

PLANNR 2021-4

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR ØDEGÅRDEN FELT B4 OG B16 - PRIVAT

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 2021-4.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse - felt BBB1, BBB2 og BBB3

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelvei
- Annen veigrunn – tekniske anlegg
- Annen veigrunn – grøntareal

Grønnstruktur

- Naturområde
- Friområde
- Park

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering. Planområdets overvannsløsning skal være dimensjonert slik at det kan håndtere 200-års regn med klimafaktor 1,5 for hele planområdet. Den lokale overvannshåndteringen skal være i tråd med den helhetlige områdeplanen for overvannshåndtering på Ødegården. Løsninger for overvannshåndtering skal fortrinnsvis være åpne og planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealene. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge- og anleggsperioden. Overvann skal håndteres på en slik måte at man unngår erosjon i fyllinger og ev. skjæringer.

3.2 Atkomst

Adkomst til området som er vist med pil på plankartet skal brukes kun av utrykningskjøretøy og til varelevering, flytting, håndverkere o.l. Utforming av avkjørselen skal godkjennes av kommunen. Avkjørsel herunder frisktlinjer, skal utformes iht. Lørenskog kommunes krav.

Kjøreatkomst til parkeringsplasser under terreng skal være via parkeringskjeller i felt B2 i detaljreguleringsplan 035 Ødegården – felt B2, B3, B5 og B14, vedtatt 14. mars 2018. Kjøreatkomst og oppstillingsplass for renovasjonsbil skal plasseres langs Ødegårds vei.

3.3. Dokumentasjonskrav - Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for utearealer, friområde, park og naturområde, iht. rekkefølgekravene i § 10.3-10.6.

Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, trær og terreng som skal bevares, plassering og utforming av gangstier, utforming og materialbruk i uteoppholdsarealer, lekeapparater, levegger, støttemurer, utforming av avkjørsel fra offentlig vei, gang- og kjøreareal, sykkelparkering, belysning, adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, plassering av brannvannsuttak, renovasjonsløsning, snøopplag, stigningsforhold og overvannshåndtering, samt nettstasjon og atkomst til denne. I tillegg må det ved utforming av gangstier vises hvordan hensyn til naturmiljø H560 er ivaretatt.

3.4. Dokumentasjonskrav – grunnundersøkelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn grunnundersøkelse for planområdet, som skal ligge til grunn for geoteknisk prosjektering. Geoteknisk prosjektering skal dokumentere områdestabilitet og fundamenteringsmetode.

3.5. Dokumentasjonskrav – overvann

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal plan for overvannshåndtering som er godkjent av kommunen foreligge.

§ 4 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr.1)

4.1. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse – Felt BBB1 og BBB2

4.1.1. Utnyttelse

Maks tillatt utnyttelse er 12 000 m² BRA. I tillegg tillates nettstasjon på inntil 30 m².

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i tillatt maksimal utnyttelse.

Overdekket sykkelparkering skal ikke regnes med i maks tillatt utnyttelse.

4.1.2. Bruk

Innenfor felt BBB1 skal det innpasses min. 400 m² BRA lokaler til felles bruk for bebyggelsen, for eksempel resepsjon, treningsrom, fellesrom, felleskjøkken, gjesterom eller møterom. Lokalene skal ligge i 1. etasje, lett tilgjengelig for boligene. Deler av arealene skal ligge i bebyggelsen langs Ødegårds vei og disse skal ha innganger både mot felles uterom og Ødegårds vei.

4.1.3. Plassering

Byggegrenser i plankartet gjelder for bebyggelse. Langs Ødegårds vei skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen mot øst. Mellom byggene i felt BBB2 skal det være min. 8 m.

Balkonger som er min. 2 m over terreng, utkragede karnapper på inntil 1 m dybde og min. 3 m over terreng, pergolaer, åpen overdekket sykkelparkering forstøtningsmurer på maks 0,5 m, renovasjon, interne veier og andre tiltak som ikke kan forstås som bebyggelse tillates utenfor regulert byggegrense. For bebyggelsen langs Ødegårds vei tillates takoverdekket inngang etablert på inntil 1,5 m utenfor byggegrense mot Ødegårds vei.

Utenfor regulert byggegrense, mot offentlig vei, gjelder likevel de begrensninger som følger av vegloven.

