

Detaljregulering for Blåkollen

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering Blåkollen [PlanID 2018-3](#)
Saksnummer 18/890

Planens hensikt

Hensikten med planen er å sikre varig vern av et helhetlig kulturmiljø med eksisterende bebyggelse, utomhusområder og vegetasjon gjennom omregulering til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt på egen eiendom. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres for 200-års regn med klimafaktor minimum 1,5. Overvann skal enten infiltreres i grunnen, på tak eller håndteres åpent på en måte som bidrar til kvalitet og variasjon i utomhusarealene. Ved søknad om tiltak som berører utomhusareal skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt og valg av løsninger skal begrunnes.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1. Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelse brukes her om frittliggende eneboliger, tomannsboliger og firemannsboliger.

2.1.1 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

2.1.2 Utnyttelse og høyder

Det tillates ikke fradeling av tomter innenfor planområdet. Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder, unntak for dette kommer frem av 5.1.2.1. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

2.1.3 Uteoppholdsareal

Hver boenhet skal ha minimum 200 m² uteoppholdsareal (MUA).

2.1.4 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til kommuneplanens til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Lørenskog kommune.

2.1.5 Avkjørsler

Avkjørsler er vist på plankartet. Det tillates ikke etablert nye avkjørsler, med mindre dette er en tilbakeføring til opprinnelig avkjørsel.

2.1.6 Nye garasjer

Det tillates garasje på maksimalt 40 m² BYA i tilknytning til ene- og tomannsboliger, og inntil 80 m² for firemannsboliger, i tillegg til eksisterende bolig, dersom krav til uteoppholdsareal kan oppfylles. Garasjens takvinkel og utforming skal være tilpasset bolighuset på tomte. Maksimal mønehøyde tillates inntil 4,0 meter. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt garasjen. Garasjen skal være frittliggende og skal som hovedregel ligge tilbaketrukket fra boligens hovedfasade mot vei der dette er mulig.

2.1.7 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan for eiendommen. Planen skal vise opparbeidelse av de ubebygde arealene. Planen skal vise oppholdsarealer, parkering, eksisterende og fremtidig terreng, støttemurer samt vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før brukstillatelse gis.

3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

3.1 Friområde

Friområdet skal være offentlig, og skal ivaretas med nåværende naturtyper og vegetasjon. Skjøtsel tillates i den grad at naturpreget opprettholdes. Det tillates anlagt en mindre lekeplass på inntil 200 m² innenfor friområdets sørlige del. Eksisterende trær skal i størst mulig grad inngå i lekeplassens utforming. Lekeplassen skal hovedsakelig opparbeides med naturmaterialer på dekke og i lekeinstallasjoner.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1. Andre sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen H190

4.1.1 Sikringssone for Blåkolltunnelen (H 190)

Sikringssonen omfatter underliggende veitunnel og en sone på 50 meter ut fra tunnelvegg på begge sider. Innenfor sikringssonen må det ikke igangsettes arbeid som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunell eller tunnellinnredning før det er søkt og innhentet tillatelse fra ansvarlig veimyndighet.

4.1.2 Sikringssone – RA II (H 190)

Sikringssonen omfatter ledningstraséen for RA-2. Det kan ikke borres nærmere enn 20 meter fra avløpstunellen uten spesiell tillatelse fra ledningseier. Ved sprenging innenfor en sone på 50 meter fra avløpstunellen må ledningseier varsles.

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

5.1.1 Bevaring av verneverdig miljø

Kulturmiljøet merket som hensynssone på plankart skal bevares. Det innebærer at karakteristiske eldre trekk som opprinnelig boligbebyggelse, landskapsform og vegetasjon m.m. ikke kan fjernes eller endres. Mindre endringer kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av kulturminneverdier eller estetiske verdier. Vanlig vedlikehold tillates.

Det tillates ikke tiltak som kan forandre områdets karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei, avkjørsel eller antall parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.

5.1.2 Bygg som skal bevares.

5.1.2.1 Felles bestemmelser for bygninger i kategori A, B og C

Bygningene tillates ikke revet, fjernet, påbygget eller tilbygget, med de unntak som følger under.

Det tillates oppført et tilbygg med grunnflate inntil 25 m² på boliger/boenheter som ikke allerede er tilbygd. Byggehøyder skal være lavere eller lik eksisterende bolig. Tilbygg skal utformes med tilpasning til eksisterende bolig, og innenfor de bestemmelsene som gjelder i denne planen.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder og hovedform som den bygning som erstattes. Hovedbygninger skal ha saltak. Møneretning skal være lik opprinnelig bebyggelse på tomten. Dominerende fasademateriale skal være tre. Fasadene skal være tilpasset kulturmiljøet.

5.1.2.2 Felles bestemmelser for bygninger i kategori A og B

Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares eller føres tilbake til opprinnelig utførelse basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Ved vedlikehold, reparasjon eller annet arbeid på eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, fasadematerialer m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer har gått tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet i utforming, materialbruk, farger og utførelse søkes tilbakeført til dokumentert tilstand.

5.1.2.3 Tilleggsbestemmelse for bygninger i kategori C

Nyere til- og påbygg til bygg som skal bevares, tillates erstattet eller ombygd, innenfor de bestemmelsene som kommer frem av punkt 5.1.3.

5.1.3 Bestemmelser for bygninger som er avmerket på plankartet med 0

Bygningene tillates endret innenfor angitte byggegrenser og eksisterende volum og høyder, dersom det ikke går på bekostning av områdets kulturminne- og estetiske verdier. Fasadene skal være tilpasset kulturmiljøet.

5.1.4 Utomhusarealer og grøntbelter

Eksisterende grønnstruktur med hager og grøntbelter langs veien skal bevares, og det må ikke settes i verk tiltak som kan forringe denne. Terreng med markdekke, større vegetasjonselementer og eldre hageelementer som hellelegninger, murer, trapper, gjerder, porter, o.l. skal bevares.

Med unntak av eksisterende anlegg med fast dekke, eller ved reetablering av eldre anlegg på dokumentert grunnlag, skal alle åpne arealer på boligeiendommene ha vegetasjonsdekke. Det tillates ikke opparbeidet tette murer eller gjerder.

Mindre treplattung/terrasse kan tillates, inntil 15 m², og maks. 3,0 meter ut fra husvegg. Plassering skal ikke være mot vei. Ingen deler av plattung/terrasse kan være høyere enn 1,0 m fra eksisterende terreng.

5.1.5 Trær

Større trær skal bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt en meter over terreng. Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tre av tilsvarende art.

5.2 Prosess og dokumentasjon

Alle søknadspålitlige tiltak som berører kulturminneverdiene, skal forelegges regional kulturminnemyndighet for uttalelse før vedtak fattes. Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon av eksisterende og eldre situasjon, begrunnelse for tiltaket og beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivaretatt.