

038
GAMLEVEIEN 3C
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN - PRIVAT

§ 1

Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 2016-7, datert 27.10.2017.

§ 2

Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- f_vei

Grønnstruktur

- f_grønnstruktur

§ 3

Bebyggelse

Utnyttelse

Maksimal utnyttelse er vist som %-BYA på plankart.

Plassering og høyder

Det tillates bebyggelse med gesimshøyde opptil 8 meter og mønehøyde på opptil 11 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For bebyggelse med flatt tak tillates takoppbygg med gesimshøyde opptil 11 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Takoppbygg skal ikke ha større grunnflate enn halvparten av total takflate.

Byggegrenser i plankartet gjelder for bygninger. Murer, terrenginnrep, internveier, lekeplasser og andre tiltak som ikke kan forstås som bygninger omfattes ikke av regulert byggegrense. Utenfor regulert byggegrense, mot offentlig vei, gjelder likevel de begrensninger som følger av veglova.

Frittstående garasjer mot Lysåsbakken tillates utenfor byggegrense, men skal minimum ligge 1 meter fra tomtengrense.

Utforming

Det skal være god kvalitet i den arkitektoniske utformingen av bebyggelsen, samt detaljering og materialvalg. Det skal legges vekt på god landskapstilpasning og høy kvalitet på utearealer.

Mur mot f_vei skal ikke være høyere enn 1 meter. Eventuell skråning fra mur og opp til bebyggelsen skal beplantes.

Ved alle søknader om tillatelse til tiltak, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, samt terrengtilpasning.

Parkering

Det skal opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering. Garasjeplassering skal være vist på søknad om tillatelse til tiltak sammen med bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Ved parkering på bakkeplan skal 18 kvm per parkeringsplass regnes med i utnyttelsen.

5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Minimum 50 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for lading av elbiler, med mulighet for 100 % tilrettelegging på et senere tidspunkt.

Det skal opprettes 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

§ 5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Adkomst til området fra Lysåsbakken er vist med pil på plankart. Plassering av adkomstpil er veiledende og endelig plassering avgjøres i byggesaken.

Det skal bygges fortau langs f_vei. Fortauet skal minimum være 1,75 meter bredt. Fortau skal på hensiktsmessig måte knyttes til eksisterende fortau i Lysåsbakken og Gamleveien. Overgangen mellom kjørevei og fortau skal utformes med granitt kantstein.

F_vei er felles for gnr/bnr 103/24 og 103/23, og senere fradelte parseller av disse.

Sikringsone – frisikt (H140)

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiens plan.

§ 6

Utomhusområder

Det skal opparbeides minimum 50 kvm uteoppholdsareal per boenhet. Areal brattere enn 1:3 og areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke tas med i beregningen av uteareal.

Det skal opparbeides et fellesareal på minimum 200 kvm sentralt på planområdet. Fellesarealet skal blant annet inneholde lekestativer og sandkasse for barn, og sitteplasser/møteplasser for mennesker i alle aldre.

Bekk, som ligger i rør sør på planområdet, skal åpnes i forbindelse med tiltaket. Området rundt bekket skal gis en estetisk tiltalende utforming, og beplantes med trær og vegetasjon.

For ubebygde deler av planområdet skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Begrunnelse for at deler av vegetasjonen ikke lar seg bevare, skal framgå ved innlevering av utomhusplan.

§ 8

Overvannshåndtering

Det skal ikke bygges garasjekjeller eller kjellerrom med overkant dekke lavere enn kote + 165,5.

Overvannshåndtering skal løses lokalt innenfor planområdet. Det tillates ikke økt avrenning fra planområdet som følge av utbyggingen. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge- og anleggsperioden.

Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge helhetlig overvannsplan som er godkjent av kommunen. Overvannsplanen skal vise og ivareta løsninger for fordrøyning av framtidig 200-årsregn med klimafaktor 1,5.

Det tillates ikke forverret vannkvalitet på avrenning/overvann under eller etter utbygging av området.

§ 9

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), avsnitt 3.3, 4. ledd, punkt 1, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

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.

§ 10

Rekkefølgebestemmelser

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes en plan for utomhusområder.

Utomhusområder skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan midlertidig tidsbegrenset brukstillatelse gis.

Bekken, som er lagt i rør sør på eiendommen, skal åpnes i henhold til godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse innenfor planområdet.

Før det gis rivningstillatelse innenfor planområdet skal det gjennomføres en enkel dokumentasjon av eksisterende bygg.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det være gjort grunnundersøkelser på det området som per i dag er bebygget.

Byggeplan for adkomst skal være godkjent av kommunen før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for planområdet.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 038/18 den 25.04.2018.