

## PLANNR 2017-1

### BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR LØKENÅSVEIEN 45 OG GAMLEVEIEN 104 M.FL. - OFFENTLIG

#### § 1

##### Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 02.11.2017.

#### § 2

##### Formål

Området reguleres til:

Offentlig eller privat tjenesteyting

- Barnehage Felt A
- Institusjon (sykehjem, aldersbolig, omsorgsboliger) Felt B

Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

- bolig/ barnehage/ institusjon (sykehjem, omsorgsboliger, aktivitetssenter)/ administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse/ velvære/ konsulentvirksomhet)/ bevertning Felt C
- bolig/ institusjon (sykehjem, omsorgsboliger, aktivitetssenter)/ administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse/ velvære/ konsulentvirksomhet)/ bevertning Felt D
- institusjon (sykehjem, omsorgsboliger, aktivitetssenter)/ administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse/ velvære/ konsulentvirksomhet)/ bevertning / annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (avfallssentral) Felt E

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
  - f\_kjøreveg
  - o\_kjøreveg
  - o\_annen veigrunn - grøntareal

#### § 3 Fellesbestemmelser

##### 3.1 Plassering og høyder

Takoppbygg tillates i inntil 3 m høyde over maksimal kotehøyde, og med en maksimal utstrekning på 15% av byggets samlede takflate. Der det er behov for heis og trapp opp til tak kan denne delen av takoppbygget tillates i inntil 4 m over maksimal kotehøyde.

Murer, terrenginngrep, internveier, lekeplasser og andre tiltak som ikke kan forstås som bebyggelse, samt uteboder og paviljonger for barnehagen og overbygde sykkelparkeringsplasser tillates plassert utenfor regulerte byggegrens. Innkjøring til p-kjeller tillates også utenfor regulerte byggegrens. Utenfor regulert byggegrens, mot offentlig vei, gjelder likevel de begrensninger som følger av veglova.

##### 3.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering. Løsningen skal godkjennes av kommunen. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres for 200

års regn med en klimafaktor på minimum 1,5. Det skal legges vekt på åpne løsninger, og overvannshåndteringen skal planlegges slik at det inngår som et bruks- og trivselement i utearealene. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann, drensvann og flomveier, ved søknad om rammetillatelse for hvert felt. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge- og anleggsperioden for hvert felt.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes.

Overvannsløsninger skal være opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak etter planen tas i bruk.

### 3.3 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 alle boenheter skal minimum 50% av antall rom til støyfølsomt bruksformål, herunder minimum 1 soverom, ha  $\leq$  Lden 55 dB ved åpningsbart vindu. Alle boenheter innenfor rød støysone skal være gjennomgående og ha en stille side.

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.

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

### 3.4 Krav til uteoppholdsareal

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

### 3.5 Atkomst

Atkomst skal være som vist med piler i plankartet. Plassering av atkomstpiler er veiledende og endelig plassering av atkomster avgjøres i forbindelse med rammesøknad for det enkelte felt.

### 3.6 Parkering

Innenfor planområdet skal det opparbeides p-plasser for bil i henhold til følgende tabell:

- Barnehage og institusjoner (sykehjem, aktivitetssenter): 0,8 plasser per ansatt og inntil 0,2 plasser per beboer
- Boliger bygget som omsorgsboliger: 0,2-0,5 p-plasser
- Boliger, unntatt omsorgsboliger: 0,7 – 1 p-plasser per boenhet.
- Avfallssentral: 0 plasser
- For øvrige formål tillates det opparbeidet inntil 0,8 p-plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA.
- I tillegg til ovennevnte skal det opparbeides p-plasser for forflytningshemmede (HC-plasser), tilsvarende minst 5% av øvrige p-plasser.
- For boliger skal minimum 50% av biloppstillingsplassene ha fremlagt mulighet for lading av el-biler. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

- For øvrige formål skal minst 20 % av biloppstillingsplassene skal ha ladepunkt for el-bil.

Parkering skal løses under bakken. Unntak fra dette kravet er beskrevet for det enkelte felt.

### Sykkelparkering

Innenfor planområdet skal det opparbeides p-plasser for sykkel i henhold til følgende tabell:

- Boliger, med unntak av omsorgsboliger: minst 2 plasser per boenhet.
- Boliger, bygget som omsorgsboliger: 0,5 plass per boenhet.
- Øvrige formål: minst 1,0 plasser per ansatt.
- Minst 50% av plassene skal ha overbygg.
- Minst 50% av plassene skal plasseres på terreng nær inngang.
- Minst 10% av plassene skal tilrettelegges for vare sykler / lastesykler.

