



Til samtlige husstander
på Bjertnestunet

Stabekk, 3. desember 2014

BJERTNESTUNET VELFORENING – ORIENTERING FRA STIFTELSESMØTE

Stiftelsesmøte for velforeningen ble avholdt i FUVO's lokaler på Oppakermoen den 20.11.14. Kopi av stiftelsesprotokoll og vedtekter følger som vedlegg.

Som styre i velforeningen ble valgt:

Styreleder: Kari Amby Røine Hegerstrøm
Sliperisvingen 28
ka-heger@online.no
934 28 689

Nestleder: Anny Margot Nielsen
Sliperisvingen 7
nielsen.anny.m@gmail.com
928 82 021

Kasserer: Simone Borgeteien
Kjerraten 9
simone.borgeteien@gmail.com
476 34 662

Vara: Trond Topstad (Bjertnestunet Utvikling AS)
trond@tuneiendom.no
415 13 900

Velforeningen ble registrert i enhetsregisteret den 28.11.14.

Under møtet ble det etterspurt opplysninger om hvilket omfang eiendommen velforeningen overtar egentlig har. Videre fremkom det at pliktig medlemskap i velforening/huseierforening var en overraskelse for noen.

Tun Eiendom as

Prof. Kohts vei 108 1368 Stabekk Org.nr. 997 490 320 Kontonr. 9686.11.21477



Bjertnestunet Utvikling AS
Org.nr. 997 596 242
Kontonr. 9686 11 20969
www.bjertnestunet.no



Granlund Eiendom AS
Org.nr. 995 880 067
Kontonr. 9686 11 2149
www.granlundboligtun.no

For de som har kjøpt eiendom direkte av utbygger skal dette være klart, da pliktig medlemskap i velforening/huseierforening er inntatt i kontraktene og reguleringskart med –bestemmelser er vedlagt denne. Spørsmålet kan være betimelig for noen ganske få eiendommer som er videresolgt uten at selger/megler har opplyst om forholdet slik de plikter. Megler plikter også å forelegge kjøper reguleringskart og –bestemmelser.

Velforeninger med ikke tinglyst plikt til medlemskap er en normal praksis som benyttes over hele landet for ivaretagelse av felles interesser og anliggender. Manglende opplysninger og dokumentasjon ved videresalg av eiendom er ikke utbyggers ansvar, slik vi i ettertid har sett det hevdet.

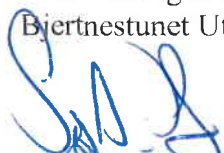
For ordens skyld vedlegger vi utsnitt av reguleringskart for Bjertnestunet med bestemmelser. Velforeningen overtar ansvar for arealene vest for Bjertnesgrenda (områdene B1 og B4). Begrensningen er markert med rød tustjstrek langs Bjertnesgrenda og videre ned til Glomma. Kort forklart omfatter eiendommen grøntarealer som ikke er skravert og veier som er skravert.

Styret har fått i oppdrag å fremlegge forslag til budsjett og medlemskontingent på ordinært årsmøte i mai 2015. Bjertnestunet Utvikling AS vil dekke alle løpende utgifter frem til dette og vil også i noen tid etter dette sørge for at velforeningen har tilstrekkelig likviditet til å løse sine oppgaver.

Utbygger vil bistå velforeningen i dens arbeid i den grad foreningen finner det ønskelig og nødvendig.

Vi ønsker Bjertnestunet Velforening lykke til i sitt arbeid.

Med vennlig hilsen
Bjertnestunet Utvikling AS



Syver A. Oliver
Daglig leder

STIFTELSESDOKUMENT FOR BJERTNESTUNET VELFORENING

Den 20. november 2014 ble det avholdt stiftelsesmøte for Bjertnestunet Velforening.

Samtlige boligeiere knyttet til Bjertnestunet var invitert til stiftelsen. 21 boligeiere var representert iht. vedlagte liste.

Kari A.R. Hegerstrøm og
FINNE-GRETHE BETTEN

ble valgt til å undertegne stiftelsesdokumentet.

Følgende er besluttet ved stiftelsen:

1. VEDTEKTER

Utarbeidede forslag til vedtekter ble godkjent.

