

**41-4-05**  
**RØYKÅS – SØNDRE DEL – DEL II**

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RØYKÅS - SØNDRE DEL**  
**REG NR 41-4-05. LØRENSKOG KOMMUNE**

**§ 1**

- a. Innenfor planens begrensning gjelder disse bestemmelsene ved siden av bygningsloven med vedtekter for Lørenskog kommune.
- b. Bygningsrådet kan, når særlige grunner foreligger gi dispensasjon fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

**§ 2**

(Utgår - kfr. kom. plan)

- a. *Ved deling og/eller bygging skal det påses at:*
  - *frittliggende bolig får tomt på min. ca 750 m<sup>2</sup>*
  - *Sammenhengende eneboliger, tomannsboliger og rekkehus enhetsvis får tomt på min. ca 600m<sup>2</sup>*
- b. *Bebygget grunnflate kan være inntil 15 % netto tomteareal for 2-etasjes hus og inntil 20 % av netto tomteareal for 1-etasjes hus.*
- c. *Hus hvor det kan innredes til rom for varig opphold i kjeller eller på loft regnes som toetasjes.*  
*I hus regnet som toetasjes skal det ikke i tillegg kunne innredes til rom for varig opphold i kjeller eller på loft.*
- d. *Frittliggende garasje på inntil 25 m<sup>2</sup> pr. bolig kan settes opp i tillegg til huset.*  
*Garasjerom utover de 25 m<sup>2</sup> regnes med i bebygget grunnflate.*

**§ 3**

Bygningssjefen kan, når særlige forhold tilsier det, gi dispensasjon for oppføring av garasjer foran byggegrense mot vei.

Hvor dispensasjon gis etter denne paragraf skal utkjøring fra garasjen anlegges parallelt med veien og snuplass opparbeides på egen grunn.

**§ 4**

- a. Ved deling og/eller bygging skal det tas hensyn til at fremtidige parseller skal ha felles avkjørsel fra henholdsvis Østaveien eller Vestaveien. Det bør anlegges felles garasje-/parkeringsplass og avkjørsel for flere eiendommer.
- b. Turveitracé kan godkjennes som avkjørsel for tilgrensende eiendommer på betingelse av at brukeren forplikter seg til ikke å vanskeliggjøre bruken som turvei ved ugunstig planering eller snøbrøyting.

## § 5

Eksisterende trær bør i størst mulig utstrekning søkes bevart.

## § 6

Friområde kan bebygges med lokaler for grendehus, barnehage eller parktantevirksomhet dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for bruken av området som lekeplass/idrettsplass.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 16.06.1982  
Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 29.07.1982

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 09.05.2007  
erstatte § 2 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> til oppholdsareal ute. Er boenheten mindre enn 50 m<sup>2</sup> kreves minimum 100 m<sup>2</sup>. 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.