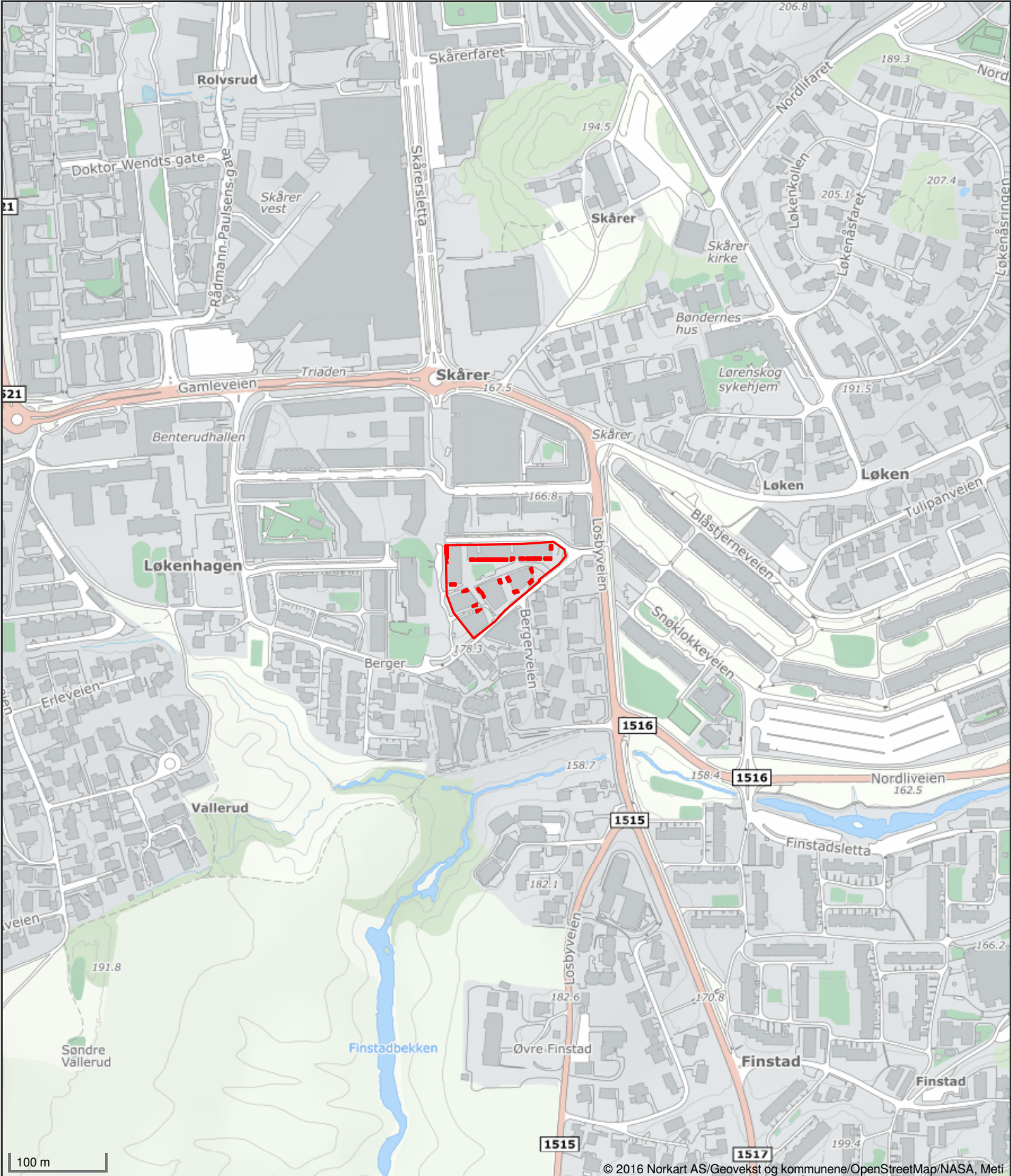




Oversiktskart for eiendom 3222 - 100/81//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



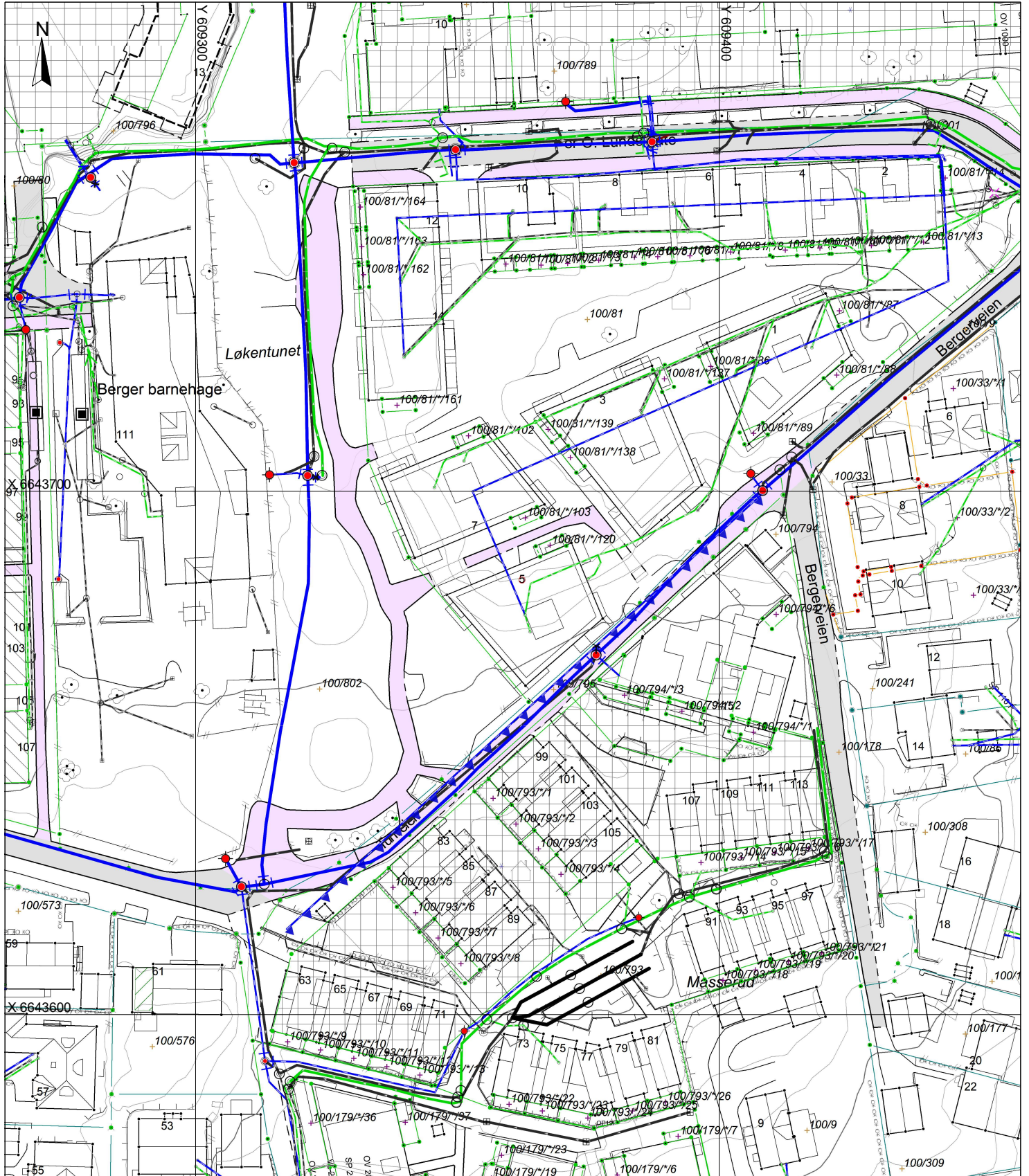
LEDNINGSKART

Målestokk: 1:1000

Eiendom: Gnr.: 100 Bnr.: 81 Adresse: Bergerveien 5

— Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles ■■■ Spillvannskanal ■■■ RAI

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.



Goa Arkitektkontor AS
4 etasje Sommerrogata 17

0255 OSLO

Saksbehandler / telefon
Gudmund Røgeberg / 907 57 025

Vår referanse:
17/1742- 148

Deres referanse:

Dato:
28.08.2020

Midlertidig brukstillatelse - Nye boligblokker

Adresse Bergerveien 3	Gnr./bnr./fnr./snr. 100/415//	Bygning
Ansvarlig søker Goa Arkitektkontor AS 4 etasje Sommerrogata 17 0255 OSLO	Tiltakshaver Spg Bakke Bolig Skårer AS Finstadhagan 7 1930 AURSKOG	
Tiltakets art: Nye boligblokker	Bygningstype: Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for hele tiltaket

Søknad om brukstillatelse for boligblokker er mottatt 31.07.2020. Dokumentasjon på at sikkerhetsnivået var tilstrekkelig for å gi brukstillatelse ble oversendt 24.08.2020.

Tidligere tillatelser:

- Rammetillatelse ble gitt 22.03.2018 for boligblokker og parkeringskjeller.
- Dispensasjon fra overskridelse avregulert byggegrense, gitt 13.09.2017.
- Igangsettingstillatelse nr. 1 for plassering av bygg, grunnarbeider, VA og bunnledninger, kranfundamenter, klargjøring av tomt for Løkenparken, sprenging og bærelag Løkenparken ble gitt 02.05.2018.
- Igangsettingstillatelse nr. 2 for fundamentering (plass-støpt betong) og råbygg ble gitt 31.07.2018.
- Igangsettingstillatelse nr. 3 for tett bygg, yttervegg og tak ble gitt 19.02.2018.
- Igangsettingstillatelse nr. 4 for resterende arbeider, derunder innvendige arbeider, overflater utomhus, ferdigstilling og komplettering ble gitt 05.04.2019.
- Innvilgelse av dispensasjon fra regulert parkeringsdekning, gitt 15.11.2019.
- Midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av Løkenparken, gitt 12.11.2019
- Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket ble gitt 02.06.2020.

Vedtak

I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Det gjøres oppmerksom på at tiltaket skal betjenes av avfallssuget, jf. reguleringsplanen. Dispensasjon fra dette kravet kan ikke påregnes.

Ferdigstillelse og sluttkontroll

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 30.10.2020.

- Mindre fasadearbeider for hus B.
- Ferdigstillelse av park.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Med hilsen
byggesak

Na Stephansen
avdelingsleder

Gudmund Røgeberg
saksbehandler

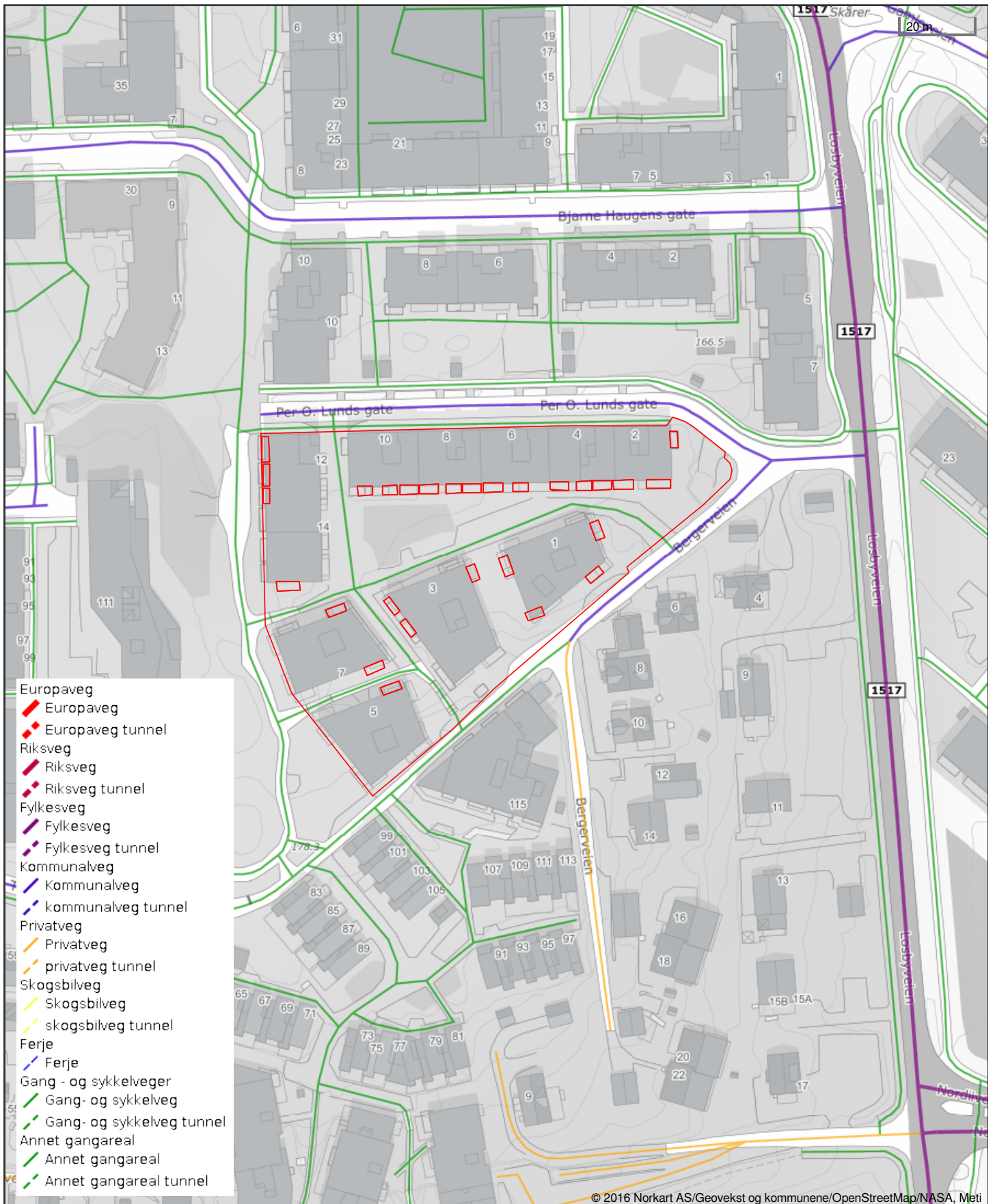
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Spg Bakke Bolig Skårer AS Finstadhagan 7 1930 AURSKOG

Intern kopi til:



Vegstatuskart for eiendom 3222 - 100/81//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 18.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	100	Bruksnr.	81	Festenr.		Seksjonsnr.	121
Adresse	Bergerveien 5, 1475 FINSTADJORDET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0121068075	22224	19.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2878
8SEN0121750743	35006	19.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	10507
8SEN0121068082	4919	19.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	549

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 18.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	100	Bruksnr.	81	Festenr.		Seksjonsnr.	121
Adresse	Bergerveien 5, 1475 FINSTADJORDET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	927 534,48 kr
Feiing	276,50 kr
Renovasjon	1 032 556,80 kr
Vann	779 222,22 kr
Sum	2 739 590,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsynsgebyr	0%	1 Stk/år	326.50	1/1	0 %	326,50 kr	163,25 kr
Fastledd renovasjon	25%	192 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	668 640,00 kr	334 320,00 kr
Vann Etter Måler	25%	5253.5 Kbm.	50.76	1/1	0 %	266 680,80 kr	353 662,30 kr
Avløp Etter Måler	25%	5253.5 Kbm.	61.02	1/1	0 %	320 594,84 kr	425 161,21 kr
Vann etter måler	15%	5253.5 Kbm.	46.70	1/1	0 %	245 346,34 kr	325 369,32 kr
Avløp etter måler	15%	5253.5 Kbm.	56.14	1/1	0 %	294 947,25 kr	391 148,32 kr
Målerleie	15%	3 Stk/år	364.00	1/1	0 %	1 091,99 kr	546,00 kr
A-konto vann	15%	15089 Kbm.	49.99	1/1	0 %	754 306,68 kr	377 153,32 kr
A-konto avløp	15%	15089 Kbm.	60.44	1/1	0 %	912 039,54 kr	456 019,76 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallssug/boenhet	25%	192 Kr.	1895.40	1/1	0 %	363 916,79 kr	181 958,40 kr
Sum a-konto innbet. vann	15%	-211 Kbm.	46.70	1/1	0 %	-9 854,02 kr	-340 010,31 kr
Sum a-konto innbet. Avløp	15%	-211 Kbm.	56.14	1/1	0 %	-11 846,17 kr	-408 749,08 kr
Sum-Akonto-Innbet. V	25%	-211 Kbm.	50.76	1/1	0 %	-10 710,89 kr	-369 576,43 kr
Sum-Akonto-Innbet. A	25%	-211 Kbm.	61.02	1/1	0 %	-12 876,28 kr	-444 292,47 kr
					Sum	3 782 603,37 kr	1 282 873,59 kr


Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

	LØRENSKOG KOMMUNE	
	Kemnerkontor	
	Hasselveien 6, 1470 Lørenskog	
	Tlf.: 67 93 40 00, Faks: 67 92 99 20	
	E-post: kemneren@lorenskog.kommune.no	

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr.:	100	Bnr.:	81	Fnr.:		Snr.:	121
Adresse:	Bergerveien 5, 1475 FINSTADJORDET						

	Ja	Nei
Det foreligger heftelser med legalpant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Heftelsen gjelder	Beløp	Gjelder termin/år
Kommunale gebyrer/og evt. eiendomsskatt	kr.	/

Blir fakturert under ett til BERGER HAGE BOLIGSAMEIE. Kommunale gebyrer er del av fellesutgifter pr. andels eier.

