

33-2-01
OMRÅDET MELLOM SKÅRERSLETTA OG LØKENÅSVEIEN

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET MELLOM SKÅRERVEIEN
OG LØKENÅSVEIEN, NORD FOR SKAARER GÅRD, LØRENSKOG KOMMUNE
(SKÅRERVEIEN HAR ENDRET NAVN TIL SKÅRERSLETTA)**

§ 1

Regulert område

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal bebyggelsen plasseres bak de angitte byggegrensener.

§ 2

Bebyggelsens anvendelse

Bebyggelsen innenfor det regulerte området er delt i:

- A. boligbebyggelse
- B. industribebyggelse
- C. forretningsbebyggelse
- D. bebyggelse for allmenntilgitt formål (forsamlingshus)

A. Boligbebyggelse

§ 3

(Utgår - kfr. kom. plan)

Etasjetall

Boligene kan oppføres i en etasje med underetasje hvor terrenget tilsier det.

§ 4

Takform

Bebyggelsen gis enten horisontalt tak eller tak med fall 15--25°.

§ 5

(Utgår - kfr. kom. plan)

Utnyttelsesgrad

Bebyggelsens dekkareal skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

B. Industribbyggelse

§ 6

Gesimshøyde

Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m. Hvis bygningen har flatt tak, kan parapethøyden over gesims være høyst 0.90 m. Mindre, tilbaketrukne oppbygg over tak kan godkjennes av bygningsrådet.

§7

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,8. Den utregnes på grunnlag av bruttoareal x etasjetall. Er etasjehøyden større enn 3,0 m, multipliseres vedkommende etasje(r)s grunnflate med en faktor lik 1/3 av etasjehøyden (o.k. gulv til o.k. gulv).

C. Forretningsbebyggelse

§ 8

Gesimshøyde

Gesimshøyden skal ikke overstige 7 meter. Hvis bygningen har flatt tak, kan parapethøyden over gesims være høyst 0,90 m. Mindre, tilbaketrukne oppbygg over tak kan godkjennes av bygningsrådet.

§ 9

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 1,0. Den utregnes på grunnlag av bruttoareal x etasjetall. Er etasjehøyden større enn 3,0 m, multipliseres vedkommende etasje(r)s grunnflate med en faktor lik 1/3 av etasjehøyden (o.k. gulv til o.k. gulv).

§ 10

Innenfor forretningsbebyggelsen kan bygningsrådet tillate lettere industrivirksomhet.

§ 11

UTGÅR

D. Bebyggelse for allmennyttige formål

§ 12

Gesimshøyde

Gesimshøyden skal ikke overstige 7 meter. Hvis bygningen har flatt tak, kan parapethøyden over gesims være høyst 0,90 m. Mindre, tilbaketrukne oppbygg over tak kan godkjennes av bygningsrådet.

§ 13

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,6. Den utregnes på grunnlag av bruttoareal x etasjetall. Er etasjehøyden større enn 3,0 m, multipliseres vedkommende etasje(r)s grunnflate med en faktor lik 1/3 av etasjehøyden (o.k. gulv til o.k. gulv).

E. Trafikkområder

§ 14

Felles parkeringsplass for Borettslaget Skåreråsen I

På parkeringsplassen kan oppføres parkeringshus for parkering av personbiler i inntil 3 høyder.

§ 15

Gangvei

Kjøring fra Skårerveien (Skårersletta) til eiendommen gnr. 101, bnr. 14, 31, 72, 73 og 74 er tillatt. Avkjørselen til eiendommene legges så nær Skårerveien (Skårersletta) som mulig.

F. Fellesbestemmelser

§ 16

Parkering

Det må sørges for tilstrekkelig parkeringsarealer på egen eller nærliggende eiendom, i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69.3.

§ 17

Innhegning

Innhegning skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 18

Isolasjonsbelter

Isolasjonsbelter skal beplantes etter planer som er godkjent av bygningsrådet.

§ 19

Unntak

Unntak fra disse bestemmelser kan meddeles av bygningsrådet innefor rammen av gjeldende bygningslov og byggeforskrifter.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 08.12.1976
Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 28.03.1977
Endret av Miljøverndepartementet (§ 11 utgår) den 20.10.1977

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 09.05.2007
erstatter §§ 3 og 5 i disse reguleringsbestemmelsene.

RETTLIG BINDEDE BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BYGGEOMRÅDENE

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-4, 2. ledd, punkt a, fastsettes det at det i områder avsatt til byggeområde ikke kan utføres arbeid som er nevnt i plan- og bygningslovens § 93 punktene a, c, h, i og j, før området inngår i reguleringsplan.

For uregulerte områder vist som "Byggeområder - eksisterende" på plankartet gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

- Oppføring av påbygg, tilbygg samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse.
- Bruksendring til boligformål innen eksisterende bolig, samt av garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse.
- Oppføring av inntil 4 boligheter i form av frittliggende småhus. Med frittliggende småhus menes her eneboliger (bolighus med en boenhet, eventuelt med en hybelleilighet/ sekundærleilighet på inntil 50 m² BRA, hybelleilighet/sekundærleilighet regnes i denne sammenheng som en boenhet) eller tomannsbolig (bolighus med to tilnærmet likeverdige boenheter). Unntaket gjelder også fradeling av inntil 4 tomter i tilknytning til byggesaken.

Selv om det gis unntak etter denne bestemmelsen skal bestemmelsen om krav til uteoppholdsareal, utnyttelse m.v. overholdes.

For reguleringsplaner som er listet opp nedenfor oppheves bestemmelsene om største tillatte utnyttning og erstattes av bestemmelsene som følger og som er fastlagt i medhold av plan- og bygningslovens § 20-4 b). Bestemmelsene gjøres også gjeldende for regulerte boligområder som det ikke er knyttet slike bestemmelser til og for bebyggelse på enkeltstående tomter utenfor regulert område.

For boligområder og tomter, som er nevnt ovenfor, er totalt tillatt bebygd areal %-BYA lik 27 % for bebyggelse med gesimshøyde 4 m eller mindre og mønehøyde 6 m eller mindre og 20 % for bebyggelse med gesimshøyde 7 m eller mindre og mønehøyde 10 m eller mindre.

For bebyggelse med pulttak er tillatt bebygd areal %-BYA lik 27% når bebyggelsens gesimshøyde er 5 m eller mindre og 20 % når bebyggelsens gesimshøyde er 7 m eller mindre.

Garasjens plassering skal være vist på byggemelding sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette, jf. plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd pkt. b).

For de samme reguleringsplanene gjelder også følgende tilleggsbestemmelse til gjeldende reguleringsbestemmelser: Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Jf. plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd pkt. b).

For hver boenhet skal det settes av minimum 200 m² til oppholdsareal ute. Er boenheten mindre enn 50 m² kreves minimum 100 m². Dette arealet skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles. Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal. Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet, jf. plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd pkt. d).

STØY

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i realplanlegging", T-1442 tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442 kapittel 3.3.2 annet ledd punktum 1 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442 tabell 4 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Kommuneplanbestemmelser, vedtatt den 09.05.2007.