

041
ROLVSRUD IDRETTSPARK
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN – PRIVAT

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 01.10.2018, sist revidert 21.05.2019.

§ 2 Arealformål PBL § 12-5, 1.-6. ledd

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (§12-5. Nr. 1)

Bolig/tjenesteyting (2)	Felt BKB1 – BKB2
Uteoppholdsareal	Felt f_Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5. Nr. 2)

Gatetun/gågate	Felt o_Gatetun
Kjøreveg	Felt o_Kjørevei
Torg	Felt f_Torg
Veg (2)	Felt o_Vei
Annen veigrunn – grøntareal	Felt o_annen veigrunn

Grønnstruktur (§12-5. Nr. 3)

Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitt hovedformål (grønnstruktur/ idrett)	o_Grønnstruktur/idrett
Park (2)	o_Grønnstruktur

§ 3 Hensynssoner PBL § 12-6

I frisktsonene skal det være frisikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 4 Grad av utnyttning

Bebyggelse og anlegg

Felt f_BKB1: Maks BRA = 20 000 m²

Felt f_BKB2: Maks BRA = 8 900 m²

BRA for balkonger tillates i tillegg.

Kjeller og del av sokkel som brukes til garasje regnes ikke med i bruksarealet.

§ 5 Plassering og høyder

Bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, og med maksimale høyder som vist på plankartet. Takoppbygg og tekniske installasjoner inntil 3.0 m tillates over regulert maks kotehøyder. Slike oppbygg kan maksimalt utgjøre 20 % av takflaten.

Der byggegrenser ikke fremkommer er byggegrense sammenfallende med formåls grensen.

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

Kjeller og del av sokkel som brukes til parkering tillates utenfor byggegrenser dog innenfor formåls grensen.

Takoppbygg og tekniske installasjoner skal utformes slik at det passer til arkitekturen ellers og er minst mulig generende for omgivelsene.

§ 6 Grønnstruktur

Kombinert grønnstruktur og idrett

Området skal opparbeides med materialer av høy kvalitet. Området skal inneholde fotballbaner, friidrettsanlegg, street basket-bane, tribune ved hovedbanen og garderobeanlegg og klubbhus for fotball og friidrett. All bebyggelse skal ha god arkitektonisk utforming.

Det tillates at en mindre del av kombinert grønnstruktur og idrett anvendes til parkering. Parkeringen skal være i tilknytning til gatetun og utformes slik at det også fungerer som plass for levering og henting av idrettsanleggets brukere. Illustrasjonsplanen viser prinsipiell plassering og utstrekning. Parkeringsplassen skal ha permeable flater og ha minst 20 biloppstillingsplasser.

Park

Parken skal opparbeides med materialer av høy kvalitet og inneholde elementer som sandvolleyballbane, lekeapparater og oppholdssoner. Det skal opparbeides tverrforbindelser øst-vest gjennom parken i nord og sør, samt turvei/gang-/sykkelvei nord-sør. Parken skal ha utforming som markerer sammenheng med Järvenpääparken.

§ 7 Bebyggelse og utforming

Ny bebyggelse skal utføres med god arkitektonisk kvalitet i materialvalg og detaljer. Det skal være variasjon i høyder og fasadeløp. Det skal tilstrebtes et levende og mennesketilpasset område med skalabruk tilpasset gående og syklende, varierte fasader, og høy kvalitet på byrom.

Bygg i felt BKB1 skal ha fasadematerialer av høy kvalitet, i hovedsak murstein.

Bygg i felt BKB2 skal ha fasadematerialer av høy kvalitet som murstein, tre eller glass, eller en kombinasjon av disse.

Bebyggelsen skal maks ha antall etasjer som angitt i parentes på plankartet.

Nødvendige ventilasjonsanlegg, takoppbygg for heis, støyskjerming og rekkverk på tak og lokk er tillatt og skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Støyskjermer som beskytter uteområder på sokkel skal beplantes slik at fasaden fremstår grønn fra Garchinggata.

Leilighetsstørrelsene skal fordeles slik: maksimum 20 % mellom 30 og 45 m² og minimum 20 % over 80 m².

