

Reguleringsplan for Skjærvaveien 44 og gang-/sykkelvei

Reguleringsbestemmelser - detaljregulering

PlanID 522

Saksnummer 2013/2247

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å regulere eiendommen Skjærvaveien 44 for boligformål, samt å regulere gang-/sykkelvei og fortau langs Skjærvaveien.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Flom

Rom for varig opphold skal ligge på kote 106,2 eller høyere. Kjellerkonstruksjon for parkering, boder o.l. skal være vanntett.

2.2 Tekniske installasjoner - nettstasjon og pumpestasjon

Det skal plasseres en kommunal pumpestasjon innenfor området. Lillestrøm ~~Skedsmo~~ kommune skal gi føringer for dimensjoner og kapasitet på ny pumpestasjon. Pumpestasjon kan plasseres under terreng i sammenheng med parkeringskjeller. Pumpestasjonen kan ha tilgang fra terreng med atkomst via kjørbare gangveg, eller fra parkeringskjeller.

Det kan plasseres en nettstasjon innenfor byggeområdet. Nettstasjon skal plasseres med minimum 5 m avstand til ~~annen~~ bebyggelse for varig opphold. *Nettstasjon og annen teknisk infrastruktur skal ikke plasseres på områder avsatt til lekeplass.*

2.3 Fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Tiltak skal tilknyttes fjernvarme dersom det eksisterer infrastruktur for dette.

~~Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Skedsmo skal legges til grunn.~~

2.4 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Prinsippløsning for flomveier skal vises i VA-plan. *Alle løsninger må samsvare med Retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo.*

Notatet Skjærvaveien 44. Overvannshåndtering, EFLA, datert 23.05.2017, skal være førende for videre prosjektering og detaljering.

2.5 Uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det etableres et minste uteoppholdsareal (MUA) på 60 m². Inntil 10 m² av privat uteareal på balkong/terrasse kan regnes med i MUA. Ballplass i bestemmelsesområde #1 inngår i MUA. Uteoppholdsareal skal ha støyforhold som oppfyller anbefalte støygrenser i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/20212016, tabell 23.

Følgende areal inngår ikke i beregning av MUA:

- Areal med helling brattere enn 1:3
- Nødvendig snu- og kjøreareal ved avkjøring
- Parkeringsareal

Med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeiding av de ubebygde delene av tomten, herunder uteoppholdsareal med minst fire lekeplasser jamfør 3.1.5 og ballplass jamfør 5.1, parkering med snumulighet, sykkelparkering, beplantning; herunder trerekke med minst 25 trær mellom rekkehusene og Skjærvaveien, busker og minst 15 større trær frittstående eller i små klynger, møblering, interne gangstier, areal til avfallssortering, atkomst og oppstillingsplass for brannbil, tekniske installasjoner, lokal håndtering av overvann og snødeponi. Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpassing mot naboeiendommene.

2.6 Universell utforming

Uteareal på terreng skal være universelt tilgjengelig.

2.7 Atkomst og parkering

Atkomst *for felt B* er vist med pil på plankart.

Dagens avkjørslar langs regulert gang- og sykkelvei forutsettes opprettholdt ved dagens drift. For alle avkjørslar skal frisktone etableres, og øvrig trafiksikkerhet ivaretas. Kommunal veinorm skal følges. Det tillates 1 avkjørsel med bredde inntil 4,0 m per eiendom. Der det er praktisk mulig skal det etableres felles avkjørsel for naboeiendommer.

2.8 Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og mannskap

Det skal legges til rette for atkomst for utrykningskjøretøy og rednings- og slokkemannskap i henhold til retningslinjer fra Nedre Romerike Brann- og redningsvesen. Dekke over kjellerkonstruksjoner skal dimensjoneres for oppstilling av utrykningskjøretøy der det er behov for dette.

2.9 Miljøtekniske undersøkelser

Det skal utarbeides tiltaksplan etter forurensingsforskriften for behandling av forurenset grunn.

2.10 Støy

Ved utbygging for støyfølsomme formål skal det dokumenteres at prosjektet oppfyller anbefalinger for støynivå i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021~~2016~~, tabell 23.

I anleggsperioden skal støyende arbeid behandles i henhold til anbefalinger i T-1442/2021~~2016~~, kapittel 4.

Notatet Støyfaglig utredning, Brekke Strand, datert 06.04.2017, skal være førende for videre prosjektering og detaljering.