2. STIFTELSESUTGIFTER SOM DEKKES AV VELFORENINGEN

Velforeningen skal betale utgiftene ved stiftelse og registrering av selskapet som følger:

- Registreringsgebyr til Foretaksregisteret.

3. VALG AV STYRE OG VALGKOMITÉ

Til styre ble valgt:

Styreleder: Kari A.R. Hegerstrøm

Nestleder: SUNNY MARGOT NIELSEN

Kasserer: SIMONE BJORCEBETEN

Varamedlem: TROND TOPSTAD

Som valgkomité for neste års styrevalg ble følgende valgt:

Leder: ANNE GRETE BETTEN

Medlem: RONNY JOHANSEN

Medlem: GUTTORM STENERSSEN

Oppaker, 20. november 2014

Kari A.R. Hegerstrøm

Anne-Grethe Betten

VEDTEKTER FOR BJERTNESTUNET VELFORENING

1. Navn

Foreningens navn er Bjertnestunet Velforening.

2. Formål

Foreningens formål er å eie, forvalte og vedlikeholde foreningens eiendom på Bjertnestunet i Nes kommune, Akershus, herunder veier med belysning og fellesarealer av alle slag samt fremme bomiljøet i området.

3. Juridisk person - begrenset gjeldsansvar

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

4. Medlemskap

Alle eiere av bebygde tomter på Bjertnestunet har rett og plikt til medlemskap i Velforeningen. Utøvelse av medlemsrettigheter er betinget av at forfalt medlemskapskontingent er betalt.

5. Medlemmenes plikter

- Overholde foreningens vedtekter og lovvedtak truffet av Velforeningens styrende organer.
- Betale medlemskontingent til rett tid.
- Bidra med dugnadsarbeid.
- Melde fra til rette vedkommende (styreleder eller styremedlem) om eventuelle uregelmessigheter.
- Verne om foreningens interesser og bidra til ro og orden på fellesområdene.
- Melde overføring av sitt medlemskap ved eiendomsoverdragelse med angivelse av ny eier og dato for overdragelse.

6. Medlemmenes rettigheter

Medlemmene har lik rett til å benytte foreningens eiendom til det den er beregnet eller vanlig brukt til.

7. Medlemskontingent

Årsmøtet fastsetter en medlemskontingenten som betales forskuddsvis, årlig av det enkelte medlem.

Medlemskontingenten skal benyttes til å bære foreningens utgifter, herunder felles strøm, vedlikehold, snømåking m.v.

8. Årsmøtet

- Årsmøtet er Velforeningens øverste myndighet.
- Ordinært årsmøte holdes årlig og innen utgangen av mai. Innkalling skal skje skriftlig med minst 3 ukers varsel.
Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være styret i hende senest 2 uker før berammet årsmøte. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.
- Ekstraordinært årsmøte kan berammes av styret eller når minst 10 % av medlemmene skriftlig krever det. Innkalling må skje med minst 8 dagers varsel og med angivelse av hvilke saker som skal behandles.
- Avgjørelser på årsmøtet besluttet normalt ved alminnelig flertall blant de tilstedeværende. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Hver eiendom har en stemme. Det er anledning til å møte med skriftlig fullmakt.
- Avgjørelser som innebærer økonomiske utlegg utover årskontingenten (som engangsbeløp eller i løpet av ett år) skal treffes med 2/3 flertall av de tilstedeværende. Tilsvarende gjelder for vedtektsendringer.
- Saker som skal behandles på ordinært årsmøte:
 - a) Årsmelding fra styret
 - b) Regnskap
 - c) Fastsettelse av medlemskontingent og eventuelt styrehonorar
 - d) Valg av styre og kasserer
 - e) Innkomne saker
- Årsmøtet velger en valgkomité for neste års styrevalg bestående av 3 medlemmer fortrinnsvis valgt fra ulike geografiske områder.

