

Reguleringsplan for Grønliveien

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID L016

Saksnummer: PLAN-20/00717

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal, samt utbedring av eksisterende samferdselsareal.

2. Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmellesområder

Området reguleres til:

Vertikalnivå 2

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Felt navn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Blokkbebyggelse, renovasjonsanlegg, uteoppholdsareal	BBB, BRE, BUT	1113, 1550, 1600
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg, fortau, annen veggrunn – grøntareal,	SKV, SF, SVG,	2011, 2012, 2019,

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

3.1.1 Universell utforming - tilgjengelighet

Prinsippene for tilgjengelighet og universell utforming skal følges ved planlegging og opparbeiding av bygninger og uteområder så langt dette er mulig. Universell utforming og gjennomføring av tiltak i planen skal sikre god tilgjengelighet for alle.

3.1.2 Estetisk utforming

Bebyggelsen innenfor planområdet skal sikre høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til omkringliggende omgivelser og terrenget samt variasjon i materialbruk. Ny bebyggelse skal utformes etter prinsippene i planens vedlagte illustrasjonsprosjekt og mulighetsstudie, LO 16-11, datert 20.06.2024.

3.1.3 Terrengbehandling

Mest mulig av eksisterende terreng skal søkes bevart i byggeområdet. Skjæringer skal etterstribes tilbakeført i høyest mulig grad. Gjøres det funn av tidligere forurensende virksomhet under bearbeidelse av tomten skal anleggsvirksomheten pauses og det skal utføres ytterligere miljøforureningsanalyse og tiltak for å hindre spredning.

3.1.4 Uteoppholdsareal

- For alle boenheter innenfor planområdet skal det avsettes minimum 55 m² uteoppholdsareal per boenhet.
- Det skal avsettes minimum 8 kvm privatuteoppholdsareal per boenhet. Privat uteopphold skal være private balkonger eller andel av takterrasse.
- Det skal opparbeides minimum 500 kvm lekeplass ved inngang, som del av MUA, innenfor byggeområde BBB
- Lekeplassene skal opparbeides med lekeapparater og soner som dekker kravet til differensierte aktiviteter og alderstrinn.
- Uteoppholdsarealer skal opparbeides med sittegrupper og tilrettelegges som felles møteplasser for beboerne.
- Minst 50 % av lek- og oppholdsareal skal være solbelyst kl.15.00 ved vårjevndøgn.

3.1.5 Trafikk

Trafikkarealer opparbeides etter vedlagte vegtegninger, LO16-6, datert 30.05.2024. Offentlige veganlegg skal opparbeides i tråd med gjeldene tekniske forskrifter, håndbøker og kommunal norm.

3.2 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagget etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

3.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- a) Ny bebyggelse er definert gjennom linjetema omriss planlagt bebyggelse og regulert høyde i plankartet.

3.4 Miljøkvalitet) (§ 12-7 nr. 3)

3.4.1 Overvannshåndtering

- a) Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn. Detaljprosjektering skal utføres med bakgrunn i vedlagte overvannsnotat LO16-7, datert, 05.03.2023

3.4.2 Støy

- a) Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige grenseverdiene for støy i Miljøverndepartementets retningslinje T1442.
- b) For boenheter innenfor planområdet gjelder krav om stille side, hvor samlet støy fra tog-og vegtrafikk ikke skal overskride Lden 55db. Dette ivaretas med bygningskonstruksjonene, enten ved gjennomgående planløsning til stille side eller dempingstiltak knyttet til luftemulighet i fasade. Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst et rom være soverom skal ha luftemulighet som ivaretar kravet. Boenheter hvor det ikke kan etableres minst ett soverom med konvensjonelt luftvindu kan ivareta støykravene med støydempingstiltak i fasade, eksempelvis støydempende vindusløsning eller lufting via vinterhage. Lufting via uteplass forutsetter at uteplassen har solavskjerming og ventilasjon.
- c) Planens vedlagte støyutredning, LO16- 8 datert 24.06.2024 skal legges til grunn for detaljprosjekteringen støy inkludert valg av nødvendige avbøtende tiltak.
- d) Støyskjerm langs toglinjen skal være lydabsorberende.

