

Reguleringsplan for Løkenåsen C2

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 0203R1702

Saksnummer PLAN-24/01984

Vedtaksdato <i>Sluttbehandling i kommunestyret</i>	29.01.2020
Revisjonsdato	06.03.2026
Vedtaksdato planendring <i>Hovedutvalg for miljø og samfunn</i>	

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for blokkbebyggelse med leiligheter i varierende størrelse med tilhørende utearealer og tursti.

2. Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse/blokker	BB	1113
		Garasjeanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse	f_BGF1-2	1119
		Renovasjonsanlegg	f_RA	1550
		Energianlegg	f_EA	1510
		Lekeplass	f_LEK1-3	1610
		Uteoppholdsareal	f_UTE	1600
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	f_KV	2011
		Gangveg, gangareal	f_GG	2016
		Annen veggrunn, teknisk anlegg	f_AVT1-2	2018

		Annen veggrunn, grøntareal	f_AVG1-3	2019
		Fortau	f_FO	2012
§ 12-5 nr. 3	Grønnstruktur	Grønnstruktur	f_GG1-2	3001
		Turdrag	f_TD	3030
§ 12-6 jfr. § 11-8 a)-f) og 11-10	Hensynssone	Frisikt	H140	

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Utforming og estetikk

Planområdet skal utformes som en arkitektonisk helhet med gjennomgående god estetisk kvalitet. Bebyggelse, avfallsløsninger og atkomst skal tilpasses eksisterende terreng på en skånsom måte.

3.2 Utomhusplan

Utforming av uteområdet skal framkomme på utomhusplan. Utomhusplanen skal vise:

- Plassering av bygg
- Leke- og uteoppholdsarealer
- Interne gangveier og stier
- Avkjørsler fra offentlig veg og interne atkomstveger
- Beplantning
- Fallsikring/gjerder
- Koter og terrengbearbeiding inkl. støttemurer
- Avfallshåndtering
- Fysiske tiltak i forbindelse med overvannshåndtering
- Sykkelparkering på terreng
- Oppstillingsplass for brannbil
- Belysning

Dekke over garasjeanlegg skal ved materialbruk og opparbeiding fremstå som en integrert og naturlig del av utomhusanlegget. Arealer avsatt til oppstillingsplass for brannbiler skal ha utformes med permeable flater som fungerer både for oppstillingsplass og lek.

Uteoppholdsareal skal tilrettelegges for flere aldersgrupper.

Overgangssonen mellom garasjeanlegg og terreng skal bearbeides spesielt og inngå som en funksjonell og visuelt tiltalende del av uteanlegget for øvrig. Det skal opparbeides min 0,6 m jorddybde over lokket for arealer markert med grønt i utomhusplanen. Det skal plantes min. 3 trær innenfor hvert byggetrinn.

Det skal sikres en helhetlig løsning for belysning av planområdet som hensyntar nærheten til naturområder.

3.3 Overvann

Lokal overvannshåndtering etter tre-trinns strategien skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering. Planområdet skal håndtere nedbør opp til og med 100-års gjentakintervall. Dette kan oppnås gjennom en kombinasjon av overflatebaserte tiltak og underjordiske fordrøyningsløsninger. Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet, og avrenning skal håndteres på egen grunn slik at det ikke medfører ulemper for naboeiendommer.

3.4 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021, tabell 2 skal gjelde for planen. Retningslinjen gjelder også i anleggsfasen, og grenseverdiene for støy i tabell 4 i T-1442/2021 skal tilfredsstilles.

3.5 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper

Krav til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper iht. Nedre Romerike brann og redningsvesen sine retningslinjer skal ivaretas. Det stilles krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak.

3.6 Miljø- og energitiltak

Øverste tak skal anlegges som ekstensive grønne tak, med unntak av de deler av taket som benyttes til heisoppbygg, drift av byggt tekniske anlegg og energianlegg.

Det skal installeres vannbåren varme i alle boliger tilknyttet bergvarmepumpe, flisfyringsanlegg eller annet klimavennlig alternativ.