9. Styret

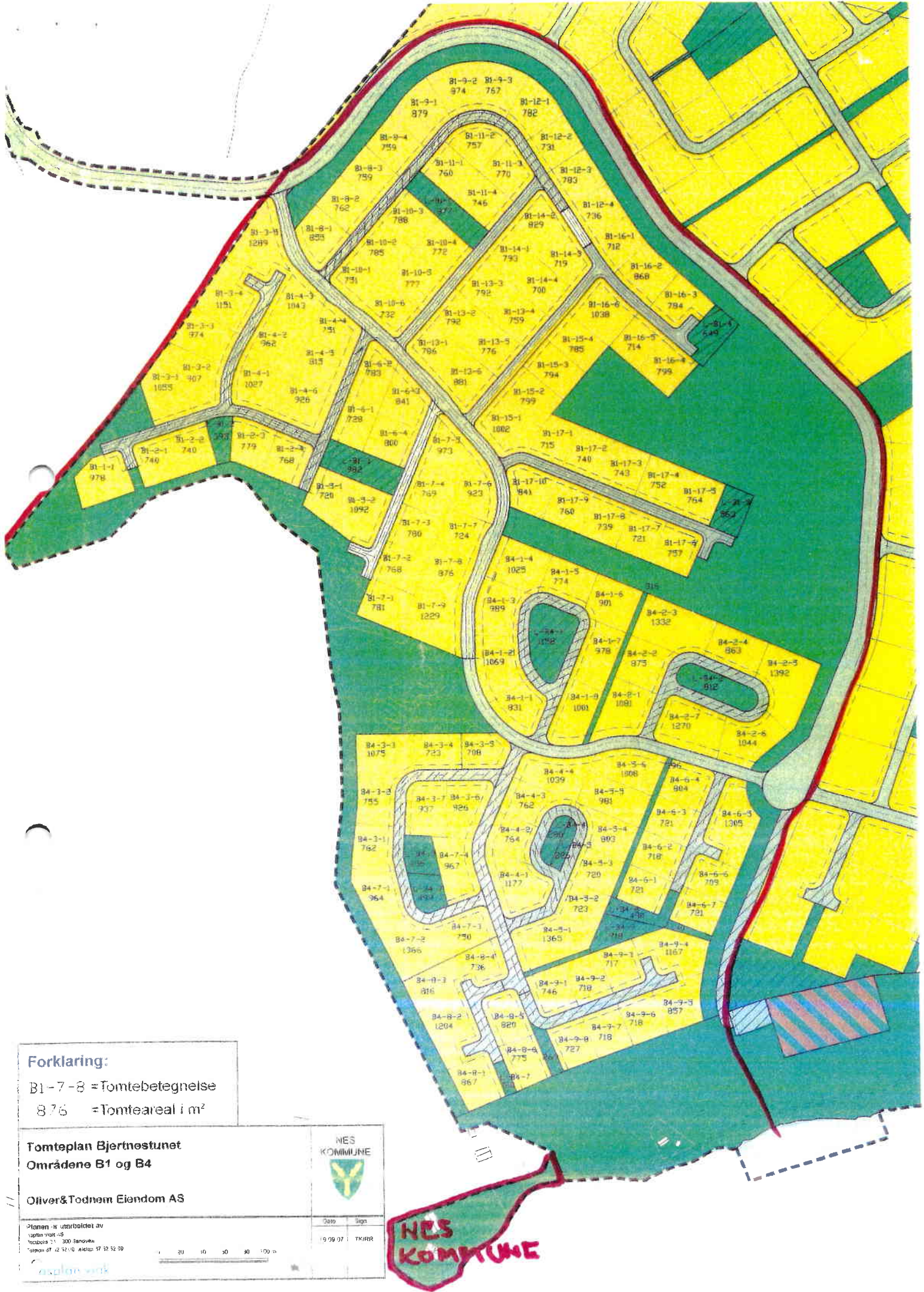
- Velforeningen ledes av et styre som er foreningens høyeste myndighet mellom årsmøtene.
Styret skal
 - iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
 - forvalte og føre kontroll med foreningens økonomi
 - representere foreningen utad

Foreningen tegnes av styrets leder og et av styremedlemmene.

Styret skal bestå av 3 medlemmer; styreleder, nestleder og kasserer. Styre har også ett varamedlem. Styrets medlemmer og varamedlem velges for to år.

