

PLANNR. 044
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR
LOSBY GODS - PRIVAT

§ 1 Avgrensning

Planens avgrensning er vist med reguleringsgrense på plankart, datert 15.01.2020.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Hotell/overnatting – BH1-BH2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Vei
- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn – grøntareal

Grønnstruktur

- Park – GP1-4

§ 3 Hensynssoner

Sone med særlig hensyn til landskap, grønnstruktur samt bevaring av natur- og kulturmiljø.

- Bevaring natur- og kulturmiljø – H570

§ 4 Bestemmelsesområder

4.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Her tillates parkeringskjeller under bakken.

4.2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Her tillates gangforbindelse mellom hotell- og konferanseanlegget og svømmebassenget, under bakken.

4.3 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Her tillates etablert et svømmeanlegg delvis under terreng. Byggets fasade skal vende mot nord og øst.

§ 5 Generelle bestemmelser

5.1 Spesielle hensyn i området

Planområdet skal vurderes som et helhetlig kulturlandskap, og de kulturhistoriske elementene skal tas vare på. Alle anlegg skal utformes med hensyn til vern av landskap og vegetasjon, slik at områdets kvaliteter og bruksmuligheter ivaretas. Leveområdene for sårbare og truede arter skal sikres.

Ved tiltak som berører kulturminneverdier skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen.

5.2 Skilting

Det skal skiltes for å sikre allmenn ferdsel og enkel og sikker tilgjengelighet gjennom planområdet.

5.3 Massehåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent massehåndteringsplan.

Planen skal redegjøre for tilkjøring og bortkjøring av masser, samt tiltak for å hindre spredning av svartelistede arter i området.

5.4 Utomhusområdene

Sti-/gangveiforbindelsen nord – syd på vestsiden av hotellet og øst – vest på sydsiden av hotellbebyggelsen innenfor planområdet, skal videreføres og være allment tilgjengelige.

Bekkedraget med gårdsdammer langs vestsiden av hotellet skal restaureres og bevares.

I forbindelse med byggesøknader for bebyggelse og anlegg skal det utarbeides utomhusplaner som skal vise:

- Interne vegger, adkomst og parkeringsforhold
- Parkering for bevegelsehemmede og for driften av hotell- og konferansesenteret
- Varelevering med skjerming for innsyn og med portløsning som hindrer adgang for uvedkommende
- Tilrettelegging for brannvesenet

§ 6 Hotell/overnatting

Innenfor felt BH1 tillates oppført bebyggelse for overnatting, kurs-, konferanse-, selskaps- og møtevirkosomhet, samt et svømmeanlegg. Bygningslokaler tilknyttet golfanleggene kan innpasses i bebyggelsen.

Innenfor felt BH2 tillates opprettholdelse av én boenhet til bruk for personell tilknyttet virksomhetene i kurs- og konferanseanlegget.

6.1 Bebyggelse

Såfremt områdets arkitektoniske eller miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan det tillates gjenoppbygning av tidligere bygninger, samt oppføring av tilbygg eller supplerende bebyggelse tilpasset det eksisterende bygningsmiljøet i plassering, dimensjonering, formgivning, detaljering, materialbruk og farge.

Det kan også tillates bebyggelse med et mer moderne formspråk forutsatt at den medvirker til en god arkitektonisk og/ eller miljømessig helhet, ved at den kan medvirke til å understreke og berike området. Før søknad om tillatelse til slike tiltak kan behandles, skal det foreligge en samlet situasjonsplan for alle bygninger og uteanlegg.

6.2 Utforming av bebyggelsen, estetikk

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter. Det skal legges spesiell vekt på å dokumentere tiltakets betydning og innflytelse på helheten i kulturlandskapet.

Det tillates ikke reklame på bygningsmassen utover nødvendig skilting av virksomhetene. Denne skal være underordnet og estetisk tilpasset fasadene.

6.3 Utnyttelse

Felt BH1 kan bebygges med inntil BRA = 12 500 m² med tillegg av parkeringsarealer under og delvis under terreng.

Følgende arealer inngår ikke i beregningsgrunnlaget:

- Arealer helt eller delvis under terreng
- Eventuelle tillegg for rom som er høyere enn 3 meter
- De deler av åpne utvendige overbygde arealer som balkonger og takutstikk som ligger mer enn 1 meter ut fra fasaden og mindre enn 5 meter over bakken.

6.4 Byggehøyder

Byggehøyder skal ikke overstige kotehøydene for møne og gesims slik de fremgår av plankartet og tabellen nedenfor.

