

014

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR ØDEGÅRDEN FELT B1, O1, AF2 – PRIVAT/OFFENTLIG

§ 1

Avgrensning

Planen avgrensning er vist på plankart datert 02.03.2012, sist revidert 14.11.2012.

§ 2

Formål

Planområdet inneholder følgende formål:

Bebyggelse og anlegg: Kombinert bebyggelse og anleggsformål –
bolig/forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
Undervisning
Barnehage

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: o_Vei
p_Vei

Grønnstruktur: p_Turdrag
p_Park

Hensynssone: Faresone (høyspenningsanlegg)

§ 3

Utnyttelse

Tillatt høyde og utnyttelse er angitt på plankartet i de tilfeller det ikke er oppgitt i bestemmelsene.
Parkering på terreng tillates i tillegg til maks % BYA.

§ 4

Fellesbestemmelser

Plassering

Parkeringsanlegg under terreng tillates utenfor byggegrenser og mellom delfelt B1-4 og B1-5, samt mellom delfelt B1-7 og B1-8.

Balkonger med 4 m fri høyde over gatenivå, tillates utenfor byggegrenser og frem til formåls grensen mot Senterveien i delfelt B1-4 og felt B1-5.

Trafoer og renovasjonsbrønner tillates plassert utenfor byggegrenser.

Utforming

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området fremstår med et godt helhetlig preg.

Planområdet skal fremstå med en klar miljøprofil:

- Overvannshåndtering skal skje lokalt og synliggjøres.
- Minimum 20 % av boligene skal oppføres som lavenergibygg (passivhus skal tilstrebes).
- Materialbruk skal velges med fokus på lave CO2- og emisjonsverdier.
- Verdifull vegetasjon skal søkes bevart.
- Spesielle naturverdier i og ved planområdet skal hensyntas og sikres i anleggsperioden.

Utforming, materialbruk og plassering av installasjoner som avfallsstasjoner, trafoer og sykkelparkering skal danne et helhetlig uttrykk med øvrig bebyggelse. Avfallsstasjoner skal avskjermes for innsyn fra tiliggende områder.

Tekniske rom og heistårn på tak kan oppføres over maks kotehøyde og skal utformes slik at de utgjør en samlet arkitektonisk del av bebyggelsen. Det kan tillates innpasset takterrasser dersom dette bidrar til en helhetlig arkitektonisk løsning. Takoppbygg tillates inntil 2,5 m over maks gesimshøyde, kan maks utgjøre 20 % av takflaten og skal være inntrukket fra fasaden.

Garasjer skal utformes slik at de fremstår som en arkitektonisk helhet sammen med øvrig bebyggelse.

Parkering

Parkering for blokkbebyggelsen skal i hovedsak etableres i garasjeanlegg helt eller delvis under terreng.

Ved etappevis utbygging kan parkeringsbehov for området dekkes ved midlertidig bakkeparkering inntil 25 % av total utbygging av planområdet gjenstår. Planer for utforming skal følge søknader om rammetillatelse for ulike byggetrinn.

Parkeringsdekning for bil skal være minimum 90 % av følgende maksnorm (for sykkel gjelder minimumskrav):

Funksjoner	Biloppstillingsplass	Biloppstillingsplass for gjester	Sykel-parkeringsplass
1-2 roms leilighet	0,75	0,25	2
3 roms leilighet eller større	1	0,25	2
Konsentrert småhusbebyggelse, per boenhet	1,25	0,25	2
Forretning per 75 m ²	1		Min. 0,2
Kontor per 100 m ²	1		Min. 0,2
Bevertning per 75 m ²	1		Min. 0,2
Treningscenter per 1000 m ²	12		Min. 3
Undervisning, barnehage per 10 ansatte	3		Min. 4
Øvrig tjenesteyting per 100 m ²	1		

Parkering skal være (maks norm) på hele planområdet sett under ett.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides for forflyttingshemmede.

