

**BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN NR. 23-14-04
ELVEVEIEN 26-28**

§ 1

Avgrensning

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankartet merket 23-14-04, datert 28.05.03, sist revidert 03.09.03.

§ 2

Formål

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

BYGGEOMRÅDER:	Industri/lager/kontor Boliger
FELLESOMRÅDE:	Felles avkjørsel Felles lek
FAREOMRÅDER :	Høyspentlinje Flomfare

§ 3

Felles bestemmelser

- a) Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- b) Det tillates ikke kjeller hvor kjellergulvet kommer under kote 154,6.
- c) Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
- d) På sørsiden mot Fjellhamarelva settes gjerdet i eiendomsgrensen mot gang-/sykkelveien.

§ 4

Byggeområde - industri/lager/kontor

- a) Tillatt bebyggt areal, % BYA, skal ikke overskride 45 %.
- b) Det tillates ikke virksomhet som medfører sjenerende lukt, røyk eller støy for de omboende eller er til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) Fra interne kjøreveier og parkeringsplasser skal det være en avstand på minst 5 m til nabogrense.
- d) Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk for bebyggelse og uteoppholdsareal.
- e) Den ubebygde del av tomten tillates ikke brukt til lagring. I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes plan som skal vise parkering, kjøreveier, belegg/dekke, gjerder, beplantning, skjærmer og renovasjon, belysning samt eksisterende og nytt terreng.
- f) Det skal anlegges biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm i Lørenskog kommune.

- g) Enhver endring i eller tillegg til eksisterende virksomhet på eiendommen må på forhånd godkjennes av kommunen.

§ 5

Byggeområde - boliger

- a) Innenfor planområdet kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg. Parkeringsanlegget skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.
- b) Tillatt bebygd areal, % BYA, skal ikke overskride 35 %. Mønehøyde skal ikke overstige bestående mønehøyde på eksisterende bebyggelse.
- c) Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk for bebyggelse og uteoppholdsareal.
- d) For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
- minimum 200 m² for eneboliger og tomannsboliger,
 - minimum 100 m² for annen boligbebyggelse i to etasjer,
 - minimum 50 m² for annen boligbebyggelse i tre etasjer eller mer.

Arealer brattere enn 1:3 og nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

- e) Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles. Eksisterende og nytt terreng rundt bebyggelse skal ha en tiltalende utforming. I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes plan som skal vise gangveier, stier, parkering/garasje, felles uteoppholdsarealer, leegger, belysning, belegg/dekke, støttemurer, trapper, rekkverk, renovasjon, beplantning og postkasser samt eksisterende og nytt terreng.
- f) Tillatt utendørs- innendørs støynivå i henhold til rundskriv T-8/79 skal overholdes innenfor planområdet. Nødvendige støyskjermingstiltak bekostes av utbygger.
- g) Eventuell oppfylling av opprinnelig terreng eller andre terrenginngrep skal skje på en skånsom måte. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng.
- h) Ved beregning av bruksareal skal utvendig trapp med flere enn 3 trappetrinn og terrasse, høyere enn 0,5 m over eksisterende terreng medregnes.
- i) Det skal anlegges parkeringsplasser i henhold til følgende norm:
- | | | |
|-------------|-----|-----------------------|
| leiligheter | 2 | plasser pr. leilighet |
| småhus | 2,5 | plasser pr. boenhet, |
- ellers skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm i Lørenskog kommune følges.
- j) Boligene bør ha livsløpsstandard.
- k) Adkomst er vist fra Elveveien.

§ 6

Fellesområde

Felles avkjørsel

- a) Felles avkjørsel skal være felles for gnr. 107, bnr. 944 og bnr. 611 og skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk

- b) Avkjørselen mellom industri/lager/kontor og boligområdet skal også benyttes som gang-/sykkelveiforbindelse mellom Ivar Aasens vei og gang-/sykkelveien langs Fjellhamarelva.

Felles lek

- c) Felles lek skal anlegges i henhold til planen og skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

§ 7

Fareområder

- a) Det tillates ikke oppføring av bygninger i fareområdene som er vist på plankartet. Det tillates heller ikke oppfylling av terrenget. Eksisterende bebyggelse kan ikke erstattes med nye bygninger.
- b) Ved opparbeiding felles avkjørsel og evt. felles parkeringsplass, som ligger i fareområde – høyspentlinje, må alle kravene stilt av kommunen og eieren av kraftlinjene (50 kV) være oppfylt.
- c) Fareområde for flom er områder beliggende lavere enn kote 154,6.

§ 8

Rekkefølgebestemmelser

- a) Atkomstveien mellom Elveveien og planområdet må være ferdig opparbeidet i henhold til gjeldende reguleringsplan før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

Vedtatt av planutvalget 13.10.03, sak nr. 114/03

Mindre vesentlig endring vedtatt av planutvalget 19.05.05, sak nr. 30/05