

NES KOMMUNE

BEYGGELSESPLANBESTEMMELSER FOR FELT B2, B3 og 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. materialbruk, farge mv.

F. Grunnforhold

Byggegrunnens stabilitet skal dokumenteres før igangsettingstillatelser kan gis.

G. Gjerder

Gjerder og forstøttingsmurer 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 utnyttning.

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 9,5m . 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 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.

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 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.

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.

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

Detaljplan for vei-/gateløp 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.