2.11 Flomvoll

Flomvollens standard og funksjon skal ikke forringes under anleggsarbeider. Flomvollen skal rutinemessig kontrolleres for svakheter.

2.12 Renovasjon

Renovasjonsløsninger for boliger skal være avfallssug.

2.13. Grunnforhold - Geotekniske undersøkelser

Rapport om områdestabilitet datert 02.09.2025 skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering. Før det kan gis rammetillatelse kreves ytterligere geotekniske vurderinger slik det følger av geoteknisk notat og etterfølgende utredninger.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse, felt B

3.1.1.1 Utnyttelse

Felt B reguleres for boligbebyggelse med blokker og konsentrert småhusbebyggelse. Innenfor feltet tillates det utbygd inntil 15 300 m² BRA over terreng.

Under terreng tillates det etablert kjeller for parkering, boder og tekniske installasjoner. Areal under terreng inngår ikke i beregning av tillatt BRA.

3.1.1.2 Leilighetsfordeling

Det tillates maksimalt 165 boenheter.

Det skal være minst 35 boenheter i form av rekkehus. Det tillates maksimalt én boenhet per rekkehus, utleiedel/hybel tillates ikke.

Øvrige boenheter etableres i blokkbebyggelse. Minst 35 % av boenhetene i blokker skal være over 75 m² BRA. Av disse kan ikke flere enn en av fem bygges med utleiedel. Utleiedel i leilighet kan ikke være større enn 25 m² BRA. Maksimalt 30 % av boenhetene kan være under 50 m² BRA. Boenheter på under 40 m² BRA tillates ikke.

3.1.1.3 Plassering og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankart, med maksimal byggehøyde som angitt på plankartet. Bebyggelsen skal plasseres minimum 2,0 m fra eiendomsgrense mot gangvei slik at vedlikeholdsarbeid kan gjennomføres innenfor egen eiendom. Det tillates at balkonger stikker inntil 2,0 m ut over byggegrense, med unntak av byggegrense mot gangvei i nord og øst, der utkragering ikke tillates.

Utenfor byggegrense tillates det etablert mindre frittstående konstruksjoner som boder, trapp / atkomst til parkeringskjeller, tekniske installasjoner, avfallshåndtering, sykkelkur og nedkjøring til parkering. Dette gjelder ikke byggegrense mot gangvei i nord og øst, der slike konstruksjoner ikke tillates.

Innenfor byggegrense A, B og C tillates det oppført rekkehusbebyggelse. Inntil 55 % av bebyggelsen kan ha gesimshøyde inntil 10,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Øvrig bebyggelse kan ha gesimshøyde inntil 7,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Maksimal byggehøyde er kote 118,0. Bebyggelse innenfor byggegrense A skal deles inn i minimum tre bygningsvolum, og minst en gangvei skal gå gjennom rekkene.

Innenfor byggegrense D, F, H tillates det oppført blokkbebyggelse med maksimal gesimshøyde 22,0 m og maksimal mønehøyde 25,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Maksimal byggehøyde er kote 133,0.

Innenfor byggegrense E, G tillates det oppført blokkbebyggelse med maksimal gesimshøyde 16,0 m og maksimal mønehøyde 19,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Maksimal byggehøyde er kote 127,0.

Det tillates ikke ensidige leiligheter med henvendelse mot nord eller nordøst. Svalganger tillates ikke.

Det tillates etablert tekniske installasjoner på inntil 15 % av takflaten med maksimal høyde 3,0 m over gesims. Oppbygg på tak skal trekkes minimum 1,5 m inn fra fasadeliv.

3.1.1.4. Estetikk og materialbruk

Blokkene innenfor byggegrense D-H skal oppføres med trekledning eller trelignende plater. Blokkene skal ha god estetisk kvalitet, og ha minimum to ulike fargenyanser. Materialbruk, inntrekninger og fargebruk skal brukes til å bryte opp volumene. Blokkene skal ha vegetasjonsdekke på tak, med fordrøyningseffekt for overvann.

Rekkehus oppføres med trekledning. Rekkehusene rykkes inn og ut slik at avstand fra Skjærvaveien blir variert og husene males med ulike fargenyanser. Uthengende og inntrukne balkonger og takterrasser skal brukes for å skape variasjon og bryte opp volumene.

3.1.1.5 Uteoppholdsareal

Terreng tillates hevet til et nivå som er tilpasset 1. etasje for ny bebyggelse. Terrengbearbeiding mot naboeiendom Skjærvaveien 38 tillates utført med forstøtningsmur mot eiendomsgrense/flomvei.