For felt B1-1, B1-8, O1 og Af2 tillates nødvendig parkering på terreng/bakkeplan. For øvrige felt tillates følgende antall plasser på terreng/bakkeplan:

Felt	Maks antall p-plasser på terreng/bakkeplan
B1-2 (Bolig, blokkbebyggelse)	10
B1-3 (Bolig, blokkbebyggelse)	11
B1-4 (Bolig/forretning/kontor)	11
B1-5 (Bolig/forretning/kontor)	2
B1-6 (Bolig, blokkbebyggelse)	7
B1-7 (Bolig, blokkbebyggelse)	10

Planer for utomhusanlegg

Planområdet skal fremstå med et landskapspreg i fellesrommene. Stier og naturlige gangdrag skal vektlegges.

Ved søknader om rammetillatelse for det enkelte felt skal det utarbeides plan som viser eksisterende og fremtidig terreng, kjøreveier, gangveier, beplantning og vegetasjon, inkludert verdifull vegetasjon som skal bevares, arealer for opphold og lek, parkering, møblering, belysning, forstøtningsmurer, gjerder, boder, renovasjon og ev. trafostasjoner, samt materialbruk, fargesetting og arkitektonisk utforming. Skilting skal samordnes for hele området.

Lek og uteareal innenfor boligfeltene skal være felles for alle boligene i hvert enkelt felt. Felt B1-2 og B1-5 skal ha tilgang til utearealene i nabofeltene henholdsvis felt B1-3 og B1-6.

Lokal overvannshåndtering skal i størst mulig grad synliggjøres og integreres som en kvalitet i utomhusanlegg.

Atkomst

Atkomst til planområdet er vist med piler på plankartet.

§ 5

Felt B1-4 og B1-5

På gatenivå mot vei 1 "Senterveien" skal det lokaliseres publikumsrettede og strøktjenlige funksjoner innenfor områdets formål. Det tillates til sammen inntil 1500 m² BRA forretning (detaljhandel) som skal ha atkomst fra gateplan.

Plassdannelser langs vei 1 skal ha urban utforming og gis identitet ved bruk av vegetasjon, skulpturelle elementer, lyssetting og/eller vann, eller kombinasjon av disse.

Det tillates etablert forretning og garasjeanlegg under gårdsrom i delfelt B1-4.

Varemottak og økonomiatkomster skal overbygges eller skjermes for innsyn for boligene innenfor planområdet. Deler av varemottaket og økonomiatkomster som ikke overbygges skal skjermes for innsyn med lettere konstruksjoner, pergola og beplantning. Utelagring er ikke tillatt.

§ 6

Felt B1-1 og B1-8

Bebyggelsen kan oppføres med flate tak og maksimal gesims 10 m.

Frittstående garasjer eller carport kan oppføres med maksimal mønehøyde 4,5 m og gesims 3 m.

I grensen mot felt O1 kan det i felt B1-1 oppføres inntil 4,5 m høy vegg/ støyskjerm som del av garasje- eller carportrekke. Høyden måles mot boligsiden av vegg.

Felles garasjeanlegg kan oppføres med maksimal mønehøyde 6 m og gesims 4,5 m.

§ 7

Felt O1

Bekk skal ivaretas i åpent vannløp over skoletomten frem til Haneborgveien. Bekkeomleggingen skal dimensjoneres for å kunne ta unna en 200-års flom. Det skal tas nødvendig vassdragstekniske hensyn slik at det ikke oppstår oppstuvning med økt flomfare, endrede strømnings- og erosjonsforhold samt masseavlagring. Hensynet til vassdragsmiljøet skal ivaretas i anleggsperioden og permanent.

På skoletomten skal det anlegges en ballbane med mål 40 x 60 m.

Garasjeanlegg under terreng tillates utenfor byggegrensene.

Atkomst til skolen skal løses felles med felt Af2. Parkering kan også løses felles.

Felt B1-1 og B1-2 tillates å ha adkomst over felt O1.

§ 8

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – vei, offentlig

Alle veianlegg med kjørebane, fortau, gang-/sykkelvei, annen veigrunn og grøntareal skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Detaljert plan for offentlige veier skal godkjennes av kommunen.

Det tillates etablert kantstensparkerings og på- og avstigningsfelt på begge sider langs "Senterveien" mot felt B1-4 og B1-5 og S1 i kommunedelplan for Ødegården og mellom Haneborgveien og felt B1-4. Parkeringen skal oppdeles av trekker.

