

## PLANNR. 2016-6

### BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR

### MARCUS THRANES VEI 2-6 – PRIVAT

#### § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 5. februar 2020.

#### § 2 Formål

Området reguleres til:

##### Bebyggelse og anlegg

- Bolig – blokkbebyggelse
- Bolig – konsentrert småhusbebyggelse
- Bolig/forretning

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Gatetun
- Fortau
- Torg
- Annen veigrunn – grøntareal

##### Hensynssoner

- Sikringsone – frisikt (H 140)
- Faresone – RA2 (H 380)

#### § 3 Fellesbestemmelser

##### Utnyttelse

Samlet tillatt bruksareal skal ikke overstige 11 900 m<sup>2</sup> BRA, hvorav inntil 1 900 m<sup>2</sup> BRA kan benyttes til forretning.

Boder, ramper, transportarealer, trafo, ventilasjonsanlegg og tekniske rom helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.

##### Plassering og høyder

Alle bygningsdeler over og under terreng skal ligge innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Det tillates ett utkraget takoverbygg over inngangsparti til forretning innenfor byggegrense. Underkanten av takoverbygg skal ligge over kote +162,0. På bakken under utkragningen er området regulert til f\_torg.

Bebyggelsen skal ha flate tak. Blokkbebyggelsen skal trappes ned med en etasje mot sør og vest. Balkonger og karnapper tillates å gå utover byggegrensen med 1,5 meter. Høyeste tillatte gesims er angitt med kotehøyde på plankartet. Samtidig skal maksimalt etasjetall for boliger ikke overstige 5 etasjer.

Takoppbygg tillates i inntil 3 meters høyde over maksimal kotehøyde og kan maksimalt utgjøre 20 % av den samlede takflaten. Der det er behov for heis opp til tak, kan denne delen av takoppbygget tillates i inntil 4 meters høyde over maksimal kotehøyde.

Støyskjerming eller andre skjermingskonstruksjoner, pergolaer og møblering på takterrasse tillates i inntil 3 meters høyde over maksimal kotehøyde. Slike tiltak skal minst trekkes inn fra gesims tilsvarende sin egen høyde.

Rekkverk for takterrasse tillates over maksimal kotehøyde, men skal minst trekkes tilbake tilsvarende rekkverkets høyde fra byggets hovedvolum. Rekkverk for inntrukken toppetasje tillates i fasadeliv.

Oppbygg, installasjoner og andre elementer på tak skal integreres som en del av bygningenes helhetlige arkitektoniske uttrykk med hensyn til materialvalg, farger og formgivning. Alle rekkverk på tak inkludert de som fungerer som støyskjermer skal være transparente.

Rekkehusbebyggelsen mot Marcus Thranes vei skal ha innganger som henvender seg mot veien.

Innenfor felt regulert til bolig/forretning skal det oppføres en forretning med tilhørende parkering. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Støyskjerming eller andre skjermingskonstruksjoner, pergolaer og møblering på tak over forretning tillates i inntil 3 meters høyde over maksimal kotehøyde.

Trapper, støttemur og støyskjermer tillates plassert utenfor regulert byggegrense. Mot vei og jernbane kreves tillatelse fra berørt myndighet.

Mot vei og fortau må siktforhold og andre relevante hensyn være tilfredsstillende ivaretatt og klarert med veimyndigheten.

#### Leilighetsfordeling

Innen arealformålet, bolig – blokkbebyggelse tillates oppført inntil 60 boenheter.

Innen arealformålet, bolig – konsentrert småhusbebyggelse tillates oppført inntil 5 boenheter.

Maksimalt 20 % av boenhetene kan være under 45 m<sup>2</sup>.

Minimum 30 % av boenhetene skal være over 80 m<sup>2</sup>.

Minimumsstørrelse på boenhetene er 35 m<sup>2</sup>.

#### Utforming

Bebyggelse og anlegg skal ha en god arkitektonisk utforming med materialer av god kvalitet. Bebyggelsen skal gis et modernistisk uttrykk med flate tak, og takene skal vurderes som del av området taklandskap og tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Bebyggelsen skal oppføres i ulike høyder, avtrappet fra nord til sør.

