

PLANNR. 2011-6
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR
FJELLHAMAR SENTRUM VEST – PRIVAT/OFFENTLIG

§ 1

Avgrensning

Planens avgrensning er vist med reguleringsgrense på plankart markert 12-5-03, datert 29.05.2007 sist revidert 26.06.2014.

§ 2

Formål

Planområdet inneholder følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Kirke
- Bolig/kontor/institusjon/barnehage/forsamlingslokale
- Bolig/Forretning/Parkering
- Bolig/Parkering

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg
- Vei
- Kjørvevei
- Gang-/sykkelvei
- Gangvei/gangareal
- Annen veigrunn – grøntareal
- Parkering

Grønnstruktur

- Park

Hensynssoner

- Sikringssone friskt
- Bevaring naturmiljø

§ 3

Fellesbestemmelser

Utnyttelse

Byggeområdene kan ha maksimal utnyttelse som angitt på plankartet i %-BYA.

Avkjørsel

Piler på plankartet angir hovedprinsipp for atkomster. Nøyaktig plassering fastsettes ved detaljprosjektering.

Plassering

Bebyggelsen over og under terreng skal oppføres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Der byggegrenser ikke fremkommer er byggegrense sammenfallende med formålsgrense. Utkragede bygningselementer tillates ut over formålsgrensen mot Haneborgveien og mot o_Samferdselsanlegg. Fri høyde under utkragede bygningselementer skal være minimum 4 meter fra planert terreng.

Utforming

Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, materialer og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, samt at det oppnås god tilpassning til eksisterende bebyggelse i tilgrensende områder. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal utføres med variasjon i fasadeliv og materialbruk. Variasjon i funksjoner skal gjenspeiles i materialbruken.

Fasader i parkeringsetasjer skal utformes med variasjon i materialer av god kvalitet og skal ha en tetthet som hindrer innsyn til parkeringsanlegget. Fasaden skal utformes slik at den fremstår som en arkitektonisk helhet sammen med øvrig bebyggelse.

Utforming, materialbruk og plassering av mindre bygningsmessige installasjoner, for eksempel miljøstasjoner, trafoer og sykkelparkering, skal danne et helhetlig uttrykk med øvrig bebyggelse. Installasjonene skal avskjermes for innsyn fra tiliggende områder.

Utendørs varemottak skal skjermes for innsyn fra tiliggende områder.
Utvendige murer skal utføres i stein og skal gis en god estetisk utforming.
Utelagring er ikke tillatt.

Parkering

I områdene Bolig/Forretning/Parkering, Bolig/Parkering og Bolig/Kontor/Institusjon/Barnehage/Forsamlingslokale skal parkering ordnes i felles parkeringsanlegg helt eller delvis under bakken og/eller parkeringshus. 5 % av parkeringsplassene kan opparbeides som permanente parkeringsplasser på bakkenivå.

Følgende norm eller senere vedtatt parkeringsnorm for Lørenskog kommune skal følges:

Funksjoner	Biloppstillingsplass	Sykkelparkeringsplasser
1-roms leilighet	1	0,2
2-roms leilighet	1,25	0,2
3- og flereroms leilighet	1,5	1,0
Småhusbebyggelse	Lørenskog kommunes vedtekter	
Forretning (inkludert tilhørende kontor og lager) – per 65 m ²	1	0,2
Kontor – per 100 m ²	1	1
Kirke, forsamlingslokaler – per sete	0,15	0,2
Institusjon, barnehage - per ansatt	0,5	0,5

Innfartsparkering etter § 8 kommer i tillegg.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides for forflyttingshemmede.

Utomhusanlegg

Utomhusanlegg skal utformes med god kvalitet i utformingen og materialbruken.
I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides plan for alle utearealer innenfor planområdet unntatt boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, samt plan for utomhusanlegg for hvert byggetrinn.

Planene skal vise kjørevei, gangvei, parkering, renovasjon, lekeplasser, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, vegetasjon, gjerder, samt materialbruk, belysning og skilting. Planene skal være godkjent før rammetillatelse gis.

Utomhusanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse for det enkelte byggetrinn gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig, tidsbegrenset brukstillatelse gis.