3.7 Terrengopparbeiding

Eksponerte fjellpartier skal erosjonssikres. Skjæringer og fyllinger med helning som muliggjør jorddekke skal tilføres vekstjord og revegeteres med permanent vegetasjon. Vertikale eller tilnærmet vertikale fjellskjæringer kan stå som synlig berg, med stedvis vegetasjonslommer der forholdene legger til rette for det. Terreng i overgang mellom parkeringskjeller og eksisterende terreng skal gis en naturlig utføring. Ved bruk av støttemurer i terreng skal den utføres i naturstein.

3.8 Massehåndtering

Det skal tilstrebes en mest mulig balansert massehåndtering innenfor planområdet. Overskuddsmasser av fjell skal i størst mulig grad gjenbrukes til oppfylling, terrengtilpasning, konstruksjoner, veger og uteoppholdsarealer. Eventuelle overskuddsmasser som ikke kan nyttiggjøres innenfor planområdet, skal transporteres til godkjent mottak eller benyttes i andre relevante anleggsprosjekter i samsvar med gjeldende regelverk.

3.9 Trinnvis utbygging

Det tillates trinnvis utbygging av området.

Det tillates utbygging av kjeller f_BGF1-2 i to trinn, i samsvar med felt som angitt i plankart vertikalnivå 1.

Utbyggingen skal gjennomføres i følgende rekkefølge:

Byggetrinn 1: Hus 1-2 inkludert underliggende kjeller.

Byggetrinn 2: Hus 3-4 inkludert resterende del av kjeller.

Byggetrinn 3: Hus 5-8.

Før et byggetrinn tas i bruk, skal tilknyttet kjøreveg, leke- og uteoppholdsarealer og nødvendig teknisk infrastruktur være etablert, jf. rekkefølgebestemmelser 6.3. Krav til parkeringsplasser og minimum uteoppholdsareal (MUA) på 30 m² per bolig skal være oppfylt innenfor det enkelte byggetrinn.

Illustrasjonsplan for trinnvis utbygging er retningsgivende for avgrensning av trinn og hvilke tiltak som inngår i hvert trinn.

Det skal utarbeides byggeplan for hvordan støy, støv og sikkerhet skal følges opp i anleggsperioden ved trinnvis utbygging. Det tillates klargjøring av byggetomt for hele parkeringskjelleren som del av første byggetrinn, for å redusere ulemper med sprengning, støy og anleggstrafikk for beboere.

4. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB, f_BGF1-2, f_EA, f_RA, f_LEK1-3, f_UTE)

Grad av utnytting

Maks tillatt grad av utnytting er 26% BYA.

Byggegrenser

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Ramper, støttemurer, terrengbearbeidelser, terrengtrapp o.l. tillates plassert utenfor angitte byggegrenser.

Byggehøyde

Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt med koter på plankartet. Trapperom tillates å gå inntil 1 m over angitte maksimale kotehøyder.

Minste uteoppholdsareal

MUA skal være minimum 30 m² per boenhet. Alle leiligheter skal etableres med privat balkong eller markterrasse. Balkonger og markterrasser skal ha en minimumsstørrelse på 10 m². For beregning av MUA kan uteoppholds- og lekeareal på mark, balkong, markterrasse og "lokk" medregnes. Areal med helning over 1/3, intern gangvei, areal for sykkelparkering på terreng og smale partier på under 2 meters bredde som er inneklemt mellom areal som ikke regnes med i MUA, skal ikke medregnes.

Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 2 sykkelplasser per boenhet. Hoveddelen av sykkelplassene skal etableres i kjeller, samt på terreng i tilknytning til inngangspartier.

4.1.1 Boligbebyggelse/blokker (BB)

Det tillates etablering av maks 108 boenheter innenfor felt BB.

Det skal sikres varierte leilighetsstørrelser, der maksimum 40% av leilighetene kan være under 55 m². Minste tillatte leilighetsstørrelse er 40 m². Ensidige leiligheter skal være vestvendt.

Bebyggelsen skal gis en helhetlig og arkitektonisk god utforming. Bebyggelsen skal utformes med vertikale sprang i vestfasaden. Fasader skal utføres med variasjon i materialbruk, med kombinasjon av tegl, puss, trekledning eller annet materiale med god estetisk kvalitet og lang levetid. Toppetasjen skal ved materialbruk skille etasjen fra resterende bygningsfasade, for å bryte opp volumene og dempe høydevirkningen.

Balkonger skal utformes med spilerekkverk og være delvis inntrukket.

