

GAMLEVEIEN 3B
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN -
PRIVAT

§ 1

Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 2021007, datert 24.02.2023.

§ 2

Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS
- Energianlegg, felt BE

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau
- Annen veigrunn

Hensynssoner

- Båndlegging etter energiloven

§ 3

Bebyggelse

Utnyttelse

Det kan bygges maksimalt 20 boenheter innenfor planområdet.

Maksimal tomteutnyttelse: % BYA = 29 %.

Plassering og høyder

Maksimal kotehøyde er angitt på reguleringskart. For bebyggelse med flatt tak, gjelder angitt maksimalhøyde både møne- og gesimshøyde.

Boliger som ligger over garasjekjeller mot Lysåsveien kan ha maksimalt 3 boligetasjer. Øvrig bebyggelse kan ha maksimalt 4 etasjer.

For bebyggelse mot Lysåsbakken, skal øverste etasje i hver rekke trekkes minimum 1,5 meter tilbake fra gesims mot nord og sør, samt at øverste etasje i midtleiligheter skal ha avstand minst 1,5 meter til øverste etasje på tiliggende leilighet mot nord.

Byggegrenser

Byggegrenser for bolig og parkeringskjeller under terreng er angitt på reguleringskart.

Byggegrenser i plankartet gjelder for bygninger. Murer, terrengtrapper og øvrige terrenginngrep, internveier, heishus, lekeplasser med tilhørende installasjoner og andre tiltak som ikke kan forstås som bygninger omfattes ikke av regulert byggegrense. Utenfor regulert byggegrense, mot offentlig vei, gjelder likevel de begrensninger som følger av veglova.

Utforming

Det skal være god kvalitet i den arkitektoniske utformingen av bebyggelsen, samt detaljering og materialvalg. Ved bygging av 3 eller flere boligenheter i rekke, skal fotavtrykket til minimum én av boenhetene forskyves i forhold til øvrige boliger i rekken. Det skal legges vekt på at bygningene skal ha et enhetlig uttrykk der fasadevariasjon oppnås med utkragede bygningselementer samt variasjon i material- og fargebruk. Det skal legges vekt på god landskapstilpasning og høy kvalitet på utforming og materialbruk på utearealene.

Mur mot Lysåsveien skal ikke være høyere enn 1 meter. Skråning fra mur og opp til bebyggelsen skal beplantes.

Det skal etableres gang- og sykkeladkomst til garasjekjeller fra avsatt plass til avfallshåndtering i den nordre enden av garasjekjeller.

Det skal være en minimumsbredde på 2,0 meter på fortau mellom nedkast til avfallsbrønner og utside av vegg til garasjekjeller, og denne delen av fortauet skal etableres med varmekabler.

Maksimal murhøyde ved dør til garasjekjeller og sykkelparkering skal være 3,5 meter, og skal skrås ned på begge sider. Skråning rundt muren skal beplantes.

Ved alle søknader om tillatelse til tiltak, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, samt terrengbearbeiding.

Parkering

Det skal opparbeides maksimum 1,3 biloppstillingsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering. All parkering skal plasseres i felles underjordisk garasjeanlegg.

Det kan tilrettelegges for maksimum 3 plasser for korttidsparkering på armert gress mot gangvei parallelt med Lysåsbakken.

Det skal etableres en trinnfri heisforbindelse mellom garasjeanlegg og sentralt uteareal mellom bygningene.

5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for lading av elbiler.

Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Det skal være avsatt plass for maksimum 1 sykkel per boenhet i felles garasjeanlegg. Øvrige plasser skal etableres i tilknytning til boligene.

§ 4

Hensynssone høyspenningsanlegg

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Før det kan igangsettes arbeid nærmere enn 30 meter målt horisontalt fra nærmeste strømførende linje skal ledningseier varsles.

§ 5

Transformatorstasjon

Det må ikke oppføres byggverk eller bygningsdeler med brennbare overflater nærmere enn 5 meter fra nettstasjon.

§ 6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg skal være offentlig.

Adkomst til området fra Lysåsbakken og Lysåsveien er vist med pil på plankart. Plassering av adkomstpil er veiledende og endelig plassering avgjøres i byggesaken.

Sikringssone – frisikt (H140):

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiens plan.

§ 7

Fortau

Fortau langs Lysåsveien skal minimum være 1,75 meter bredt. Ved krysset med Lysåsbakken skal fortauet utvides til en bredde på minimum 2,5 meter.

Nytt fortau på Lysåsbakkens vestsida skal ha en minimumsbredde på 3 meter. Ved ny fotgjengerovergang over Lysåsbakken skal det være nedsenket kantstein.