- En del av styret er på valg hvert år, slik at styreleder og varamedlem velges det ene året og nestleder og kasserer det påfølgende år.
- Styret er beslutningsdyktig når minst to av styremedlemmene er til stede. Styremøter skal avholdes periodisk, eller når et av styremedlemmene ber om det. Det skal føres protokoll over styremøtene.
- Styret kan ikke treffe beslutninger av økonomisk betydning for medlemmene utover nødvendige utgifter som kan dekkes av medlemskontingenten. Styret kan heller ikke selge, pantsette, leie ut eller på annen måte disponere over foreningens eiendom.
- Styreleder har den overordnede daglige ledelsen av foreningen og skal følge de retningslinjer og pålegg styret har gitt. Nestlederen fungerer i styreleders fravær.
- Styret kan ut fra egne vurderinger nedsette utvalg og/eller komitéer bestående av medlemmer i Bjertnestunet Velforening i saker som krever dette.

Disse vedtekter ble vedtatt på konstituerende møte i Bjertnestunet Velforening den 20. november 2014.



Forklaring:

B1-7-8 = Tomtebetegnelse
 876 = Tomteareal i m²

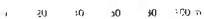
**Tomteplan Bjertnøstunet
 Områdene B1 og B4**

Oliver&Todnem Eiendom AS



Dato: 19.09.07
 Sign: TK/RR

Planen er utarbeidet av
 Asplan Vork AS
 Fosbøla 31, 300 Sandnes
 Telefon: 42 52 10, faks: 42 52 59



**NES
 KOMMUNE**

NES KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN FOR
BJERTNES

Gbnr. 141/49,140/1 m.fl.

Saksnr: 05/00088

Planen er sist revidert 26.09.05

Bestemmelsene er revidert 26.09.05

Vedtatt av formannskapet 1. gang: 21.06.05
Vedtatt av formannskapet 2. gang: 18.10.05

Vedtatt av KOMMUNESTYRET 25.10.05

ordfører

§ 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

§2 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- | | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| • Byggeområder | - boliger |
| • Offentlige trafikkområde | - kjøreveg |
| • Offentlige trafikkområde | - gang- og sykkelveg |
| • Offentlig trafikkområde | - annen veggrunn |
| • Offentlig trafikkområde | - parkeringsplass |
| • Offentlig trafikkområde | - bussholdeplass |
| • Friområde | - småbåthavn |
| • Friområde | - turvei/ lekeplass/ annet friområde |
| • Fareområde | - høyspentanlegg |
| • Spesialområde | - privat veg |
| • Spesialområde | - frisiktssone trafikk |
| • Fellesområde | - felles grøntanlegg |
| • Fellesområde | - felles parkering |
| • Fellesområde | - felles lekeplass |

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

A Bebyggelsesplan

For felt B2 – B4 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse gis. Denne skal bl.a. vise bebyggelsens form og dimensjoner, bil- og fotgjengeratkomst, dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, hensyn til eksisterende vegetasjon, samt forslag til materialbruk og formspråk. Det skal også i bebyggelsesplanene vises vegetasjon som skal bevares. Før arbeidene i marka tar til skal det for det enkelte delfelt foreligge godkjent marksikringsplan som viser anvendelse av overskuddsmasser fra byggearbeider og terrengformasjoner som skal sikres mot inngrep.

B Friområder

Vegetasjonen innenfor friområdene skal bevares.

C Frisikt

Terrenget i frisiktsoner må planeres ned slik at terreng og evt vegetasjon får en høyde som er maksimum 50 cm tilstøtende veiens endelige høyde. Frisikt måles som angitt i veinormalen.

D Atkomst

Atkomst til det enkelte felt skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av bebyggelsesplan.

E Skjerming mot støy

Byggeområder skal i nødvendig utstrekning skjermes mot støy, slik at støynivået blir i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer. Eventuelle skjermingstiltak skal utformes med særlig hensyn på det estetiske miljø. Anleggene bør tilpasses omgivelsene mht. materialbruk, farge mv.

F Grunnforhold

Stabilitetsdokumentasjon skal forelegges kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

G Gjerder

Gjerder og forstøttningsmurer innenfor området skal ha en enhetlig utførelse. Det tillates ikke gjerder over 1,5m høyde. Støttemurer over 1m og lignende bygningmessige tiltak skal godkjennes av kommunen.

H Kabler

Kabler for tilførsel av strøm til boliger og gatelys, telefon og ev. Kabel TV, skal legges i bakken i forskriftsmessige grøfter.