§ 4

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

For bebyggelse i området er maksimal gesimshøyde 7 m og maksimal mønehøyde 10 meter fra planert terreng.

§ 5

Kirke

Maksimal gesims-/mønehøyde er kote + 180. Dersom det bidrar til bebyggelsens arkitektoniske kvalitet kan maksimal kotehøyde overskrides for deler av bygningsmassen. Utomhusanlegg skal parkbehandles.

§ 6

Bolig/Kontor/Institusjon/Barnehage/Forsamlingslokale

Området kan bebygges med blokkbebyggelse for bolig, kontor, institusjon, forsamlingslokale og barnehage. Bebyggelsen kan oppføres til maksimalt kote + 176. Bebyggelse under terreng kan oppføres i formålsgrensen.

Gjennom området skal det opparbeides gangvei som forbinder Øvre Grønlivei med Grønnstruktur – park.

§ 7

Bolig/Forretning/Parkering

Området kan bebygges med boliger i blokkbebyggelse, forretning og parkering. Minimum 80 % av bebyggelsen langs Haneborgveien skal ligge i formålsgrensen.

Maksimal kotehøyde for gesims og møne mot vest er kote + 181 og maksimal kotehøyde for gesims og møne mot stasjonsplassen er kote + 178,50. Det tillates mindre oppbygg for heis med inntil 1,20 mot gesims og andre anlegg for tekniske installasjoner med høyde inntil 1,50 plassert minst 3 meter fra fasade.

Området tillates utbygget med inntil 2 900 m² BRA forretning i tillegg til eksisterende forretningsareal på ca 2 250 m² inkl tilhørende kontor/lager, totalt 5 150 m² forretning. Det tillates etablert kontor i tilknytning til forretning.

Bebyggelsen over kote + 166,50 skal nyttes til boligformål. Dekke over forretningsetasjen mellom boligblokkene skal nyttes til uteoppholdsarealer for boligene.

§ 8

Bolig/Parkering

Området kan bebygges med boliger i blokkbebyggelse og parkering.

Maksimal kotehøyde for gesims og møne mot jernbanen er kote + 181, og maksimal kotehøyde for gesims og møne mot stasjonsplassen er kote + 178,50. Det tillates mindre oppbygg for heis med inntil 1,20 mot gesims og andre anlegg for tekniske installasjoner med høyde inntil 1,50 plassert minst 3 meter fra fasade.

Bebyggelsen under kote + 158,40 mot jernbanen (etasje U2) skal kun nyttes til parkering for togreisende. Anlegget kan bygges ut til formålsgrensen og skal utformes tett eller med lyskasser mot jernbanen. Byggeplan for parkeringsanlegget skal godkjennes av Jernbaneverket.

Bebyggelsen over kote + 166,50 skal nyttes til boligbebyggelse. Dekke over forretningsetasjen mellom boligblokkene skal nyttes til uteoppholdsarealer for boligene.

§ 9

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle samferdselsanlegg skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Områdene skal ha urbane kvaliteter og skal gis identitet ved bruk av beplantning, belysning, møblering og kunstneriske elementer.

For alle offentlige trafikkområder skal det utarbeides byggeplan som skal være godkjent av Lørenskog kommune og Statens vegvesen (for riks- og fylkesveier) før anleggsarbeid igangsettes.

Fotgjengerkryssinger skal utformes som opphøyde gangfelt og markeres gjennom bruk av annen type fast dekke.

Det tillates kantsteinsparkering på nordsiden av Haneborgveien. Kantsteinsparkeringen skal oppdeles med trær.

Sentraløya i rundkjøringen skal poengteres estetisk ved bruk av kunstneriske elementer, beplantning, vann, lyssetting, eller kombinasjon av disse.

Samferdselsanlegg

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak i byggeområdene for bolig/forretning/parkering og bolig/parkering, skal det utarbeides en helhetlig plan for plassen. Planen skal forelegges Jernbaneverket for godkjenning. Plassen skal tilrettelegges for av- og påstigning, parkeringsplasser, taxiholdeplass og sykkelparkering.

