

**BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR
LØRENSKOG SENTRUM VEST - PRIVAT**

§ 1**Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 28.11.2011, revidert 28.07.2020

§ 2**Formål**

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- Bebyggelse og anlegg – bolig/forretning/kontor
- Bebyggelse og anlegg - bolig/forretning/bevertning/kontor
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang-/sykkelveg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn - grøntareal
- Bestemmelsesområde – utforming

§ 3**Fellesbestemmelser**Utnyttelse, plassering og høyder

Maksimalt tillatt bruksareal BRA for hvert felt er angitt på plankart. Plankartet viser også maksimale byggehøyder og byggegrenser for bebyggelsen. Inngangsparti i inntil 2 etg. og balkonger kan stikke inntil 1 m utenfor angitt byggegrense.

Opp til 10 % av takflaten tillates benyttet til heis- og trappehus, ventilasjon og mindre tekniske installasjoner inntil 3 m over maksimal byggehøyde. Installasjoner skal trekkes tilbake fra fasade.

Rekkverk på takterrasse tillates med høyde opp til 1 m over gesims. Rekkverk skal trekkes tilbake fra fasadeliv.

Parkeringsanlegg og teknisk areal med byggehøyde inntil 3 m over tilstøtende terreng kan bygges i eiendomsgrense.

Atkomst til alle byggverk for bolig og publikum skal være tilgjengelige for bevegelseshemmede.

Det kan anlegges felles anlegg for parkering og tekniske rom, helt eller delvis under terreng, for felt B1, B2, B/F/K1 og B/F/K2. Byggegrense for anlegg under terreng tilsvarer feltgrense.

Bruksareal beregnes uten tillegg for tenkte plan der etasjehøyde overstiger 3 m. Areal for parkering, boder og tekniske rom helt eller delvis under terreng inngår ikke i beregning av bruksareal.

Utomhusområder

Uteområder for publikum og for boliger skal utformes iht. retningslinjer for universell utforming.

Det skal avsettes minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet.

Areal på balkonger og terrasse kan regnes med i leilighetenes uteoppholdsareal. Innbygging av balkonger og terrasser med glasskonstruksjoner e.l. tillates ikke.

Utearealer innenfor felt B1, B2, B/F/K1, B/F/K2 skal utformes som felles uteareal for alle eiendommene. Området skal utformes med grønne arealer, gressplen og beplantning. Det tillates ikke oppført gjerder, avgrensende hekker e.l. mer enn 4 m fra bygningenes yttervegg.

Uteområder for boliger skal inneholde lekeareal for barn i ulike aldersgrupper, vegetasjon, møblering for rekreasjon. Det skal avsettes plass for sykkelparkering. Det tillates oppført skur for avfallscontainere.

Områdene skal også være tilgjengelige for beboere av Margarethas veg 45 og 47.

Det skal etableres allment tilgjengelig gang- og sykkelforbindelse mellom Margarethas veg på eiendom 102/380 og 102/439 og Skårersletta, med forbindelse gjennom bebyggelsen i bestemmelsesområde #1.

Øvre del av Margarethas veg utformes slik at den er kjørbare for utrykningskjøretøy. Vegen skal være avstengt for privatbiler.

Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse skal ikke overstiges.

Minimum 60 % av leilighetene skal ha mulighet til soverom mot stille side.

Det tillates ikke leiligheter med ensidig henvendelse mot fasade i rød sone, $L_{den} \geq 65$ db.

Støy i bygge- og anleggsperioden skal ikke overskride anbefalte støyverdier i tabell 4 (kap. 4 i T-1442/2012). Ved betydelig innslag av impulsstøy fra spunting og slag skal tiltakshaver varsle berørte og informere om hvor lange støyperioden varer.

Parkering

Parkeringsbehov skal løses innenfor planområdet.

For boliger ≥ 85 m² BRA kreves 1.25 parkeringsplasser

For boliger mellom 50 og 85 m² BRA kreves 1.0 parkeringsplasser

For boliger ≤ 50 m² BRA kreves 0.50 parkeringsplasser

For forretning og bevertning kreves 1.0 parkeringsplass per 100 m² BRA

For kontor kreves 0.7 parkeringsplass per 100 m² BRA

Minimum 5 % av parkeringsplassene utformes for bevegelseshemmede, med bredde min. 3,8 m.

Parkeringsanlegg legges under dekke. Det tillates ikke anlagt permanente parkeringsplasser på terreng. Ved trinnvis utbygging av planområdet tillates midlertidig løsning med parkering på terreng.

Sykkelparkering

Boliger skal ha 1.0 plass til sykkel. 50 % av sykkelparkeringsplasser skal legges under tak.

Kontor skal ha 1.0 plass til sykkel per 100 m² BRA. 50 % av sykkelparkeringsplasser skal legges under tak.

Forretning og bevertning skal ha 0.5 plass til sykkel per 100 m² BRA. Sykkelparkeringsplasser skal plasseres nær inngang.

