

Lillestrøm kommune

Bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for:

DEL AV ENEBAKKNESET, GNR. /BNR. 478/59, 478/66, 478/67 M. FL.

Plan-ID 0227_0310R0409

Dato: 31.10.2008 - REV 30.04.2009 – REV 30.09.2022

Dato for vedtak/Ikrafttredelsesdato:

§1 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Det planlagte området er avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal de enkelte delområdene utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.

§ 1.2 Området er disponert til følgende formål:

SOSI

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

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse 1111

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

Kjøreveg 2011

Gang/sykkelveg 2015

Annen veggrunn – tekniske anlegg 2018

Annen veggrunn – grøntareal 2019

Holdeplass 2025

Parkeringsplasser 2082

3. Grønnstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)

Naturområde 3020

4. Landbruk- natur- og friluftslivsformål (Pbl § 12-5 nr. 5)

Skogbruk 5112

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Bebyggelse, utomhusarealer m.m.

2.1.1 Byggegrenser

For ny bebyggelse gjelder følgende byggegrenser:

Avstand fra midtlinje rv. 22 til ny bebyggelse skal være minimum 25 meter.

For øvrig gjelder en byggegrense på 4 meter fra tomtegrense eller arealformåls grense dersom ikke annet er fastsatt i plankart eller bestemmelser.

2.1.2 Ved behandling av byggemeldinger skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn til materialvalg, farger mm. Kravet gjelder også for garasjer og uthus. Det skal legges spesiell vekt på at bebyggelsen tilpasses terrengforholdene.

- 2.1.3 Bebyggelse og utearealer skal støydempes ved organisering/utforming eller ved tekniske tiltak slik at Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 oppfylles. Retningslinjens tabell 2 skal legges til grunn for fastsetting av grenseverdier.
- 2.1.4 Prinsippet for universell utforming skal tilstrebes ved planlegging og opparbeiding av bygninger og uteområder, slik at området i så stor utstrekning som mulig kan benyttes av alle mennesker, inklusiv funksjonshemmede, på en likestilt måte.

§ 2.2 Grad av utnytting

Prosent bebygd areal, BYA, skal beregnes i overensstemmelse med Kommunal- og moderniseringsdepartementets beregningsregler i veilederen Grad av utnytting (H-2300). Felles p-plasser skal inkluderes i beregningen. For boliger skal %BYA beregnes for enkelttomter. Maksimum tillatt %BYA er definert i plankart.

§ 2.3 Gesims- og mønehøyde mm.

Gesims- og mønehøyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Høydene skal ikke være over angitte maks. meter-høyder i disse bestemmelsene. For øvrig vises det til Kommunal- og moderniseringsdepartementets veiledning Grad av utnytting (H-2300) for beregning av høyder.

Der terrenget ligger til rette for det kan det bygges underetasje.

§ 2.4 Parkering/adkomst

- 2.4.1 Parkeringsdekningen skal være i samsvar med bestemmelsene for de enkelte delområdene. Minimum 5 % av felles parkeringsplasser skal være tilpasset bevegelseshemmede.
- 2.4.2 Adkomst/avkjøring til boligtomter er vist på plankart med pilsymboler.

§ 2.5 Utearealer, vegetasjon, terrengbehandling mm.

- 2.5.1 Det skal legges vekt på at terreng (eksisterende/nytt) rundt bebyggelse får en tiltalende utforming. Det kan også kreves nyplanting som skjermvegetasjon, blant annet rundt parkeringsplasser og lekeplasser og at skadet skogsbunn «repareres». Likeledes skal nye skrånninger jordkles og tilsås/ beplantes. Skjæringer skal i nødvendig grad sikres mot steinsprang og revegeteres i den grad det er mulig.
- 2.5.2 Utearealene i området skal være opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk eller etter nærmere avtale med kommunen (gjelder spesielt ved ferdigstilling i vinterhalvåret).

