

# DETALJREGULERING FOR LØKENÅSEN FELT C2

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0203R1702

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å legge til rette for blokkbebyggelse med leiligheter i varierende størrelse.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Utforming og estetikk

Planområdet skal fremstå som en arkitektonisk helhet, med god estetisk utforming. Det skal legges vekt på god terrengtilslutning rundt bebyggelse, avfallshåndtering og atkomstløsninger. Eksponerte støttemurer skal fortrinnsvis bygges i naturstein.

### 2.2 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering. Overvann skal fordrøyes internt i planområdet og avrenning skal legges på egen grunn.

### 2.3 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for planen.

### 2.4 Tilrettelegging for rednings- og slokkemansker

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

### 2.5 Miljøtiltak

Det settes krav om 100% grønne tak, som et ledd i bærekraftig arkitektur, økologisk overvannshåndtering og estetisk kvalitet.

### 2.6 Trafikksikkerhet

Det skal tilrettelegges for funksjonelle og trafikksikre løsninger innenfor planområdet. Kjørbar gang- og sykkelveg frem til boligblokkene skal holdes stengt for trafikk. Unntak gis for flyttebiler, drosje for bevegelseshemmede o.l.

### 2.7 Geologiske forhold

Bygningene skal fundamenteres i henhold til de lokale forhold på tomteområdet.

### 2.8 Terrengopparbeiding

Eksponerte fjellpartier/ terrengsår skal beplantes eller plastres for å skjule inngrepet.

## 2.9 Sti

Det tillates etablering av sti for allmenheten gjennom planområdet. Det er ikke krav om universell utforming av stien.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1 Bolig (BBB)

Grad av utnytting:

Det tillates etablering av maks 108 boenheter innenfor formål BBB. Maks tillatt grad av utnytting for BBB er 26% BYA.

Type bebyggelse og byggehøyder:

Boligområde BBB utbygges med åtte blokker, 1-8. Blokkbebyggelse for bygg 1-4 skal oppføres med maks 4 etasjer inklusiv inntrukken overetasje, ihht. maksimal byggehøyde angitt med koter på plankartet. Blokkbebyggelse for bygg 5-8 skal oppføres med maks 5 etasjer inklusiv inntrukken overetasje, ihht. maksimal byggehøyde angitt med koter på plankartet. Maks byggehøyde for bygg 1-8 beregnes ut ifra referansekte angitt på tun imellom blokkene på plankartet.

Byggegrenser:

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Ved behov for justering av bygningskroppene tillates det å gå ut over bygningsgrensene med inntil 0,5 m. Ramper, støttemurer, terrengbearbeidelser, terrengtrapp o.l. tillates plassert utenfor angitte byggegrenser.

Utforming:

Toppetasjen skal være inntrukket fra hovedvegglivet, mot vest og minimum 1 av kortsiden, med minimum 3 m. Toppetasjen skal ved materialbruk skille etasjen fra resterende bygningsfasade. Balkonger kan krage ut over angitt byggegrense, maks 2 m. Inngangsparti/trapperom for bygningene 1-4 kan bygges utenfor byggegrensen med maks 1 meter dybde og 4 meter bredde. Trapperom tillates å gå inntil 1 m opp over bygningshøyde angitt på plankart.

Minste uteoppholdsareal, MUA:

MUA skal være minimum 30 m<sup>2</sup> per boenhet. Alle leiligheter skal etableres med privat balkong eller markterrasse. Balkonger og markterrasser skal ha en minimumsstørrelse på 10m<sup>2</sup>. For beregning av MUA kan egnet uteoppholds- og lekeareal på mark, balkong, markterrasse og "lokk" medregnes.

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

- Plassering av bygg
- Leke- og uteoppholdsarealer
- Interne gang- og sykkelveger 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 (maks 5 plasser ved inngangspartiet til hver blokk)

Topp garasjeanlegg skal ved materialbruk og opparbeiding fremstå som en integrert og naturlig del av utomhusanlegget. 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 jordsmonn over lokket for arealer markert med grønt i utomhusplanen. Lokket skal høydesikres med gjerder ved innkjøring til garasjeanlegget.

Det tillates etablering av parsellhage innenfor formålet. Parsellhage skal ikke komme i konflikt med opparbeidet sti for allmennheten. Det tillates bruk av støttemurer med maks 1 m høyde for etablering av parsellhage.

### 3.1.2 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (f\_BG)

Bilparkering skal løses i garasjeanlegg under bebyggelse og terreng.

Det skal etableres 1,25 parkeringsplass pr. boenhet for boenheter opp til 80 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) og 1,5 parkeringsplass pr. boenhet for boenheter større enn 80 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) (avrundes til nærmeste hele tall).

### 3.1.3 Energianlegg (BE)

Nettstasjon (trafo) skal plasseres innenfor arealer regulert til energianlegg.

### 3.1.4 Renovasjon (BRE)

Arealer regulert med formål renovasjon (BRE) skal benyttes til nedgravd hentepunkt for søppel.

### 3.1.5 Lekeplass (f\_BLK)

Arealer regulert med formål lekeplass (f\_BLK) skal tilrettelegges for lekeplasser, minimum 10 m<sup>2</sup> per boenhet. Lekeplass f\_BLK1-3 skal være felles for bygg 1-2 og 5-6. Lekeplass f\_BLK4-6 skal være felles for bygg 3-4 og 7-8.

