

**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

Mindre vesentlig endring 10.02.09

Mindre vesentlig endring 20.10.09 (ephortedatert10.06.09)

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

Området er regulert til følgende formål:

- | | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| • Bygeområder | - 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

Bygeområder 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 forstøtningsmurer innenfor området skal ha en enhetlig utførelse. Det tillates ikke gjerder over 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 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. Tillatt 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 9,5m . 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, enkeltrær 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, gateløys 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.