I Vei, vann og avløp

Detaljplan for vei, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes igang. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk. Veier og fortau skal asfalteres.

J Utomhusplan

I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides utomhusplan (M=1:200).

Utomhusplanen skal inneholde følgende elementer: Nye og gamle koter, bebyggelse og veier, fylling og skjæringssoner, naturmark/vegetasjon som skal bevares, ny beplantning, evt. gjerder, kantløsninger, terrengtrapper og støttemurer, plassering av lekeapparater, veianlegg/parkeringsareal, gangarealer, arealer for håndtering av avfall og evt. andre kommunaltekniske anlegg.

Utomhusplanen kan innleveres sammen med byggesøknaden. Evt. kan utomhusplanen innleveres i forkant av byggesøknaden. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Utomhusplan utarbeides fortrinnsvis for et helt delfelt samtidig. Eventuelt kan det utarbeides utomhusplaner for hver enkelt boligtomt.

K. Grendehus

I område A/F 1 tillates oppført grendehus. Størrelse og plassering skal godkjennes av kommunen. Tillat bebygd areal skal ikke overstige 10 % BYA.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

A. Bebyggelsens form og plassering

I området kan det oppføres eneboliger, tomannsboliger, atriumhus og rekkehus. For område B1 skal boligene plasseres i samsvar med viste byggegrenser i reguleringsplanen. Husene skal tilpasses terreng og inngrep i dette skal skje så skånsomt som mulig slik at eksisterende terreng bevares i størst mulig utstrekning.

B. Boligtype og størrelse

I felt B1 skal det oppføres eneboliger. I felt B2 – B4 skal det i bebyggelsesplaner vises hvilke typer boliger som skal oppføres. Ved planlegging av rekkehusbebyggelse og atriumhus skal min 15% av bebyggelsen ha livsløpsstandard.

C. Tomteareal

Minste netto tomteareal er 700 m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål. Eksklusiv areal til veggrunn, fellesområde m.v.

D. Tomteutnyttelse

Tillatt bebygd areal (BYA) i B1 skal ikke overstige 25%. I B2 – B4 skal tillatt bebygd areal ikke overstige 30 %. Garasjer regnes med i BYA arealer

E. Gesims- og mønehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6 m og maksimal mønehøyde er 8,5 m for enebolig. For rekkehus er maksimal gesimshøyde 7 m og maksimal mønehøyde 9,5 m. For garasje er maks gesimshøyde 2,8 m og maks mønehøyde 5,3 m.

F. Kjellerhøyde

Kotehøyde for laveste kjellerplan skal ligge høyere enn 134,0 m.o.h.

G. Takform

Bebyggelsen skal ha saltak med møne i husets lengderetning. Takvinkel på bolig skal være mellom 26 og 45 grader. Kommunen kan gjøre unntak fra disse bestemmelsene dersom den enkelte tomts topografi eller andre stedlige forhold gjør dette til en bedre totalløsning.

H. Garasjer og parkering

Det skal avsettes plass til dobbel garasje i eneboligtomtene. Ved oppføring av enebolig med hybelleilighet skal det i tillegg, uavhengig av garasjen, avsettes en ekstra biloppstillingsplass. Garasjer og boder kan oppføres som frittliggende garasjer eller som tilbygg til hovedbygningen. Frittliggende garasjer kan plasseres 5m fra reguleringsgrensen for veg ved innkjøring vinkelrett på vegen, og inntil 2m når garasjen plasseres parallelt med vegen. Frittliggende garasje kan plasseres inntil 1m fra nabogrense.

Parkeringsdekning skal være i tråd med til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Nes kommune.

§ 5. FELLES LEKE-/OPPHOLDSAREALER

- Område L1 skal nyttes til felles Lekeområde for boligene 1 - 26
- Område L2 skal nyttes til felles Lekeområde for boligene 67 - 82
- Område L3 skal nyttes til felles Lekeområde for boligene 56 - 66
- Område L4 skal nyttes til felles Lekeområde for boligene 27 - 41
- Område L5 skal nyttes til felles Lekeområde for boligene 42 - 55

Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av planutvalget før opparbeidelse kan skje. Området skal opparbeides og etableres som felleseiendom, ved at den enkelte boligeiendom gis hjemmel til området, før brukstillatelse gis. Innen området kan kommunen godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.

