

2016-10
ØDEGÅRDEN FELT B14-B2-B3-B5
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN - PRIVAT

Dato: 02.10.2017

§1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 30.08.2017

§2. Formål

Området reguleres til:

PBL §12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, blokkbebyggelse, felt B14, B2, B3 og B5
- Øvrige kommunaltekniske anlegg, teknisk infrastruktur

PBL §12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Vei, f_V1, V3
- Kjørevei, o_V2
- Gang-og sykkelvei o_GS
- Fortau, o_FT
- Gatetun, offentlige og felles deler
- Annen veggrunn – grøntareal
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, overvannskanal

PBL §12.5.3 Grønnstruktur

- Turvei, T1-2
- Grønnstruktur, F1-4

§3. Områder for bebyggelse og anlegg, felt B14, B2, B3 og B5

Maksimal tillatt utnyttelse er:

Felt B14:	6600 m ² BRA
Felt B2:	4500 m ² BRA
Felt B3:	3350 m ² BRA
Felt B5:	6600 m ² BRA

Kjelleretasjer skal ikke være synlige over terrengnivå og skal heller ikke medregnes i BRA.

§4. Områder for bebyggelse og anlegg, felt for teknisk infrastruktur

I området skal det innpasses nettstasjon for elforsyning, trykkøkingsstasjon for vannforsyning og nedgravede fordrøyningsmagasiner for overvann. Endelig plassering skal godkjennes av kommunen.

Området skal ha adkomst fra vei V1.

Ferdig terreng skal tilpasses tilstøtende områder. Området skal opparbeides parkmessig. Endelig utforming skal godkjennes av kommunen.

§5. Samferdselsanlegg, veier

Felles veg V1 er felles for felt B14 samt gnr. 106, bnr. 6, 13, 121, 197, 201 og senere utskilte parseller fra disse.

Alle veianlegg med kjørebane, fortau, gang-/sykkelvei, gatetun, annen veigrunn og grøntareal skal utformes med materialer av god estetisk utforming. Detaljert plan for offentlige veier skal godkjennes av kommunen.

Langs gatetun skal utformingen av offentlig veg V2 tilpasses gatetunets utforming når det gjelder materialbruk og detaljering. Endelig utforming skal godkjennes av kommunen.

Veg V3 skal benyttes til adkomst til gnr. 106/130.

§6. Gatetun

Gatetunområdet er felles for boligene i felt B2, 3 og 5, samt område B4 i kommunedelplan for Ødegården, plan 11-2-01. Gatetunet skal ha en urban utforming og gis identitet ved bruk av vegetasjon, skulpturelle elementer, materialbruk/dekke, lyssetting og vannelementer eller en kombinasjon av disse. Gatetunet skal være allment tilgjengelig, det tillates ikke oppsetting av gjerder eller stengsler som hindrer dette.

Det skal anlegges sykkelparkering i tilknytning til boliginngangene. Anlegg for ivaretagelse av overvann skal integreres i utformingen. Nivåer og høydeforskjeller skal løses slik at tilstøtende innganger får god tilgjengelighet. Gatetunet skal opparbeides med god kvalitet i utførelse og materialvalg. Bruk av asfaltdekke skal minimeres, og det skal være vesentlig innslag av trær og annen vegetasjon på gatetunet.

Nedgravede avfallssiloer kan tillates i grupper på inntil 3 enheter. Oppstikkende nedkast skal maksimalt utgjøre 1x1 m for hver enhet. Avfallssiloer skal skjermes fra oppholdsarealene på gatetunet så langt det er mulig. Materialbruk, form og farge skal tilpasses gatetunets utforming for øvrig.

§7. Grønnstruktur

I områder avsatt til grønnstruktur skal naturpreget opprettholdes, eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I tillegg til tiltak som spesifisert nedenfor tillates tilrettelegging for lek.

Innenfor felt T1 og T2 skal det etableres sammenhengende turvei fra Ødegårds vei i nord til planens avgrensning i sør som skal kobles på eksisterende turdrag sør for planområdet. Bredder på turveien skal være minimum 3,5 meter inkludert skulder. Turveien skal ha grusdekke og belysning.

I området kan det innpasses anlegg for åpen fordrøyning av overvann. Området skal ivareta fordrøyning av overvann fra planområdet fra 200-års regn med klimafaktor 1,5. Det skal også kunne ivareta fordrøyning av overvann fra 200-års regn med klimafaktor 1,5 fra feltene B6, B7 og Af3 i kommunedelplan for Ødegården.