Sykkelparkeringsplasser som er del av utomhusanlegg skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.

Atkomst

Avkjørsler er vist med pil på plankart.

Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal ved søknad om rammetillatelse redegjøres for behandling av alt overvann; både takvann, overflatevann og drensvann.

Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Lørenskog skal legges til grunn.

Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er bedre enn fjernvarme.

Skiltplan

Det skal utarbeides skiltplan for hvert felt. Skiltplanen skal være godkjent før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende materiale inngå:

- Utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, møblering og vegetasjon, opparbeiding av arealer til atkomst, arealer for av- og pålessing, oppstillingsplass for søppelcontainer, kjøreveier, gangveier, parkering, sykkelparkering, areal for lek, rekreasjon, forstøtningsmurer, gjerder, trapper og andre arealbegrensende tiltak, samt materialbruk og belysning.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal følgende materiale inngå:

- Detaljerte støyberegninger med beskrivelse av hvordan man skal sikre at innendørs støynivå blir minst i henhold til NS 8175, klasse C og at utendørs støynivå (også for eventuelle takterrasser) er i tråd med T-1442/2012, tabell 3.
- Redegjørelse for forventet støy i bygge- og anleggsperioden og evt. avbøtende tiltak.
- Riggplan.

Før ferdigstillatelse gis, skal det dokumenteres ved nødvendig støymåling at innendørs og utendørs støynivåer er i tråd med Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

§ 4

Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Boligbebyggelse

Utforming

Fasademateriale mot gater skal i hovedsak være tegl eller stein i kombinasjon med glassfasader. Det tillates felt med annen materialbruk i øvre etasjer. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, materialbruk og utførelse.

Det tillates framskutt inngangsparti langs Solheimveien, maksimalt 1.0 m utenfor byggegrense i inntil 2 etasjer. Utbygg skal ha et lett uttrykk mht. materialbruk og utforming.

Fasaden skal ha variasjon i høyde som vist på plankart. Bebyggelsen skal ha flate tak.

Det tillates anlagt terrasser på tak. Mot gårdsrom tillates utkraget balkong.

§ 4.2 Bolig/forretning/kontor

Det tillates etablert inntil 1 000 m² forretningsareal i 1. etg. mot Skårersletta. Det tillates etablert kontor og tjenesteyting på plan 2.

Utforming

Fasademateriale mot gater skal i hovedsak være tegl eller stein i kombinasjon med glassfasader. Det tillates innlagt felt med annen materialbruk i øvre etasjer. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, materialbruk og utførelse.

Det tillates utbygg for inngangsparti langs Solheimveien, maksimalt 1.0 m. utenfor byggegrense i inntil 2 etasjer. Utbygg skal ha et lett uttrykk mht. materialbruk og utforming.

Fasaden skal ha variasjon i høyde som vist på plankart. Bebyggelsen skal ha flate tak.

Det tillates anlagt terrasser på tak. Mot gårdsrom tillates utkraget balkong.

Parkering og varelevering

Det tillates ikke kundeparkering for forretning, kun ansatteparkering og varelevering.

Det tillates anlagt varelevering for forretninger under dekke, med atkomst fra Ragnhilds vei.

§ 4.3 Bolig/forretning/bevertning/kontor

I 1. etg. tillates forretning på inntil 2 000 m² BRA.

Utforming

Langs Ragnhilds vei skal bebyggelsen trappes gradvis ned fra kote 188.0 til 170.5 som vist på plankart.

Fasademateriale mot gater skal i hovedsak være platekledning i kombinasjon med glassfasader. Fasade på forretnings- og kontordel skal være i glass og trekkes inn 1.0 m i forhold til øvrig fasadeliv. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, materialbruk og utførelse.

Det tillates anlagt terrasser på tak. Mot gårdsrom tillates utkraget balkong.

Søppelcontainere og søppelkomprimator skal skjermes. Utelagring er ikke tillatt.

Varelevering

Varemottak skal skjermes for innsyn fra omkringliggende områder.

§5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg skal opparbeides med bymessig standard og beskrives på utomhusplan til rammesøknad.

Byggeplan for gang-/sykkelvei skal godkjennes av Statens vegvesen og Lørenskog kommune.

Gangareal

Gangareal skal opparbeides med bymessig standard og beskrives på utomhusplan til rammesøknad. Det kan anlegges beplantning.

Det tillates etablert sykkelparkering.

§6

Bestemmelsesområde – utforming, felt #1

Innenfor feltet skal det anlegges allment tilgjengelig passasje med gang-/sykkelforbindelse fra Skårersletta gjennom planområdet til Margarethas vei. Passasjen skal være overbygget som portrom gjennom bygningskroppen.

Passasjen skal inngå i utomhusplan som vedlegges rammesøknad.

§7

Rekkefølgebestemmelser

Ved trinnvis utbygging må utomhusareal og støyskjermingstiltak for hvert trinn være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

Gang-/sykkelareal på utomhusarealer skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.