3.4.3 Naturmangfold

Det skal ikke spres eller innføres fremmede arter ved utbygging av planområdet. Fremmede arter skal eventuelt bekjempes før forflytning av masser.

3.4.4 Anleggsperioden

- a) Ved søknad om igangsettingstillatelse for ny bebyggelse, skal det vedlegges en anleggsplan. Planen skal redegjøre for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for plassering av maskiner og annet utstyr, områder for lagringsbrakker og brakkerigg, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige avbøtende tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrensener følge Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442.

4. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BBB)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for bebyggelse og anlegg, kan eksempelvis omfatte:

- *Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)*
- Byggeområdets utnyttelsesgrad er oppgitt i plankartet.
- Regulert høyde gis en fleksibilitet på +/- 1 meter i horisontalplanet.
- *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):*
 - Lekeplasser skal være universelt utformet
 - Privat uteoppholdsareal skal opparbeides med løsninger hvor jernbane- og vegstøy ikke skal overskride Lden 55db
 - Parkering og sykkelparkering tillates opparbeidet i parkeringsanlegg/kjeller under boligbebyggelsen. Det tillates inntil 0,7 biloppstillingsplasser per boenhet. Minimum 3 plasser skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede og plasseres nær inngang til heis.

Blokkbebyggelse (BBB)

- a. Området er avsatt til boligformål - blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b. Maksimal utnyttelse er angitt på plankartet
- c. Det tillates inntil 40 boenheter innenfor byggeområdet
- d. Omriss planlagt bebyggelse og regulerte høyder er angitt på plankartet.
- e. Det tillates tekniske installasjoner inntil 0,8 meter over angitt byggehøyde.
- f. Boliger skal etableres med en stille side (Lden 55dB), og minst et soverom skal ligge mot stille side.
- g. Det tillates rekkverk og støyskjermende gelendre/glassvegger over angitt maksimale byggehøyde med henholdsvis 1 meter og 2,5 meter.
- h. Det skal opparbeides felles uteoppholdsarealer innenfor byggeområdet. Uteoppholdsarealene skal støyskjermes. Det tillates, møblering og mindre tilhørende konstruksjoner innenfor hele byggeområdet.

- i. Det skal opparbeides lekeplasser og uteoppholdsareal på deler av takflatene. Arealene skal beplantes i form av blomsterkasser hvor det skal tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter.
- j. Balkonger skal utformes slik at det oppnås støynivå lavere enn Lden 55dB.
- k. Det tillates etablering av utendørs sykkelparkering i forbindelse med byggets hovedinnganger.
- l. Det tillates opparbeidelse av støttemur mot o_SKV1 der det er nødvendig. Støttemurer skal tilpasses terrenget.
- m. For leiligheter over 50kvm skal minimum 5m² av MUA være privat uteoppholdsareal.
- n. Det tillates utkragede balkonger utover omriss planlagt bebyggelse innenfor byggeområdet.
- o. Det skal etableres snøsmelteanlegg ved innkjøring til parkeringskjeller.
- p. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1m fra eiendomsgrense. Det skal være 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Renovasjonsanlegg (f_BRE)

- a. Området er avsatt til felles renovasjonsanlegg.
- b. Det skal etableres avfallsbrønner innenfor området.

Uteoppholdsareal (f_BUT1)

- a. Området er avsatt til felles uteoppholdsarealer.
- b. Det tillates beplantning, møblering samt opparbeidelse av lekestativer og mindre konstruksjoner innenfor området.
- c. Det skal opparbeides nærlekeplass på minimum 250m² innenfor byggeområdet. Lekeplassen skal beplantes, møbleres og opparbeides med lekestativer og mindre konstruksjoner innenfor området.
- d. Minst 50 % av lek- og oppholdsareal skal være solbelyst kl.15.00 ved vårjevndøgn, i henhold til kommunal norm.
- e. Det tillates opparbeidelse av støyskjerm med minimumshøyde 1,5 meter innenfor området.
- f. Deler av uteoppholdsarealet kan opparbeides som privat uteoppholdsareal for inntil 6 av boenhetene innenfor BBB
- g. Uteoppholdsarealer skal plasseres som anvist i planens vedlagte utomhusplan, LO16-16, datert, 18.06.2024.