Det skal opparbeides sti mellom turvei T1 og gatetun i området mellom felt B3 og B5. Øst for B3 i område F2 skal det opparbeides ballfelt med minimum størrelse på 18x33m.

§8. Plassering og høyder

Byggegrenser i plankartet gjelder for ny bebyggelse. Murer, gjerder, støyskjermer, avfallssiloer, terrenginngrep, internveier, lekeplasser og andre tiltak som ikke kan forstås som bebyggelse, tillates plassert utenfor regulert byggegrense. Mot vei og fortau kan slike tiltak plasseres inntil 0,5 m fra regulert formålsgrænse, forutsatt at siktforhold og andre relevante hensyn er tilfredsstillende ivare tatt.

Høyeste tillatte gesims er angitt på plankartet. I tillegg skal maksimalt etasjetall ikke overstige:

Felt B14: Hvert bygg kan oppføres med 6 etasjer og skal trappes ned til 4 etasjer mot vest.
B2 og 3: 4 etasjer
B5: 5 etasjer

Takoppbygg tillates i inntil 3 meters høyde over maksimal kotehøyde med en maksimal utstrekning på 20% av den samlede takflate. Der det er behov for heis opp til tak kan denne delen av takoppbygget tillates i inntil 4 meter over maksimal kotehøyde. Takoppbygg for heis- og trappehus tillates etablert i fasadeliv.

Oppbygg, installasjoner og andre elementer på tak skal integreres i en helhetlig arkitektonisk løsning med hensyn på materialvalg, farger og formgivning.

Kjeller under terreng skal plasseres innenfor vist bestemmelseslinje.

§9. Utforming

Bebyggelse og tilhørende anlegg skal utformes slik at det oppnås gode uterom og god arkitektonisk kvalitet. Bygg skal gis en orientering som forholder seg til kurvatur på tilgrensende veier, gatetun og øvrige tundannelser. Planområdet skal gis en helhetlig utforming. Det skal sikres variasjoner mellom hvert delfelt gjennom blant annet materialbruk, formgivning, fargebruk og volumer. Fasader kan kles med tegl, tre, murpuss, glass eller en kombinasjon av disse, og skal brytes opp ved hjelp av variert formuttrykk og fasadesprang. Bebyggelse innenfor ett delfelt skal ha et enhetlig uttrykk slik at hvert delfelt får en egen karakter. Alternativt kan bebyggelsen som ligger i tilknytning til gatetunet gis et samlet uttrykk som avviker fra bakenforliggende bebyggelse og bidrar til å knytte plassen sammen på tvers av Ødegårds vei.

§10. Leilighetsfordeling

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. Innenfor hvert delområde skal det sikres en variert sammensetning av leilighetsstørrelser.

§11. Adkomst

Adkomst til parkeringskjeller vises med piler på plankartet. Plassering av adkomstpiler er veiledende og endelig plassering av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad for det enkelte felt. Felt B14 skal ha adkomst via regulert avkjørsel til felt 5 i detaljreguleringsplan 025 - Lørenskog Vinterpark. Utforming og endelig plassering av avkjørslene skal godkjennes av kommunen. Alle avkjørsler, herunder frisiktlinjer, skal utformes iht. Lørenskog kommunes krav.

§12. Bilparkering

Antall parkeringsplasser for bil skal utbygges iht. til følgende norm, inkludert gjesteparkering:

- 0,7-1,0 pl/ bolig for leiligheter under 45 m² BRA
- 0,9-1,2 pl/ bolig for øvrige leiligheter

Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges forflytningshemmede.

Minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha framlagt 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.

Parkeringsanlegg skal anlegges under terreng, parkering på bakkeplan tillates ikke.

§13. Sykkelparkering

Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Minimum 50% av plassene skal etableres som sykkelstativer på terreng i tilknytning til boliginn ganger. Øvrige plasser kan etableres i kjeller.

§14. Uteoppholdsareal

Det skal settes av tilstrekkelig plass til lek, minimum en lekeplass for hvert felt. Størrelse skal utgjøre minst 5 m² pr bolig. Lekeplasser skal tilrettelegges for variert lek for alle aldersgrupper og med gode sittemuligheter. Det skal være høy kvalitet på møblering og materialbruk på lekeplassene.