### 3.7 Renovasjon og teknisk infrastruktur

Planområdet skal betjenes av avfallssuganlegg. Inntil avfallssuganlegget er etablert, må det legges til rette for midlertidige løsninger. Løsningene skal ikke være unødvendig plasskrevende eller sjenerende. Både permanente og midlertidige renovasjonsløsninger skal gis en god estetisk utforming og plasseres slik at de ikke blir et dominerende element i uterommet. Midlertidig renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunen.

### 3.8 Plan for utomhusområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for hvert felt, og for felt B og E samlet, sendes inn utomhusplan for den ubebygde del av tomt, samt takplan.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente planen før midlertidig brukstillatelse gis.

Der utbyggingen innen et felt planlegges gjennomført i flere byggetrinn, skal det også sendes inn en utomhusplan som viser midlertidig opparbeidelse av de ubebygde arealene.

Utomhusplanen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for boliger, barnehage, sykehjem, aldersbolig, omsorgsboliger og/eller aktivitetssenter, evt for andre formål.

Planen skal dokumentere utforming og materialbruk i møblerte oppholdsarealer, med sittegrupper, lekeapparater, gjerder, leegger og støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel, samt atkomstløsning og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater. Tiltak for å sikre universell utforming skal fremkomme av utomhusplanen.

Takterrasser skal utformes med inndeling i, og møblering av, ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha nødvendig sol- og vindavskjerming ved hjelp av leegger, pergolaer, plantekar mm.

### 3.9 Utforming

Takoppbygg og tekniske installasjoner skal trekkes minimum 3 m inn fra fasadeliv. Unntak er skorstein for avfallssug, som tillates oppført inntil sykehjemmets gavlvegg mot nord.

Rekkverk for takterrasse tillates oppført i fasadeliv forutsatt at det gis en transparent utforming.

Minst 20% av takterrassen skal beplantes, med minimum 40 cm jorddybde for robust vegetasjon i ulike høyder.

Planområdet skal utvikles med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Bygnings- og fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Tiltak skal utformes bevisst i forhold til omkringliggende bebyggelse, og slik at gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas. Bebyggelsen skal ved hjelp av fasadesprang og relieffvirkning gis variasjon, slik at bygningenes hovedvolum brytes opp.

Alle tiltak skal gis en god terrengtilpasning.

Trafostasjoner og andre mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger og/eller terreng, slik at de ikke er synlige i området.

#### **§ 4 Felt A (Løkenåsveien 43, eksisterende Løkenåsen barnehage)**

##### 4.1 Utnyttelse og bruk

Tillatt utnyttelse innenfor felt A skal være 550 m<sup>2</sup> BRA.

##### 4.2 Utforming og materialbruk

Dominerende materialbruk i fasade (mer enn 50%) skal være tre.

##### 4.3 Uteoppholdsareal for barnehage

Minste uteoppholdsareal (MUA) per storbarnsekvivalent (SBE) i barnehage skal være 24 m<sup>2</sup>. Barnehagens utearealer skal utformes slik at det dannes en sammenheng med utearealene til barnehagen i felt C.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek. Eksisterende trær skal søkes bevart.

Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten etter barnehagens stengtids, men skal ikke regnes med i boligens uteoppholdsareal.

Barnehagens uteoppholdsareal skal ha gode solforhold. Til enhver tid i tidsrommet kl 10.00-17.00 per 1. mai skal minst 40% av uteoppholdsarealet for barnehagen være solbelyst.

##### 4.4 Atkomst, varelevering og parkering

Atkomst og varelevering skal være fra f\_Kjøreveg 1, som vist i plankart.

#### **§ 5 Felt B (Gamleveien 104, eksisterende Lørenskog sykehjem)**

##### 5.1 Utnyttelse og bruk

Tillatt utnyttelse innenfor felt B skal være 8 000 m<sup>2</sup> BRA.

##### 5.2 Utforming og materialbruk

Dominerende materialbruk i fasade (mer enn 50%) skal være tre eller tegl.

##### 5.3 Uteoppholdsareal for institusjon (sykehjem/ omsorgsboliger)

Utearealer på terreng, som ikke benyttes til gangveier, kjøring, parkering og fysiske installasjoner, skal opparbeides parkmessig som felles uteoppholdsarealer.

##### 5.4 Atkomst, varelevering og parkering

Atkomst og varelevering skal være fra avkjørsel i Gamleveien, øst for Losbyveien. Parkering tillates på terreng, og kan i tillegg løses innenfor felt C og E.