§ 2.6 Andre planer

For ny bebyggelse skal det følge situasjonsplan med byggesøknad. Situasjonsplanen skal vise alle meldingspliktige arbeider som bebyggelse inklusive garasjer m. gesims- og mønehøyde, eventuelt møneretning, interne veier og adkomst, parkering, gangveger/stier, plassering for renovasjon, opparbeidelse og møblering av utearealer, terrengbehandling (eksisterende og ny koterings) og beplantning. Det kan også kreves spesielt illustrasjonsmateriale (snitt, perspektiver mm).

§ 2.7 Slokkevann

I forbindelse med rammesøknad skal det vises hvordan kravet til slokkevann for det aktuelle tiltaket vil oppfylles.

§ 3 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-7 NR. 1)

§ 3.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

3.1.1 For ny bebyggelse innenfor byggeområdene gjelder byggegrense mot rv. 22 som vist i plankart. For ny bebyggelse gjelder krav og begrensninger som beskrevet i § 3.1.2-3.1.5.

Eksisterende hus som ligger utenfor byggegrensen til rv. 22 (gnr/bnr 478/16) kan, i samråd med Statens vegvesen og kommunen, bygges opp igjen på samme plassering etter brann eller annen ødeleggelse.

I byggeområdene skal det oppføres frittliggende småhus i form av enebolig med tilhørende garasje/uthus. Det tillates ikke etablert sekundære boenheter. Unntaket er eiendom gnr/bnr 478/60 hvor det tillates oppføring av inntil to boenheter i form av enten en tomannsbolig eller en enebolig med sekundærleilighet.

3.1.2 Bebyggelsen skal som hovedregel ha skråtak med minimum takvinkel 15 grader.

3.1.3 Maks. prosent bebygd areal, %BYA, skal være 20%. For eneboliger skal det avsettes privat uteoppholdsareal på min. 300m². For sekundærleiligheter skal det avsettes privat uteoppholdsareal for leiligheten på min. 50m².

3.1.4 Bebyggelsen skal ha maks. gesimshøyde 6,0 m og maks. mønehøyde 9,0m. Garasjer skal ha en maks. mønehøyde på 3,7m. Høydene skal måles i samsvar med § 2.3.

I tillegg til angitte gesimshøyder tillates det for bolighus takarker i inntil 1/4-del av husets lengde. Eventuelle takarker skal vises på tegninger som følger byggesøknad.

3.1.5 Det skal avsettes p-plasser i henhold til den til enhver tids gjeldende kommuneplans bestemmelser. For sekundærleiligheter skal det avsettes en biloppstillingsplass i tillegg til øvrige plasser.

Ved byggesøknad skal det på situasjonsplanen vises plassering av garasje(r)/garasjeanlegg selv om garasje(r) ikke skal oppføres samtidig med bebyggelsen.

Frittliggende garasjer kan plasseres nærmere vei og nabogrense enn 4 meter. Til adkomstvei og samlevei må avstanden være minimum:

- 1 m fra veiens formålsgrense ved plassering parallelt med vei
- 5 m fra veiens formålsgrense ved plassering vinkelrett på vei
- 1 m til nabogrense

§ 3.2 Kombinert formål Industri/lager 1 og 2 (I/L1-2)

3.2.1 I områdene kan det oppføres bebyggelse for industri og lager samt kontorer som har tilknytning til disse virksomhetene.

3.2.2 Bebyggelsen kan ha flatt tak eller skråtak.

3.2.3 Maks. prosent bebygd areal, %BYA, skal være 50%.

- 3.2.4 Bebyggelsen skal ha en maks. gesims-/mønehøyde på 10m.
- 3.2.5 Det skal avsettes p-plasser i henhold til den til enhver tids gjeldende kommuneplans bestemmelser.
- 3.2.6 Utelagring kan kreves inngjerdet.
- 3.2.7 I områdene tillates ikke anlegg som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, støv eller røyk. I området tillates ikke oppført industrianlegg for produksjon av brannfarlige varer eller aktivitet som medfører eksplosjonsfare.
- 3.2.8 Eksisterende løypetrasé (skiløype) som faller innenfor industriområdet er markert i plankartet. Det skal sikres at brukere av løypenettet har trygg tilgang til løypenettet og at industri- eller produksjonsvirksomhet ikke kommer i konflikt med løypenettet.
- 3.2.9 Tilstrekkelig slukkevannkapasitet for tiltak skal dokumenteres ifm. rammesøknad.