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

- **Kommuneplan 2023-2035**, vedtatt av kommunestyret 15.03.2023.
Planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer samt temakart ligger vedlagt.

Gjeldende planer finner du på våre nettsider [her](#).

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no
- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no
- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner [her](#).
- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes [Kartverket](#).
- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
Se § 10 støy i [Generelle bestemmelser og retningslinjer](#) og [støysonekart](#).
- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
Undersøk forholdene [her](#) .
Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.



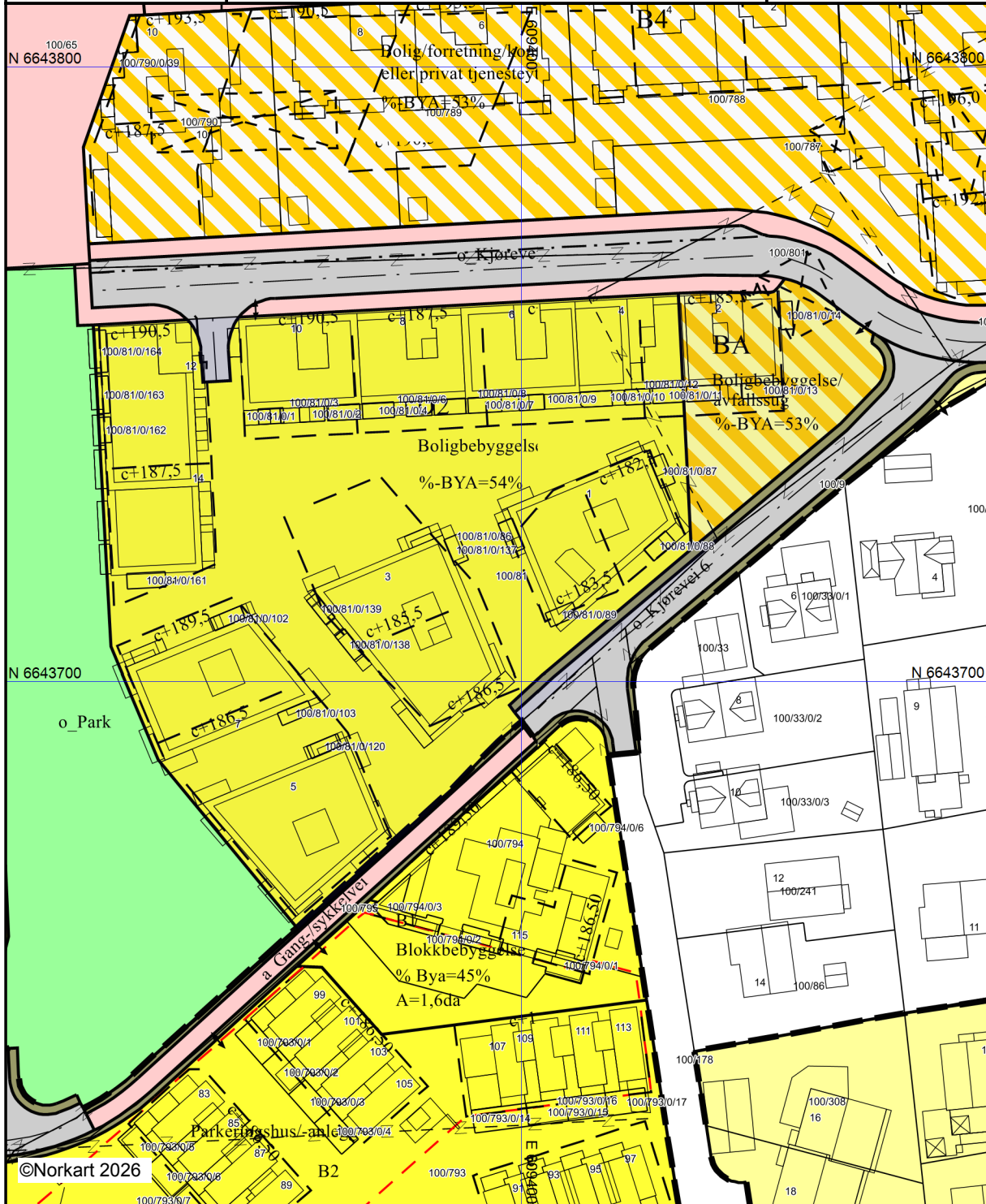
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/81/0/121
Adresse: Bergerveien 5
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

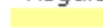



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring













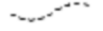

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/tjenesteyting
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med
-  Kjørveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringshus/-anlegg
-  Park

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Tunnel
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde

SKÅRER SYD

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLANEN

§ 1

Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 08.08.2013, sist revidert 24.03.2014.

§ 2

Formål

Området reguleres til:

Område for bebyggelse og anlegg

- Bolig (felt C2, D2)
- Bolig/barnehage (felt D1a, D1b)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt B1, B2 B3, B4)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt A, C1)

Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei (kjørevei 1 - 8)
- Fortau
- gatetun
- annen veigrunn - grøntareal
- annen veigrunn (midtrabatt)
- torg (torg 1, torg 2 og torg 3)
- busslomme
- kjørevei/torg

Område for grøntstruktur

- park

Kombinerte formål for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og infrastruktur

- bolig/avfallssug (felt BA)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med rammesøknad skal det godkjennes designmanual for hvert felt hvor det redegjøres for hvordan formingsveileder sikres ivaretatt.

Områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av ansvarlig myndighet.

Sammen med første rammesøknad skal det sendes inn en overordnet plan for organisering av anleggstrafikk i anleggsperioden for hele planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen. I den grad kommunen finner det nødvendig, skal det også utarbeides mer detaljert plan for hvert byggetrinn. Anleggstrafikk skal som hovedprinsipp adskilles fra beboertrafikk og det skal legges vekt på å minimere ulemper for naboer i og ved planområdet.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og med de maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Det skal skapes variasjon i fasadeliv og i høyder og det tillates etablert tårnmotiver innenfor de høyder som angitt på plankart. Plasseringen av kotehøyder er veiledende og den endelige plasseringen av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad.

Heishus og trapp for adkomst til takterrasse, samt tekniske installasjoner tillates etablert med inntil 3 meter over maks kotehøyde. Denne typen oppbygg kan maksimalt utgjøre 15% av takflaten. Oppbygg og tekniske installasjoner skal inngå i et helhetlig arkitektonisk uttrykk for bebyggelsen.

Rekkverk for takterrasse tillates over maks kotehøyde forutsatt at dette trekkes minimum 1 meter tilbake eller tilsvarende rekkverkets høyde fra byggets hovedvolum.

Det tillates etablert vind- og solavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes tilsvarende høyden inn fra gesims.

Det skal etableres minimum én passasje som tillater adkomst for utrykningskjøretøy til alle gårdsrom.

Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer tillates kraget ut over byggegrenser med en dybde på maksimalt 2 meter. Der elementer krager ut over offentlig areal, må det sikres en fri høyde på minimum 4 meter fra bakkeplan/terreng. Parkeringsanlegg tillates anlagt under tilgrensende trafikkarealer innen planområdet. Dette forutsetter at volumer under terreng kan være i overensstemmelse med framføring av teknisk infrastruktur og utforming av veianlegg.

Nedkastpunkter for avfallshåndtering samt mindre, åpne skur for sykkelparkering tillates etablert utenfor byggegrenser.

I felt D1b tillates mindre boder for hensetting av barnevogner og annet nødvendig utstyr for barnehagen etablert utenfor byggegrense.

3.3 Utnyttelse

Utnyttelsesgrad er angitt som maks % BYA på plankart. Areal under bakken/under gårdsrom medregnes ikke i % BYA.

For felt D2 inngår felt BA i utnyttelsesgraden.

3.4 Bruk

I planområdet tillates inntil 3000m² forretning.

Forretning tillates kun på bakkeplan mot Gamleveien, Losbyveien, gatetun, kjørevei 1, kjørevei 2, torg 1, torg 2 og torg 3.

Beverting, kontor og offentlig og privat tjenesteyting tillates kun på bakkeplan mot Gamleveien, Losbyveien, gatetun, kjørevei 1, kjørevei 2, torg 1, torg 2 og torg 3.

I felt D1a skal det etableres barnehage, og felt D1b tillates også benyttet til barnehage. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for bruk av allmennheten utenom åpningstiden. Det tillates en mindre parkeringsplass for barnehagen på bakken innenfor felt D1a og D1b. I felt regulert til bolig/avfallssug kan det etableres sentralanlegg for avfallssug under terreng. Terrenget skal opparbeides som og inngå i felles utearealer for felt D2 og BA.

Endelig grensesnitt mellom felt D2 og BA kan avgjøres ved rammesøknad for avfallssug.

I felt D2 tillates etablert forsamlingslokale.

Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter.

3.5 Utforming

Planområdet skal bestå av en helhetlig bebyggelse og utomhusanlegg med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Bygnings- og fasadematerialer skal ha en karakter som er i overensstemmelse med funksjon og valgt formspråk, de skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i bygningens forventede levetid.

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppstår variasjon i høyder og i lange fasadeløp.

Svalganger tillates ikke ut mot offentlig rom og kun unntaksvis inn mot gårdsrom dersom det kan dokumenteres løsninger som er en del av et helhetskonsept med høyt arkitektonisk nivå.

Bebyggelsens første etasjer mot offentlige arealer skal utformes slik at denne delen av fasaden fremstår som en del av den øvrige delen av bygningens arkitektur. Det skal tilstrebes å opprettholde kontakten mellom inne og ute der hvor det er full etasje.

Parkeringskjellere skal som hovedprinsipp ikke ligge i fasade mot offentlig areal. Der dette likevel er nødvendig skal de delene av parkeringsanleggets vegger som blir synlig over bakken utformes med tanke på å skape tiltalende oppholdskvaliteter på fortau og utearealer.

I felt A og felt C1 skal de etableres åpning i bebyggelsen for å sikre diagonal forbindelse mellom planområdet og Gamleveien. Forbindelsen skal være allment tilgjengelig fra KV3 til Gamleveien. Plassering av åpningene er vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Endelig utforming, som høyde og bredde, avgjøres ved rammesøknad.

I felt B3 skal det etableres åpning i bebyggelsen for å sikre forbindelse med Gamleveien. Endelig plassering og utforming avgjøres ved rammesøknad.

Det skal etableres et fondmotiv som markerer Skårerslettas avslutning.

3.6 Uteoppholdsarealer

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer, enten på private balkonger/terrasser/hager og fellesarealer i gårdsrom, mellom husene og/eller på takterrasser.

Det skal opparbeides uteoppholdsarealer per boenhet etter følgende minimumsnorm:

A- og B-feltene: 18m² felles + 7m² privat

C- og D-feltene: 25 m² felles + 5 m² privat

Utomhusarealet skal opparbeides med flater som tillater opphold og lek. Der det er parkeringskjeller under terreng må det sikres tilstrekkelig vegetasjonsdekke så det kan plantes busker og lavere trær.

På takterrasser skal det etableres plantekasser for vegetasjon for å bidra til grønnere tak.

Gårdsrom innen felt B3 skal opparbeides som et helhetlig sammenhengende gårdsrom. Terrengtet skal innenfor bestemmelsesgrensen bearbeides slik at øvre del av gårdsrommet inngår som en naturlig del av utomhusarealene.

Uteoppholdsarealene i feltene D1a og D1b skal vurderes sammen.

Uteoppholdsarealet i feltene D2 og BA skal vurderes sammen.

3.7 Atkomst og parkering

Parkering skal løses på egen tomt i parkeringsanlegg under terreng. Atkomst til parkering vises med piler på plankartet. Plassering av atkomstpiler er veiledende og endelig plassering av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad for det enkelte felt. En av adkomstpilene fra kjørevei 2 til B3 gjelder også for næringsarealer.

Nedkjøringsramper til parkeringsanlegg bør som hovedregel integreres i bebyggelsen og anlegges innenfor byggegrenser. Dersom nedkjøringer anlegges inn i gårdsrom skal denne overbygges og tilrettelegges for opphold på tak.

Det tillates etablert parkeringsplasser på gateplan langs gatene med felt kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4.

For hvert enkelt delfelt skal det totalt sett etableres parkering for bil tilsvarende 1,25 plasser pr boenhet, inkludert gjesteparkering.

Det skal etableres to sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Ca 50% av plassene skal etableres i kjeller eller i overdekkede stativer på terreng.

Det skal etableres 40 p-plasser i kjeller i felt B3 øremerket for forretning.

Det tillates etablert maks 0,7 plasser pr 100 m² tjenesteyting (offentlig og privat) og 0,7 plasser pr 100 m² kontor.

Det skal etableres 10 oppstillingsplasser for sykkel pr 1000 m² kontor/tjenesteyting/forretning.

5% av det totale antall parkeringsplasser skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Varelevering tillates fra tverrgatene felt kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4 samt fra gatetun og torg. Varemottak skal skjermes for innsyn med port i fasade.

Minimum 60 % av all parkering i planområdet skal ha adkomst fra kjørevei 5 når området er ferdig bygget ut.