Annen veggrunn

Det tillates oppført miljøstasjon innenfor areal regulert til annen veggrunn der dette tillates av vegmyndigheten.

f. Vei

Området er felles for følgende eiendommer eller senere fradelte/sammenføyde tomter fra disse: gnr. 107, bnr. 429, 430, 671, 948, 1131, 1132, 1190, 1299, 2601. Veien skal opparbeides med fortau.

Parkering 1

Området er felles for byggeområdene bolig/forretning/parkering og bolig/parkering. Parkeringen skal skjermes mot Haneborgveien. Parkeringsplassen skal opparbeides med fast dekke.

f. Gangareal

Området er felles for alle eiendommer innenfor byggeområdene bolig/forretning/parkering og bolig/parkering. Plassen skal formidle atkomst til alle tiliggende offentlige samferdselsområder og utformes i sammenheng med disse og med samme type materialer.

§ 10

Grønnstruktur

Park

Området opparbeides som et kultivert parkdrag. Innenfor området tillates opparbeidet lekeplasser og stier/gangveier, samt evt vannspeil og badedam. Eksisterende bekkedrag skal vektlegges som et hovedelement i utformingen av parkområdet. Bekkedraget kan oppgraderes med anlegg for sedimentering slik at det kan gi mulighet for anlegg av evt vannspeil og badedam. Hensynet til biologisk mangfold skal tillegges vekt i utformingen av området.

Sør i friområdet skal det opparbeides en plass som skal ha urbane kvaliteter og utformes med materialer av god kvalitet. Plassen skal gis identitet ved bruk av beplantning, vann, belysning, møblering og kunstneriske elementer.

Før det gis tillatelse til bygging av anlegg i parken skal det utarbeides og godkjennes en plan for utomhusanlegg som detaljert viser all utforming av parken, herunder eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eksisterende og ny vegetasjon, høyde på evt. vannspeil, samt materialbruk, møblering og belysning. Planen skal godkjennes av NVE før igangsettingstillatelse gis.

§ 11

Hensynssoner

Sikringssone friskt

Innenfor sikringssone friskt ved vei er det ikke tillatt med vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med større høyde enn 0,5 m over tilstøtende veiplan.

Bevaring naturmiljø

Bygge- og anleggstiltak er forbudt innenfor området. Med bygge- og anleggstiltak menes tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6.

Forbudet gjelder inntil området regulert til grønnstruktur park skal opparbeides i tråd med formålet.

§ 12

Støy

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

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442), 3.3.2 annet ledd punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse gjeldende.

I byggeperioden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442), tabell 4 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse gjeldende.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal detaljerte støyberegninger, samt planer for eventuelle støybeskyttelsestiltak for støyutsatte områder foreligge. Alle tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Før byggetillatelse gis må det også dokumenteres at ny bebyggelse ikke vil bli utsatt for høyere støybelastninger, herunder vibrasjonsstøy fra jernbanen, enn det som er tillatt i henhold til lokale helseforskrifter, lover og regler. Tiltakshaver plikter å iverksette tiltak som demper slike belastninger ned til et forskriftsmessig nivå. Nødvendige tiltak skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelser gis.

Støyutsatte leiligheter hvor det er vanskelig å oppnå en stille side skal kunne utføres med innglasset balkong, vinterhage eller lignende.

Støyskjermer skal utformes på en estetisk god måte som en integrert del av prosjektet, med gode materialer. Utformingen av nødvendig støyskjerming skal behandles og godkjennes samtidig med tilliggende bebyggelse.

§ 13

Rekkefølgebestemmelser

Haneborgveien med rundkjøring og område regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - samferdselsanlegg skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor byggeområdene bolig/forretning/parkering og bolig/parkering. Mindre tiltak i tilknytting til drift og vedlikehold av eksisterende bebyggelse tillates. Det må stilles alternative parkeringsplasser til rådighet for togreisende i anleggsperioden tilsvarende tilgjengelig antall plasser ved byggestart.

Parkeringsanlegg for pendler- og innfartsparkering skal være ferdig opparbeidet og før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny bebyggelse innenfor byggeområdene bolig/forretning/parkering og bolig/parkering.

f_Vei, f_parkering 1 og f_gangareal skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor byggeområdene bolig/forretning/parkering og bolig/parkering.

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor planområdet før den nye barneskolen på Ødegården er ferdigstilt.