§ 6. FRIOMRÅDER

A. Bebyggelse eller anlegg

Innenfor friområder er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Kommunen kan gjøre unntak for bygning eller anlegg som inngår i områdets bruk som friområde eller bebyggelse i tilknytning til offentlige kabler og ledninger (trafoer, pumpehus o.l).

Oppsetting av skilt, kiosk, bod o.l. er ikke tillatt med mindre kommunen gjør unntak for dette.

I friområde F4 skal tillates biltrafikk fra parkeringsplass i F4, ned til småbåthavn F6, men kun i fbm utsetting/opptak av båter. Det er kun tillatt med motorisert fra adkomstveg tilknyttet samleveg S1, til offentlig småbåthavn i F6 og forsamlingshus/grendehus i A/F 1.

B. Skjøtsel

Ved skjøtsel av friområdene skal det tas særlig hensyn til arealenes betydning som viktige nærfriluftsområder. Det skal også legges vekt på vegetasjonens funksjon som klimaskjermer og som visuelle skjermer og dens betydning for landskapsbildet i form av viktige randsoner, enkelttrær osv.

C. Lekeplass

Ved opparbeidelse av lekeplasser skal det tas hensyn til eksisterende topografi og vegetasjon.

§ 7. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

A. Kjøreveg, avkjørsler

Samlevei S1 med fortau er avsatt som offentlig område og er åpne for allmenn ferdsel. Ved opparbeidelse av det enkelte delfelt skal det opparbeides samlevei fram til atkomstveien til delfeltet 12 m forbi avkjøringspunktet for å kunne etablere midlertidig vendehammer ved for samleveien.

For de tiltak som berører offentlig veg skal det utarbeides fullstendig byggeplan som skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 8. FAREOMRÅDE

I byggeforbudsbeltet til høyspentlinjen tillates ikke noe form for bygningsmessig aktivitet eller høy beplantning.

Detaljplan for veg, gateløp ol. skal godkjennes av netteier før arbeidene settes igang.

§ 9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

A. Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for den enkelte bolig.

B. Kanalisert kryss mellom Fv 482 og regulert samlevei til Bjertnes må ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor planområdet.

C. Busslommer langs Fv 482 må ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor planområdet.

D. Gang- og sykkelvei langs RV 482 og fram til Rv 2 skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor planområdet.

E. Gangvegforbindelse til Bjertneshagan må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse på boliger i delfelt B2.

F. Forsamlingshus/grendehus i A/F 1, med tilhørende adkomstveg fra vendehammer ved S1, og tilhørende parkeringsanlegg, skal være ferdigstilt senest innen det er bygget 200 boliger.

G. Nærmiljøanlegg i F2 skal være ferdigstilt senest innen det er bygget 125 boliger.

H. Turveg langs Glomma i F4 skal være ferdigstilt senest innen det er bygget 300 boliger.

I. Det tillates bygd maksimalt 50 boliger per år.

NES KOMMUNE

BEYGGELSESPANBESTEMMELSER FOR FELT ~~B2, B3~~ B4

(Reguleringsplan for Bjertnes vedtatt av kommunestyret 25.10.2005)

Bebyggelsesplanen er datert 23. mai 2006

Vedtak i planutvalget 1. gang 13.06.2006

Vedtak i planutvalget 2. gang 10.10.2006

ordfører

.....

§ 1 AVGRENSNING

Grensene for bebyggelsesplanen er vist på planen. I plankartet vises delområdene B2, B3 og B4. Delområdene er vist med inndeling i delfelter som igjen er vist med inndeling i enkelttomter.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

A. Grøntområder

Vegetasjonsbelter som skal bevares er vist på plankartet. Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig grad bevares.

B. Frisikt

Terrenget i frisiktsoner må planeres ned slik at terrenget inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veier (jfr. Vegloven §§ 29,30,31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende veger. Frisikt måles som angitt i veinormalen.

D. Atkomst

Atkomst til det enkelte felt er vist på plankartet. Avkjøring til den enkelte tomt er vist på plankartet med pil. Den eksakte plassering av avkjørsel for enkelttomter fastlegges ved behandling av byggesak.