§ 4 Plan for utomhusområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det enkelte felt, med detaljering for det aktuelle byggetrinnet.

Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, stigningsforhold, internveier, beplantning og vegetasjon, inkludert verdifull vegetasjon som skal bevares, arealer for opphold og lek, parkering, møblering, belysning, forstøtningsmurer, materialbruk, gjerder, boder, renovasjon og ev. trafostasjoner.

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

Krav om utomhusplan gjelder også for torg, gatetun og park.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Torg 1 skal gis en urban utforming med innslag av trær og vegetasjon.

Det tillates etablert uteservering på torg og gatetun dersom dette er tilknyttet bevertningssteder i tilstøtende bebyggelse.

Kjørevei/torg skal underordnes torget/gatetunets materialbruk og ha fartsdempende virkning.

Alle samferdselsanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Gaterommene skal ha klare urbane kvaliteter og skal gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning og møblering. Torg og gatetun skal også inneholde kunstneriske elementer.

Ved etablering av en 4. arm i rundkjøringen Skårersletta/Gamleveien må byggeplan for rundkjøringen godkjennes av Statens Vegvesen. Adkomst fra parkeringskjeller til rundkjøring må ha trafikkøy i midten for å skille kjøreretningene. Rundkjøringen må være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som betinger adkomst fra rundkjøringen.

Byggeplan for gang/sykkelvegen langs fv.353 Gamleveien/Losbyveien skal godkjennes av Statens vegvesen. Byggeplanen må være godkjent og det må være inngått en gjennomføringsavtale mellom Statens vegvesen og utbygger som regulerer gjennomføringen av anlegget, og utbygger må ha stilt nødvendige økonomiske garantier før det blir gitt igangsettingstillatelse innenfor område B3.

Byggeplan for adkomster ut i Losbyveien må godkjennes av Statens Vegvesen. Adkomstene må være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som skal ha adkomst fra Losbyveien.

§6 Grøntstruktur (park)

Parkarealer skal opparbeides slik at de tilrettelegges for lek og rekreasjon.

Parkanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Parkområdet skal gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning og møblering og kunstneriske elementer.

§ 7 Støy

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), kapittel 4, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis.

Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak dersom det oppstår behov for dette ved etappevis utbygging. Midlertidige støyskjermingstiltak skal ha en god estetisk utforming i forhold til sin funksjon og tidshorisont.

For støyutsatte hjørneleiligheter hvor det ikke lar seg gjøre å lage funksjonelle gjennomgående leiligheter, må det etableres innglasset balkong eller tilsvarende løsninger for å sikre tilfredsstillende støyforhold til soverom.

§ 8 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering og godkjennes av kommunen. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

Fortau langs Tunveien skal ferdigstilles senest i forbindelse med tilstøtende boligbebyggelse. Ved trinnvis utbygging av fortau skal opparbeidede parseller på hensiktsmessig måte gis midlertidig tilkobling til eksisterende gang-/sykkelveinnett.

Brukstillatelse for bolig kan ikke gis før det er etablert tilstrekkelig kapasitet for slokkevann.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse med adkomst fra tverrgatene kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4 skal den aktuelle veien ferdigstilles fram til det aktuelle byggetrinnets avslutning. Unntak for dette gis for fortau på motsatt side inntil veien får tosidig bebyggelse.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse i felt D2 og/eller felt BA, skal Bergerveien med fortau ferdigstilles og flytting av gangfelt over Losbyveien ved Bergerveien, være gjennomført.

Planområdet skal betjenes av avfallssuganlegg. Inntil avfallssuganlegget er etablert må det legges til rette for midlertidige løsninger som ikke er unødvendig plasskrevende eller sjenerende. Midlertidige avfallsløsninger skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammesøknad/utomhusplan.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for første byggetrinn i feltene D1a, D1b og/eller D2 skal det sendes inn rammesøknad for park. Parken skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første byggetrinn i disse feltene.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for byggetrinn i feltene B2 og/eller B4 som grenser til torg 1 skal det sendes inn rammesøknad for torg 1. Torget skal være ferdig

opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første byggetrinn i disse feltene.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tilgrensende bebyggelse i felt B1 og/eller B3 skal det sendes inn rammesøknad for gatetun. Gatetun skal være ferdig opparbeidet i minimum halv bredde før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende bebyggelse på en side. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse på motsatt side, skal gatetun være ferdigstilt i endelig form.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tilgrensende bebyggelse i felt B1 og/eller B3 skal det sendes inn rammesøknad for torg 2 og torg 3. Torgene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende bebyggelse.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 25.06.2014 i KS sak 061/14.

Endring vedtatt av Teknisk utvalg den 09.05.2019 i TK sak 029/19

Oversendes administrasjonen:

Se verbalvedtak i KS sak 061/14 den 25.06.2014.

017

MASSERUD GÅRD

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN - PRIVAT

§ 1

Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 017.

§ 2

Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (felt B2)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (felt B1 og B3)
- Boligbebyggelse (felt B4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjørevei (o-kjørevei, f-kjørevei)
- Fortau (o-fortau)
- Gang/ sykkelvei (o-gang/sykkelvei, a-gang/sykkelvei)
- Annen veigrunn - grøntareal

Hensynssone

- Sone med angitte særlige hensyn - bevaring naturmiljø

§ 3

Boligbebyggelse

Utnyttelse

% BYA som vist på plankartet.

Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i % BYA.

Plassering og høyder

Bebyggelsen skal følge terrenget og trappes ned til kotehøyde oppgitt på plankartet.

Mindre takoppbygg, for heis, trapp og tekniske installasjoner, tillates å overskride maksimal kotehøyde. Nødvendige rekkverk og evt delvis overbygget uteplass ved anleggelse av takterrasser tillates oppført over maks kotehøyde. Eventuelle oppbygg skal være maximum 2,5 m og ikke utgjøre mer enn 15 % av hele takflaten. Installasjoner og rekkverk skal utformes i et materiale og utføres slik at det harmonerer med resten av bygget.

Nedgang og nedkjøring til parkeringskjeller, sykkelparkering, anlegg for renovasjon, forstøtningsmurer, trafo, uteplasser og utvendige trapper tillates oppført utenfor viste byggegrenser.

Utforming

Boligbebyggelsen med uteområder og tilhørende anlegg skal utformes med en helhetlig og god arkitektonisk kvalitet. Forstøtningsmurer innenfor området skal utformes med høy kvalitet. Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en estetisk redegjørelse for utformingen.

Det tillates opparbeidet et forsamlingslokale i felt B3.

Ved byggesøknad skal det gjøres rede for hvordan tilgjengelighet for orientering- og bevegelseshemmede er løst både utvendig og innvendig.

Fellesarealer

Interne gangveger, som skal benyttes av utrykningskjøretøy, skal ha fastdekke dimensjonert iht. krav til kjørbart atkomst for utrykningskjøretøy. Alle boenheter innenfor planområdet skal ha gangadkomst med under 5 % stigning til adkomstvei. Interne gangforbindelser skal være allment tilgjengelige.

Det skal opparbeides en gangforbindelse fra Tunveien til turvei syd for planområdet, denne skal være universelt tilgjengelig.

For hver boenhet skal det settes av minimum 40 m² uteoppholdsareal innenfor hele planområdet. Uteoppholdsarealet skal være beskyttet fra støy og biltrafikk, og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol – og lysforhold skal tilfredsstilles. Hage, balkong og takterrasse kan inngå som en del av uteoppholdsarealet.

Det skal være en lekeplass per 20 boliger for område B1, B2 og B4. For område B3 skal det være en lekeplass per 50 boliger. Lekeplassene skal være 150 m² store og skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering, oppsetting av sklie, huske, klatrestativ, vippeleke og sandkasse. Dersom noen av disse lekeapparatene ikke er aktuelle, kan man bytte til annet lekeapparat av tilsvarende kvalitet. Del av arealet skal være tilnærmet flatt, og ha en jevn, hard flate uten fast lekeutstyr.

Eksisterende trær skal i størst mulig grad beholdes på de deler av tomta som ikke bebygges.

Ved nyplanting av fellesområder skal det plantes vekster med lite pollenutslipp.

Parkering

Parkering skal i hovedsak etableres i garasjeanlegg. Besøksparkering kan tillates etablert på terreng.

Innenfor feltet skal det opparbeides minimum 1,3 biloppstillingsplasser og 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet. 5 % av biloppstillingsplassene i hvert parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Parkeringsplasser for beboere skal skilles fra gjesteparkeringsplasser. Felles parkeringsanlegg i kjeller skal ha innvendig fri høyde på minst 2,20 m. Fall på parkeringsplasser skal ikke overstige 5 %. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne, skal være 4,5 m x 5,0 m. Parkeringsplasser for elektriske rullestoler, scootere eller lignende skal være 1,75m x 2,0 m. Parkeringsplasser for HC og elektriske rullestoler skal plasseres nær heis eller inngang.

I alle felt skal det opparbeides 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Plan for utomhusarealer

Før det gis rammetillatelse for bygging innenfor planområdet skal godkjent plan for utomhusarealer for hele området foreligge.

Det skal utarbeides plan for utomhusarealer i målestokk 1:200 for utomhusanlegg og grønnstruktur for hvert byggetrinn. Planene skal vise endelig inndeling i eventuelle tomteparseller, kotehøyder, kjøreveger, gangveger, eventuell parkering på bakkeplan, inkl. sykkelparkering, oppholdsarealer og lekearealer, areal for avfallshåndtering, forstøtningsmurer, støyskjerming, beplanting og vegetasjon, materialvalg, møblering, belysning og eventuell trafo.

§ 4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Atkomst

Felles kjørevei 2, fra Losbyveien, gjøres gjeldende for gnr/bnr 100/9, 100/180, 100/309 og 100/64, samt senere fradelte parseller fra disse.

Felles kjørevei 1, fra Tunveien, gjøres gjeldende for gnr/bnr 100/567, 100/568, 100/588, 100/569, 100/589, 100/587, 100/575, 100/573, 100/572, 100/571, 100/590 og 100/570 samt senere fradelte parseller fra disse.

Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvei nord på området skal opparbeides som en kjørbare gangvei, og tillates benyttet for kjøretøyer for drift og betjening av bebyggelsen og utomhusområdene i planområdet, herunder brann- og andre utrykningskjøretøyer, renovasjon og andre kjøretøyer for drift og vedlikehold, samt varetransport/flyttebiler til boligene. Gang- og sykkelvei skal være allment tilgjengelig.

§ 5

Hensynssoner

Innenfor sonen med angitt særlige hensyn – bevaring naturmiljø, gjelder et generelt byggeforbud. Naturlig vegetasjon skal søkes bevart. Det tillates opparbeidelse av gangstier i vernesonen, for å koble seg på eksisterende turvei sør for planområdet, og justeringer av terreng i forbindelse med utbygging av tomten. Etter byggeperioden skal terreng istandsettes og opparbeides med stedegen vegetasjon.

§ 6

Støy- og luftforurensning

For utendørs støy nivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støy nivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), tabell 4, tabell 5 og tabell 6, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis.

§ 7

Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering og godkjennes av kommunen. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 8

Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse på området skal det gjennomføres radonundersøkelse og eventuelle sikringstiltak utredes.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal områdestabilitet og fundamenteringsmåte dokumenteres og være godkjent av geotekniker.

Det skal foreligge godkjent byggeplan for infrastrukturen før arbeidene kan igangsettes. Byggeplanene skal godkjennes av kommunen. Byggeplan for avkjørsel fra Losbyveien skal også godkjennes av Statens vegvesen.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for felt B1 og B2 skal tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet. Gang- og sykkelvei skal være allment tilgjengelig.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for felt B3 og B4 skal tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet. Dersom utbyggingen i planområdet blir gjennomført før realiseringen av Nordliveien etappe III, skal dagens adkomst fra Losbyveien fv.353 opparbeides i henhold til håndbok 017 veg- og gateutforming og byggeplan for avkjørselen skal godkjennes av Statens vegvesen. Dersom Nordliveien etappe III skal legges til grunn, skal adkomsten opparbeides i henhold til denne reguleringsplanen og byggeplan skal godkjennes av Statens vegvesen

Dersom eksisterende tursti syd for planområdet endres i forbindelse med utbyggingen av felt B3, skal ny trasè være ferdig opparbeidet før denne utbyggingen starter. Turstien skal være allment tilgjengelig gjennom anleggsperioden.

Utomhusområder skal opparbeides trinnvis samtidig med tilhørende bebyggelse og skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for det siste huset i trinnet gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 26.06.2013, som sak nr. 057/13.

Se verbalvedtak i kommunestyresak 057/13, oversendt administrasjonen.



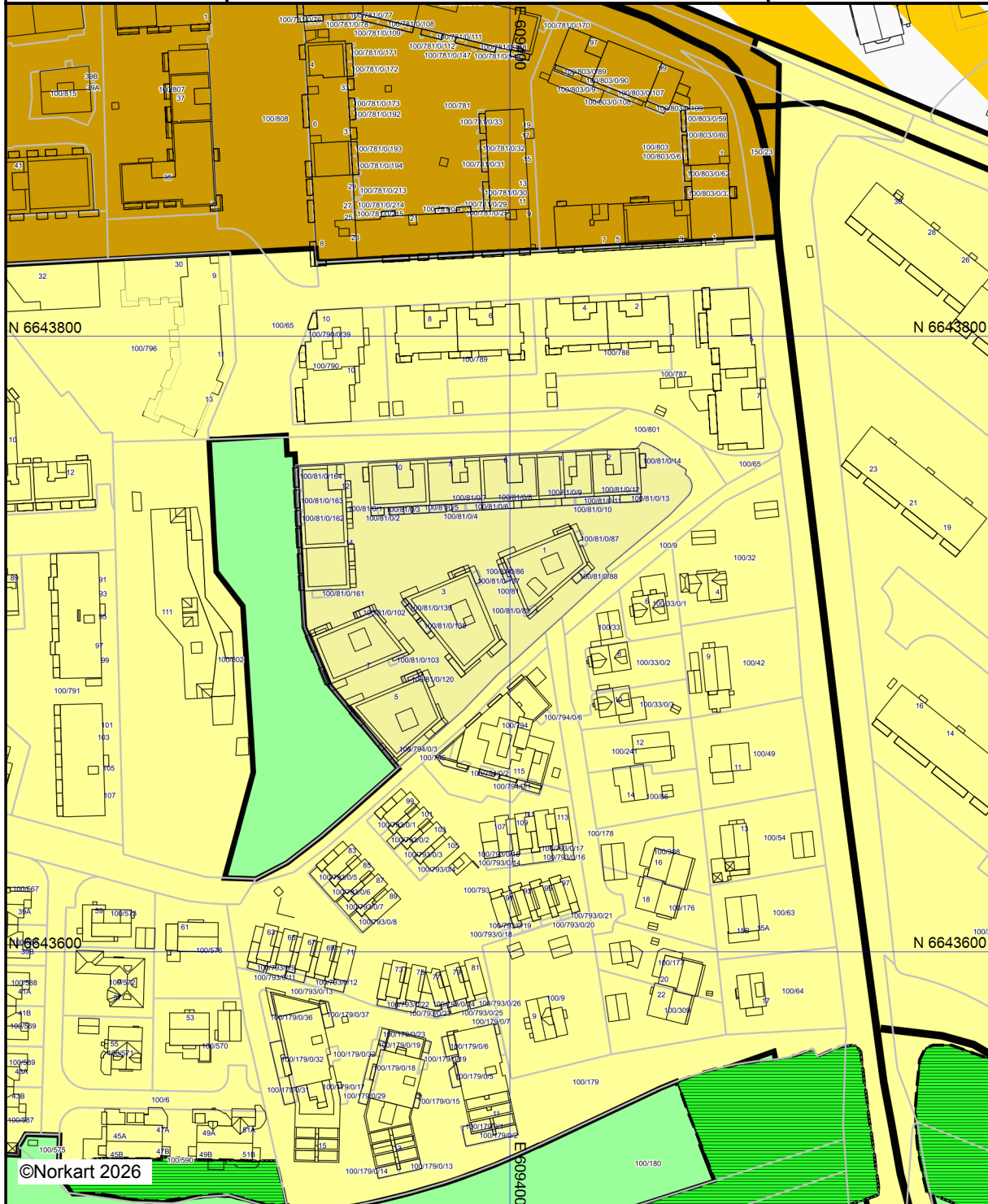
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/81/0/121
Adresse: Bergerveien 5
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000