§ 4 BESTEMMELSER TIL SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-7 NR. 2)

- § 4.1 Kjørevei (KV1) med tilhørende gangveier og parkeringsplasser skal anlegges som angitt på planen og overtas av kommunen etter ferdigstillelse.
- § 4.2 Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsås/beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Støttemurer skal i størst mulig grad være natursteinsmurer.
- § 4.3 KV5-7 er adkomstveier. Disse skal etableres og vedlikeholdes etter avtale mellom grunneier og brukere med veirett.

§ 5 BESTEMMELSER TIL GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-7 NR. 3)

§ 5.1 Naturområde

- 5.1.1 Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares og områdets uttrykk som naturtomt skal ivaretas. Vedlikeholdshogst er tillatt.
- 5.1.2 Det tillates anlagt stier gjennom området og etablering av møteplass med lekeapparater, bord/benker mv. Det bør bestrebes bruk av naturlige materialer som passer inn i omgivelsene.
- 5.1.3 Større terrengendringer er ikke tillatt i naturområdet.

§ 6 BESTEMMELSER TIL LNFR-OMRÅDER (PBL § 12-7 NR. 5)

§ 6.1 Skogbruk

- § 6.1.1 I området kan det drives skogbruk. Området kan benyttes til tømmeropplag.
- § 6.1.2 Naturlig bekkeløp skal holdes åpent og kantsonen med eksisterende vegetasjon skal bevares.

§ 7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt (H140)

I frisiktsoner skal det ikke være sikthindring i en høyde over 0,5 m over tilstøtende veiers kjørebanelnivå. Enkeltelementer som trær, stolper, gjerder e.l. med en diameter mindre enn 0,15 m kan stå innenfor frisiktsonen.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- § 8.1 Veier og anlegg som skal overtas av kommunen skal bygges etter byggeplan/detaljplan som skal godkjennes av kommunen før igangsettelsestillatelse kan gis (KV1).
- § 8.2 Tiltak i direkte tilknytning til RV22 skal bygges etter byggeplan/teknisk detaljplan som skal godkjennes av Statens vegvesen før igangsettelsestillatelse i feltene I/L1-2 kan gis.
- § 8.3 Utbedring av gangveg fra KV2 til busslomme utføres samtidig med omlegging av KV2. Utbedringen skal skje i samråd med Statens Vegvesen.
- § 8.4 Utbedring av KV2 iht godkjent teknisk plan skal ferdigstilles før ny bebyggelse i I/L1-2 kan tas i bruk.
- § 8.5 Bebyggelse på gbnr 478/60 (Fetvien 2242) skal være fjernet eller bruksendret til regulert formål innen 2 år etter at brukstillatelse for administrasjonsbygget på I/L1 er gitt.
- § 8.6 Før nye boenheter på gbnr 478/60 (Fetveien 2242) tas i bruk skal adkomsten, i samråd med Statens vegvesen, innsnevres og dimensjoneres som vanlig avkjørsel.
- § 8.7 Før rammetillatelse for bygg i I/L1 kan gis, skal det foreligge en skisse som viser løsning for fremtidig adkomst til I/L2.
- § 8.8 Detaljplan for vann og avløp i byggeområdene inkludert utslippstillatelse (hvis det er separert avløpsanlegg) skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse for ny boligbebyggelse og/eller industribebyggelse som krever installasjon av vann og avløp kan gis
- § 8.9 Dersom ny bebyggelse i planområdet kommer i konflikt med eksisterende lysløypetrasé, skal omlegging av traseen være gjennomført før brukstillatelse kan gis.
- § 8.10 Før brukstillatelse kan gis skal støytiltak for nye boliger være gjennomført i samsvar med grenseverdier i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021*.