Nødvendig uteoppholdsareal skal løses innenfor det enkelte delfelt eller tilstøtende del av gatetun. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terrengnivå. Der uteoppholdsareal etableres på dekke over garasjekjeller, skal vekstjord i områder for vegetasjon ha minimum 0,5 m tykkelse. Minimum 50% av dette skal ha tykkelse på minst 0,8 m for planting av trær.

Minste tillatte uteoppholdsareal pr. bolig er 25 m² per boenhet inkl. privat balkong og terrasse. Internveier som ikke er tilrettelagt for vanlig kjøretrafikk kan medregnes. Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealer skal ha gode lysforhold og ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier.

§15. Plan for utomhusområder

Ved søknad om rammetillatelse søknad skal det innsendes og godkjennes detaljert utomhusplan for hvert delfelt. Planen skal blant annet vise avkjørsel fra offentlig vei, overvannstiltak, utforming av tilhørende deler av gatetun, tiltak for å sikre trafikksikkerheten ved krysning av Ødegårds vei i forbindelse med gatetunet og andre viktige forbindelser innenfor planområdet, omfang av terrenginngrep innenfor arealer avsatt til grønnsstruktur, bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon, eventuelle støyskjermingstiltak, plassering og utforming av turvei og andre viktige forbindelser, samt plassering og adkomstløsning for trafo og trykkkningsstasjon. Planen skal også vise hvordan det tilrettelegges for utrykningskjøretøy med adkomst, oppstillingsplasser og plassering av sløkkevannsuttak.

§16. 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), kapittel 4, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Boliger i rød og gul støysone iht. Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442/2016 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, skal være gjennomgående og ha en stille side (støynivå under L_{den} 55 dB

utenfor fasade/ vindu). Minst 50% av soverom og minst ett i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

I felt B14 kan inntil 50 % av det totale antall leiligheter med støynivå tilsvarende gul sone ved fasade tillates uten tilgang til stille side forutsatt at minst ett oppholdsrom ha mulighet til naturlig lufting med støydemping slik at innendørs støynivå ivaretas i tråd med intensjonene i retningslinjen.

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

§17. Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering. Planområdets overvannsløsning skal være dimensjonert slik at det kan håndtere 200-års regn med klimafaktor på 1,5 for hele planområdet. Overvannsløsningen skal være en del av en helhetlig overvannshåndtering for 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 under bygge- og anleggsperioden.

§18. Rekkefølgebestemmelser

Før boliger tillates tatt i bruk skal Ødegårds vei (o_V2) med fortau og/eller gang- og sykkelvei være opparbeidet til og langs det aktuelle boligfeltet.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk.

Uteoppholdsarealer for hvert enkelt byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusområder før bebyggelsen tas i bruk. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Uteoppholdsarealene skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstseson.

Søndre del av gatetun skal være ferdig opparbeidet før boligene i felt B3 tas i bruk.

Nordre del av gatetun skal være ferdig opparbeidet før boligene i felt B5 tas i bruk.

Ballplass i område F2 skal være opparbeidet før boligene i felt B3 tas i bruk.

Offentlig turvei i område o_T1 og o_T2 kan opparbeides trinnvis. Før bebyggelse innenfor felt B3 tas i bruk skal turvei innenfor felt o_T1 og o_T2 fra planens avgrensning i sør til og med hele lengden av felt B3 være ferdig opparbeidet iht. § 7. På samme tidspunkt skal turvei med tilsvarende standard være ferdig opparbeidet fra grense mot Luhr skole og koblet sammen med turvei i felt o_T1. Turveien skal være koblet til skoleområdet på egnet sted.

Før bebyggelse innenfor felt B5 tas i bruk skal resterende del av turvei innenfor felt o_T2 frem til Ødegårds vei være ferdig opparbeidet iht. § 7.

Byggeplan for turveien skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse for turveien og tilhørende del av bebyggelsen.

Før bebyggelse innenfor felt B3 tas i bruk skal stiforbindelse innenfor område f_F1 fra o_T2 til f_gatetun være ferdig opparbeidet.

Trykkøkningsstasjon for vannforsyning skal være etablert før bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk.

Overvannshåndtering skal være løst i henhold til § 17 for det enkelte byggetrinn før bebyggelsen tas i bruk. Dersom det er nødvendig for å sikre overvannsløsninger skal flomanlegg nedstrøms for planområdet være ferdig etablert og i drift før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet.

Jernbaneundergang (kulvert) ved Haneborgveien må være ferdigstilt og tatt i bruk før brukstillatelse for nye boenheter kan gis.