#### **§ 6 Felt C (Løkenåsveien 45)**

##### 6.1 Utnyttelse og bruk:

Tillatt utnyttelse innenfor felt C skal være 16 000 m<sup>2</sup> BRA.

I tillegg til 16 000 m<sup>2</sup> BRA tillates uteboder og paviljonger for barnehagen, for oppbevaring av leker, vogner, samt overbygde sykkelparkeringsplasser, med samlet areal inntil 150 m<sup>2</sup> og med maksimal høyde inntil 2,5 m.

Barnehage skal utgjøre minst 1 100 m<sup>2</sup>BRA.

Formålene administrasjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning kan samlet utgjøre maks 2 500 m<sup>2</sup> BRA.

#### 6.2 Bebyggelsesstruktur og utforming

Det tillates ikke bygningskropper med fasadelengde større enn 55 meter.

Mot Løkenåsveien skal det etableres en åpning mellom bebyggelsen, med fri bredde på minst 8 meter i hele bygningens høyde fra kote 189,5.

I tilknytning til ovennevnte åpning skal det mot Løkenåsveien etableres en plass som er åpen og tilgjengelig for allmennheten. Plassen skal ha en størrelse på minst 100 m<sup>2</sup>, og utstyres med benker og beplantning, slik at den er egnet til opphold.

Bebyggelsen langs Løkenåsveien skal utgjøre maks 3 etasjer over høyden på Løkenåsveien (k 189,5). Øvrig bebyggelse skal utgjøre maks 4 etasjer over høyden på Løkenåsveien.

Bebyggelsen skal trappes ned mot vest til kote angitt i plankartet. Nedtrappingen skal skje i trinn med minste dybde og høyde 3 meter.

Dominerende materialbruk i fasade (mer enn 50%) skal være tre eller tegl.

Boliger som ikke bygges som omsorgsboliger tillates ikke ensidig belyst fra nord.

Det tillates etablert støttemurer, så fremt hver enkelt støttemur ikke overskrider 1,0 m høyde, og støttemurene innenfor feltet til sammen ikke overskrider 3,0 m høyde. Unntatt fra denne bestemmelsen er støttemurer i forbindelse med nedkjøring til p-kjeller.

#### 6.3 Uteoppholdsareal for barnehage

Minste uteoppholdsareal (MUA) per storbarnsekvivalent (SBE) i barnehage skal være 24 m<sup>2</sup>. SBE skal være i henhold til kommunens definisjon.

Barnehagens utearealer skal utformes slik at det dannes en sammenheng med utearealene til barnehagen i felt A.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek. Eksisterende trær skal søkes bevart.

Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten etter barnehagens stengetid.

Barnehagens uteoppholdsareal skal ha gode solforhold. Til enhver tid i tidsrommet kl 10.00-17.00 per 1. mai skal minst 40% av uteoppholdsarealet for barnehagen være solbelyst.

#### 6.4 Uteoppholdsareal for boliger og institusjon (sykehjem/ omsorgsboliger/aktivitetssenter)

Minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet skal være 25 m<sup>2</sup>. Uteoppholdsarealer på terreng, balkonger og takterrasser kan regnes med i MUA. For boliger, unntatt omsorgsboliger, skal minimum 50% av uteoppholdsarealet skal være på terrengnivå.

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode romdannelser og at uteoppholdsarealene blir rimelig skjermet for innsyn.

Uteoppholdsareal skal ha gode solforhold. Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal ha sollys i 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl 15.00 og 20.00.

Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier.

#### 6.5 Atkomst, varelevering og parkering

Atkomst til parkeringskjeller skal være fra f\_kjøreveg 1, som vist på plankartet.

Varelevering tillates fra f\_kjøreveg 2, eller via parkeringskjeller.

Det tillates etablert nødvendige hente- og bringeplasser på terreng innenfor feltet, i tilknytning til f\_kj2. I tillegg kan det tilrettelegges for parkering langs Løkenåsveien.

Det skal opparbeides tilfredsstillende snumulighet i tilknytning til kjørevegene f\_kj1 og f\_kj2.

### **§ 7 Felt D (Løkenåsveien 51)**

#### 7.1 Utnyttelse og bruk

Tillatt utnyttelse innenfor felt D skal være 750 m<sup>2</sup> BRA.

#### 7.2 Utforming og materialbruk

Dominerende materialbruk i fasade (mer enn 50%) skal være tre eller tegl.