Det tillates etablert felles og private takhager og takterrasser.

Der boliger planlegges i første etasje skal det som utgangspunkt etableres forhager/markterrasse.

Forhager/terrasser skal avgrenses mot fellesarealer med hekk/beplantning eller gjerde. Gjerdet kan maksimalt være 1 meter høye.

Inngangsfasaden til forretningen skal ligge vendt mot vest og Lørenskog stasjon. Inngangspartiet skal ha samme nivå som utenforliggende fortau.

Plassen foran forretningsbygget skal opparbeides med materialer av høy kvalitet. Plassen skal ha benker, beplantning og sykkelparkering.

#### Bruk

Innenfor planområdet tillates personalbase for helsepersonell for oppfølging av beboere i planområdet med særskilte behov.

### **§ 4 Uteoppholdsareal**

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer, enten på private balkonger/terrasser/takterrasser/forhager og/eller fellesarealer på terreng mellom husene.

Det skal opparbeides minimum 35 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per leilighet i blokkbebyggelsen. Maksimalt 7 m<sup>2</sup> av uteoppholdsarealet per boenhet kan godkjennes som privat terrasse/balkong/forhage. Private terrasser/balkonger/forhager kan likevel være større enn 7 m<sup>2</sup> der dette bidrar til å gi bebyggelsen gode visuelle kvaliteter og god bokvalitet.

Rekkehus skal ha minst 50 m<sup>2</sup> per boenhet hvorav maks 20 m<sup>2</sup> på takterrasse kan godkjennes som del av uteoppholdsareal.

Arealer med støynivå over 60 Lden regnes ikke med i uteoppholdsarealet.

Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides med flater som tillater lek og opphold for alle aldersgrupper. Ubebygget areal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer og gangarealer skal opparbeides parkmessig og gis et sammenhengende, helhetlig preg. Det skal tilrettelegges for gode sittemuligheter.

Det må sikres tilstrekkelig jordvolum, slik at det kan plantes busker og trær der uteoppholdsareal etableres på lokk over parkeringsarealer.

Vekstjordlaget i områder for vegetasjon skal minimum ha en dybde på 0,5 meter.

Alle boenheter i blokkbebyggelsen skal ha tilgang til felles takterrasse på boligblokkene.

Uteareal nord for boligblokkene skal være på samme nivå som o\_Gatetun.

### **§ 5 Adkomst**

Biladkomst er vist med piler i plankartet. Utforming av adkomstene skal godkjennes av vegmyndigheten. I utformingen skal det legges særskilt vekt på trafiksikkerheten for gående og syklende i området.

Plankartet viser tre biladkomster. Den midtre adkomsten tillates brukt som felles innkjøring for bolig og forretning. Vestre adkomstpil tillates kun som utkjøring fra varelevering. Østre adkomstpil tillates kun for renovasjonsbiler og annen nødvendig nyttetransport til eiendommen.

Forbud mot innkjøring av privatbil ved varelevering skal markeres ved å bruke en annen type belegningsstein/markering på bakken og skilt med innkjøring forbudt.

### **§ 6 Parkering**

Parkering skal etableres i henhold til følgende norm:

- 1,0 plasser per boenhet, inkludert gjesteparkering
- maksimalt 1,2 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning

10 % av parkeringsplassene for bolig skal være gjesteparkeringsplasser.

Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges forflytningshemmede.

Minimum 50 % av parkeringsplassene tilknyttet boligene skal etableres som lade plass for el-bil.

Parkeringsanlegget skal planlegges og utformes, slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading av el-biler.

Parkeringsanlegg skal løses i lukket anlegg, parkering på bakkeplan er ikke tillatt.

#### Sykkelparkering

Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, og 8 plasser per 1000 m<sup>2</sup> BRA for forretning.

All sykkelparkering for boliger skal være under tak og i tilknytning til boliginn ganger. Minimum 50 % av sykkelparkering for forretning skal være under tak.

Sykkelparkering skal etableres som fastmonterte sykkelstativ på terreng.