Hus 1-4

Hus 1-4 skal bygges som blokkbebyggelse inntil fem etasjer. Toppetasje skal være inntrukket fra fasadelivet mot vest og minimum en av kortsidene med min. 3 m.

Dybden for ensidig orientert boenhet skal ikke overskride 9,5 m.

Hus 5-8

Hus 5-8 skal bygges som blokkbebyggelse i tre etasjer. Toppetasjen skal være inntrukket minimum 2,5 m fra fasadelivet innenfor hvert bygningsvolum/sprang. Bebyggelsen skal ha trekledning.

4.1.2 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (f_BGF1-2)

Bilparkering skal løses i garasjeanlegg under bebyggelse og terreng som angitt på plankart vertikalnivå 1. Garasjeanlegget kan også inneholde areal for sykkel, boder, tekniske rom med mer. Garasjeanlegg f_BGF1-2 skal være felles for BB. Det tillates justering av feltavgrensningen mellom f_BGF1 og f_BGF2.

Alle parkeringsplasser for beboere skal være tilrettelagt med infrastruktur for lading av elbil.

Det skal etableres minimum 1,0 - maksimum 1,25 parkeringsplass pr. boenhet for boenheter opp til 80 m² bruksareal (BRA) og minimum 1,0 - maksimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet for boenheter større enn 80 m² bruksareal (BRA) (avrundes til nærmeste hele tall).

4.1.3 Energianlegg (f_EA)

Nettstasjon (trafo) skal plasseres innenfor arealer regulert til energianlegg. Trafo f_EA skal være felles for BB.

4.1.4 Renovasjon (f_RA)

Arealer regulert med formål renovasjon (f_RA) skal benyttes til hentepunkt for søppel. Det skal etableres nedgravd renovasjonsløsning f_RA som skal være felles for BB.

4.1.5 Lekeplass (f_LEK1-3)

Felt regulert med formål lekeplass (f_LEK1-3) skal tilrettelegges for variert lek for ulike aldersgrupper, og skal være felles for alle beboere på BB.

Lekeplasser skal gis et helhetlig grønt uttrykk med innslag av trær, busker og naturmaterialer.

Lekeplassene skal også opparbeides med sitteplasser, slik at det blir attraktive møteplasser for ulike beboergrupper.

LEK1 og LEK3 skal opparbeides med minst 2 lekeapparater. Det skal være forskjellig type lekeutstyr på de to lekeplassene, slik at de kan supplere hverandre.

LEK2 skal opparbeides med ballbinge. I første byggetrinn tillates areal på LEK2 benyttet som midlertidig snuareal for brannbil.

4.1.6 Uteoppholdsarealer (felt f_UTE)

Felt f_UTE som skal være felles uteoppholdsareal for beboere på BB.

Felt f_UTE skal tilrettelegges for opphold med bål plass og sitteplasser. Det skal etableres dyrkingskasser for nyttevekster og plantes min. 5 frukttrær. Vegetasjonen for øvrig skal være stedegen og fremstå som en forlengelse av den nærliggende skogsmarka.

Fra intern gangvei f_GG1-2 skal det etableres stiforbindelse gjennom uteoppholdsarealet som kobles på tursti innenfor felt f_TD. Turstiforbindelse skal ha ryddet bredde min. 1,5m og underlag med tettpakket grus. Det er ikke krav om universell utforming av stiforbindelsen.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt f_KV, f_GG1-2, f_FO, f_AVT1-2, f_AVG1-3)

Samferdselsanlegg skal være felles for BB.

4.2.1 Kjøreveg (f_KV)

Felles kjøreveg skal opparbeides med 4,5 m asfalt og 0,5 m grusskulder, i henhold til felles kommunal veinorm (B boligvei). Kjøreveg skal belyses i henhold til kommunal veinorm.

4.2.2 Fortau (f_FO)

Fortau skal opparbeides med 2,5 m asfalt i tillegg til 0,25 m grusskulder.

4.2.3 Gangveg/gangareal (f_GG1-2)

Det skal opparbeides gangveg/gangareal (f_GG1-2) fra kjøreveg (f_KV1) gjennom planområdet. Gangveien skal etableres med 3,5 m asfalt. Det tillates justering av gangveiens trasé. Kjørbar gangvei frem til boligblokkene skal holdes stengt for trafikk med bom eller liknende. Unntak gis for utrykningskjøretøy, flyttebiler, drosje for bevegelseshemmede o.l.