4.1.4. Høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale høyder som er angitt på plankartet. Tekniske takoppbygg tillates i inntil 3 meters høyde over maksimal kotehøyde og kan maksimalt utgjøre 20 % av den samlede takflaten. Takoppbygg for heis- og trappehus tillates etablert i fasadeliv. Øvrige takoppbygg skal i størst mulig grad legges tilbaketrasket fra fasadeliv og min. 1,5 m.

I felt BBB1 gjelder følgende for det sørligste bygget, angitt med maks kote 212,0: Mellom kote 206,0 og kote 212,0 tillates bebyggelse kun på 60 % av byggets bebygde areal (BYA). Byggets nordfasade skal være inntrukket min. 10 m fra byggegrensen mot nord. I tillegg skal fasade mot sør trekkes inn min. 3 meter mellom kote 209,0 og 212,0.

Bebyggelsen i felt BBB2 tillates med sokkeletasje.

4.1.5. Utforming

Bebyggelse og tilhørende anlegg skal tilpasses terrenget og utformes slik at det oppnås gode, definerte uterom. Bebyggelsen skal oppføres med flate tak og takoppbygg, installasjoner og bygningsmessige elementer på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Alle leiligheter skal ha tilgang til privat uteplass, balkong eller takterrasse. Balkonger kan krage maksimalt 2,5 m fra fasadeliv. Samlet lengde av balkonger kan maksimalt utgjøre 70% av lengden av hver fasade.

Bebyggelsen skal utformes med inngangspartier som tydelig markeres i fasaden.

Underjordisk parkeringskjeller skal ikke eksponeres over terreng, med unntak av del av fasade mellom byggene i BBB2. For dette området skal høydeforskjellen i størst mulig grad tas opp med en beplantet skråning. Eksponerte murer skal tildekket med vegetasjon.

Bebyggelsen i BBB1 skal utformes som åpen kvartalsbebyggelse, med hovedmateriale i tegl. Lange fasader skal brytes opp med enten balkonger,

karnapper, markeringer eller sprang i fasaden. Alle bygg skal ha innganger mot felles gårdsrom. I tillegg skal bebyggelsen mot Ødegårds vei ha inngang fra gate.

Bebyggelse i felt BBB1 med maks tillatt kotehøyde +208 tillates oppført med maks 4 etasjer. Øvrige bygg i felt BBB1 tillates oppført med maks 5 etasjer.

Bebyggelsen i BBB2 skal utformes som frittliggende punkthus med sokkeletasjer som skal følge terrengfallet. Punkthuset mot nord skal ha toppetasje tilbaketrukket mot nordvest. Punkthus mot sør skal ha toppetasje tilbaketrukket mot sørvest. Hovedmateriale skal være av tre med god arkitektonisk kvalitet. Byggene skal ha felles atkomstplass, som hovedinnganger skal orienteres mot.

Bebyggelse i felt BBB2 tillates oppført med maks 4 etasjer pluss sokkeletasje, tilsvarende 4,5 etasjer.

4.1.6. Krav til utearealer

Utearealer skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter, tilpasset alle alders- og brukergrupper og utformes slik at de kan brukes til alle årstider. Det skal settes av tilstrekkelig plass til lek. Lekearealets størrelse skal utgjøre minst 5 m² pr bolig. Det skal være god kvalitet på møblering og materialbruk på lekeplassene.

I tilknytning til inngangspartier og atkomst skal det anlegges minimum 6 plasser for sykkelparkering. Fra felles utearealer skal det sikres gode gangforbindelser til tilliggende friområde, parkareal og naturområde. Det skal etableres tydelige skiller i form av material- og vegetasjonsbruk mellom private og felles/offentlige utearealer.

Uterommene skal utformes på en slik måte at det ikke oppfordrer til uønsket kjøring, f.eks. med variasjon som visuelt gir inntrykk av en smalere kjørevei, samtidig som myke trafikanter hensyntas. Utformingen skal ikke hindre fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

Utearealene skal gis en god og naturlig tilpasning mot eksisterende terreng med hensyn til terrengforming og beplantning.

Uteoppholdsarealer skal etableres med en variert vegetasjon. Vekstjordlaget i områder for vegetasjon skal gis disse minimumsdybdene:

Gressplen og eng: min. 250mm.

Stauder, gras og lave busker (opp til 0,7m): min. 500mm.

Store busker/ små trær (opp til 1,5m): min. 600mm.

Trær: min. 1000mm. (min 6 m³ pr tre).

Minimum 20 % av nytt terreng innenfor felles uteoppholdsarealer skal ha tykkelse på vekstjordlaget som tillater planting av trær.