Det tillates avgrensing av private uteareal inntil 5 m ut fra fasade for rekkehus og 3 m fra fasade for leiligheter i blokk. Utenfor denne avstanden tillates det ikke etablert gjerde, hekk o.l. Mellom gavlvegger på rekkehus skal minimum 50 % av bredden, og minst 3 meter fra fasade, disponeres som fellesareal.

Det skal etableres 4 nærlekeplasser for variert lek og opphold for barn som trenger tilsyn, med størrelse på minimum 150 m². Lekeplassene skal ha ulik programmering, slik at de utfyller hverandre og samlet sett gir et rikt aktivitetstilbud. Lekeplass skal ligge maksimalt 50 m fra boligenes utgangsdør. Det tillates omfordeling av lekeplassenes antall og størrelse så lenge totalt areal opprettholdes, og det er minst tre separate lekeplasser.

Området skal beplantes med trær og busker som får variert høyde når de er utvokst.

3.1.1.6 Parkering og biltransport

Området skal ha én atkomst fra Skjærvaveien.

På gangveier i området tillates ikke trafikk med privatbil. Atkomst for utrykningskjøretøy og avtalt transport er tillatt. Det skal settes opp skilt om hvilke regler som gjelder innenfor området.

Det skal etableres mellom 0,7 og 1,1 biloppstillingsplass per boenhet. Minst 5 % av oppstillingsplassene for bil skal tilrettelegges for forflytningshemmede, med mål 4,5 x 6,0 m. All parkering plasseres i parkeringskjeller, med unntak av gjesteparkering.

I tillegg til parkeringsplasser i kjeller etableres 79 gjesteparkeringsplasser for bil på terreng, nært innkjørselen til boligområdet. Minst én gjesteparkeringsplass skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

Det skal etableres *minimum 2,2* parkeringsplasser for sykkel *per boenhet i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende parkeringsnorm*. Minst 50 % av utendørs sykkelparkeringsplasser for boligblokkene skal være under tak. I parkeringskjeller skal det være sykkelverksted med tilhørende vaskeplass, tilgjengelig for beboerne.

3.1.1.7 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging av området skal MUA og parkeringsbehov for hvert trinn opparbeides fortløpende, tilsvarende de kravene antallet boliger i trinnet utløser. Det kan tillates midlertidige løsninger for parkering på terreng innledningsvis i utbyggingen, men før bolig nummer 60 kan få brukstillatelse, skal parkeringskjeller tas i bruk og midlertidig bakkeparkering opphøre.

3.2 Konsentrert småhusbebyggelse, felt BK

Området kan ikke bebygges selvstendig, men sees i sammenheng med resten av eiendommen det tilhører.

3.3 Kombinert formål

3.3.1 Kombinert bygge- og anleggsformål

Felt BKB1, under terreng, kan bygges ut med parkeringskjeller og boder for boliganlegg over terreng, samt tekniske anlegg og fellesfunksjoner.

Alle parkeringsplasser avsatt for beboere skal ha ladeplasser for elbil.

Parkeringsanlegget skal ha fordelingsskap for lading av elbiler. Fordelingsskapet skal ha egen måler og datalinje.

3.3.2 Kombinert bygge- og anleggsformål, felt BKB 2-3

Området kan ikke bebygges selvstendig, men sees i sammenheng med resten av eiendommene det tilhører.

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

3.42.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Byggetegninger for gang-/sykkelvei, fortau, *snu plass* og avkjørsler skal godkjennes av *Lillestrøm Skedsmø* kommune.

Det skal utarbeides en plan for framkommelighet og sikkerhet for gående og syklende langs Skjærvaveien i anleggsperioden. Planen skal blant annet omfatte tiltak for gående og syklende som innebærer:

- midlertidig nedsetting av fartsgrense til 30 km/t i anleggsperioden, samt å etablere innsnevring av kjørebane dersom fartsgrensen ikke respekteres
- parkeringsrestriksjoner langs Skjærvaveien
- god vinterbrøyting for hele vegbredde: vegbane og skulder
- tilrettelegging for at fotgjengere kan benytte turveien på flomvollen og boliggate. Dette skal skiltes. Turveien skal skilles med gjerde fra anleggsområdet. I anleggstiden skal tiltakshaver sikre at turveien på flomvollen er framkommelig for gående og syklende vinterstid.
- Bergveien stenges for biltrafikk
- anleggsområdet sikres for myke trafikanter (skilting, gjerde). Det skal etableres snumuligheter inne på selve anleggsområdet.
- etablering av tilfredsstillende anleggsatkomst, ferdigstilles før arbeid på området startes.