UTM-32







Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 18.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	100	Bruksnr.	81	Festenr.		Seksjonsnr.	121
Adresse	Bergerveien 5, 1475 FINSTADJORDET								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	Delareal 8 031 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014003
Navn	Skårer syd
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2014

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022_Bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	6 943 m ²
	Formål	Boligbebyggelse
	Feltnavn	D2
	Delareal	900 m ²
	Formål	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
	Delareal	57 m ²
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	o_KV 6
	Delareal	53 m ²
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	o_KV 4
	Delareal	65 m ²
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	o_Annen veggrunn - g

Id	2013003
Navn	Masserud gård
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.2013

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/5620/017_Bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	12 m ²
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	AVG



Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 100/81/0/121
Adresse: Bergerveien 5
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000

N



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Bestemmelser og retningslinjer
Vedtatt av kommunestyret 15. mars 2023



Lørenskog
kommune

Innhold

Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 5

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer 5

2. Plankrav 6

2.1 Krav om reguleringsplan 6

2.2 Unntak fra plankrav 6

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur 6

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler 6

4.1 Geografisk avgrensning 6

4.2 Avgrensning etter type tiltak 6

4.3 Utforming og sosial boligbygging 6

4.4 Klima og miljø 7

5. Krav til infrastruktur 7

5.1 Offentlig teknisk infrastruktur 7

5.2 Avkjørsel 7

5.3 Overvann og VA 7

5.3.1 Overvann 7

5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann 7

5.3.3 VA-løsninger for mikrohus 7

5.3.4 Avstandskrav 7

5.4 Renovasjon 8

5.5 Fjernvarme 8

5.6 Fornybar energi 8

6. Skilt og reklame 8

6.1 Definisjoner 8

6.2 Vurderingsgrunnlag 8

6.3 Skiltplan 8

6.4 Plassering 8

6.5 Utforming 9

7. Utforming og boligsammensetning 9

7.1 Utforming 9

7.2 Boligsammensetning 10

7.3 Hybler 10

8. Uteoppholdsareal 10

8.1 Kvalitetskrav 10

8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) 11

8.3 Privat uteoppholdsareal 11

8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse 11

8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse 11

8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse 11

9. Mobilitet og parkering 12

10. Støy	13
10.1 Støyfølsomme bruksformål	13
10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone	14
10.3 Samlet vurdering av støyforhold	14
10.4 Ny støyende virksomhet	14
10.5 Bygge- og anleggsfase	14
11. Lokal luftkvalitet	14
11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet	14
12. Kulturminner	14
12.1 Kulturminner med avklart verneverdi	14
12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi	15
12.3 Kulturminner i reguleringsplaner	15
13. Naturmangfold og blågrønne strukturer	15
13.1 Blågrønne strukturer	15
13.2 Naturmangfold	16
13.3 Beplantning og biologisk mangfold	16
13.4 Raviner	17
13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø	17
14. Masseforvaltning	17
14.1 Massebalanse	17
14.2 Plan for jordflytting	17
15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred	17
16. Handel og forretning	17
17. Anleggsperioden	17
17.1 Trinnvis utbygging	17
17.2 Anleggsperioden	17
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	18
18. Byggeområder for bolig	18
18.1 Bolig	18
18.2 Frittliggende småhusbebyggelse	18
18.2.1 Definisjoner	18
18.2.2 Utforming	18
18.2.3 Bebyggelse og fradeling	18
18.2.4 Bebyggelsesstruktur	18
18.2.5 Terrengtilpasning	18
18.2.6 Fortetting og utnyttelse	18
18.2.7 Mikrohushus	19
18.2.8 Uteoppholdsareal	19
18.2.9 Parkering	19
18.3 Konsentrert småhusbebyggelse	19
18.3.1 Definisjon	19
18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse	19

19. Tjenesteyting	19
20. Næring	19
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER	20
21. Sikringsssone for drikkevann (H110)	20
22. Sikringsssone T-bane (H190_1)	20
23. Sikringsssone tunneler (H190_2)	20
24. Sikringsssone VA-anlegg (H190_3)	20
25. Faresone kvikkleire (H310)	20
26. Faresone flom (H320)	21
27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570)	21
28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1)	21
29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2)	21
30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3)	21
31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4)	21
32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1)	21
33. Båndleggingssone for kulturminner - Haneborgåsen (H730_2)	21
34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740)	21
RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE	23
35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene	22
35.1 Lørenskog sentrum	22
35.2 Lørenskog stasjonsområde	23
35.3 Visperud	23
35.4 Fjellhamar	23
35.5 Ahus/ Nordbyhagen	24
RETNINGSLINJER FOR MARKA	24
36. Retningslinjer for Marka	24
37. PLANLISTE	25



Innledning

Kommuneplanens arealdel, med retningslinjer og bestemmelser, skal bidra til at Lørenskog kommune utvikler seg i tråd med den vedtatte arealstrategien og målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel. Arealdelen skal legge til rette for bolig- og næringsutvikling og etablering av offentlige tjenester på en måte som sikrer:

- arealeffektivitet
- lavt transportbehov
- bevaring av landbruks- og friluftsområdene, grønne lunger og forbindelser i byggesonen
- høy, funksjonell og estetisk kvalitet i de bygde omgivelsene
- at godt bomiljø ivaretas

Dette dokumentet består av retningslinjer og juridisk bindende bestemmelser. Retningslinjene er veiledende for kommunens saksbehandling. Disse står skrevet i kursiv i fargede tekstbokser.

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer

a. Der arealformål i tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommunedelplaner ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, er det kommuneplanen som gjelder. Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer fortsatt, med mindre annet framgår av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Punkt 3 Rekkefølgekrav gjelder.

b. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, men der kommuneplanen angir et videre eller flere formål enn bebyggelses- eller reguleringsplanen, er det reguleringsplanen som gjelder, og som angir tillatt arealbruk. Det skal utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m som ikke er i samsvar med gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplan.

c. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, skal det utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis

tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m.

d. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel utfyller bestemmelser i regulerings- og bebyggelsesplaner. Hvis bestemmelsene er motstridende, er det regulerings- og bebyggelsesplanene som gjelder, med mindre noe annet framgår av dette dokumentet.

e. For kommunedelplaner gjelder følgende:

- Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog, del I og del II, vedtatt 11. juni 2003 gjelder. Kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser.
- Bestemmelser til kommunedelplan 11-2-01, Ødegården, vedtatt 29. september 2010 gjøres gjeldende for de delene av kommunedelplanområdet som ikke er regulert i henhold til kommunedelplanen. Kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser og gjelder foran ved motstrid.

2. Plankrav

2.1 Krav om reguleringsplan

I områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, tillates ikke tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m, uten at området inngår i reguleringsplan.

Kommunen kan beslutte at det skal utarbeides område-regulering der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten.

Naturmangfold skal bevares, og det oppfordres til biologisk kartlegging ved alt reguleringsarbeid. Ved registrering av fremmede arter i planområdet må metode(r) for bekjempelse av disse beskrives i reguleringsbestemmelsene, jfr. pbl § 11-9 nr. 6.

2.2 Unntak fra plankrav

I områder som er vist som eksisterende boligbebyggelse, gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

- a) oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse
- b) bruksendring til boligformål i eksisterende boligbebyggelse og av garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse
- c) oppføring av én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse i tråd med reglene i pkt. 18
- d) fradeling av enkelttomt på minst 600 m² – i delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene i pkt. 18

Selv om det gis unntak etter denne bestemmelsen, skal generelle bestemmelser for kommuneplanen overholdes.

Unntak etter pkt. a) gjelder ikke for kulturminner med bevaringskategori A eller B.

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur

Områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides

før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnsservice er etablert eller sikret. Med samfunnsservice menes energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening (herunder gang- og sykkelveinett), torg eller møteplasser og helse- og sosialtjenester (herunder barnehager, skoler og annen tjenesteyting).

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

4.1 Geografisk avgrensning

Lørenskog kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når én eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse ellers er til stede.

4.2 Avgrensning etter type tiltak

Det forutsettes at en utbyggingsavtale er inngått senest før rammetillatelse gis. Dette gjelder der utbygging i henhold til vedtatt arealplan, med tilhørende bestemmelser, også forutsetter bygging og/eller oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg og tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, og som følger av bestemmelsene til planen. Eksempler på dette er offentlige trafikkanlegg, byrom, offentlige friområder og frigivingsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, overvann, avfallssug, bekkeløp, fjernvarme og liknende.

Dette gjelder også der avtalen omfatter tiltak som skal avhjelpe ulemper for omgivelsene. I tillegg kan det gjelde infrastruktur eller andre tiltak innenfor eller utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen utløser eller forsterker eller for å avhjelpe ulemper for omgivelsene.

4.3 Utforming og sosial boligbygging

Utbyggingsavtaler kan regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Utbyggingsavtaler kan også regulere at kommunen, eller andre aktører, skal ha tilvisningsrett eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

4.4 Klima og miljø

I utbyggingsavtaler kan det inntas klausuler knyttet til ivaretagelse av klima og miljø som gjelder tiltak som er vedtatt i den arealplanen utbyggingsavtalen er knyttet til.

5. Krav til infrastruktur

5.1 Offentlig teknisk infrastruktur

For offentlig infrastruktur fastsettes konkrete krav til opparbeidelse, utforming, dokumentasjon med videre av ansvarlig myndighet i den enkelte sak.

Retningslinje til offentlig infrastruktur

Offentlig teknisk infrastruktur skal utformes i samsvar med gjeldende tekniske standarder og normaler for Lørenskog kommune.

Der kommunen finner det nødvendig for å oppnå ønskede kvaliteter i et område, kan det stilles krav utover gjeldende standarder og normaler. Dette kan være særlig aktuelt i utviklingsområdene.

5.2 Avkjørsel

Som hovedregel tillates kun én avkjørsel per eiendom.

Ved fradeling av eiendommer skal det etableres felles adkomst for utskilte eiendommer og den opprinnelige eiendommen.

Ved etablering av flere boenheter eller virksomheter på en eiendom skal alle boenhetene eller virksomhetene på eiendommen ha felles adkomst.

Det kan likevel tillates flere avkjørsler uten hensyn til andre og tredje ledd dersom kommunen vurderer at flere avkjørsler er hensiktsmessig.

Retningslinjer for avkjørsler

Ved etablering av avkjørsler skal følgende momenter vurderes:

- hensyn til god terrengtilpasning
- hensiktsmessig og god tilpasning av bebyggelse til gate eller byrom
- gode uteoppholdsarealer
- bevaring av verdifull vegetasjon eller naturtyper
- hensiktsmessig overvannshåndtering på eiendommen
- trafiksikkerhet og trafikkmønster

Dersom felles avkjørsel innebærer at adkomstforholdene til én eller flere av eiendommene, boenhetene eller virksomhetene framstår åpenbart utilfredsstillende, kan en løsning med flere avkjørsler vurderes.

Det bør søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Trafikksikre løsninger tillegges vekt. Løsninger som forutsetter rygging over fortau, skal normalt ikke tillates.

5.3 Overvann og VA

5.3.1 Overvann

I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet naturtilstanden. Naturlige flomveier skal bevares. Overvannsplanlegging skal alltid utføres for hele nedbørsfeltet og dekke hele planområdet. Det skal søkes å minimere andelen tette flater. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer, fortrinnsvis med naturbaserte løsninger. I forbindelse med redegjørelse for overvann skal naturbaserte løsninger utredes. Overvannsløsninger skal bidra til god vannkvalitet og godt vannmiljø i alle vassdrag.

5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann

Det skal utarbeides en overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan) ved alle reguleringsplaner for å sikre tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Der VAO-rammeplan ikke inngår i reguleringsplaner, skal det legges ved i byggesøknad.

Ledningsanleggene for vann og avløp skal ha kapasitet til å utvides utover det enkelte planområdet. Tiltakshaver må dokumentere at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir økt belastning. Alternativt må utbygger stå for nødvendig oppgradering av VA-nettet dersom det er behov for det.

5.3.3 VA- løsninger for mikrohus

Mikrohus må kobles til vann og avløp.

5.3.4 Avstandskrav

Bebyggelse og konstruksjoner skal utformes, plasseres og oppføres slik at de ikke kan føre til skade eller være til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. Tiltak skal plasseres med nødvendig avstand på minimum fire meter. For ledninger dypere enn to meter skal behovet for avstand vurderes av hensyn til dybde og funksjon.

Retningslinje for avstand til offentlige vann- og avløpsanlegg

Nødvendig avstand mellom bebyggelse/konstruksjoner og offentlige VA-anlegg er avhengig av ledningenes dybde og funksjon. Behovet er nærmere avklart i Standard abonnementsvilkår for vann og avløp punkt 4.7 og VA-norm for Nedre Romerike punkt 3.4.

5.4 Renovasjon

Innenfor utviklingsområdene kan kommunen kreve utredning for avfallssug.

Håndtering av næringsavfall skal fortrinnsvis løses innomhus. Utomhus skal det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn.

5.5 Fjernvarme

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bygninger som oppføres eller endres ved hovedombygging etter plan- og bygningslovens § 20-1, tilknyttes fjernvarmeanlegget til konsesjonæren. Tilknytningsplikten gjelder ikke for nye bygninger eller der det foretas hovedombygging som er mindre enn 500 m² totalt bruksareal (BRA). Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten hvis det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegg.

5.6 Fornybar energi

Kommunens bygg skal ved rehabilitering eller nybygg tilpasses til fornybar energiforsyning. Solcelleanlegg skal vurderes i byggeprosjekter i kommunal regi.

6. Skilt og reklame

6.1 Definisjoner

Virksomhetsskilt er innretninger med navn og logo til en virksomhet.

Reklameskilt eller reklameinnretning er innretninger som inneholder reklamebudskap for varer, tjenester og arrangementer. Reklame er en fellesbetegnelse for tekst, plakater, skilt, bilder, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lysreklame, seil, markiser, bevegelig reklame på skjerm, folier på vinduer og liknende.

