

PLAN NR. 039
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR GAMLEVEIEN 68-70/ÅSHEIMVEIEN - PRIVAT

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 039 og datert 30.03.2017.

§ 2 Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKS
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BBB
Energianlegg – trafo
Uteoppholdsareal, UT

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Annen veggrunn – grøntareal

Bestemmelsesområde

#8 Terrengutforming

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Byggegrenser

Der ikke annet er vist, er formålsgrense lik byggegrense.

3.2 Utforming

Bebyggelse, utomhusareal og tilhørende anlegg skal utformes med en helhetlig og god arkitektonisk kvalitet, med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Gode helhetsløsninger vektlegges.

3.3 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet for rekkehusbebyggelsen. Det skal avsettes minimum 35 m² uteoppholdsareal pr. boenhet for blokkbebyggelsen. Fellesarealer og private arealer inkl. takterrasser kan inngå i beregningen.

3.4 Parkering

Parkering skal være under bakken. Det skal tilrettelegges for minimum 0,8 og maksimum 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet inkl. gjesteparkering. Minimum 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Minimum 50 % av biloppstillingsplassene skal ha mulighet for lading av el-biler.

Det skal tilrettelegges for minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet. Inntil 50 % av kravet til sykkelparkering kan legges til parkeringskjelleren.

3.5 Støy

For utendørs støy nivå 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) eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For boligbebyggelsen innenfor felt BBB sone 2 mot Gamleveien:

Minst halvparten av soverom skal ha luftevindu plassert utenfor gul støysone. Der hvor luftevindu plasseres mot støyskjermet balkong skal toppen av vinduet plasseres min. 0,5 m. lavere enn toppen av balkongens støyskjerm.

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.

3.6 Gangforbindelse

Det skal etableres gangforbindelse gjennom planområdet som forbinder Åsheimveiang og Gamleveien. Forbindelsen skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel, herunder være universelt utformet. Før brukstillatelse kan gis skal adkomstrett over eiendommen fra Åsheimveien til Gamleveien være sikret for allmenheten.

3.7 Utomhusplan

Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor byggeområdene BKS og BBB samt tilhørende fellesarealer, skal det foreligge utomhusplan for området.

Planen skal vise:

- Eksisterende og fremtidig terreng samt evt. gjerder, trapper, ramper og murer.
- Plassering av ny bebyggelse og tilhørende privat og felles uteoppholdsareal på bakkeplan samt internveier fra Åsheimveien.
- Materialbruk på felles uteoppholdsarealer, plasser og veier.
- Lekearealenes plassering, utforming og innhold.
- Sykkelparkering på bakkeplan.
- Ny vegetasjon.
- Områder for snøopplag.
- Plassering og utforming av støyskjermer.
- Plassering av trafo.
- Plassering av fordrøyningsmagasin.
- Plassering av renovasjonsanlegg.
- Oppstillingsplass for brannbil.

Planen skal redegjøre for dimensjon på arealer for gående og biltrafikk samt vise framkommelighet for kjøretøy ved utrykning og brøyting.

3.8 Overvann

Maksimal tillatt utslippsmengde av overvann fra planområdet til kommunalt overvannsnett er 5 L/s. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering og godkjennes av kommunen og skal være i samsvar med retningslinjer for overvannshåndtering i Lørenskog kommune. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Hydrogeologisk vurdering, redegjørelse for behandling av overvann og plassering av fordrøyningsmagasin skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS

Tillatt grad av utnyttning angitt i %-BYA, maksimal kotehøyde og maksimalt antall etasjer for ny bebyggelse er vist på plankart.

Toppetasjen skal trekkes tilbake fra underliggende fasade mot syd med minimum 2 m.

4.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BBB

Tillatt grad av utnyttning angitt i %-BYA, maksimal kotehøyde og maksimalt antall etasjer for ny bebyggelse er vist på plankart.

4.3 Energianlegg – trafo

Innenfor området kan det etableres trafo.

4.4 Uteoppholdsareal, felt UT

Innenfor området skal det opparbeides en felles nærlekeplass. Området er til felles bruk for alle boligene i planområdet. Det tillates fordrøyningsmagasin for overvann i området.

4.5 Uteoppholdsareal, felt UT2

Området er til felles bruk for alle boligene i planområdet.

§ 5 Hensynssone grønnstruktur

Innenfor hensynssonen skal eksisterende landskap bevares. Terrenngrep tillates ikke utover mindre tilpasninger for å gjøre området egnet for opphold.

Innenfor området tillates det normal skjøtsel av vegetasjon.

§ 6 Bestemmelsesområde

Innenfor bestemmelsesområde #8 tillates det oppfylling og terrengbearbeiding opp til kote 209 for å oppnå god terrengtilpassing til åsryggen og forbindelse mellom østsiden av boligene og tilliggende uteoppholdsareal.

§ 7 Rekkefølgekrav

7.1 Grunnforhold

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det gjennomføres prøvegraving til berg for å avdekke mektigheten på oppfylte masser.

7.2 Adkomst

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet skal asfaltert bredde i Åsheimveien utvides i tråd med regulert kjørebanebredde.

7.3 Utomhusareal

Alle utomhusarealer, inkludert gangforbindelse iht. § 3.5, skal være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan før bebyggelse kan tas i bruk. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Utomhusarealene skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

7.4 Slokkevann

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest før det er etablert tilstrekkelig kapasitet for slokkevann.

7.5 Skole- og barnehagekapasitet

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger i planområdet før det etter kommunens vurdering er tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

7.6 Åsheimveien

Kantstein langs fortau i Åsheimveien heves for å ivareta trafiksikkerheten for myke trafikanter.