3.4.2 Kjørevei, SKV2-4

Det tillates etablert snuplass med oppstillingsplass for renovasjonsbil. Overganger mellom kjørevei, gang-/sykkelvei og avkjørsel skal markeres med nedsenket kantstein.

~~3.4.32.2~~ Gang-/sykkelvei Gang-/sykkelvei o_SGS1

Det tillates etablert offentlig gang- og sykkelvei. Samlet bredde for gang- og sykkelvei skal være 3,0 meter.

~~3.4.42.3~~ Gang-/sykkelvei Gang-/sykkelvei o_SGS2

Det tillates etablert offentlig gang- og sykkelvei, med egne felt for gående og syklende adskilt med lav kantstein. Samlet bredde for gang- og sykkelveien skal være 4,5 meter.

~~3.4.52.4~~ Fortau o_SF

Det tillates etablert offentlig fortau med bredde minst 2,5 meter.

~~3.4.62.5~~ Gangvei o_SGG

Det tillates etablert offentlig gangvei med bredde minst 3,0 meter.

~~3.4.72.6~~ Annen veggrunn – grøntareal, felt SVG1

Overgangen mellom uteoppholdsarealet og flomvoll/friområde/turvei utformes skånsomt. Eventuelle fyllinger skal være slake, og slutte ved tomtengrensen. Det tillates opparbeidet trapper eller annen konstruksjon som kobler boligområdets gangeveier sammen med turveien på minst to ulike steder.

~~3.4.82.7~~ Annen veggrunn – grøntareal, felt SVG2-10 og SVG12

Grøntareal utformes som infiltrasjonsareal og flomveier.

3.4.92-8 Annen veggrunn – grøntareal, felt SVG11

Grøntareal utformes som infiltrasjonsareal. Det tillates etablert støttemur for oppbygging av fortau.

3.4.10 Annen veggrunn – grøntareal, felt SVG13

Grøntareal utformes som infiltrasjonsareal. Innenfor tilgrensende areal på eiendommene 73/28 og 75/594 kan det etableres teknisk infrastruktur for renovasjon, som dockingpunkt for søppelsug.

3.4.11 Annen veggrunn – grøntareal, felt SVG14

Grøntareal utformes som infiltrasjonsareal.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1.1 ~~Sikringssone – friskt~~

~~Områder avsatt til sikringssone – friskt skal det ikke være sikthindre høyere enn 0,5 meter over fluktlinjen mellom tilstøtende veier/atkomster. Det tillates enkeltstolper (skilt, lyktestolper o.l.) eller enkelttrær med høy oppstamming innenfor hensynssonen.~~

4.1.12 Faresone for flom

Innenfor faresone for flom skal rom under terreng oppføres som vanntette konstruksjoner. *Innkjøring til kjeller skal ligge på kote 106,2 eller høyere.*

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres en lekeplass på minimum 1 000 m² med mulighet for ballspill. Ballplassen skal være allment tilgjengelig. Det tillates etablert nedkjøring til parkeringskjeller innenfor området.

5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres flomvei.

5.3 Midlertidig bygg-/anleggsområde #3-5

Midlertidig bygg-/anleggsområde reguleres for bygging av ny gang-/sykkelveg og fortau. Når utbygging i henhold til reguleringsplanen er ferdig, slettes bestemmelsesområdet. Arealene skal tilbakeføres i tilsvarende eller bedre stand enn før inngrepet.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

6.1.1 Før rammetillatelse innenfor felt B kan gis, skal det foreligge dokumentasjon av godkjent løsning for forsyning av brannvann, godkjent av kommunen og brannvesenet.

6.1.2 Før rammetillatelse innenfor felt B kan gis, skal byggeplan for *snuplass SKV2-4 med tilhørende annen veggrunn*, gang-/sykkelvei o_SGS1-2, fortau o_SF fram til eksisterende fortau, og avkjørsler, *inkludert frisisiktsone*, være godkjent av kommunen. *Oppstillingsplass for renovasjonsbil skal godkjennes av kommunen.*

6.1.3 Før rammetillatelse innenfor felt B kan gis, skal utomhusplan, jamfør 2.5, være godkjent av kommunen.

6.1.4 Før rammetillatelse innenfor felt B kan gis, skal overordnet VA-plan med overvannshåndtering være godkjent av kommunen, jamfør 2.4.