Det tillates ikke bolig i første etasje på felt BKB1. Sokkeletasjen skal ha åpne fasader mot alle sider og innganger på gateplan.

Parkeringskjeller eller parkering i sokkel tillates ikke eksponert mot omgivelsene. Det kan tillates mindre unntak fra dette der terrengetilpasning tilsier det. I slike tilfeller skal det gjøres spesielle tiltak i form av utsmykning eller lignende for å sikre en tiltalende fasade.

§ 8 Uteoppholdsareal

Det skal sikres 25 m² uteoppholdsareal per boenhet. Boligenes uteområder skal skilles klart fra arealene til idrettsområdet.

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. Sokkeletasje skal ha høy grad av beplantning. Hvert av uteområdene på sokkel skal beplantes med trær. Jordtykkelse skal være slik at trærne kan få en normal høyde.

Balkonger som er mer enn 50 % innglasset kan ikke regnes med i uteoppholdsareal.

Innenfor felt BKB2 skal trær mot Nordliveien forsøkes bevart. Dersom dette ikke er mulig skal nye trær plantes med sikte på å etablere en grønn skjerm mot Nordliveien.

§ 9 Adkomst

Gatetun skal dimensjoneres for lastebil/brannbil.

Adkomst til garasjekjeller er vist med pil.

Adkomst til boligene i BKB2 skal skje gjennom garasjekjeller til BKB1. Det tillates midlertidig bruk av adkomst langs banen til f_BKB2 under anleggsperioden av f_BKB1. Varelevering tillates fra regulert gatetun. Varelevering skal kunne skje uten hinder for øvrig trafikk.

§ 10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Gatetun skal ha en utforming og materialer som bidrar til å senke hastigheten på kjøretøy. Myke trafikanter skal ha forrang.

Torg skal opparbeides i materialer med høy kvalitet og med trekke.

Gatetun skal beplantes med trær.

Ole Reistads vei skal opparbeides med fortau. Det tillates avsatt plass for kantparkering.

§ 11 Renovasjon

Planområdet skal betjenes av avfallssuganlegg. Inntil avfallssuganlegget er etablert, må det legges til rette for midlertidige løsninger. Løsningene skal ikke være unødvendig plasskrevende eller sjenerende. Både permanente og midlertidige renovasjonsløsninger skal gis en god estetisk utforming og plasseres slik at de ikke blir et dominerende element i uterommet. Midlertidig renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunen.

§ 12 Parkering

Parkering for byggefelt BKB1 og BKB 2 skal etableres etter følgende tabell:

	P-plass inkludert gjesteparkering	Sykkel minimumsparkering
Per boenhet (bolig)	Min. 0,8 – maks. 1,5	2
100 m ² BRA tjenesteyting	Maks. 1	2
Besøkende idrettsanlegg	40 plasser	2 pr. 10 besøkende idrettsanlegg

Parkering for besøkende idrettsanlegg i tabellen over kommer i tillegg til parkering iht. §§ 6 og 10.

Parkeringsplasser avsatt til henholdsvis bolig og tjenesteyting tillates også brukt som parkering for idrettsanlegg.

Parkeringsplasser som etableres innenfor kombinert grønnstruktur og idrett eller i Ole Reistads vei tillates ikke medregnet i parkeringsdekning for bolig og tjenesteyting.

Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal tilrettelegges mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Minimum 50 % av garasjeplassene skal ha fremlagt mulighet for lading av el-biler. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige plasser for lading av el-biler.

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ. 30 % av sykkelparkeringsplasser skal ha tak.

Gjesteparkering skal være minst 10 % av totalt antall parkeringsplasser.

§ 13 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det aktuelle byggefeltet i målestokk min. 1:500 som viser at bestemmelsene og intensjonen i planen ivaretas for utomhus- og parkområder. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig vegetasjon, adkomst, turveier og ganglinjer, parkering, opparbeiding av felles arealer, arealer for opphold, sykkelparkering, torg, belysning, møblering, plassering av søppelsug/avfallsbeholdere, trafo, beplantning, støyskjermingstiltak, terrengbehandling, interne veier, stigningsforhold, varelevering og gjerder/murer.