I forbindelse med byggeprosjekter som grenser mot "Senterveien" skal det utarbeides en helhetlig plan for denne. Veien skal ha urbane kvaliteter og gis identitet ved bruk av vegetasjon, skulpturelle

elementer, lyssetting og/eller vann, eller kombinasjon av disse. Inntil felt B1-4 eller B1-5 bygges ut kan Senterveien i en første fase utformes som kjørevei med ensidig fortau.

Vassdragskrysning skal dimensjoneres til å kunne ta unna for en 200-års flom, og hensynet til vassdragsmiljø skal ivaretas i anleggsperioden og permanent.

Der Luhrtoppen krysser Djupdalen skal det legges kulvert under veien. Kulvert skal utformes slik at det er mulighet for gjennomgang, spesielt med fokus på dyrs behov.

F_vei skal være felles for gnr. 106, bnr. 6, 13, 121, 197, 201 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 9

Grønnstruktur – turdrag og park

Det sentrale grøntdraget skal gis et bymessig preg nærmest "Senterveien", og gradvis gå over til et naturligt preg mot nord og øst.

Områdene skal være allment tilgjengelige.

§ 10

Rekkefølgebestemmelser

En utbygging ut over 700 nye boliger eller 1500 m² forretning innenfor plannr. 11-2-01 kommunedelplan Ødegården kan ikke finne sted før rv. 163 Lørenskogveien er fullført til 4-felt fra Høyråtenveien og fram til Østre Aker vei. Detalj- og byggeplan for tiltaket skal godkjennes av Statens vegvesen.

Dette skal være fordelt forholdsmessig mellom de tre grunneierne i forhold til deres mulige eller godkjente utnyttelse etter godkjent reguleringsplan før Lørenskogveien er utbedret fram til krysset ved Luhrtoppen 2.

Uteoppholdsarealer for hvert enkelt byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset brukstillatelse gis. Det samme gjelder tilliggende deler av det gjennomgående grøntdraget med turvei og park.

Ny vei fra Tangerudkrysset skal være opparbeidet fram til planområdet og være knyttet til Haneborgveien før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis for første byggetrinn i planområdet. Samtidig skal jernbaneundergang stenges for biltrafikk og reserveres for gang-/sykkeltrafikk. Anleggstrafikk til planområdet skal føres inn fra Tangerudkrysset.

Kjørevei med gangvei/fortau skal opparbeides samtidig med og minimum i samme utstrekning som ny bebyggelse langs veiene.

Eksisterende boliger med adkomst fra Haneborgveien og Ødegårds vei skal sikres adkomst i anleggsperioden.

Vei 1, parsell Senterveien skal ferdigstilles i endelig utførelse før brukstillatelse kan gis for felt B1-4 og/eller B1-5.

Det skal anlegges fotgjengerundergang under jernbanen mellom Hans Egedes vei og Marcus Thranes vei før skolen tas i bruk.

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før ny skole på felt O1 står ferdig.

Eksisterende dammer med rødlistearter skal være erstattet og reetablert før tiltak som berører disse kan igangsettes. Utforming og endelig plassering av dam skal skje i samarbeid med teknisk og biologisk fagekspertise.

Før det gis igangsettingstillatelse i planområdet, skal det foreligge geoteknisk redegjørelse.

§ 11

Støy

For utendørs støy nivå 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 støy nivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), punkt 3.3, 4. annet 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, tabell 4, 5 og 6 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

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

For felt B1-3 til B1-7 gjelder følgende unntak fra bestemmelsene over:

Leiligheter med støy nivå tilsvarende gul sone ved fasade tillates, forutsatt at minimum 60 % av det totale antall leiligheter i den enkelte byggesøknad har tilgang til stille side.

Det tillates ikke leiligheter med ensidig henvendelse mot fasade i rød sone, $L_{den} \geq 65$ db.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 19.12.2012, KS-sak 150/12.

Se også øvrige verbalvedtak i kommunestyrets sak 150/12, 19.12.2012.