#### 7.3 Uteoppholdsareal for boliger og institusjon (sykehjem/ omsorgsboliger/ aktivitetssenter)

Minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet skal være 25 m<sup>2</sup>. Uteoppholdsarealer på terreng, balkonger og takterrasser kan regnes med i MUA. For boliger, unntatt omsorgsboliger, skal minimum 50% av uteoppholdsarealet skal være på terrengnivå.

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode romdannelser og at uteoppholdsarealene blir rimelig skjermet for innsyn.

Uteoppholdsareal skal ha gode solforhold. Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal ha sollys i 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl 15.00 og 20.00.

#### 7.4 Atkomst, varelevering og parkering

Atkomst og varelevering skal være fra avkjørsel i Gamleveien, øst for Losbyveien.

### **§ 8 Felt E (deler av Gamleveien 104)**

#### 8.1 Utnyttelse og bruk

Tillatt utnyttelse innenfor felt E skal være 3 200 m<sup>2</sup> BRA.

Avfallssentral tillates opp til kote 175.

I eiendomsgrense mot gnr 101 bnr 82, 106, 107, 109 skal det oppføres støyskjerm.

#### 8.2 Utforming og materialbruk

Dominerende materialbruk i fasade (mer enn 50%) skal være tre eller tegl.

Bebyggelsen over avfallssentralen skal utgjøre maks 3 etasjer. Bebyggelsen skal trappes ned til 2 etasjer mot naboer i nord. Øverste etasje skal være trukket minst 3,5 m tilbake fra fasadeliv mot nord.

Avfallssentral skal utformes slik at støy og lukt fra sentralen minimeres.

Støyskjerm skal gis en god estetisk utforming mot naboene i Gamleveien 90-96.

Ubebygde arealer mot Gamleveien og o\_kjøreveg 3 skal beplantes med trær og busker.

### 8.3 Uteoppholdsareal for institusjon (sykehjem/ omsorgsboliger/aktivitetssenter)

Minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet skal være 25 m<sup>2</sup>. Uteoppholdsarealer på terreng, balkonger og takterrasser kan regnes med i MUA.

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode romdannelser og at uteoppholdsarealene blir rimelig skjermet for innsyn.

Uteoppholdsareal skal ha gode solforhold. Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal ha sollys i 5 timer per 1. mai.

### 8.4 Atkomst, varelevering og parkering

Atkomst til avfallssentral skal være fra stikkvei til Gamleveien, vest i planområdet.

Atkomst og varelevering til øvrige formål skal være fra avkjørsel i Gamleveien, øst for Losbyveien.

Parkering tillates på terreng og på tak over avfallssentral.

## **§9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### 9.1 f Kjøreveg

Kjøreveg 1, som vist i reguleringskart, skal være felles for gnr 100 bnr 58, 91, 164, 165, 278, 287, 396, 422, 423, 424 og 425, og senere fradelte parseller fra disse.

Kjøreveg 2, som vist i reguleringskart, skal være felles for gnr 100 bnr 17, 58, 91 og 306, og senere fradelte parseller fra disse.

### 9.2 o Kjøreveg

Kjøreveg 3 (stikkvei til Gamleveien), som vist i reguleringskart, skal være offentlig.

## **§10 Rekkfølgebestemmelser**

### 10.1 Fortau og gangfelt Løkenåsveien

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor felt C, skal det være etablert fortau langs vestsiden av Løkenåsveien, mellom kjøreveg 1 og 2, og det skal være etablert opphøyet gangfelt over Løkenåsveien ved kjøreveg 1 og kjøreveg 2. Det skal også være etablert en gangforbindelse som forbinder f\_kj1 med felt B, slik at det er mulig å nytte f\_kj1 som snarvei mot Losbyveien.

### 10.2 Ny atkomst sykehjemmet

Før det kan gis igangsettingstillatelse for avfallssentral i felt E, skal det være etablert ny atkomst til eksisterende sykehjem, slik omtalt i §5.4.

### 10.3 Fortau langs Gamleveien (kjøreveg 3)

Før det kan gis igangsettingstillatelse for avfallssentral i felt E, skal det være etablert fortau langs nordvestsiden av kjøreveg 3 frem til eksisterende atkomst til Skårersletta 78-80.

### 10.4 Støyskjerm

Før det kan gis brukstillatelse til avfallssentral, skal støyskjerm mot naboene i Gamleveien 90-96 være etablert.

### 10.5 Geoteknisk prosjektering

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt E skal områdestabilitet og fundamenteringsmetode dokumenteres og være godkjent av geotekniker.

### 10.6 Overvannsprosjektering

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent overvannsplan for det aktuelle felt.