Der det er boligareal i 1. etasje mot Ødegårds vei, skal utearealene mot veien utformes for å skjerme for innsyn, med vegetasjon med parkpreg. Arealene mot Ødegårds vei skal ikke fremstå som privatisert.

Minste tillatte uteoppholdsareal pr. bolig er 25 m², inkl. private balkonger, takterrasser og markterrasser. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terrengnivå. Maksimum 7 m² av uteoppholdsarealet kan være på privat terrasse/balkong/forhage. Uteoppholdsareal skal ha gode lysforhold og ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier. Internveier som ikke er tilrettelagt for vanlig kjøretrafikk kan medregnes. 50 % av oppstillingsplass for utrykningskjøretøy kan medregnes når de inngår som en naturlig del av uteoppholdsarealet.

4.1.7. Leilighetsfordeling

Det tillates etablert maksimalt 150 leiligheter. Innenfor hvert byggefelt skal det sikres en variert sammensetning av leilighetsstørrelser. Samlet skal planområdet ha følgende leilighetsfordeling:

- Maksimum 20 % av leilighetene skal være under 45 m² BRA
- Minimum 25 % av leilighetene skal være over 75m² BRA,

Minimumsstørrelse på leilighetene er 35m². Ensidige leiligheter mot nord, øst og støyutsatt fasade tillates ikke.

4.1.8. Parkering

Bilparkering:

Det skal regnes 1-1,1 parkeringsplasser pr. bolig, inkl. gjesteparkering. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges forflytningshemmede. Minimum 10 plasser pr. 100 leiligheter skal settes av til gjesteparkering. Det skal opprettes 3 biloppstillingsplasser på gateplan til varelevering, hjemmetjeneste o.l. Utover dette tillates ikke bilparkering på terreng. Parkering skal løses i parkeringsanlegg under terreng og plassene skal være uavhengig av hverandre. Samtlige plasser, med unntak av de tre plassene på gateplan, skal tilrettelegges med mulighet for etablering av ladepunkt for elbiler.

Sykkelparkering:

- Min. 2 sykkelplasser pr. boenhet.

4.1.9. Støy

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2021), tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2021), kapittel 6, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Det tillates etablert bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul støysone iht. T1442/2021 under følgende forutsetninger:

I alle boenheter skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål, herunder minimum 1 soverom ha \leq Lden 55 dB ved åpningsbart vindu.

Det skal ikke settes opp støyskjerm langs Ødegårds vei gjennom planområdet.

4.1.10. Renovasjon

Renovasjon, inkludert nødvendig oppstillings- og manøvreringsareal, skal løses langs Ødegårds vei, og innenfor byggeområdet. Anlegg for renovasjon skal utformes

arealeffektivt og skjermes fra uteoppholdsarealer og gangforbindelsen i friområdet ved bruk av vegetasjon. Renovasjon skal løses som nedgravde avfallsbrønner med kun nedkast over terreng. Farge og type på nedkast skal være tilpasset nabobebyggelsens nedkast.

4.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse – Felt BBB3

Innenfor formålet gjelder reguleringsplan 035 Ødegården – felt B2, B3, B5 og B14, vedtatt 14.03.2018. I tillegg gjelder bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller, ref.§ 9.

§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr.2)

Veianleggene (Kjørevei, Fortau, Gang- og sykkelvei, Annen veigrunn – teknisk anlegg og Annen veigrunn – grøntareal) skal være offentlige og opparbeides som vist i plankartet.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Annen veigrunn – teknisk anlegg skal tilrettelegge for trygge og tydelige fotgjengeroverganger ved krysning av Ødegårds vei.

§ 6 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr.3)

6.1. Naturområde

Området skal være offentlig.

Området skal være naturområde uten tilrettelegging, foruten stiforbindelser som skal gå gjennom området langs Svarttjernbekken innenfor planområdet, og med stiforbindelse til Ødegårds vei mot Turvei T2, SNØ i vest og boligområde i felt BBB1. Traséene skal ha god tilpasning til landskapet og skal ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Stien skal opparbeides med underlag av grus eller bark og legges utenfor bekkens kantsone.

Endelig utforming og plassering av stier skal godkjennes av kommunen.

For del av naturområdet som ligger utenfor hensynssone - naturmiljø tillates terrengoppfylling og reetablering av vegetasjon for å gi en naturlig overgang mellom bebyggelse og opprinnelig terreng. Arealene skal utformes med naturlig terrengform og beplantes med vegetasjon som er naturlig for området.