Overgangen mellom kjørevei og fortau ved avfallsnedkast mot Lysåsveien skal utformes med nedsenket kantstein.

§ 8

Utomhusområder

Det skal opparbeides minimum 50 m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Areal brattere enn 1:3 og opparbeidet veiareal skal ikke tas med i beregningen av uteareal. Inntil 10 m² av uteoppholdsarealet kan være på private balkonger og terrasser. For de boligene som ligger over garasjekjeller mot Lysåsveien, kan inntil 20 m² av utearealet være på private balkonger og terrasser. I tillegg skal det opparbeides et felles lekeareal på minimum 200 m² innenfor planområdet.

Felles lekeareal opparbeides i planområdets nordre del. Fellesarealet skal blant annet inneholde lekestativer og sandkasse for barn, samt sitteplasser og møteplasser for mennesker i alle aldre. Ved utforming av lekeplassen skal eksponering for stråling fra høyspentledninger vurderes sammen med øvrige hensyn som lys, støy, topografi og lignende. Opparbeidet felles lekeplass skal komme i tillegg til sentral oppstillingsplass for brannbil.

Det sentrale arealet skal tilrettelegges som ball- og lekeplass med apparater, utstyr og sitteplasser som er tilpasset større barn og voksne. Fastmontert utstyr skal ikke plasseres innenfor oppstillingsplass for brannbil. Det skal være høy kvalitet på møblering og

materialbruk på lekeplasser og fellesarealer.

Der fellesarealer og private uteoppholdsarealer etableres over parkeringskjeller skal det sikres tilstrekkelig jordvolum slik at det kan plantes busker og trær. Vekstjordlaget skal minimum ha en dybde på 0,6 meter.

§ 9

Overvannshåndtering

Det skal ikke bygges garasjekjeller eller kjellerrom med overkant dekke lavere enn kote +165,0.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av nye tiltak. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselement i utearealene. Andel tette flater skal minimeres. Det tillates ikke økt avrenning fra planområdet som følge av utbyggingen. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge- og anleggsperioden.

Overvannsplanen skal vise og ivareta løsninger for fordrøyning av framtidig 20-årsregn med klimafaktor 1,5. Det skal dokumenteres at sikkerheten på eiendommen, og sikkerhet på eiendommer nedstrøms, er ivaretatt og at planen ikke fører til negative konsekvenser for annen eiendom. Flomvei/dreneringslinjer skal dimensjoneres for 200-års regn med klimafaktor 1,5.

Det tillates ikke forverret vannkvalitet på avrenning/overvann under eller etter utbygging av området.

§ 10

Støy

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442/2021, tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442/2021, kapittel 6, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

§ 11

Rekkefølgebestemmelser

Før byggetillatelse/igangsettingstillatelse gis, skal det dokumenteres tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet i området.

Før det gis tillatelse til tiltak, skal det foreligge helhetlig overvannsplan som er godkjent av kommunen.

Før rammetillatelse kan gis, skal plan for utomhusområder sendes inn og godkjennes. Planen skal blant annet vise oppholdsarealer, faste utemøbler, belysning, lekearealer, sykkelparkering, gangveier, overvannsløsning, flomvei, eksisterende og framtidig terreng, oppstillingsplass for brannbil, plassering av renovasjonsløsning og vegetasjon.

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal det være etablert fortau mellom Lysåsveien og avkjøring til planområdet fra Lysåsbakken. På strekningen skal det etableres en fotgjengerovergang til fortau på øststiden av Lysåsbakken. Fortau og fotgjengerovergang skal utformes i henhold til kommunens veinorm. Endelig utforming og plassering av overgangen skal godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Fortau langs Lysåsveien iht. § 7 over skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk.

Utomhusområder skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig tidsbegrenset brukstillatelse gis. Uteoppholdsarealene skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjennomføres grunnundersøkelser for planområdet.

Ved søknad om rammetillatelse skal kartlegging av mulig forurensning i grunnen foreligge. Godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensningsforskriften skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Byggeplan for adkomster skal være godkjent av rette veimyndighet før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

Anleggsperioden

Det skal være sikret trafiksikre forbindelser for myke trafikanter forbi planområdet langs både Lysåsveien og Lysåsbakken gjennom hele anleggsperioden. En plan som viser midlertidige adkomster til eiendommer med veirett på Lysåsveien, samt sikre forbindelser for myke trafikanter skal være godkjent av veimyndigheten før det gis igangsettingstillatelse.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 057/23 den 15.05.2023.