6.2 Vurderingsgrunnlag

Bestemmelsene skal sikre at skilt og reklame utformes i tråd med kravene for visuell utforming i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter. Skilt- og reklameinnretninger skal tilpasses bygningsmiljøet og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, utforming, materialvalg og farge.

I sentrale områder skal det være en helhetlig vurdering av skiltingen på bygninger, og reklame som påvirker omkringliggende områder på en negativ måte, skal begrenses. Virksomhetsskilt og reklameskilt skal være positive elementer i det offentlige rom.

6.3 Skiltplan

For signalbygg, næringsbygg, offentlige bygg og bygg med kombinerte formål skal det utarbeides en skiltplan.

6.4 Plassering

- a) Virksomhets- og reklameskilt tillates ikke over gesims, på tak, møne, takflate, takutstikk og liknende. Skilt som bryter bygningens silhuett, kan vurderes unntaksvis for bygninger som fungerer som landemerker, og hvis kravene om estetisk kvalitet er oppfylt.
- b) Reklameinnretninger på fortau og i offentlig rom tillates ikke. Eksempler på dette er reklame på markiser, parasoll, flagg, plakater, pyloner og reklamebukk.
- c) Reklame på offentlige bygninger og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi tillates ikke.
- d) Skilt og reklame i småhusområder kan kun tillates unntaksvis etter en konkret vurdering, for eksempel ved matvarebutikker.
- e) Midlertidig skilting i forbindelse med aktiviteter og utstillinger, som bannere og liknende, kan tillates etter vurdering fra kommunen. Reklame på duk eller bannere som dekker store deler av en bygningsfasade, tillates ikke.
- f) På bygninger der det er næring i sokkeletasje og boliger i de øvrige etasjene, tillates ikke skilt på boligetasjene. Virksomhetsskilt skal plasseres på

veggfeltet over vinduer og dører i næringsetasjen. Unntak er når det er en skiltplan for bygningen, der det er prosjektert og godkjent ett felt for skilt som er tilpasset bygningens arkitektur.

g) Skilt- og reklameinnretninger skal ikke dekke hele eller store deler av en bygningsfasade.

6.5 Utforming

Kommunen kan utarbeide eller kreve skiltplan som regulerer skilt, reklame og foliering i områdeplaner, detaljreguleringsplaner og for enkelte eiendommer.

a) Der det er flere virksomhetsskilt på samme fasade, skal disse være samordnet. Nye skilt skal tilpasses eksisterende fasade der det er skilt fra før, både i total størrelse og i størrelse av elementer som logoer og bokstaver.

b) Virksomhetsskilt på bygningsfasader skal være utfreste eller frittstående elementer som tilpasses bygningens arkitektur. Skilt skal tilpasses bygningens fasader. Virksomhetsskilt som portal ved inngangsparti tillates kun når det er prosjektert som en del av bygningsarkitekturen.

c) Skiltene kan være bakbelyst, innvendig belyst eller direkte belyst. Kommunen kan kreve å dempe belysningen dersom det er til sjenanse for omkringliggende boligområder, eller når fjernvirkning av belysningen virker som lysforurensning. Innvendig belyst lyskasse eller plater som dekker hele eller store deler av fasadelengden, tillates ikke.

d) Uthengsskilt for næringslokaler skal koordineres for hele bygningsfasaden. Det skal være en fri høyde minst 4 meter over kommunale fortau og gangveier.

e) Frittstående skilt på stolpe, mast eller pylon skal vurderes sammen med virksomhetsskilt- og reklame i en helhetlig skiltplan for eiendommen, for eksempel på en bensinstasjon eller et næringsområde. Mast mot vei skal vurderes av veimyndigheten i henhold til vegloven før en byggesøknad sendes inn.

f) På markiser og parasoller tillates kun virksomhetsnavn.

g) Foliering og annen gjentetting av vinduer kan utføres med lav pigmentert folie som maksimalt kan dekke 30 % av glassflaten. I sentrale områder skal folieringen være en del av en skiltplan eller være felles for hele bygningsfasaden. Hel eller deldekking av vinduer med reklame på folie tillates ikke. Nødvendig dekking av vinduer med folie, uten reklame, på grunn av romfunksjon i lokalene skal vurderes konkret ved behandling av søknaden.

h) Lydreklame, blinkende og bevegelig reklame i det offentlige rom tillates ikke.

i) Reklameinnretninger knyttet til byelementer, for eksempel bussholdeplasser, krever først en godkjent felles plan. Planen skal behandles som én enkelt byggesøknad.

7. Utforming og boligsammensetning

7.1 Utforming

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene og fjernvirkning. Generelle krav til utforming og visuelle kvaliteter er gitt i plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

a) Landskap og områdestruktur:

Gode helhetsløsninger skal vektlegges både ved regulering og detaljprosjektering. Det skal tas hensyn til landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom.

b) Universell utforming og bokvalitet:

Tiltakets utforming og plassering på tomten skal utføres slik at krav til tilgjengelighet, universell utforming og eksisterende terrengs karakter ivaretas på best mulig måte. Bygninger skal utformes slik at nødvendig forbindelse mellom inngangspartiet og den enkelte bruksenheten er klimatisert.

Minimum 60 % av boenhetene i et bygg skal være gjennomgående. Etter en konkret vurdering kan kommunen tillate en lavere andel gjennomgående leiligheter for hjørnebygg og punkthus.

c) Fasader, material- og fargebruk:

Bygninger skal ha en utsmykning og material- og fargebruk som er tilpasset den plasseringen og funksjonen bygget er tiltenkt. Proporsjonene og formspråket til bygget skal vektlegges ved utforming av fasadelementer, for eksempel balkonger, åpninger, utstikk og relieff.

Materialvalg og detaljutforming skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i byggets forventede levetid. Eventuelle solcellepaneler skal integreres som en del av arkitekturen.

d) Innglassing eller lukking av uterom:

Ved innglassing av balkonger og terrasser og andre former for lukking av uterom i blokkbebyggelse skal utformingen av løsningen være helhetlig. Det samme gjelder grupper av blokker eller konsentrert småhusbebyggelse som utgjør en naturlig helhet.

Utformingen skal være tilpasset og underordnet bygningens arkitektur. Farge, materialvalg og detaljering skal harmonere med elementer på eksisterende bygninger.

Retningslinje for innglassing eller lukking av uterom:

Det bør legges ved en felles løsning for hele blokka den første gangen det søkes om å lukke uterom. Løsningen skal fungere som en designmanual for tilsvarende søknader på senere tidspunkt for denne boligblokka.

Retningslinje for bokvalitet

Kommunens retningslinjer for bokvalitet legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

7.2 Boligsammensetning

Boligtyper og størrelsen på leiligheter skal variere innenfor og mellom boligområder. Leilighetsfordeling og minste tillatte størrelse på leiligheter skal fastsettes i reguleringsplan. Det skal også vurderes om det skal settes en maksgrænse for hvor mange boenheter det kan være innenfor ett planområde.

7.3 Hybler

Det tillates ikke oppdeling av boenheter til hybler.



Retningslinjer for hybler

Situasjoner hvor en boenhet bygges om og splittes opp i flere deler som reelt sett fungerer som selvstendige boenheter uten at det oppfyller teknisk forskrifts krav til selvstendig boenhet, omfattes av bestemmelsen.

Boenheter skal heller ikke på annen måte ombygges eller tilrettelegges slik at brukens karakter endres utover det som er alminnelig og forsvarlig bruk til bolig, som boenheten og tomta er beregnet for. Antallet beboere skal stå i rimelig forhold til størrelse og romløsning.

Bestemmelsen innebærer samtidig ikke noe forbud mot å tilrettelegge for store familier. Det er heller ikke noe forbud mot at personer som ikke har en familierelasjon kan bo sammen.

I reguleringsplaner kan det etter en konkret vurdering av relevante forhold som hensyn til bokvalitet, infrastruktur og så videre, fastsettes særskilte bestemmelser som åpner for alternative boformer som ellers vil kunne anses å falle inn under bestemmelsen.

8. Uteoppholdsareal

8.1 Kvalitetskrav

Uteoppholdsareal skal være mest mulig samlet og ha god kvalitet, gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot trafikk og forurensning.

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at romdannelsene blir gode, og at uteoppholdsarealene blir rimelig skjermet for innsyn.

Uteoppholdsarealer skal ha variert utforming og være egnet som oppholdsplass og sosial møteplass for alle aldersgrupper. De skal også utformes slik at de kan brukes til alle årstider.

Solforhold på eiendommen(e) det skal gjøres tiltak på, og konsekvenser for omkringliggende eiendommer skal dokumenteres.

På lekeplasser og aktivitetsarealer skal det benyttes naturlige materialer, ikke gummigranulat eller plast.



8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA)

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

- a) areal med helling over 1:3
- b) areal med bredde under 2 meter
- c) nødvendige snu- og kjørearealer og sykkel-, bil- og brannoppstillingsplasser
- d) renovasjonsområder
- e) innglassede balkonger
- f) balkong- og verandaarealet som beregnes med i BRA
- g) områder med høyere støy enn det som er angitt som nedre grense for gul støysone i T1442/2021, tabell 2
- h) områder med luftforurensning i gul eller rød sone, slik det er angitt i T 1520, tabell 1

8.3 Privat uteoppholdsareal

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) skal være privat uteareal for den enkelte boenheten eller felles for flere boenheter. MUA skal løses på egen eiendom eller felles for flere eiendommer eller eierseksjoner innenfor et planområde. Når flere eiendommer skal ha tilgang til et felles uteoppholdsareal, skal disse sikres bruksrett til det aktuelle arealet.

8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for frittliggende småhusbebyggelse på egen eiendom er 200 m² per

boenhet. For mikrohus og boenheter som er mindre enn 50 m², skal det være min. 100 m².

Minimum 75 % av minste uteoppholdsareal per boenhet skal være på terreng.

8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for konsentrert småhusbebyggelse er 50 m² per boenhet. I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 35 m² MUA per boenhet. 75 % av minste tillatt uteoppholdsareal skal være på terreng, med mindre annet kommer fram av regulering.

8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) for bolig i blokkbebyggelse er 40 m² per boenhet. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng.

Dersom uteareal legges på lokk, skal det dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det ovenforliggende utearealet.

I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 30 m² per boenhet. Dette forutsetter at uteoppholdsarealene har god kvalitet og framstår som attraktive.



9. Mobilitet og parkering

Parkeringsdekning skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Detaljert norm for parkeringsdekning skal fastsettes i reguleringsplan. Tabellen under angir ytre rammer som parkeringsdekning skal vurderes innenfor. Beliggenhet og kollektivtilgjengelighet skal vektlegges for alle planformål når parkeringsdekningen vurderes.

Formål	Antall bilplasser		Antall Sykkel- plasser (min.)	Enhet	Merknad
	Min.	Maks.			
Bolig (blokkbebyggelse)	0,8	1,5	2,2	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjesteparkering. Øvre del av normen skal brukes i områder med lav kollektivdekning.
Bolig (konsentrert småhusbebyggelse)	1,2	1,8	2,5	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjesteparkering
Bolig (frittliggende småhusbebyggelse)	2,0			Per boenhet	Per ekstra boenheter under 50 m ² skal det etableres én biloppstillingsplass. Inkluderer 10 % gjesteparkering
Forretning		1	1,5	Per 100 m ² BRA	For dagligvare kan det unntaksvis vurderes noe høyere dekning.
Kontor		0,7	2,5	Per 100 m ² BRA	
Skole		0,6	0,8	Bil per årsverk, sykkel per elev	
Barnehage		0,7	0,8	Per årsverk	Det må legges til rette for henting/bringning.
Institusjoner	0,2	1	1	Per årsverk	En del av plassene må reserveres besøkende.
Treningscenter		0,2	1,5	Per 100 m ² BRA	
Beverting		0,1	1	Per 100 m ² BRA	
Bussholdeplass			4	Per holdeplass, per retning	
Industri/verksted	0,2	1	1	Per 100 m ²	Ved bilverksted regnes ikke oppstilling av biler til service med.
Lager	0,2	1	0,2	Per 100 m ²	

Andre formål:

For andre formål skal parkeringsdekning vurderes særskilt.

Avrunding:

Antall parkeringsplasser skal rundes opp til nærmeste hele plass.

Der parkeringsdekning skal beregnes ut fra antall årsverk eller elever, må det gjøres en vurdering av hvor mange årsverk/elever som forventes ved full/normal drift.

Bolig:

Minimum 10 % av totalt antall parkeringsplasser skal være gjesteparkering. For blokkbebyggelse skal alle parkeringsplasser for biler være tilrettelagt for elbillading. Gjesteparkering kan unntas fra dette.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser både i sykkelboder og utendørs. En andel av utendørs sykkel-parkeringsplasser skal være under tak. Andelen angis ved regulering. Både innendørs og utendørs sykkel-parkeringsplasser skal være lett tilgjengelig fra alle oppgangene.

Det skal være tilrettelagt for å lade elsykler i eller i tilknytning til sykkelboder.

Sykkel:

Sykkelparkeringsplasser skal ha høy kvalitet, plasseres nær hovedinngang og ha god og trafiksikker adkomst fra gang- og sykkelvei. Som hovedregel skal sykkel-parkering plasseres nærmere hovedinngang enn parkeringsplasser for bil.

Minst 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

Når nye fortau, offentlige torg og liknende skal etableres, skal det vurderes å etablere offentlige sykkel-parkeringsplasser og oppstillingsplasser for mikromobilitetsløsninger, for eksempel stativer for sparkesykler.

Brukbarhet:

Alle parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsplasser på terreng eller utendørs skal være minst 18 m². Parkeringsplasser i lukket anlegg skal være minst 15 m².

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

Øvrige bestemmelser

Parkeringsplasser skal i all hovedsak være under bakken, bortsett fra i områder med frittliggende småhusbebyggelse. Gateparkering kan vurderes. Bebyggelse skal ikke planlegges slik at parkeringsetasjer danner en fasade mot offentlige rom eller felles uteoppholds-arealer.

Det skal tilstrebes å etablere fellesløsninger for flere eiendommer. Ved etablering av fellesanlegg for flere eiendommer og formål med sambruk kan kommunen vurdere om kravet til totalt antall plasser kan reduseres.

Hente- og bringeplasser for skoler, barnehager og liknende skal plasseres og utformes med særskilt vekt på trafiksikkerhet for gående og syklende.

Parkering og hente- og bringesoner for skoler skal plasseres slik at de bidrar til sikker skolevei for alle, et bilfritt utemiljø på skolene og minst mulig trafikk i skolens omgivelser. Ved nye skoler og vesentlige utvidelser av eksisterende skal plasseringer utenfor skolens områder vurderes.

10. Støy

10.1 Støyfølsomme bruksformål

Støyfølsomme bruksformål er boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle nye boenheter og andre støyfølsomme bruksformål skal tilfredsstille grenseverdiene i *T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen*, tabell 2. Kvalitetskriteriet om en stille side skal også tilfredsstilles. Stille side defineres som en side av bebyggelsen der støynivået ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasaden. I utbyggingsområder som ligger i områder som er berørt av flere støykilder, skal støygrensen reduseres med 3 dB.

For hver boenhet skal minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, for eksempel for hjørneleiligheter, kan kommunen tillate dempet fasade som erstatning for stille side. En slik tillatelse gis kun unntaksvis og for maksimalt 15 % av boenhetene.