6.2. Friområde

Område skal være felles for boligene i felt BBB1 og BBB2, samt allment tilgjengelig.

Eksisterende kolle med vegetasjon skal bevares i størst mulig grad og gis en naturlig overgang, uten skjæringer/mur mot tiliggende terreng.

Innenfor friområdet skal det etableres gangsti fra parken til Ødegårds vei, som skal ha stiforbindelse til gårdsrom i BBB1 og BBB2. Gangstien og stiforbindelsen skal ha være universelt utformet og tilrettelagt for helårsbruk. Langs gangstien skal det etableres trær og vegetasjon, slik at traséen fremstår som et tydelig grønndrag over hele strekningen, fra parken i vest til Ødegårds vei i øst. Gangstien fra parken til

Ødegårds vei skal opparbeides med grusdekke. I en sone inntil 5 m fra vei tillates permeabelt kjøresterkt dekke.

Øvrige stiforbindelser i boligområdet skal være enkelt opparbeidet med et naturlig preg.

Traséene skal ha god tilpasning til landskapet og skal ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Terrenginngrep skal begrenses og det søkes å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon.

6.3. Park

Området skal være felles for boligene i felt BBB1 og BBB2, samt allment tilgjengelig. Parken skal opparbeides med universell utforming og ha sammenhengende gangforbindelser til gangsti i sørvest og gangsti i friområdet i sørøst. Parken skal tilrettelegges for opphold og for bruk av alle aldersgrupper. Parken skal utformes med parkmessig vegetasjon og tilrettelagte utsiktspunkter. Det skal være god kvalitet på møblering og materialbruk.

§ 7 Hensynssone – hensyn grønnstruktur H540

Innenfor hensynssonen skal eksisterende landskapsform, trær og vegetasjon bevares/reetableres. Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak innenfor området.

§ 8 Hensynssone – hensyn naturmiljø H560

Innenfor hensynssonen skal eksisterende vegetasjon beholdes og kantvegetasjon mot bekkeløp bevares. Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak innenfor området, utover enkle stier opparbeidet iht. § 6.1. Andre tiltak eller bruk som kan forringe områdets naturmiljø tillates ikke.

§9 Bestemmelsesområde # 1 parkeringskjeller

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert underjordisk parkeringskjeller med boder og tekniske rom.

§ 10 Bestemmelsesområde # 2 nettstasjon

Innenfor området tillates etablert nettstasjon på inntil 30 m². Nettstasjonen skal gis en god og stedstilpasset utforming i samsvar med dens funksjon, og ikke framstå skjemmende for området.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7 nr.10)

11.1. Krav om miljøoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan, som beskriver tiltak for å hindre eller redusere miljøbelastningen av tiltaket i bygge- og anleggsfasen, samt bekjempelse av fremmede arter.

11.2. Opparbeidelse av uteoppholdsarealer

Før boliger tas i bruk skal uteoppholdsarealer, iht. krav til uteoppholdsareal for de respektive boligene, være ferdig opparbeidet. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Uteoppholdsarealene skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

11.3. Opparbeidelser i naturområde

Før bebyggelsen i BBB1 tas i bruk, skal terreng være reetablert og gangstier ferdig opparbeidet, iht. §§ 6.1 og 3.3. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Naturområdet skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

11.4. Opparbeidelse av gangstier i friområde

Før bebyggelsen i BBB2 tas i bruk, skal gangstier i friområdet være ferdig opparbeidet, iht. § 6.2 og 3.3.

11.5. Opparbeidelse av park

Før bebyggelsen i BBB2 tas i bruk, skal parken være ferdig opparbeidet, iht. § 6.3 og 3.3. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Parken skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

11.6. Opparbeidelse av veianlegg

Før bebyggelsen i BBB1 og BBB2 tas i bruk, skal veianleggene innenfor planområdet, samt opparbeidet overgangsfelt mellom B4 og torget i øst være etablert.

11.7 Anleggsperioden

Det skal være sikret trafiksikre forbindelser for myke trafikanter forbi planområdet gjennom hele anleggsperioden. En plan som viser eventuelle midlertidige adkomster samt sikrer forbindelser for myke trafikanter skal være godkjent av berørt veimyndighet før det gis igangsettingstillatelse.

11.8 Dokumentering av tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet

Før det gis igangsettingstillatelse skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.