For felt BH1 gjelder følgende høydebegrensninger:

Tiltak	Maksimal tillatt gesimshøyde	Maksimal tillatt mønehøyde
Eksisterende hotellfløy unntatt tårn	k+ 194,00	k+ 198,00
Eksisterende tårn		k+ 201,50
Ny hotellfløy	k+ 191,00	k+ 194,00
Svømmeanlegg	k+ 187,00	k+ 187,00

6.5 Adkomst

Bebyggelsen tilknyttes privat veg som vist på plankartet med forbindelse til fv. 1515, Losbyveien.

6.6 Parkering

Parkering skal etableres innenfor felt BH1 etter følgende antall:

- Det tillates etablert totalt 104 parkeringsplasser.
- Det tillates etablert maksimalt 53 parkeringsplasser på terreng.
- I parkeringskjeller/ parkeringsanlegg under terreng tillates etablert maksimalt 51 plasser.

Parkeringsplass på terreng skal plasseres lavt i terrenget og skjermes mot innsyn med parkmessig opparbeidelse.

5 % av plassene skal reserveres for forflytningshemmede og ligge i nærhet til innganger. Halvparten av handicap-parkeringene skal plasseres inne i parkeringshuset.

Minimum 10 p-plasser i parkeringskjeller/parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for lading av el-biler.

6.7 Terrengbehandling

Terrengbehandling skal gjennomføres med særlig vekt på å framheve bebyggelsen og parkanleggene, samt skjerme vareleveringsområdet.

6.8 Geoteknikk

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en geoteknisk vurdering av byggegrunnen.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veianleggene skal opparbeides som vist i plankartet og være allment tilgjengelige.

Veianleggene er felles for eiendommene i planområdet. Anleggene skal plasseres skånsomt i forhold til terreng, og eventuelle skjæringer/fyllinger skal beplantes.

§ 8 Grønnstruktur

8.1 Området GP1

Eksisterende tiltak innenfor området opprettholdes, og skjøttes iht. hensynssone H570. Området skal være allment tilgjengelig.

§ 9 Hensynssoner (H570)

Bebyggelse som anses som kulturhistorisk eller arkitektonisk verneverdig er merket med hensynssone i plankartet og tillates ikke revet.

Eksisterende historisk bygg innenfor felt BH1 skal bevares og benyttes til selskapslokaler samt inngå som en del av konferansesenteret. Alt utvendig rehabiliterings- og reparasjonsarbeid på denne bebyggelsen skal utføres som en rekonstruksjon av bebyggelsens opprinnelige fasader.

Det eldre våningshuset innenfor BH2 skal bevares. Alt utvendig rehabiliterings- og reparasjonsarbeid på denne bebyggelsen skal utføres som en rekonstruksjon av bebyggelsens opprinnelige fasader.

Istandsetting skal skje etter antikvariske retningslinjer. Ved restaurering eller reparasjon av bygningen skal originale/eldre bygningsdeler som vinduer, dører, panel, listverk og taktekke bevares så langt det lar seg gjøre og med sin opprinnelige plassering. Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages eksakte kopier i tidstypisk utførelse av bygningsdelene som skiftes ut.

Terreng, vegetasjon og eksisterende tennisbane skal bevares. Alminnelig skjøtsel av vegetasjon og tennisbane, som ikke endrer områdets karakter, tillates.

§ 10 Stier, turveier og andre internveier

Anleggene skal plasseres skånsomt i terrenget og eventuelle skjæringer/fyllinger skal beplantes. Stier/turveier som også skal være tilgjengelig for golfbiler, skal være gruset med en bredde på 3 meter.

§ 11 Støy

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.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis.

§ 12 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. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold. Andel tette flater 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 det kan gis rammetillatelse skal det foreligge en godkjent overvannsplan for hele planområdet.

Naturlige flomveier skal bevares.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innen felt BH1, skal fortau/gangsykkelvei langs Losbyveien, fra Finstad til Losby være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.

Ved søknad om rammetillatelse må brannkonseptet vise hvordan kravene til slokkevann skal ivaretas. Ved søknad om igangsettelsestillatelse må disse løsningene være gjennomført med nødvendig prosjektering og eventuell sikring av rettigheter.

Ved søknad om igangsettelsestillatelse må utomhusplanen vise hvor funksjoner for brannvesenet er plassert. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenet.

Adkomstveger, parkering og alle utomhusanlegg for øvrig tilknyttet et byggetrinn, skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for anleggene før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for byggetrinnet gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig, tidsbegrenset brukstillatelse gis.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 111/20 den 16.09.2020.