4.2.4 Annen veggrunn teknisk anlegg (f_AVT1-2)

Arealer med formål annen veggrunn teknisk anlegg (f_AVT1-2) skal benyttes til skulder, grøft, skjæring, fylling og tekniske installasjoner langs atkomstvegen.

4.2.5 Annen veggrunn grøntareal (f_AVG1-3)

Arealer med formål annen veggrunn grøntareal (f_AVG1-3) skal beplantes med stedlig vegetasjon, tilsåes og tilpasses arealene rundt. Eksponerte bergpartier skal unngås.

4.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt f_G1-2, f_TD)

Arealer avsatt til formålet grønnstruktur skal være felles for BB. Feltene skal ivaretas som et visuelt grønt areal der eksisterende jordsmonn og vegetasjon bevares. Større hogstmodne trær som utgjør risiko for trevelt, samt krattvegetasjon, kan ryddes. Etablering av eventuelle nødvendige fjell- og fallsikringstiltak tillates.

4.3.1 Grønnstruktur (felt f_G1-2)

Ved mellomlagring av masser eller bruk av grønnstruktur f_G1 for anleggsvei, skal arealet tilbakeføres med stedegen vegetasjon.

4.3.2 Turdrag (f_TD)

Innenfor formålet turdrag (f_TD) skal det etableres tursti for allmennheten, i tråd med utomhusplanen. Ferdselsrett skal sikres med tinglysning. Tursti skal ha ryddet bredde min. 1,5m og underlag med tettpakket grus. Det er ikke krav om universell utforming av turstien.

5. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikringssone – Frisikt (H140)

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers kjørebaneplan.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse for boligområdet BB gis, skal det foreligge:

- Godkjent utomhusplan, for hele området og for den omsøkte del av tiltaket, jf. 3.2.
- Estetisk redegjørelse for bebyggelse og utomhusanlegg.

- VA-rammeplan og plan for overvannshåndtering i henhold til kommunens veileder.

6.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse for boligområdet BB kan gis, skal det være utarbeidet følgende dokumentasjon:

- Plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak
- Utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/atkomst for brannvesenet i henhold til Byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper, jf. 3.5. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.
- Geoteknisk notat, inkludert redegjørelse for massebalanse.
- Byggeplan for ivaretagelse av støv, støy og sikkerhet før andre byggetrinn.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Vann- og avløpsanlegg for det enkelte trinn skal være ferdigstilt og godkjent av kommunen, inkludert nødvendig dokumentasjon som driftsklarbefaring og innmålinger.

Tilrettelegging for brannvesenet må være tilfredsstillende ivaretatt for det enkelte byggetrinn, med adkomst og vannforsyning.

Overvann må være tilfredsstillende ivaretatt i det enkelte byggetrinn.

Dersom omsøkt del av tiltaket ferdigstilles på vinterstid, skal uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet senest 1. juni førstkommende sommer.

Før hus 1-2 på BB tas i bruk, skal følgende være opparbeidet:

- Atkomstveg f_KV med fortau skal være etablert og koblet til offentlig veg Lykjelia.
- Tilstrekkelig antall renovasjonsbeholdere innenfor felt f_RA og vendehammer for renovasjonsbil.
- Gangvei f_GG1 være etablert.
- Midlertidig snuhammer for brannbil være etablert på f_LEK2.
- Felt f_LEK1 og tilhørende utearealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.
- Parkeringsanlegg f_BGF1 skal være ferdigstilt.

Før hus 3-4 på BB tas i bruk, skal følgende være opparbeidet:

- Gangvei f_GG2 være etablert.
- Tilstrekkelig antall renovasjonsbeholdere innenfor felt f_RA.
- Ballbinge på felt f_LEK2, f_LEK3 og tilhørende utearealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.
- Parkeringsanlegg f_BGF2 skal være ferdigstilt.

Før hus 5-8 på BB tas i bruk, skal følgende være opparbeidet:

- Felt f_UTE skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.
- Tursti på felt f_TD skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.
- Areal innenfor f_AVG1 og f_G1 være tilbakeført og beplantet med stedegen vegetasjon.
- Tilstrekkelig antall renovasjonsbeholdere innenfor felt f_RA.