6.1.5 Før rammetillatelse innenfor felt B kan gis, skal det være dokumentert at det elektriske anlegget i parkeringsanlegget er dimensjonert i tråd med krav i 3.1.6.

6.2 Før igangsettingstillatelse

6.2.1 Før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt B og BKB1 kan gis, skal tiltaksplan etter forurensingsloven for forurensede masser godkjennes av kommunen, jamfør 2.9.

6.2.2 Før igangsettingstillatelse innenfor felt B og BKB1 kan gis, skal det foreligge avtale om tilknytning til fjernvarmeanlegget, jamfør 2.3, *dersom infrastruktur for dette er lagt av konsesjonær alternativt skal mer miljøvennlig energiløsning brukes og fjernvarmeselskapet ha gitt skriftlig samtykke til dette.*

6.2.3 Før igangsettingstillatelse innenfor felt B og BKB1 kan gis, skal det foreligge plan for framkommelighet og sikkerhet for gående og syklende langs Skjærvaveien i anleggsperioden. Planen skal godkjennes av kommunen.

6.2.4 Før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt for bebyggelse og anlegg kan gis, skal detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg inkludert sløkkevann være godkjent av kommunen, jamfør 2.2 og 2.4.

6.2.5 Før første igangsettingstillatelse kan gis, skal byggeplan for renovasjonsanlegg være godkjent av kommunen jamfør 2.12.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1 Før midlertidig brukstillatelse til boliger kan gis, skal tilhørende uteoppholdsareal (MUA) og parkeringsplasser for byggetrinnet være opparbeidet i henhold til krav i reguleringsbestemmelsene. Dersom anlegget ferdigstilles på vinteren, kan det stilles krav om garanti fra tiltakshaver om at beplantning av uteområder skal ferdigstilles så snart som mulig. Øvrige utomhusarbeider må likevel ferdigstilles.

6.3.2 Før midlertidig brukstillatelse for bygg over bakken kan gis, skal det være gjennomført og godkjent driftsklarbefaring på *VA- og overvannsanlegg, inkludert pumpestasjonen, jamfør 2.2 og 2.4.*

6.3.3 Før midlertidig brukstillatelse innenfor felt B kan gis, skal ~~opparbeiding av~~ *o_SKV2-4 med tilhørende annen veggrunn*, o_SF, o_SGS1 og o_SGS2 være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

6.3.4 Før midlertidig brukstillatelse innenfor felt B kan gis, skal brannvannskapasiteten til feltet være etablert, og godkjent av kommunen.

6.3.5 Før midlertidig brukstillatelse til boliger innenfor byggegrense G og H kan gis, skal det være tinglyst en erklæring som gir allmennheten rett til bruk og ferdsel på lekeplass i bestemmelsesområde #1.

6.3.6 Før midlertidig brukstillatelse på bolig nummer 60 kan gis, skal parkeringskjeller være tatt helt eller delvis i bruk, og midlertidig bakkeparkerings opphøre.

6.3.7 Før midlertidig brukstillatelse kan gis, skal spillvannsledningen fra pumpestasjonen og fram til neste pumpestasjon ved Skjærvagapet være oppgradert.

6.3.8 Før midlertidig brukstillatelse kan gis, skal *gang- og sykkelforbindelse tilliggende gang- og sykkelbru* ~~over~~ Skjærvagapet være sikret opparbeidet.

6.3.9 Før midlertidig brukstillatelse kan gis, skal kommunen ha gitt driftsklargodkjenning for renovasjonsanlegg.

6.3.10 Før ferdigattest kan gis, må det være godkjent overtakelsesbefaring på VA- og overvannsanlegg inkludert, pumpestasjonen, jmfør 2.2 og 2.4.

6.3.11 Før ferdigattest kan gis, skal kommunen ha godkjent ferdig renovasjonsanlegg.

~~6.3.9 Før ferdigattest kan gis må det være godkjent overtakelsesbefaring på pumpestasjonen.~~

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Støyfaglig utredning, Brekke Strand, datert 06.04.2017.

Memorandum: Overvannshåndtering, EFLA, datert 23.05.2017.

Geoteknisk notat, GrunnTeknikk AS, datert 02.09.2025 ~~03.05.2017.~~

~~Reviderte bestemmelser kap. 3.3.1 etter vedtak i kommunestyret 17.12.2019~~