforming og arealdisponering

4.1 Felt B1

Bebyggelsen skal ha variasjon i utforming og høyder.

Mot Skårersletta skal byggehøydene variere innen angitt maks. kotehøyder.

Maksimalt 50 % av BYA av bebyggelse mot Skårersletta kan overstige c+186 til maks kotehøyde c+189.

Mot Skårersletta skal bebyggelsen henvende seg direkte til gaten, med åpne fasader på gateplan. Mot Skårersletta skal funksjonene primært være publikumsrettede. Alle enheter på gateplan mot Skårersletta skal ha inngang direkte fra Skårersletta. Bebyggelsen skal deles opp med sprang i fasadelivet. En betydelig del av bebyggelsen skal ligge i byggelinjen, men det skal være variasjoner langs fasaden som legger til rette for plasser/torg. Bebyggelsen og uterom mot Skårersletta skal tilpasses Skårersletta som gate.

Torg kan være delvis overbygget.

Mot Skårersletta skal det tilrettelegges for innslag av bevertning som skal ha hovedinngang direkte fra Skårersletta eller plass av offentlig karakter direkte tilknyttet Skårersletta.

Plassdannelser langs Skårersletta/Gamleveien skal ha god estetisk utforming med urbane kvaliteter.

Ved rammesøknad skal det redegjøres spesielt for forholdet mellom bebyggelsen og offentlige rom og arealer av offentlig karakter mot Skårersletta. Alt areal mellom Skårersletta og ny bebyggelse skal gjøres tilgjengelig med gode forbindelser for gående og opparbeides med materialer av høy kvalitet og utforming som sammen med Skårersletta bidrar til et attraktivt byrom.

I tillegg til eksisterende bolig i feltet kan det etableres bolig langs Skårersletta over c+180. Felles uteareal må opparbeides på tak/eksisterende kjøpesenter. Det tillates ikke eksponert parkeringsetasje i fasade mot Skårersletta.

4.2 Felt B2 og B3

Mot Nord (Allmenningen) og vest (Rådmann Paulsens gate) skal høydene variere.

Maksimalt 35% av % BYA av bebyggelse mot offentlig trafikkområde – kjøreveveg i vest, Rådmann Paulsens gate, kan overskride c+192 til maksimal kotehøyde +198.

Maksimalt 70 % av % BYA mot offentlig trafikkområde – gågate i nord, Allmenningen, i felt B3, kan overskride c+189 til maksimal kotehøyde +198.

I felt B3 tillates det over kotehøyde +181 kun boligbebyggelse.

Det skal gjennom felt B3 sikres to allment tilgjengelige forbindelser mot felt BS1 (inklusive forbindelse vist i plankart). Forbindelsene skal ha bredde på 12 m. Balkonger på 2.5 m tillates kraget ut i forbindelsen. Den ene forbindelsen skal følge bestemmelsesgrense på plankartet

Det skal gjennom felt B2 sikres allmenn tilgjengelighet fra BS1 mot nord, allmenningen/gågate. Min. bredde er 15 m.

Lager tillates kun under bakken og skal være tilknyttet virksomheten innenfor planområdet.

Mot Skårersletta skal bebyggelsen henvende seg direkte til gaten, med åpne fasader på gateplan. Mot Skårersletta skal funksjonene primært være publikumsrettede. Alle enheter på gateplan mot Skårersletta skal ha inngang direkte fra Skårersletta.

Mot Skårersletta skal bebyggelsen henvende seg direkte til gaten med åpne fasader på gateplan. Mot Skårersletta skal funksjonene primært være publikumsrettede. Alle enheter på gateplan mot Skårersletta skal ha inngang direkte fra Skårersletta.

4.3 Felt GAA

For felt GAA gjelder samme bestemmelser som for felt B2 og B3. I tillegg skal det avsettes minst 1500 m² til park.

4.4 Felt BS1

Parkeringsareal etableres under lokk.

Lokket som overbygger parkering (maks kotehøyde + 177) skal etableres som uteoppholdsareal for tiliggende boliger i felt B2 og B3.

Det skal sikres allment tilgjengelig forbindelse fra forbindelser gjennom B3 til felt B1. Det skal i tillegg sikres forbindelse fra sør til nord i feltet.

§ 5 Miljø

Planområdet inngår i retningslinjeområdet Lørenskog sentralområde som bestemt i Kommuneplan 2015 - 2023, og området defineres som avvikssone hvor støyfølsomme formål kan vurderes i rød støysone i henhold til Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse. Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade/vindu). Soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

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.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis.

Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak dersom det oppstår behov for dette ved etappevis utbygging. Midlertidige støyskjermingstiltak skal ha en god estetisk utforming i forhold til sin funksjon og tidshorisont.

For støyutsatte hjørneleiligheter hvor det ikke lar seg gjøre å lage funksjonelle gjennomgående leiligheter, må det etableres innglasset balkong eller tilsvarende løsninger for å sikre tilfredsstillende støyforhold til soverom.

§ 6

Rekkefølgekrav

Dekke/lokk/tak over parkeringshus i felt BS1 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor felt B3 og/eller for boliger innenfor felt B2.

Den nye vareleveringsadkomsten #3 skal være etablert før ny bebyggelse mot Skårersletta tas i bruk. Fram til nytt varemottak er etablert, kan dagens adkomster og områder for varelevering benyttes.

Ferdigstillelse av uteoppholdsareal i felt BS1 skal senest gjøres parallelt med tilliggende byggetrinn.

o_Fortau skal være ferdig opparbeidet iht. byggeplan godkjent av vegmyndigheten før tilgrensende bebyggelse kan tas i bruk.