Dempet fasade defineres som en støyeksponert fasade som får et støynivå utenfor vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 etter skjerming på eller ved fasaden.

Bruk av dempet fasade tillates kun i prosjekter der det stilles særlige krav til kvaliteter. Dette kan blant annet være knyttet til områdekvaliteter, hvordan et område er utformet, eller bebyggelsens plassering og arkitektur. Kommunen skal gjøre en helhetlig vurdering av kvalitetene ved prosjektet. Eventuelle avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene skal begrunnes i planbeskrivelsen og/eller i støyutredningen.

I tilfeller der det aksepteres at boenheter etableres med dempet fasade som erstatning for stille side, stilles det krav om at støydempende tiltak utformes slik at de gir høy opplevd kvalitet. Det tillates ikke å etablere ettroms boenheter med kun dempet fasade.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og pleieinstitusjoner skal ikke ha et støynivå som overskrider grenseverdier i gul sone i T-1442/2021, tabell 2.

10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone

Innenfor gul og rød støysone kan det i utgangspunktet ikke oppføres bygg for støyfølsomt formål. Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål oppføres og utvides dersom det oppfyller de generelle kravene i 10.1.

10.3 Samlet vurdering av støyforhold

Dersom planområdet ligger i gul eller rød støysone og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes, se kapittel 2.5 i T1442/2021. Hvis støysituasjonen er kompleks, vil det gi skjerpede krav om plassering av støyfølsomt bruksformål.

10.4 Ny støyende virksomhet

Etablering av ny støyende virksomhet skal ikke belaste støyfølsomme formål med støy over grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2.

10.5 Bygge- og anleggsfase

Bygge- og anleggsstøy som varer i mer enn seks måneder, skal ikke overskride støygrensen i T-1442/2021, tabell 4. Hvis støyen varer kortere enn seks måneder, kan det aksepteres opp til 5 dB høyere støynivå enn det som er angitt i tabell 4. Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2021. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende tiltak og rutiner for å varsle naboer. Generelt skal det ikke forekomme støyende aktiviteter som sprenging, boring, pigging, peling, spunting og liknende eller vedvarende lav eller høyfrekvent lyd mellom klokka 19.00 og 07.00.

11. Lokal luftkvalitet

11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet

Ny luftfølsom arealbruk som boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager eller utvidelse av eksisterende arealbruk skal ikke plasseres innenfor gul eller rød sone for luftkvalitet. Gul og rød sone er angitt i T-1520, tabell 1.

Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter i anleggsfasen som kan medføre luftforurensning og som berører luftfølsom arealbruk.

Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/ Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med luftfølsomt bruksformål likevel oppføres hvis arealet er egnet til formålet. I disse områdene skal et godt inneklima vektlegges.

12. Kulturminner

12.1 Kulturminner med avklart verneverdi

Kulturminner og kulturmiljøer er listeført i *Kulturminneplan – kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022–2030*.

For kulturminner med bevaringskategori A eller B i kulturminneplanen, eller med senere avklart verneverdi

A eller B, gjelder følgende:

- Bygningene skal søkes bevart.
- Opprinnelige/eldre elementer som fasader, farge, vinduer og dører, takflater og byggets hovedkonstruksjon skal søkes bevart. Det er tillatt å tilbakeføre bygget til den utformingen det hadde fra byggeåret. Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene.
- Utomhusanlegg som har betydning for kulturminnet, skal søkes bevart.

Det er ikke tillatt med tilbygg på bygningene, med ett unntak: I byggeområder for boliger tillates tilbygg. Tilbygg og nybygg skal tilpasses eksisterende relevant kulturmiljø og det arkitektoniske hoveduttrykket miljøet har. Dette gjelder gesimshøyde, mønehøyde, takform og materialbruk.

For kulturminner med bevaringskategori C i kulturminneplanen, eller med senere verneverdi C, gjelder følgende:

- Bygningene skal søkes bevart.
- Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene. Bygningenes hovedvolum skal være lesbart og videreføres.

Kulturminneplanens forslag til forvaltning av kulturmiljø skal være retningsgivende for saksbehandlingen.

Retningslinjer for saker som berører kulturminner

Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser. Nye bygninger og anlegg i nærheten av kulturminner bør være tilpasset kulturminnene.

Kommunen kan kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling eller skisser eller ved bruk av foto. Det kan stilles krav om en vurdering av hvordan nye tiltak påvirker verneverdien til kulturminner eller kulturmiljøer.

I reguleringsplaner skal det tas stilling til hvordan berørte kulturminner skal hensyntas. Riving eller fjerning av kulturminner med bevaringskategori B eller C kan vurderes i reguleringsplaner dersom konsekvensene for miljø og samfunn er vesentlig mer positive enn ved bevaring.

12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi

Kommunen kan stille krav om kulturminnefaglig vurdering for å avklare bevaringskategori A, B eller C før saken behandles videre. Dette gjelder ved søknad om riving og/eller ombygging eller ved reguleringsarbeid som omfatter bygninger som er bygget til og med 1960 eller er SEFRAK-registrert med ikke avklart verneverdi.

12.3 Kulturminner i reguleringsplan

I uregulerte områder og områder med reguleringsplan som ble vedtatt før 2006, gjelder pkt. 12.1 og 12.2. Pkt. 12.1 og 12.2 gjelder også som retningslinjer for nye reguleringsplaner.

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer

13.1 Blågrønne strukturer

Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering og vannmiljø. I de blågrønne strukturene skal det også legges til rette for lek, friluftsliv, idrett, rekreasjon og ferdsel.

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, naturmangfold og økologiske funksjonsområder skal tas vare på og styrkes når det er mulig. Sammenhengende ferdselskorridorer skal sikres uavhengig av plan- og eiendomsgrenser for å binde boområder sammen med marka, sosiale møteplasser og andre målpunkt.

Retningslinjer for saker som berører blågrønne strukturer

Det kan tillates opparbeidede stier, turveier, mindre arealer til urbant landbruk og andre tiltak som fremmer formålet med den blågrønne strukturen, og som tar vare på viktige natur- og landskapskvaliteter. Idrettsanlegg kan også tillates der dette allerede eksisterer og er forenlig med hensynene til naturmangfold, økologiske funksjoner og ferdsel.

Når nye planer og tiltak behandles, skal kommunen vurdere behovet for blågrønne strukturer, inkludert

hvilke hensyn og funksjoner disse skal ivareta. Slike avklaringer bør gjøres tidlig i planleggingen.

Kommunens arealstrategi og Temakart Grønnstruktur legges til grunn for vurderinger som er knyttet til den blågrønne strukturen. Kvalitet i den blågrønne strukturen vurderes i lys av formålet med nye tiltak og planer og i lys av tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Retningslinjer for bruk av blågrønn faktor til styrking av overvannshåndtering og naturmangfoldet

Ved regulering av tett bebyggelse i utviklingsområdene kan kommunen stille krav om å bruke blågrønn faktor eller tilsvarende ordning. Blågrønn faktor er et standardisert verktøy («NS 3845:2020 Blågrønn faktor — Beregningsmetode og vektingsfaktorer») for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer.

Retningslinjer for friområder i boligbebyggelse

Boliger bør ha følgende dekningsgrad av parker: offentlig park på minimum 1 dekar innenfor 250 meter gangavstand og offentlig park på minimum 5 dekar innenfor 500 meter gangavstand

For småhusområdene tilfredsstilles dekningsgraden gjennom at ett av disse punktene er oppfylt

- a) kvartalslekeplasser, balløkker og andre opparbeidede friområder som etter kommunens skjønn er egnet til å oppfylle kravet*
- b) nærhet til Marka og andre friluftsområder som er egnet som rekreasjonsmessig oppholdssted*

Nye parker bør lokaliseres på steder med gode solforhold og god utsikt og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Lokalisering, avgrensing og utforming av parken bør legge til rette for allsidig bruk og for ulike alders- og brukergrupper. Parken bør utgjøre et sammenhengende areal, ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet, og ha et åpent uttrykk. Parken bør ha en tydelig avgrensing mot private arealer og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei.

Ved skoler bør det anlegges egnede aktivitetsflater som er åpne for allmennheten utenom skoletid.

Ved større utbygginger bør det også planlegges egnede aktivitetsflater av tilsvarende størrelse og kvalitet.

Ved planlegging av mer enn fire boenheter i form av frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse skal det settes av plass til nærlekeplass på minimum 100 m² for hver 25. bolig.

13.2 Naturmangfold

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og økologiske funksjonsområder skal styrkes og ivaretas.

Innenfor alle formål for bebyggelse og anlegg skal store trær med treets rotsone bevares. Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng. Treets rotsone angis med en radius på minimum 4 ganger stammens omkrets målt 1 meter over terreng, men minimum 5 meter. Avstanden måles fra stammens ytterkant, jf. ordliste i planbeskrivelsen.

Dersom et tre tillates fjernet kan kommunen kreve planting av nye trær. Det kan stilles særskilt krav om bruk av stedegne arter samt til størrelsen på trær som plantes.

Kommunen kan kreve at det lages en forvaltningsplan med oppfølging fra fagkyndig om vedlikehold av nyplantede trær for sikre at disse vokser opp.

Røddlistede arter og naturtyper, prioriterte arter, utvalgte naturtyper og registrerte naturtyper (etter DN-håndbok 13 kategoriene A, B og C og etter NiN-metodikken) i Miljødirektoratets Naturbase eller Lørenskog kommunes kartdatabase skal ivaretas.

Retningslinje for store trær

Kommunen kan vurdere å fravike kravet når utredning fra sertifisert trepleier/arborist tilsier at treet bør felles. I vurderingen legges det vekt på treets tilstand og mulig risiko. Ved planlegging av ny bebyggelse kan kommunen ta en konkret vurdering av eventuelle avvik fra bestemmelsen.

13.3 Beplantning og biologisk mangfold

Ved beplantning av grønnstruktur skal det i størst mulig grad legges til rette for pollinerende insekter, med innslag av gode bie- og humleplanter.

Ved beplantning skal det tas hensyn til det biologiske mangfoldet på stedet. Fremmede, skadelige arter skal bekjempes, se fremmedartlista.

Ved nyetablering av grøntanlegg og vei skal det vurderes å etablere eng med regionale frøblandinger. Blomsterfrøblandinger av utenlandske arter skal ikke brukes.

13.4 Raviner

Raviner er en rødlistet landskapsform som skal ivaretas i sin naturlige form av hensyn til klimatilpasning, vannkvalitet, naturmangfold og opplevelser.

Retningslinje for tiltak som berører raviner

Før det vurderes tiltak som berører raviner, må naturmangfoldet og betydningen for vannmiljøet kartlegges og verdisettes. De estetiske og kulturhistoriske verdiene bør også vurderes, og ravinens opplevelsesverdi bør vurderes i sammenheng med sitt nærmiljø. I tillegg må trekkorridor- og leveområder for hjortevilt ivaretas. Tiltak og endringer som reduserer verdiene, må i størst mulig grad unngås.

13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø

Vassdragene i Lørenskog skal forvaltes i tråd med Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog.

I tillegg skal alle vassdrag i kommunen på sikt oppnå miljømål om minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Det tillates ikke tiltak som kan forringe miljøtilstanden i et vassdrag eller hindre at miljømålene nås.

I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden i en vannforekomst.

Retningslinje for alle tiltak

Ved alle tiltak må det vurderes om vannforskriften § 12 kommer til anvendelse.

14. Masseforvaltning

14.1 Massebalanse

I alle utbyggingsprosjekter skal det søkes å oppnå massebalanse ved å gjenbruke rene overskuddsmasser lokalt eller i nærliggende prosjekter.

14.2 Plan for jordflytting

Ved omdisponering av jordbruksarealer (dyrket eller dyrkbar mark) skal det foreligge en jordflyttingsplan som kommunens landbruksmyndighet har godkjent. Planen skal vise hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon, fortrinnsvis innenfor kommunen. Planen skal også inneholde et jordsmonnsregnskap.

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred

Det tillates ikke tiltak som kan føre til områdeskred. For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 eller senere veileder som erstatter denne.

16. Handel og forretning

Detaljhandel kan tillates innenfor utviklingsområdene der dette er i tråd med arealformålet. Detaljhandel er også tillatt der det er i tråd med tidligere vedtatt, gjeldende reguleringsplan. Detaljhandel tillates også innenfor området som er satt av til sentrumsformål på Rasta senter.

I øvrige områder som er avsatt til forretning, tillates kun handel med plasskrevende varer. Plasskrevende varer defineres som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tillegg til hagesentre.

17. Anleggsperioden

17.1 Trinnvis utbygging

Hvert trinn som tas i bruk ved trinnvis utbygging, skal fungere som selvstendige prosjekter. Byggetrinnet skal oppfylle de kvalitetskravene som framkommer av gjeldende plangrunnlag og byggt teknisk forskrift. Dette er blant annet krav til adkomst, parkering, støv, beskyttelse av vannmiljø og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

17.2 Anleggsperioden

Bebyggelse eller eiendom til bebyggelse og oppføring av bygning skal være sikret adkomst til en vei som er åpen for alminnelig ferdsel. Anleggsvei tilfredsstiller ikke dette kravet. Midlertidige omkjøringsveier skal ha en standard og trase som er godkjent av kommunen, før igangsettelsestillatelse kan gis.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

18. Byggeområder for bolig

18.1 Bolig

Områder avsatt til boligformål omfatter også friområder, lekeplasser, barnehager, dagligvareforretninger og service med nærområdet som marked, velhus, mindre offentlige institusjoner og lokalveier.

Innenfor utviklingsområdet Lørenskog sentrum kan boligformålet i tillegg omfatte andre formål der dette er i samsvar med reguleringsplan.

18.2 Frittliggende småhusbebyggelse

For reguleringsplaner i pkt. 37 Planliste – vil bestemmelsene i dette kapittelet, som er fastlagt i medhold av plan- og bygningsloven § 11-9 pkt. 5, gå foran reguleringsplanens bestemmelser om største tillatte utnytting. Der reguleringsplaner angir formål småhus vil formålet frittliggende småhusbebyggelse gå foran dette.

Bestemmelsene under gjelder også for regulerte boligområder som det ikke er knyttet slike bestemmelser til, for bebyggelse på enkeltstående tomter utenfor regulert område og for tiltak som omfattes av pkt. 2.2.

18.2.1 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:

Med frittliggende småhusbebyggelse menes eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger som ikke er fysisk sammenbundet med en annen bygning, for eksempel garasje over eller under bakken, felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, tak eller andre bygningsdeler.

Sekundærleilighet:

Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten, med kjøkken, oppholds-/soverom og sanitærrum. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten, med bruksareal på mellom 30 m² og 50 m².

Boenhet:

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett og har egen inngang, herunder inngang via felles

trapperom og/eller felles inngangsparti med hovedboenhet. En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

18.2.2 Utforming

Ved alle tiltak innenfor frittliggende småhusbebyggelse gjelder reglene for estetikk i pkt. 7. I tillegg skal det legges særskilt vekt på å bevare og forsterke de kvalitetene og den karakteren områdene og enkelteidommene har.

18.2.3 Bebyggelse og fradeling

Hver eiendom kan bebygges med maksimalt én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse.

Retningslinje for fradeling

Fradeling av tomter som er mindre enn 600 m², bør ikke tillates. I delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene under pkt. 18.2.

18.2.4 Bebyggelsesstruktur

- Ny bebyggelse skal tilpasses etablerte volumer, fotavtrykk, høyder og takform.
- Ny bebyggelse skal innordnes etter fasadelinjer, byggegrens mot vei og byggverks plassering på tomten.
- Tilbygg til eksisterende bebyggelse skal tilpasse seg eller underordne seg eksisterende bygg i volum og utforming. Det opprinnelige bygningsvolumet skal i størst mulig grad opprettholdes.

18.2.5 Terrengetilpasning

- Bebyggelse og veier skal plasseres i landskapet slik at de underordner seg landskapsrommet.
- Terrenget på tomten skal være førende for valg av hustype. Huset skal tilpasses tomten, ikke omvendt.
- Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skrånninger eller liknende tiltak. Å sprengte bort terreng som gir synlige skjæringer og støttemur, skal unngås.

18.2.6 Fortetting og utnyttelse

- For bebyggelse med gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter er maks tillatt %-BYA 30 %.

b) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter er maks tillatt %-BYA 20 %.

c) For bygninger med flatt tak tillates det gesimshøyde på 7,0 meter. I tillegg tillates takoppbygg med maksimal gesimshøyde på 2,7 meter. Takoppbygget kan maksimalt utgjøre 30 % av den underliggende takflaten. Det skal være godt tilbaketrukket fra gesims og minst 1 meter.

d) For byggverk med annen takform tillates høyeste punkt lik maks tillatt mønehøyde, angitt i bokstav a og b.

e) Takopplett, takark og liknende tillates med en samlet bredde på inntil 30 % av den underliggende fasaden. Bygningsdelen skal være godt tilbaketrukket fra gesims og møne.

18.2.7 Mikrohus

Mikrohus er en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål der verken BRA eller BYA overstiger 30 m² med alle hovedfunksjoner. Mikrohus kan maksimalt være 4 meter høye. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen.

Mikrohus kan ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra andre boliger på samme eiendom eller fra nabogrense. Mikrohus kan plasseres inntil 2 meter fra garasje og uthus på samme eiendom.

18.2.8 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være i henhold til pkt. 8.

18.2.9 Parkering

Parkering skal være i henhold til pkt. 9. Parkeringsarealet skal regnes med i bebyggd areal.

18.3 Konsentrert småhusbebyggelse

18.3.1 Definisjon

Konsentrert småhusbebyggelse er rekkehus eller

kjedehus. Et kjedehus er en bygning der to eller flere selvstendige boenheter er bygd sammen med mellombygg, som regel garasje eller carport, utebod eller liknende. Et rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille – en felles skillevegg – mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse

Ved tilbygg, påbygg eller annen endring av konsentrert småhusbebyggelse kan kommunen kreve at det utarbeides en felles utbyggingsplan for alle boenhetene.

19. Tjenesteyting

Innenfor arealformålet tjenesteyting kan også idrettsanlegg tillates.

20. Næring

Næring omfatter kontor, industri og lager. Annen næringsvirksomhet som ikke inngår i andre arealformål, kan tillates.

Innenfor felt N1 tillates kun bevertning.



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

21. Sikringsone for drikkevann (H110)

I nedbørsfeltet til drikkevannskilden i Nord Elvåga og Sør Elvåga innenfor Lørenskog kommune, vist som hensynssone H110, skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.

Innenfor hensynssonen gjelder følgende for vann og avløp:

- Det tillates innlagt vann når det er gitt utslippstillatelse for sanitært avløpsvann og det er etablert et fullverdig renseanlegg, hvor svartvann går i tett tank og gråvann renses i henhold til gjeldende regler og forskrifter.
- Tett tank til svartvann skal etableres innenfor hovedbygningens grunnmur. Tanken skal være tilgjengelig for kontroll. Volum i tanken skal være sikret ved eventuell lekkasje.
- Innlagt vann i garasje eller uthus er ikke tillatt.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobil eller lignende.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor bestemmelsesområdet «Restriksjonsområde – Elvåga»:

- Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å slå seg ned (raste) nærmere enn 50 meter fra helt eller delvis isfrie innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer fra biler, campingvogner eller lignende. Forbudet omfatter for eksempel vask, reparasjoner og oljeskift av maskiner og kjøretøy.
- Husdyr skal ikke gå løse når de er nærmere enn

50 m fra innsjø, elver og bekker. Hunder som deltar i lovlig jakt og tjeneste er unntatt. Avføring etter hund skal tas med ut av bestemmelsesområdene.

22. Sikringsone T-bane (H190_1)

Inntil det foreligger en endelig trase for T-bane til Lørenskog sentrum, skal det innenfor hensynssone H 190_1 tas hensyn til framtidig T-banetrase ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Kommunen kan etter en konkret vurdering forby tiltak som kan vanskeliggjøre framføring av T-bane.

23. Sikringsone tunneler (H190_2)

Innenfor sone H190_2 tillates ikke følgende tiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt eier av anlegg under bakken eller berørt myndighet:

- sprengningsarbeider
- boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.
- andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning

24. Sikringsone VA-anlegg (H190_3)

Innenfor hensynssone for VA-anlegg tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastruktur.

25. Faresone kvikkleire (H310)

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvarende med NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som erstatter denne.

26. Faresone flom (H320)

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at sikkerheten mot flom og erosjon er tilstrekkelig.

Ny utbygging skal ikke bidra til økt avrenning og skader i tilgrensende områder.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og tiltak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikker byggegrunn, jf. krav i TEK17 §7-2

27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570)

Hensynet til bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljø skal vektlegges særskilt ved planlegging og gjennomføring av tiltak.

28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1)

Innenfor båndleggingssone H720_1 gjelder forskrift om vern av Østmarka naturreservat med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare et større område med verdifull naturtype.

29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2)

Innenfor båndleggingssone H720_2 gjelder forskrift om vern av Ramstadslottet naturreservat med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare barskog representativ for østlandsområder.

30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3)

Innenfor båndleggingssone H720_3 gjelder forskrift om vern av Tretjernhøla naturreservat med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare naturtypen og biologiske mangfoldet.

31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4)

Innenfor båndleggingssone H720_4 gjelder forskrift om vern av Styggvannsdalen naturreservat med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare det biologiske mangfoldet.

32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1)

Lørenskog middelalderkirke og middelalderkirkegård er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og kirkegården med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

33. Båndleggingssone for kulturminner - Haneborgåsen (H730_2)

Området er båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for energianlegg og høyspennings luftlinjer H740.

Terrenget i høyspenningssonen kan ikke endres uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Ved forslag om å plassere ny bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, er det krav om utredninger. Dette skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE

35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene

Høy grad av kollektivbetjening samt gange og sykkel som transportform lokalt er et premiss for utvikling og fortetting i områdene.

Utnyttelse og tetthet bør derfor være høyest nært kollektivknutepunkt. Ellers skal utbygging tilpasses landskap og ta hensyn til overganger til omkringliggende områder.

Ved helhetlig planlegging og utvikling må belastning på infrastruktur utredes særskilt. Det bør også utredes hvilke behov områdene skal dekke for å bygge opp under gode lokalsentre og nabolag med variert tilbud av tjenester og kortreiste arbeidsplasser. Det bør settes av tilstrekkelige arealer til holdeplass og reguleringsplass for buss.

Det bør settes av tilstrekkelige arealer til handel, tjenesteyting og bevertning som er tilpasset funksjonen til området og tilliggende byrom.

Det bør sikres areal til parker, møteplasser, torg og andre sosiale arenaer, for eksempel idrett. Det bør også vurderes om arealer kan brukes til flere formål samtidig.

Det bør vurderes hvorvidt bolignære gjenvinningspunkt for avfall kan planlegges inn ved områdereguleringer, her under bytte- og delingsløsninger.

Grønnstruktur og vassdrag bør ivaretas, styrkes og gjøres tilgjengelige for å sikre at alle som bor i eller bruker utviklingsområdene, har tilgang på gode grøntområder. Viktige natur- og miljøelementer bør ivaretas.

Bygningsmiljøer bør vise historisk kontinuitet som bidrar til stedets identitet. Ny bebyggelse bør utformes med høy kvalitet, og med estetisk uttrykk og form som hører til stedet og bygger opp under dets funksjon og identitet.

Bebyggelsen bør planlegges med utgangspunkt i å skape gode byrom. Det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse når det gjelder struktur og sol- og skyggeforhold.

Der det utvikles boliger i utviklingsområdene, bør det være mangfold i leilighetstyper og -størrelser.

For bygninger som vender mot offentlige rom som hovedgater, parker og torg, gjelder følgende:

- Førsteetasjer bør være åpne og høye. Det skal fortrinnsvis etableres service- eller næringslokaler. For øvrige områder kan fasader åpnes med vinduer inn til fellesarealer, inngangspartier og liknende.
- Det bør unngås å etablere boliger i førsteetasjer. Dersom boliger vurderes i en førsteetasje, må det tas hensyn til innsyn, for eksempel ved at etasjen er hevet eller gjennom en forhage med innsynskjerming.
- Fasader bør ha en særlig høy estetisk kvalitet. For store volumer bør det søkes å oppnå variasjon i uttrykk med tanke på høyde, materiale og bygningskropp.
- Det bør ved videre fortetning forsøkes og i større grad utvikle lokale parker som har mangfoldig innhold for flere livsfaser.

35.1 Lørenskog sentrum

Lørenskog sentrum skal utvikles videre bymessig med høy utnyttelse, høy kvalitet og blandede formål.

Solheim bør utvikles på en måte som gjenspeiler Solheims status som kommunesenter. Offentlige bygninger, kulturtilbud og liknende legges primært til Solheim.

For området rundt Skårer syd bør det vurderes lokaler for et offentlig nærmiljøtilbud, som kultur og offentlige møteplasser.

Sentrum bør ha et detaljhandelstilbud som styrker sentrumsfunksjonen, fortrinnsvis lokalisert i tilknytning til Lørenskog bussterminal, Skårer Syd og langs Skårersletta. Dette er et område der det bør legges til rette for at mange reiser kollektivt, sykler og går.

Området rundt Lørenskog bussterminal er det viktigste knutepunktet i Lørenskog. Et framtidig T-banestopp vil styrke denne rollen videre med behov for gateknutepunkt i tillegg til eksisterende terminal. Ved utvikling rundt buss-terminalen må T-banestasjon, busstrasé, mobilitet, bymessig utforming og bokvalitet ses i sammenheng.

Skårersletta skal utvikles som en bygata og et attraktivt byrom med et variert tilbud av tjenester og spesielt god framkommelighet for syklende og gående.

Området rundt Skårer gård blir den viktigste offentlige parken for Skårer, mens Rådhusparken er den viktigste offentlige parken for Solheim. Park- og grønnstrukturen i sentrum bør kobles sammen slik at det blir mulig å ferdes bilfritt og grønt gjennom hele sentrumsområdet.

Det bør søkes variasjon i boligtilbudet, spesielt i områder som ikke ligger i direkte tilknytning til Skårersletta.

Ved videre utvikling i sentrum vil kommunen vurdere områdereguleringer for de gjenværende transformasjonsområdene. Hensikten med områdereguleringene er å ivareta en helhetlig stedsutvikling og hensynet til framtidig T-bane. I den videre utviklingen av Lørenskog sentrum er Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) for Lørenskog sentralområde som ble vedtatt i 2017, førende.

35.2 Lørenskog stasjonsområde

Lørenskog stasjonsområde skal videreutvikles som stasjonsby og kollektivknutepunkt med lokalsenterfunksjoner, bolig og næring.

Det bør legges spesielt stor vekt på attraktive forbindelser og god tilgang til jernbanestasjonen som er områdets kollektivknutepunkt.

Skårerveien/Ødegårdsveien skal være hovedgata i området.

Det bør legges til rette for et lokalt handel- og service-tilbud tilpasset daglig handel for lokalbefolkningen. Men området bør ikke utvikles til et alternativt handels-tyngdepunkt som undergraver Lørenskog sentrums status som kommunesenter.

Grønne hovedakser som går gjennom området langs vassdragene i byggesonen og forbinder markaområdene nord og sør i kommunen, bør ivaretas og styrkes.

Ellingsrudelva er en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas og styrkes som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig. Turdrag som binder sammen Haneborgåsen og Gjelleråsen og disse med Østmarka langs Ellingsrudelva og med Lørenskogstien, bør sikres. Nord for jernbanen bør en forbindelse følge Djupdalsbekken.

Ved videre utvikling bør infrastrukturbehov og framtidig arealbruk avklares i en områderegulering. Behov for offentlige formål i området, etablering av en «banegate» som et nytt byrom langs jernbanen, blågrønne aktivitetssoner langs vassdragene og ombygging av veier til attraktive bygater bør vurderes. Visjonsrapporten Lørenskog stasjonsområde – fra stasjon til sted fra 2019 er retningsgivende for planarbeid innenfor området.

35.3 Visperud

Visperud skal utvikles til et næringsområde med arbeidsplassintensiv næring.

Det bør være attraktivt å reise kollektivt til Visperud, og utviklingen bør skje med framtidig T-banestasjon og busstrasé som utgangspunkt for mobilitet.

Det bør utarbeides områdereguleringsplan for Visperud med sikte på en helhetlig utvikling. Planarbeidet bør utføres parallelt med den formelle planprosessen for T-bane til Lørenskog. Planarbeidet må løse blant annet trafikale utfordringer og overvannsproblematikk. Kommunens totale arealbehov for store næringsvirksomheter bør være med i vurderingen om framtidig utvikling. Utredninger av mulighetene for å introdusere boliger, idrettsanlegg og annen sosial infrastruktur kan inngå i en helhetlig planlegging. Rapporten Visjon for Visperud fra 2021 bør være retningsgivende for arbeidet.

Området bør ha en bymessig utforming som legger til rette for myke trafikanter. Ellingsrudelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør gjøres allment tilgjengelig og opparbeides som et turdrag som binder Haneborgåsen/Gjelleråsen sammen med Østmarka. Viktige natur- og miljøkvaliteter bør ivaretas.

35.4 Fjellhamar

Fjellhamar skal videreutvikles som et lokalsenter i tilknytning til Fjellhamar stasjon. Fjellhamar har en sentral kulturhistorisk betydning for hele kommunen. Verneverdige kulturminner og kulturmiljø bør derfor sikres og tas i bruk som en integrert del av stedet. Det innebærer at vern, gjenbruk og fortetting bør skje på kulturminnenes premisser. Det bør utredes hvorvidt Fjellhamar kan få et styrket kulturtilbud med utgangspunkt i den gamle industribebyggelsen på Fjellhamar bruk.

Det bør legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud for lokalbefolkningen. I forbindelse med gjenbruk av eksisterende bygningsmasse kan det

åpnes for kulturtilbud av mer regional karakter.

Fjellhamarelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig.

Arbeidet med områdereguleringer for Fjellhamar skal ferdigstilles. Videre utvikling bør ha hovedfokus på å styrke og bygge opp lokalsenteret samt ivareta og styrke kulturmiljø og områdets identitet og særpreget.

