

173 c

Stadfestet den 06.06.1977

Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HEGGEDALSMARKA 1. DEL AV GNR. 79, HEGGEDAL

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Ingen eiendom kan bebygges før det for denne foreligger samlet detaljert tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Reguleringsplanen skal være retningsgivende for tomtedeling, bebyggelsens plassering og møneretning i forhold til veier og byggegrenser. Bygningsrådet kan bestemme annen plassering og møneretning enn vist på planen.

Tomtegrenser og tomtedeling skal kunne justeres etter en mer konkret og detaljert vurdering av situasjonen på det aktuelle tidspunkt.

§ 2.

Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området er delt i :

A- Områder for konsentrert småhusbebyggelse, B- Områder for åpen villamessig bebyggelse, C- Områder for daginstitusjon, D- Områder for forretnings/servicebebyggelse, E- Fellesareal/friområder og F- Felles bestemmelser.

§ 3.

A OMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

a) Boligområdene er angitt på reguleringsplanen som feltene A, B, D, E F G. Utnyttelsen skal ikke være høyere enn angitt på reguleringsplanen. Utnyttelsesgraden (U) beregnes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene og er som følger:

Felt	Boligtype	Maks U.grad	Etasjetall
A	Tett/lav	0,25	2
B	Tett/lav	0,2	1 + U
D	Tett/lav	0,25	2 + U
E	Tett/lav	0,3	2 + U
F	Tett/lav	0,3	2 + U
G	Tett/lav	0,25	2 + U

b) Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg. Det skal være min. 1,5 bilplasser pr. boligenhet hvor av 1 garasje

c) Boligbebyggelsen skal tilknyttes felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

d) Før feltutbygging kan finne sted skal bygningsrådet ha godkjent en samlet plan for uteområdene. Planen skal vise planering, eksisterende vegetasjon som skal bevares, samt ny beplantning.

På samme plan skal vises plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. Ingen av de nevnte innretninger må anordnes slik at de etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31, jfr. bygningslovens § 69 m/ vedtekt.

§ 4.

B OMRÅDER FOR ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE

- a) Innen boligområdene kan oppføres boligbebyggelse i 1 etasje. Det kan i forbindelse med 1.etasjes bebyggelse innredes underetasje for beboere hvor terrengforholdene etter rådets skjønn ligger til rette for dette, og innenfor rammen av byggeforskriftene. Bygningsrådet kan også tillate bebyggelse i opptil 1 ½ etasje hvor forholdene etter rådets skjønn ligger til rette for dette.
Høyde fra ferdig, planert terreng til o.k. gesims fastsettes for 1 etasjes bebyggelse til maks. 3,50 m og for 1 ½ etasjes bebyggelse maks. 5 m.
Utnyttelsesgraden skal være maks. $U=0,2$ basert på byggeforskriftenes beregningsmåte. Husets grunnflate skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.
- b) På hver tomt skal det for hver familieeilighet anordnes plass for to biler hvorav min. 1 i garasje. Garasje skal vises på situasjonsplanen selv om denne skal bygges senere. Garasjearealet skal være maks. 36 m^2 .
For evt. hybelleilighet skal det i tillegg avsettes plass for 1 bil.
- c) Innen området for åpen villamessig bebyggelse kan det med bygningsrådets samtykke innredes verksteder o.l. som tjener beboerne i strøket eller på annen måte bidrar positivt til miljøet.
- d) Takvinkel på hus fastsettes av bygningsrådet som skal påse at takvinkelen utformes i harmoni med tilstøtende bebyggelse og omkringliggende terreng.
Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 5.

C. OMRÅDE FOR DAGINSTITUSJON

- a) Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje med underetasje.
- b) Før utbygging kan finne sted skal bygningsrådet ha godkjent en samlet kotert plan for uteområdene. Planen skal vise planering, eksisterende vegetasjon som skal bevares, samt ny beplantning. På samme plan skal vises lekeplassapparater og annet uteutstyr, søppelkasser o.l. Ingen av de nevnte innretninger må anordnes slik at de etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31, jfr. bygningslovens § 69 m/ vedtekt.

§ 6.

D OMRÅDE FOR FORRETNINGS/SERVICEBEBYGGELSE

- a) Forretnings/servicebygg skal oppføres på område som er avsatt til dette på planen og med utnyttelsesgrad maks. $U=0,3$. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Bygningsrådet kan tillate at en del av 2. etasje innredes til boligformål.
- b) All parkering, samt av- og pålessing skal foregå på egen grunn. Antall parkeringsplasser skal fastsettes av bygningsrådet etter konkret vurdering av sit.-planen. Som retningsgivende norm skal legges til grunn 1 plass pr 25 m^2 brutto forretningsareal og 1 plass pr 50 m^2 brutto kontorareal.
- c) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 7.

E FELLESAREAL/FRIOMRÅDE

- a) For fellesområdene må det sendes inn samlet utnyttingsplan for bygningsrådets godkjenning. Eksisterende verdifulle enkelttrær, vegetasjonsgrupper og skjermende vegetasjon skal bevares og vises på den samlede plan for fellesareal/friområde. Eventuelle inngrep i slik vegetasjon kan ikke foretas før bygningsrådets samtykke er innhentet. I anleggsperioden skal treffes de sikringstiltak bygningsrådet finner nødvendig for å bevare eksisterende vegetasjon. I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealene i samsvar med godkjente planer, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69, videre vil bygningsrådet stille krav om vedlikehold av fellesarealene jfr. vedtekt til bygningslovens § 104.
- b) I fellesarealene/friområdet kan plasseres lekeinnetning m.v. og bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til fellesarealet /friområdet, for eksempel parkantehus, klubbhus o.l. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

§ 8.

F FELLESBESTEMMELSER

- a) Traseer for offentlige veier og fellesatkomster er vist på reguleringsplanen. Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre.
- b) Byggelinjen fra Røykenveien og Rustadveien skal være 20 m fra veienes senterlinjer, fra andre offentlige veier 12,5 m og 10,0 m og fra midt felles atkomstvei 8 m. Forøvrig legges Asker kommunes veinormaler til grunn for fastsetting av byggegrenser.
- c) Frisiktområder er vist på reguleringsplanen. Alt som hindrer oversikten innen frisiktområdet må fjernes. Terrenget innen frisiktområdet skal om nødvendig avplaneres slik at dette på ingen steder ligger høyere enn 0,5 m over kjørebanelen. Eventuelt gjerde skal ha maks. høyde 0,8 m. Evt. beplantning må ikke rage over denne høyde.
- d) Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomtene tenkes planert. Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.
- e) Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- f) Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maks. 80 cm høyt inkl. evt. sokkel. Evt. porter må ikke ha større høyde enn gjerdet og plasseres min. 6,0 m fra kjørebanelen.
- g) Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelsene etter bestemmelsenes ikrafttreden.
- h) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.