Det skal framgå tydelig av planen hvilke arealer som er planlagt for bil- og sykkeltrafikk og hvordan universell utforming og fotgjengeres sikkerhet er ivaretatt. Planen skal også vise adkomst- og innsatsveier for brannvesenet.

Ved trinnvis utbygging skal utomhusplanen vise hele delfeltet. Det skal redegjøres for tilpasning av overganger mellom byggeområdet og tilstøtende områder.

§ 14 Støy og luftforurensning

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), 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-1442/2016), tabell 4, tabell 5 og tabell 6, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Stille side kan etableres ved hjelp av utvendig skjerm, innglassing av balkong, absorber mv. Støyforholdene skal dokumenteres i detalj ved byggesøknad. Innglassing av balkonger med skyveglass skal kunne tillates i hele prosjektet. Leiligheter i rød og gul sone skal skjermes for støy med balkongskjermer og/eller innglassing med skyveglass.

Buet bygning og nærmeste blokk mot øst skal kobles sammen med sammenhengende balkonger mot Garchinggata for å oppnå en effektiv støyskjerming og en god estetisk utforming mot gata.

Lokal luftkvalitet skal tilfredsstillende grenseverdiene i Forurensningsforskriften kapittel 7. Det skal gjennomføres tiltak som sikrer et tilfredsstillende inneklima for boliger som ligger i gul luftforurensningssone i hht T-1520.

§ 15 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av nye tiltak. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer. Andel tette flater skal minimaliseres. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i byggeperioden.

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann, og drenevann ved søknad om rammetillatelse.

Før rammetillatelse kan gis skal det godkjennes en overvannsplan for hele planområdet. Overvannsplanen skal inneholde beregning av nedslagsfelt og avrenning. Løsningen skal ivareta fordrøyning på tvers av delfelt og flomtopper (200-årsflom, pluss klimafaktor 1,5).

§ 16 Rekkefølgebestemmelser

Garchinggata skal være ferdig opparbeidet mellom Nordliveien og Rådmann Paulsens gate før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet før det foreligger godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn iht. forurensningsforskriften. Eventuelle overskuddsmasser fra planområdet håndteres i tråd med regional plan for masseforvaltning i Akershus.

Før rammetillatelse kan gis, skal det foreligge dokumentasjon som viser at det er tilstrekkelig brannvannsdekning i planområdet.

Det skal foreligge geoteknisk rapport som redegjør for grunnforhold og stabilitet før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor felt BKB1 og BKB2.

Hovedbanen skal være flyttet og ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor felt BKB1 eller BKB2.

Klubb- og garderobehus for idretten skal være erstattet før det kan gis tillatelse til riving av eksisterende klubb- og garderobehus. Dette inkluderer arealer for lagring av utstyr og lignende.

Nytt tribuneanlegg ved hovedbanen skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for boliger i planområdet.

Gatetun skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor BKB1 eller BKB2.

Leke- og fellesarealene tilhørende hvert byggetrinn skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til byggetrinnet. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan midlertidig tidsbegrenset brukstillatelse gis.

Kombinert grønnstruktur og idrett for øvrig samt park_1 (nord for gjesteparkering) skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boliger i felt BKB2 (brukstillatelse kan gis) eller brukstillatelse for boliger i felt BKB1.

Ny 5-erbane skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BKB2.

Ny 9-erbane skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BKB1.

Torg skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BKB1.

Park_2 (sør for gjesteparkering) skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for tiltak i felt BKB1 (brukstillatelse kan gis).

Idrettsanlegget skal være tilgjengelig uten unødvendige begrensninger i hele anleggsperioden, med unntak av hovedbanen i den perioden det tar å flytte denne. Dette innebærer at idrettsanlegget skal være åpent for alminnelig bruk, samt at det skal være tilfredsstillende og trafikksikker tilgjengelighet for gående, syklende og kjørende. Planer for tilgjengelighet i de ulike fasene av utbyggingen skal godkjennes av kommunen.

For alle offentlige anlegg skal byggeplan være godkjent av kommunen før rammetillatelse kan gis.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 064/19 den 19.06.2019.