35.5 Ahus/ Nordbyhagen

Ahus/Nordbyhagen (Ahus-området) skal utvikles som et campusområde for kunnskapsbasert og arbeidsplassintensiv næring og forskningsvirksomhet med utgangspunkt i sykehuset, sykehusrelatert virksomhet og «livsvitenskap»-segmentet.

Området kan i tillegg utvikles med nærsenterfunksjoner og boliger. Sykehusets arealbehov må ivaretas ved videre utvikling.

All utvikling og utbygging bør foregå med sikte på en kvalitativ og bymessig fortetting av eksisterende områder for bebyggelse.

Ved planarbeid som berører boligbebyggelsen fra etterkrigstiden nord for Sykehusveien bør kulturminneverdier kartlegges med sikte på avklaring av verneverdi.

Området rundt Ahus holdeplass, med nærhet til hovedinngangen til sykehuset, bør utvikles som et tydelig tyngdepunkt med attraktive møteplasser. Her bør det legges til rette for et lokalt handel- og service-tilbud for lokalbefolkningen.

Forbindelser til nærliggende sentre (Lørenskog sentrum, Fjellhamar og Strømmen) bør styrkes. Det bør sikres arealer for gateknutepunkt med forskjellige holdeplasser og reguleringsplasser for buss.

Det bør etableres en sammenhengende struktur av gang- og sykkelveier og grønnstruktur fra Ahus til den nærmeste togstasjonen på Fjellhamar. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det sikres nødvendig areal til busstrasé med kollektivfelt/kollektivgate, bussholdeplasser og reguleringsplasser.

Utviklingen må hensynta og bygge opp under kollektivtilbudet til Ahus, blant annet med et forbedret buss-tilbud langs hovedlinjen øst/vest og til Fjellhamar.

Grønnstrukturen rundt Ahus-området bør ivaretas, og

den blågrønne strukturen internt i området bør styrkes.

En helhetlig plan for området bør være fleksibel nok for å kunne møte behov for å videreutvikle sykehuset og kunnskapsbaserte næringer i området. Det kan benyttes uformelle planverktøy. Mulighetsstudien for Ahus fra 2021 bør være retningsgivende for planarbeidet. Planen bør beskrive en overordnet visjon for utviklingen av området, omhandle bebyggelsens forhold til offentlige rom og inneholde prinsipper for den fysiske utviklingen. Med den fysiske utviklingen menes utvikling av områdets hovedstrukturer, inkludert gatenett, busstrasé, gang- og sykkelnett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser og markeringspunkter. Planen bør også ha retningslinjer for utnyttelse og prinsipper for en kvalitativ fortetting. Alle videre utbyggingsprosjekter skal følge retningslinjene i helhetsplanen og nedfelles i detaljreguleringer.

RETNINGSLINJER FOR MARKA

36. Retningslinjer for Marka

Det vises til Temakart Planlagte løyper i Marka.

- Løypa Igletjern–Bjørndalen kan oppgraderes og lyssettes uten krav om reguleringsplan. En forutsetning er at det ikke gjøres vesentlige terrenginngrep.
- Rundløypa Pålerud kan oppgraderes og lyssettes uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.
- Løypa Bjørndalen–Marholtveien kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.
- Løypa Losby–Skullerud–Knutjtjern kan opparbeides uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.
- Løypa Skihytta–Åmotdammen kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.

Ridestitraser kan opparbeides som ridesti uten krav om reguleringsplan. Traséene kan justeres ved byggesaksbehandlingen.

Traséer skal ha god tilpasning til landskapet og ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Ved planlegging og rehabilitering av traséer, herunder vurdering av plassering i terrenget, bredde og dekke, skal hensynet til det uorganiserte friluftslivet, vern av naturverdier, landskapskvaliteter og kulturminner veie tyngst.

Unntaket fra krav om reguleringsplan gjelder for tiltak som ikke ville utløst krav om reguleringsplan utenfor Marka.

37. PLANLISTE

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
11-4-02	Del av Skårerødegården (syd for Haneborgveien)	29.02.1984	Umax = 0,2
12-3-02	Solvangveien, Svend Foyns vei og del av Bjørn Farmanns vei	29.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 1, 2 + 3	31.10.1983	§ 1, 1. avsnitt
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 4	25.11.1992	§ 1, 1. avsnitt
12-4-07	Odins vei 64 m.fl.	21.06.1993	Punkt 3, andre setning.
12-14-01	Tomannsboliger gnr. 107 bnr. 240, 514, 515 og 1044	25.03.1996	§ 2 a
13-4-01	Østagløttveien	16.03.1966	§ 3
13-4-09	Sydlike del av Steinbekk	04.05.1977	§ 3 b
13-4-10	Grønlia I	28.03.1980	§ 3, 2. og 3. setning
13-4-11	Grønlia II	19.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
21-4-05	Området vest for Skårerveien mellom nr. 41 og Haralds vei	03.08.1976	§ 3, 2. og 3. setning
22-4-01	Del av Kinnskogen	01.09.1997	§ 3 d samt i, punkt a
22-4-09/2	Kinnskogen nord for rådhuset og lettbetonghusfeltet	04.06.1981	§ 2 b
22-4-09/3	Kinnskogen nord for Kjennveien	06.04.1979	§ 2 b
22-4-10	Fjellhamarskogen, del 1 og 2	25.02.1987	§ 2
23-4-05	Mellom M. Thranes vei og Per Sivles vei	25.03.1992	§§ 3.1 og 3.5
23-4-06	Området ved Fjellsrud	09.02.2000	§ 2 d pkt. a og § 3 a
24-3-14	Blåkolltunellen og omkjøringsveg parsell Blåkollen –Skedsmo grense	11.02.1998	§ 4 a
24-4-07	Vittenbergområdet	20.06.2001	§2.4
31-6-05	Industriområde Røykås	09.09.1977	§ 3 b
32-4-05	Thurmannskogen	26.06.1962	§§ 1, 3 og 4
32-4-08	Mellom Rolvsrud idrettsplass og Skårerveien	09.12.1981	§ 2
32-6-06	Rolvsrud skog	15.05.1981	Boliger – U. inntil 0,20
32-6-06/3	Rolvsrud skog, endring av felt 3	26.01.1987	§ 2, 1. setning
33-2-01	Mellom Løkenåsveien og Skårersletta	28.03.1977	§§ 3 og 5
33-4-03	Løkenåsen	18.05.1965	§§ 3 og 4
33-4-13	Del av Nordre Sørli gård	26.08.1992	§ 3, 1. avsnitt
33-7-10	Området mellom Gamleveien, Løkenåsen og Skårergård	20.01.1977	Boliger - U=0,15-0,20
34-4-07	Nordbyhagaveien - Rødovre vei - Täby vei	30.01.1995	§§ 4, 6, 7 og 12
35-2-01	Sentralsykehuset i Akershus	07.03.2001	§§ 3 f, pkt a, 10 d + j og 11
35-4-09	Fjellstad	19.11.1975	§ 7
35-4-10	Guldalsgata	21.05.1980	§ 3 b
41-2-02	Rasta - Revefarmen – Østlien, felt 2 og 6	25.10.1982	§3 b, 1. avsnitt
41-4-05	Røykås - søndre del, del I	28.07.1982	§ 2
41-4-05	Røykås - søndre del, del II	29.07.1982	§ 2
41-4-06	Sønnaveien - Kleiva	31.07.1984	§ 2
42-4-02	Del av Finstad "Heimjordet"	15.12.1964	§ 3, 3., 4. og 5. avsnitt

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
42-4-06	Vallerud - eldre bebyggelse	01.10.1976	§ 1, 2. og 3. setning
42-4-10	Søndre Vallerud og Rasta skog	28.08.1980	§ 5, 2. ledd - felt A 1
42-4-10/E2	Søndre Vallerud og Rasta skog, felt E 2	17.06.1985	Siste avsnitt
42-4-12	Berger	17.12.1990	§ 2 1. avsnitt
42-7-04	Benterud II	11.12.1996	§ 3
43-4-03	Løken - Sørli	06.12.1971	§§ 7 og 8
43-4-06	Løken – Sørli	10.04.1985	§ 1, 1. og 3. setning
44-4-03	"Shell-tomta"	22.12.1983	§ 4
44-7-01	Østbytunet behandlingshjem	04.04.2001	§ 3, 5. og 8. avsnitt
45-3-01	Kurlandsveien - Holenveien	18.02.1976	§ 1, 2., 3. og 4. avsnitt
45-4-05	Kurland, eneboligtomtene i felt 4, 6, 8 og 9.	08.08.1978	Erstatte vedtatt endring
45-4-05	Kurland, felt 7	08.08.1978	U = inntil 0,15



Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

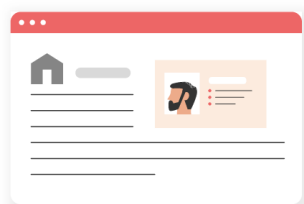


Lørenskog
kommune

15. mars 2023

SAMMENDRAG

Boligmappennummer: BOG7879
Matrikkel: 3222-
Bruksenhet: H0203
Andelsnr: 000/81/0/121



Hjemmelshavere:

Burcu Navruz, Hüseyin Navruz



Adresse:

Bergerveien 5, 1475
FINSTADJORDET

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 100, Bruksnr 81, Seksjonsnr 121	Kommune:	3222	Lørenskog	
Adresse:		Grunnkrets:	406	Benterud	
Veiadresse:	Bergerveien 5, gatenr 1540	Valgkrets:	4	Rasta	
(fra bruksenhet)	1475 Finstadjordet	Kirkesogn:	2061001	Skårer	
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801	Oslo	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	18.05.2020	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	705/211 106
Arealkilde:				Areal felles tomt:	7 698,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3222/100/81	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3222/100/81/0/1	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/2	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/3	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/4	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/5	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/6	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/7	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/8	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/9	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/10	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/11	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/12	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/13	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/14	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/15	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/16	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/17	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/18	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/19	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/20	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/21	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/22	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/23	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/24	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/25	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/26	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/27	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/28	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/29	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/30	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/31	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/32	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/33	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/34	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/35	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/36	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/37	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/38	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/39	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/40	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/41	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/42	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/43	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/44	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/45	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/46	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/47	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/48	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/49	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/50	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/51	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/52	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/53	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/54	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/55	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/56	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/57	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/58	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/59	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/60	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/61	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/62	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/63	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/64	0,0

Mottaker	3222/100/81/0/65	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/66	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/67	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/68	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/69	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/70	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/71	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/72	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/73	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/74	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/75	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/76	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/77	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/78	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/79	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/80	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/81	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/82	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/83	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/84	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/85	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/86	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/87	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/88	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/89	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/90	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/91	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/92	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/93	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/94	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/95	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/96	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/97	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/98	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/99	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/100	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/101	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/102	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/103	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/104	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/105	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/106	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/107	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/108	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/109	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/110	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/111	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/112	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/113	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/114	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/115	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/116	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/117	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/118	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/119	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/120	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/121	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/122	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/123	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/124	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/125	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/126	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/127	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/128	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/129	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/130	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/131	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/132	0,0

Mottaker	3222/100/81/0/133	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/134	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/135	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/136	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/137	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/138	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/139	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/140	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/141	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/142	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/143	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/144	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/145	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/146	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/147	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/148	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/149	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/150	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/151	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/152	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/153	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/154	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/155	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/156	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/157	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/158	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/159	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/160	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/161	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/162	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/163	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/164	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/165	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/166	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/167	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/168	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/169	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/170	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/171	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/172	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/173	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/174	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/175	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/176	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/177	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/178	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/179	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/180	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/181	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/182	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/183	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/184	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/185	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/186	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/187	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/188	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/189	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/190	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/191	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/192	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/193	0,0

Seksjonering	Forretning:	30.03.2020	Avgiver	3222/100/81	-332,9
	Matrikkelført:	27.04.2020	Etablert/Endret	3222/100/81/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3222/100/81/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3222/100/81/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3222/100/81/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3222/100/81/0/19	0,0

Etablert/Endret	3222/100/81/0/20	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/21	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/22	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/23	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/24	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/25	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/26	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/27	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/28	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/29	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/30	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/31	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/32	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/33	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/34	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/35	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/36	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/37	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/38	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/39	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/40	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/41	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/42	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/43	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/44	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/45	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/46	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/47	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/48	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/49	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/50	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/51	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/52	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/53	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/54	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/55	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/56	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/57	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/58	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/59	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/60	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/61	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/62	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/63	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/64	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/65	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/66	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/67	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/68	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/69	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/70	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/71	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/72	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/73	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/74	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/75	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/76	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/77	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/78	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/79	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/80	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/81	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/82	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/83	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/84	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/85	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/90	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/91	0,0

Etablert/Endret	3222/100/81/0/92	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/93	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/94	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/95	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/96	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/97	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/98	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/99	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/100	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/101	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/104	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/105	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/106	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/107	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/108	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/109	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/110	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/111	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/112	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/113	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/114	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/115	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/116	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/117	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/118	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/119	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/121	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/122	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/123	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/124	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/125	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/126	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/127	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/128	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/129	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/130	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/131	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/132	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/133	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/134	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/135	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/136	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/140	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/141	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/142	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/143	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/144	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/145	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/146	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/147	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/148	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/149	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/150	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/151	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/152	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/153	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/154	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/155	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/156	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/157	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/158	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/159	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/160	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/165	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/166	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/167	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/168	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/169	0,0

Etablert/Endret	3222/100/81/0/170	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/171	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/172	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/173	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/174	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/175	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/176	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/177	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/178	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/179	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/180	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/181	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/182	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/183	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/184	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/185	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/186	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/187	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/188	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/189	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/190	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/191	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/192	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/193	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/1	10,3
Mottaker	3222/100/81/0/2	10,3
Mottaker	3222/100/81/0/3	13,0
Mottaker	3222/100/81/0/4	13,0
Mottaker	3222/100/81/0/5	10,3
Mottaker	3222/100/81/0/6	13,0
Mottaker	3222/100/81/0/7	13,7
Mottaker	3222/100/81/0/8	10,3
Mottaker	3222/100/81/0/9	12,9
Mottaker	3222/100/81/0/10	10,3
Mottaker	3222/100/81/0/11	13,0
Mottaker	3222/100/81/0/12	13,7
Mottaker	3222/100/81/0/13	17,1
Mottaker	3222/100/81/0/14	9,3
Mottaker	3222/100/81/0/86	13,3
Mottaker	3222/100/81/0/87	12,9
Mottaker	3222/100/81/0/88	11,8
Mottaker	3222/100/81/0/89	11,7
Mottaker	3222/100/81/0/102	11,7
Mottaker	3222/100/81/0/103	11,8
Mottaker	3222/100/81/0/120	11,7
Mottaker	3222/100/81/0/137	11,2
Mottaker	3222/100/81/0/138	10,0
Mottaker	3222/100/81/0/139	10,0
Mottaker	3222/100/81/0/161	15,8
Mottaker	3222/100/81/0/162	7,5
Mottaker	3222/100/81/0/163	10,9
Mottaker	3222/100/81/0/164	12,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergerveien 5	H0203	Bolig	70,9	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	416,0	Rammetillatelse:	22.03.2018
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	2 080,0	Igangset.till.:	02.05.2018
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 080,0	Midl. brukstil.:	28.08.2020
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	17
Bygningsnr:	300675913			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	4		416,0		416,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.