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

Kjøreveg (o_SKV1)

- a. Området er avsatt til offentlig trafikkareal – kjøreveg.
- b. Området skal opparbeides i henhold til kommunal standard.
- c. Overordnede krav om frisikt skal ivaretas i alle kryss.

Fortau (o_SF1-2)

- a. Områdene er avsatt til offentlig trafikkareal – fortau.

Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

- a. Området er avsatt til offentlig trafikkareal – annen veggrunn – grøntareal.

Kombinerte formål (BKB) – Vertikalnivå 1

- a. Området er avsatt til parkeringsanlegg. Deler av parkeringsanlegg tillates etablert over bakkenivå. Fasader over bakkenivå skal utformes som del av hovedbebyggelsen.
- b. Det tillates inntil 0,7 biloppstillingsplasser og 2,2 sykkelparkeringsplasser per boenhet i parkeringsanlegget.
- c. Det tillates inntil 27 biloppstillingsplasser. Av dette skal minimum 4 plasser avsettes til gjesteparkering og minimum tre plasser tilrettelegges for bevegelseshemmede og plasseres nært heis.
- d. Deler av byggeområdet tillates etablert over bakkenivå. Fasader over bakkenivå skal utformes som del av hoved bebyggelsen.
- e. Alle parkingsplasser avsatt for beboere skal ha ladepunkt for el-bil.

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

5.1 Før rammetillatelse (felt BBB)

- Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge godkjente byggeplaner for vei samt godkjent helhetlig VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering for omsøkte bebyggelse.
- Ved søknad om rammetillatelse skal godkjent renovasjonsløsning vedlegges. Renovasjonsløsning skal være godkjent av ROAF.
- Før rammetillatelse kan gis skal o_SKV1 være opparbeidet og overtatt av kommunen.
- Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan. Planen skal vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med adkomst-situasjoner, uteoppholdsarealer, terrengbehandling, avfallshåndtering, nettstasjon og parkering. Utomhusplanen skal utarbeides med utgangspunkt i planens vedlagte utomhusplan, LO16-16 datert 18.06.2024.
- Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en tiltaksplan for håndtering av forurenset masse i grunnen. Tiltaksplanen skal følge anbefalinger og overordnet tiltaksplan i planens vedlagte miljøundersøkelse, LO-16-18, datert 19.12.2024

5.2 Før igangsettingstillatelse (felt BBB)

- Før igangsettingstillatelse til grunnarbeider skal det foreligge godkjent detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg i henhold til vedlagte VAO-rammeplan, LO16-7, datert 05.03.2023. Spillvann skal kobles på eksisterende spillvannskum SID: 221985.
- Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

5.2.1 Før første igangsettingstillatelse for bebyggelse over bakken

- Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal tilstrekkelige løsninger for håndtering av spillvann og overvann være dokumentert gjennom tekniske planer og godkjennes av Lillestrøm kommune. Godkjennelsesmyndighet er Lillestrøm kommune ved Miljøteknikk.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB)

- Minste uteoppholdsareal, for omsøkt del av bebyggelsen, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.
- Før bebyggelsen tas i bruk skal anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet. Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.
- Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
- Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal støyskjerm vist i planens vedlagte støyutredning, LO16- 8 datert 24.06.2024, mot jernbanen være opparbeidet.

5.4 Før ferdigattest

- Før ferdigattest skal godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.

5.5 Tillatelser (felt BBB)

- *Rammetillatelse, Igangsettingstillatelser og tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse kan likevel gis, hvis det gjennom utbyggingsavtale eller gjennom annet avtaleverk er sikret av rekkefølgekravene vil opparbeides. Ferdigattest kan ikke gis før rekkefølgekravene er opparbeidet.*

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

LO16-16 Utomhusplan, datert 18.06.2024

LO16-6 Vegtegninger – detaljplaner, datert 30.05.2024

LO16-7A VAO Rammeplan – Vann, avløp og – Rapport - datert 05.03.2023

LO16-7B Overvannshåndtering – datert 05.03.2023

LO16-8 Støyutredning, datert 24.06.2024

LO16-11 Mulighetsstudie/illustrasjonsprosjekt, datert 20.06.2024

LO-16-18 Grunnundersøkelse og tiltaksplan forurenset grunn, datert 19.12.2024