### **§ 7 Plan for utomhusområder**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten og plan for eventuelle uteoppholdsarealer på tak.

Planen skal blant annet vise oppholdsarealer, faste utemøbler, belysning, lekearealer, sykkelparkering, gangveier, flomvei, oppstillingsplass for brannbil, plassering av renovasjonsløsning og vegetasjon.

Takhager og uteoppholdsareal på terreng skal opparbeides med høy kvalitet både med hensyn til materialvalg og utforming. Beplantningen skal være variert og det skal være innslag av fast møblering.

Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og universell tilgjengelighet. Planen skal vise eventuelle støyreducerende tiltak på terreng og håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Renovasjon, inkludert nødvendig oppstillings- og manøvreringsareal, skal løses innenfor byggeområdet.

### **§ 8 Støy**

For støy på uteoppholdsarealer 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 støy nivå gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016), punkt 3.3, 4. ledd, punkt 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.

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/16, tabell 3 skal gjelde, med følgende presiseringer:

- Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone.
- I alle boenheter skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål, herunder minimum 1 soverom ha  $\leq$  Lden 55 dB ved åpningsbart vindu.
- Det tillates støyreducerende tiltak knyttet til fasade og balkonger.
- Innglassing av balkonger for å oppnå stille side tillates ikke.
- Boligene er utsatt for støy fra flere kilder, og dimensjonering av fasadene må sikre at kravene til innendørs lydnivå tilfredsstilles fra summen av støy fra veg og bane.
- Vibrasjoner skal oppfylle grenseverdier i tillegg B i NS8176:2005. Krav til innendørsstøy i NS8175 skal gjelde for strukturoverført støy og luftoverført støy samlet.

Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støybeskyttelsestiltak foreligge. Støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis.

Det tillates etablert støyskjerming som vist på plankartet. Utforming og plassering av støyskjerm langs jernbanen skal godkjennes av Bane NOR.

Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak, dersom det oppstår behov for dette ved etappevis utbygging. Midlertidig og permanente støyskjermingstiltak skal ha en god estetisk utforming.

## **§ 9 Overvannshåndtering**

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

Håndtering av overvann i planområdet skal skje i henhold til en egen overvannsplan godkjent av Lørenskog kommune, før det gis rammetillatelse.

I overvannsplanen skal det planlegges for fremtidig 200-årsregn med klimafaktor 1,5.

Takarealer som ikke opparbeides som uteoppholdsareal eller takterrasse skal være grønne i henhold til NS 3840, og ha fordrøyning av overvann som hovedfunksjon.

## **§ 10 Hensynssoner**

### Sikringssone – frisikt (H 140)

Innenfor hensynssonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter.

### Faresone (H 380)

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

## **§ 11 Trinnvis utbygging**

Utbyggingen av boliger og forretning skal skje samlet i ett trinn.

## **§ 12 Rekkefølgebestemmelser**

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent overvannsplan for hele planområdet.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse skal fortau langs planområdet skal være sikret opparbeidet/oppgradert i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.

Ved rammetillatelse må det vises at tilstrekkelig slokkevannsmengde og slokkevannsuttak er sikret.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent renovasjonsteknisk plan for planområdet.

For tiltak langs jernbanen skal det gjennomføres en risikovurdering i henhold til veiledende prinsipper fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Risikovurderingen skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter/anleggseier til uttalelse før det gis igangsettingstillatelse i det aktuelle området.

Skiltplan skal være godkjent før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

O\_Gatetun skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest.

Uteoppholdsarealet skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, kan uteoppholdsareal ferdigstilles senest påfølgende sommer.

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

Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal utforming av biladkomst være godkjent av vegmyndigheten.

#### Anleggsperioden

Det skal være sikret trafiksikre forbindelser for myke trafikanter forbi planområdet, langs Marcus Thranes vei og Haneborgveien gjennom hele anleggsperioden. En plan som viser midlertidige adkomster og sikre forbindelser for myke trafikanter skal være godkjent av veimyndigheten før det gis igangsettelsestillatelse.