

Nes kommune

Omregulering for del av reguleringsplan for Bjertnes
Detaljregulering

Bjertnes B2 og B3

Del av gbnr. 141/49

Reguleringsplan datert 25.03.2014
Reguleringsbestemmelser datert 09.10.2014

Varsel om oppstart:	12.03.2013
1. gangs behandling i formannskapet	03.06.2014
Offentlig ettersyn	18.06.2014 – 01.09.2014
2. gangs behandling i formannskapet	04.11.2014
Vedtatt av kommunestyret	11.11.2014



Oddmar Blekkerud
Ordfører



§ 1 HENSIKT

- 1.1 Planen legger til rette for bygging av boliger og tilhørende anlegg, herunder barnehage. Planen skal sikre tilgjengelighet til alle boligtomtene og tilgang for alle til grøntområdene innenfor planområdet.

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Universell utforming i henhold til Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven skal følges der dette er mulig.
- 2.2 Veiers geometriske utforming framgår av plankartet.
- 2.3 Frisikt i kryss framgår av plankartet.
- 2.4 På byggetomter skal det avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Nes kommune.

For eneboliger skal det avsettes plass til dobbel garasje med samlet bygningsareal 36 m².

For enebolig med sekundærenhet skal det i tillegg avsettes en ekstra biloppstillingsplass med areal 18m².

For annen type boligbebyggelse skal det avsettes min. 1,5 plasser pr boenhet når parkering opparbeides i åpent felles anlegg.

Parkeringsplasser inngår i bebygd areal med 18 m² pr. plass.

- 2.5 Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T 1442/2012.
- 2.6 Dersom det under anleggsarbeider påtreffes automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50.
- 2.7 Bygninger skal radonsikres i hht. Teknisk forskrift.
- 2.8 Det skal utarbeides plan for disponering av overvann. I planen skal flomveier for overvann som følge av perioder med ekstrem nedbør framgå.

§3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 3.1 Atkomstveg fram til området der tiltak omsøkes skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger. Interne veier i området det søkes om tiltak i skal være ferdig opparbeidet før boligene på delfeltet gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- 3.2 Det skal lages målebrev for veianleggene ved ferdigstilling av veien.
- 3.3 Høyspentkabler i luftstrek skal være lagt om til jordkabel før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse på tomter som berøres av høyspentkablenes fareområde.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG – BOLIGBEBYGGELSE

- 4.0 Området er delt inn i felt B2 og B3. Feltene er inndelt i delområder, betegnet B2-1, B2-2 og så videre.
- 4.1 Området kan bebygges med tett, lav boligbebyggelse eller frittliggende boliger.
- 4.2 Tomt for frittliggende enebolig og tomannsbolig skal ikke være mindre enn henholdsvis 700 m² og 1000 m².
I enebolig tillates sekundærleilighet med inntil 70 m² (BRA).
- 4.3 Sammenhengende bebyggelse og leilighetsbygg:
Bebygd areal (BYA) for sammenhengende bebyggelse og leilighetsbygg skal ikke overstige 30 %.
- 4.4 Byggehøyder:
Mønehøyde skal ikke overstige 9,5 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt huset.

Gesimshøyde skal ikke overstige 8,5 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt huset.

For garasje og frittliggende bod skal mønehøyde ikke overstige 5,3 meter og gesimshøyder skal ikke overstige 3,5 meter.

4.5 Arker og takoppløft tillates med inntil 1/3 av fasadelengden.

4.6 Laveste byggehøyde:

Laveste tillatte gulvhøyde for bebyggelse er k+ 134,00.

4.7 Bebyggelsen innenfor et delfelt skal ha takform som er tilpasset takformen til den øvrige bebyggelsen i delfeltet.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG - KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL

5.1 I området kan det bygges enten barnehage eller boliger.

5.2 Bebygd areal skal ikke overstige 30%.

5.3 Boligbebyggelse skal være tett/lav boligbebyggelse eller frittliggende boliger.

5.4 Eneboliger og tomannsboliger:

Tomt for frittliggende enebolig og tomannsbolig skal ikke være mindre enn henholdsvis 700 m² og 1000 m²

I enebolig tillates sekundærleilighet med inntil 70 m² (BRA).

5.4 Byggehøyder:

Mønehøyde skal ikke overstige 9,5 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt huset.

Gesimshøyde skal ikke overstige 8,5 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt huset.

For garasje og frittliggende bod skal mønehøyde ikke overstige 5,3 meter og gesimshøyder skal ikke overstige 3,5 meter.

4.7 Boligbebyggelsen innenfor området skal ha takform som er tilpasset takformen til boligbebyggelsen i tilstøtende delfelter.

5.5 Arker og takoppløft tillates med inntil 1/3 av fasadelengden.

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG – UTEOPPHOLDSAREALER / LEKEAREAL

6.1 Område U1 og U2 skal være opparbeidet i henhold til plan godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse for boliger i delområde B2-1 og B2-2.

6.2 Områdene U3 og U4 skal være opparbeidet i henhold til plan godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse for boliger i delområde B2-3.

- 6.3 Område U5, U6 og U7 skal være opparbeidet i henhold til plan godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse for boliger i delområde B3-3.
- 6.4 Områdene U8, U9, U10, U11 og U12 skal være opparbeidet i henhold til plan godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse for boliger i delområde B3-2.
- 6.5 Områdene U13 og U14 skal være opparbeidet i henhold til plan godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse for boliger i delområde B3-1.

§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 7.1 Vegbredder er påført i plankartet.
- 7.2 Vegene skal opparbeides i henhold til kommunens vegnorm.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

- 6.1 Innenfor område G1 er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse. Kommunen kan gjøre unntak for bebyggelse knyttet til områdets bruk som friområde eller øvrige bygg og anlegg knyttet til områdets bruk som friområde eller bebyggelse knyttet til kabler, va-ledninger og lignende.