Områdene skal utstyres med lekeutstyr. Lekeplasser skal være universelt utformet, og skal sikres mot høydesprang.

Arealer avsatt til oppstillingsplass for brannbiler skal ha belegg som fungerer både for oppstillingsplass og lek.

### 3.1.6 Annet uteoppholdsareal (f\_BAU)

Arealer regulert med formål annet uteoppholdsareal (f\_BAU) skal tilrettelegges med oppholdsarealer for flere aldersgrupper, minimum 10 m<sup>2</sup> per boenhet. Areal f\_BAU1-2 skal være felles for hele felt C2. Areal f\_BAU3 skal være felles for bygg 1-2 og 5-6, og f\_BAU4 skal være felles for bygg 3-4 og 7-8. Innenfor f\_BAU1 tillates det etablering av ballbinge. Innenfor f\_BAU2-4 skal arealene beplantes og utstyres med sitteplasser (bord/benker).

### 3.1.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (f\_BKB)

Arealer regulert med formål kombinert bebyggelse og anleggsformål (f\_BKB) skal kombinere formålene boligblokkbebyggelse (BBB) og annet uteoppholdsareal (f\_BAU). Arealene f\_BKB1 og f\_BKB3 skal være felles for bygg 1-2 og 5-6. Arealene f\_BKB2 og f\_BKB4 skal være felles for bygg 3-4 og 7-8.

Arealene skal brukes til bod/sykkelboder. Det skal etableres 2 sykkelplasser pr. boenhet, i boder for sykkelparkering. Arealene på takene skal beplantes og utstyres med sitteplasser (bord/benker). Arealene regnes med i MUA. Arealene regnes med i BYA.

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 3.2.1 Kjørveg (f\_SKV)

Kjørveg (f\_SKV) skal være felles for beboere innenfor felt C2.

Kjørveg skal opparbeides med 4,5 m asfalt pluss 0,5 grusskulder på østlig side av vegen.

Kjørveg opparbeides etter klasse A1, av Håndbok N100. Vegklassen tilsvarer klasse A1 i Fet kommunes felles kommunal vegnorm.

Kjøreveg skal belyses etter belyningsklasse CE4, av Håndbok N100. Belysning skal oppføres langs hele kjørevegen.

### 3.2.2 Fortau (f\_SF)

Fortau (f\_SF) skal være felles for beboere innenfor felt C2.

Fortau skal opparbeides med 2,5 m asfalt pluss 0,25 m grusskulder.

### 3.2.3 Gang-/ og sykkelveg (f\_SGS)

Det skal opparbeides gang-/ og sykkelveg (f\_SGS) fra kjøreveg (f\_SKV) og gjennom boligområdet. Gang- (og sykkelvegen skal være felles for beboere innenfor felt C2. Gang-/ og sykkelvegen skal etableres med 3,5 m asfalt og med minimum 5 cm vis kantstein.

Unntak for kjørbare atkomst på gang-/ og sykkelvegen gis for flyttebiler, drosje for bevegelseshemmede og tilsvarende kjøretøy.

Gang-/ og sykkelvegen skal være universell utformet.

### 3.2.4 Gangveg/gangareal (f\_SGG)

Gangveg/gangareal (s\_SGG) skal være felles for beboere innenfor felt C2.

Gangveg/gangareal skal være universell utformet.

### 3.2.5 Annen veggrunn teknisk anlegg (SVT)

Arealer med formål annen veggrunn teknisk anlegg (SVT) skal benyttes til nødvendig trafikkareal utenom kjørearealene. Arealene kan benyttes til skulder, grøft, skjæring, fylling og tekniske installasjoner langs atkomstvegen.

### 3.2.6 Annen veggrunn grøntareal (SVG)

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

Innenfor SVG1 tillates det etablering av renne og kulp for overvann. Kulp skal ikke overstige 0,2 m vanddybde.

## 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 3.3.1 Grønnstruktur friområde (f\_GF)

Grønnstruktur friområde (f\_GF) skal være felles for beboere innenfor felt C2, og 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. Bestemmelser til hensynssoner (§ 11-8)

### 4.1 Sikringsone – Frisikt (H140)

I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

## 5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

---

### 5.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse for boligområdet BBB gis skal det foreligge:

- Godkjent utomhusplan
- Plan for overvannshåndtering, jf. 2.
- Estetisk redegjørelse for bebyggelse og utomhusanlegg

### 5.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse for boligområde BBB 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 Byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper, jf. 2.5.
- Overordnet geoteknisk vurdering av planområdet

### 5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før brukstillatelse for boligområde BBB gis skal:

- Atkomstveg med gang/ og -sykkelveg være etablert og koblet til offentlig veg Lykjelia.
- Atkomstveg være belyst, jf. 3.2.1.
- Atkomst og vannforsyning for brannvesen ferdigstilles. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til Byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
- Utomhusanlegg og andre uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan. Dersom tiltaket ferdigstilles på vinterstid skal uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet senest 1. juli påfølgende sommer.
- Sti gjennom planområdet være opparbeidet.

### 5.4 Rekkefølge i tid

Utbyggingen kan deles opp i byggetrinn. Byggetrinn I må minimum bestå av byggene 5-8, hele garasjeanlegget, atkomstvegen fra Lykjelia til garasjen, gang-/ og sykkelvegen og lekeplassene.