E. Skjerming mot støy

Byggeområder skal i nødvendig utstrekning skjermes mot støy, slik at støynivået blir i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer. Eventuelle skjermingstiltak skal utformes med særlig hensyn på det estetiske miljø. Anleggene bør tilpasses omgivelsene mht. materiellbruk, farge mv.

F. Grunnforhold

Byggegrunnens stabilitet skal dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

G. Gjerder

Gjerder og forstøtningmurer innenfor området skal ha en enhetlig utførelse. Det tillates ikke gjerder over 1,5m høyde. Støttemurer over 1m og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen.

H. Kabler

Kabler for tilførsel av strøm til boliger og gatelys, telefon og ev. Kabel TV, skal legges i forskriftsmessige grøfter.

I. Vei, vann og avløp

Detaljplan for vei, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk. Veier og fortau skal asfalteres.

J. Utomhusplan

I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides utomhusplan (M=1:200). Utomhusplanen skal inneholde følgende elementer: Nye og gamle koter, bebyggelse og veier, fylling og skjæringssoner, naturmark/vegetasjon som skal bevares, ny beplantning, eventuelle gjerder, kantløsninger, terrengtrapper og støttemurer, plassering av lekeapparater, veianlegg/ parkeringsareal, gangarealer, arealer for håndtering av avfall og eventuelle andre kommunaltekniske anlegg og trafoer.

Utomhusplanen skal innleveres sammen med byggesøknaden. Eventuelt kan utomhusplanen innleveres i forkant av byggesøknaden. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Utomhusplan utarbeides fortrinnsvis for et helt delfelt samtidig. Eventuelt kan det utarbeides utomhusplan for hver enkelt bolig tomt.

I forbindelse med byggemelding kan det kreves utomhusplan som viser beplantning, utforming av lekearealer og andre fellesområder, forstøtninger, gjerder og kantløsninger samt terrengmessig behandling med høydeangivelser. Utomhusplan kan kreves for fellesområder innenfor delområder ved byggemelding av 3 boliger eller flere.

Offentlig friområde F6 skal innarbeides i utomhusplanen for felt B2. Utomhusplanen skal vise tilrettelegging for bruken av friområdet til lek-/opphold for alle brukergrupper.

K. Marksikringsplan

Før igangsetting av noe arbeid kan tillates skal det foreligge en godkjent marksikringsplan som sikrer anvendelsen av overskuddsmasser fra byggearbeidene. Av planen skal det framgå terrengformer og vegetasjon som skal sikres mot inngrep i den grad det ikke framgår av bebyggelsesplanen.

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

A. Boligtyper, bebyggelsens form og plassering

I området kan det oppføres eneboliger og rekkehus. Boligene skal i prinsippet plasseres med møneretning som vist med piler på tomtene på bebyggelsesplanen. Husene skal tilpasses terrenget på tomtene, og inngrep i terrenget skal skje så skånsomt som mulig for å bevare terrenget i størst mulig utstrekning. Boliger innenfor hvert delfelt skal være innebyrdes tilpas-

set hverandre med hensyn til typologi, arkitektonisk uttrykk og materialbruk. 15 % av boligene skal kunne tilpasses kravene til livsløpsstandard.

B. Tomteareal

Minste netto tomteareal er 700 m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. For rekkehus skal hver enkelt boenhet ha tomteparsell på minimum 400 m². Tomtene i delfeltene kan fradeles samlet. Tomteparseller innenfor delfeltene kan sammenføres.

C. Tomteutnyttelse

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30%. Garasjer medregnes i grad av utnytting.

D. Gesims- og mønehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6 m og maksimal mønehøyde er 8,5 m for enebolig. For rekkehus er maksimal gesimshøyde 7 m og maksimal mønehøyde 9,5 m. For garasje er maks gesimshøyde 2,8 m og maks mønehøyde 5,3 m.

E. Kjellerhøyde

Kotehøyde for laveste kjellerplan skal ligge høyere enn kote 134,0

F. Takform

Bebyggelsen skal ha saltak med møne i husets lengderetning. Takvinkel på bolig skal være mellom 26 og 45 grader. Kommunen kan gjøre unntak fra disse bestemmelsene dersom den enkelte tomts topografi eller andre stedlige forhold gjør dette til en bedre totalløsning. Kommunen kan tillate annen takform dersom dette gjennomføres for alle boligene innenfor et delfelt.

G. Garasjer og parkering

Det skal avsettes plass til dobbel garasje på eneboligtomtene. Ved oppføring av enebolig med hybelleilighet skal det i tillegg, uavhengig av garasjen, avsettes en ekstra biloppstillingsplass. Garasjer og boder kan oppføres som frittliggende garasjer eller som tilbygg til hovedbygningen. Frittliggende garasjer kan plasseres 5 m fra reguleringsgrensen for veg ved innkjøring vinkelrett på vegen, og inntil 2 m når garasjen plasseres parallelt med vegen. Frittliggende garasje kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense.

For eneboliger skal det være minimum 2 biloppstillingsplasser. I åpent felles parkeringsanlegg skal det være minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr boligenhet.

§ 4 FRIOMRÅDER OG LEKEOMRÅDER

A. Bebyggelse eller anlegg

Innenfor friområder er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Kommunen kan gjøre unntak for bygning eller anlegg som inngår i området bruk som friområde eller bebyggelse i tilknytning til offentlige kabler og ledninger (trafoer, pumpehus o.l). Oppsetting av skilt, kiosk, bod o.l. er ikke tillatt med mindre kommunen gjør unntak for dette.

B. Skjøtsel

Ved skjøtsel av friområdene skal det tas særlig hensyn til arealenes betydning som viktige nærfriluftsområder. Det skal også legges vekt på vegetasjonens funksjon som klimaskjerm og som visuelle skjerm og dens betydning for landskapsbildet i form av viktige randsoner, enkeltrær osv.

§ 5. FELLES LEKE-/OPPHOLDSAREALER

Lekeområde L B2-1 skal nyttes til felles Lekeområde for boligene i område B2-1.

Tilsvarende gjelder at Lekeområde L B3-1 skal nyttes til Felles Lekeområde for delfelt B3-1 og så videre.

Ved opparbeidelse av lekeplasser skal det tas hensyn til eksisterende topografi og vegetasjon. Lekeplasser innenfor delfeltene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen. Lekeplasser innenfor hvert enkelt delfelt kan omplassere dersom det innenfor feltet sammenføres tomter som gjør slik omplassering ønskelig. Kommunen kan ved slik omdisponering i delfeltene kreve utarbeidet ny samlet plan for delfeltet. Omplassering av lekeplass gir ikke anledning til å redusere lekeplassens areal.

§ 6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

A. Kjøreveg, avkjørsler

Veier avsatt som offentlige område er åpne for allmenn ferdsel. Disse må opparbeides før utbygging kan skje på tomter som skal ha atkomst fra disse vegene.

§ 7 FAREOMRÅDE

I byggeforbudsbeltet til høytspenninglinjen tillates ikke noe form for bygningsmessig aktivitet eller høy beplantning. Tomter som ligger i byggeforbudsbeltet kan tas i bruk når høytspenninglinjen er lagt i jordkabel.

Detaljplan for vei-/gateløys ol. skal godkjennes av Akershus nett/ Nes energi før arbeidene settes i verk.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

A. Før det gis brukstillatelse for bolig innenfor det enkelte delfelt skal tilhørende fellesanlegg, lekeplass og felles veg, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og godkjente detaljtegninger for VVA.

B. Kanalisert kryss mellom Fv 482 og regulert samlevei til Bjertnes må ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor planområdet.

C. Busslommer langs Fv 482 må ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor planområdet.

D. Gang- og sykkelvei langs RV 482 og fram til Rv 2 skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor planområdet.

E. Gangvegforbindelse til Bjertneshagan må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse på boliger i delfelt B2.

F. Forsamlingshus/grendehus i A/F 1, med tilhørende adkomstveg fra vendehammer ved S1, og tilhørende parkeringsanlegg, skal være ferdigstilt senest innen det er bygget 200 boliger.

G. Nærmiljøanlegg i F2 skal være ferdigstilt senest innen det er bygget 125 boliger.

H. Turveg langs Glomma i F4 skal være ferdigstilt senest innen det er bygget 300 boliger.

I. Det tillates bygd maksimalt 50 boliger per år.