

Reguleringsbestemmelser "Vestfjordtomtene-søndre del" Nesodden kommune		Plan nr.:111	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	Saksnr.:	Dato	Sign.:
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		15.12.2005	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

0. GENERELLE BESTEMMELSER

Formålet med reguleringsplanen er å finne frem til ny veiløsning og legge til rette for bygging av boliger.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankart datert: 04.06.04.

I planen er det regulert til følgende formål jamfør plan- og bygningsloven:

§ 25.1, nr. 1, Bygeområder for boliger.

§ 25.1, nr. 3, Trafikkområder: kjørevei, parkering, gang sykkelvei og annen veigrunn.

§ 25.1, nr. 4, Friområder: lek, turvei, annet friområde.

§ 25.1, nr. 5, Fareområder: høyspentledning, trafo.

§ 25.1, nr. 9, Kombinerte formål: midlertidig veiformål (anleggsbelte.)

0.1 Bearbeiding av terreng

Skjæringer, skråningsutslag, og fyllinger skal sikres forsvarlig. Skjæringer med loddrett høyde over 1,7 meter skal sikres med gjerde.

0.2 Krav til bebyggelsesplan

I felt B 1, B2 og B 3 kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for feltene jfr plan- og bygningslovens § 28-2.

Planen skal vise:

- plassering av bebyggelsen, både nye og gamlebygg samt bygg som skal rives.
- bebyggelsens høyde og møneretning.
- avgrensning av tomter med adkomst og fellesarealer.
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak, eksisterende trær som skal bevares.
- områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen.

1.0 BOLIGFORMÅL (PBL. § 25.1, nr. 1)

1.1 Utnyttelsesgrad og høyder

Hus og garasjer skal plasseres utenfor byggegrensene mot vei.

Områder for boliger B1, B2 og B 4:

I boligområdene B 1 og B 2 tillates åpen småhusbebyggelse. Maksimum gesimshøyde skal ikke overstige 7,5 m fra opprinnelig terreng der terrenget er brattere enn 1:4. I øvrige områder skal

maksimum gesimshøyde ikke overstige 9,0 m fra opprinnelig terreng. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være en underetasje.

Samlet BYA i feltene skal ikke overstige 20 % - BYA. Definert jamfør NS 3490.

Minste tomtestørrelse er 900 m²

Område for boliger B3:

I boligområde B 3 tillates konsentrert småhusbebyggelse, kjedehus eller rekkehus. Maksimum gesimshøyden skal ikke overstige 7,5 m fra opprinnelig terreng.

Samlet BYA i feltet skal ikke overstige 25 % - BYA. Definert jamfør NS 3490.

1.2 Rekkefølgebestemmelser

1.2.1 Vei

Område B1 og B4 kan ikke bygges ut før fortau langs Orreholtet og Lindemannsvei, er ført frem til og med GS1 i henhold til reguleringsplan.

Område B2 kan ikke bygges ut før vei i henhold til reguleringsplanen er ført frem, med fastsatte reguleringsbredder for forlengelsen av Tømmerbakkeveien fram til "Lalikneika" med regulert kjørevei 5,0 meter, annen veigrunn minimum 2,0 meter. (Skjæringer, skråningsutslag, og fyllinger skal tas med.)

Område B3 kan ikke bygges ut før vei i henhold til reguleringsplanen er ført frem til forlengelsen av Tømmerbakkeveien fram til avsatt vendehammer, med regulert kjørevei 5,0 meter, annen veigrunn minimum 2,0 meter. G/S 3 skal også være opparbeidet med fastsatte reguleringsbredder med regulert gangvei 3,0 meter, og annen veigrunn 1,5 meter.

Område B4 kan ikke bygges ut før vei i henhold til reguleringsplanen er ført frem, med fastsatte reguleringsbredder for: Gamle Alværnveien nordre del med regulert kjørevei 5,0 meter, annen veigrunn 1,5 meter. Gamle Alværnveien søndre del med regulert kjørevei 4,0 meter, annen veigrunn 1,5 meter.

1.2.2 Vann og avløp.

Boligområdene kan ikke bygges ut før vann og avløp er ført fram i henhold til en helhetlig vann- og avløpsplan for området.

2.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL. § 25.1, nr. 3 og 9)

Kjørevei og gang-/sykkelvei skal opparbeides i henhold til reguleringsplan og rekkefølgekrav.

Regulert kjørevei omfatter veibane og bankett. Annen veigrunn omfatter vedlikeholdsareal, veikropp, skjæringer, fyllinger, skråningsutslag, snøopplag.

Midlertidig trafikkområde (Pbl. §25.1, nr. 9) er satt av til anleggsbelte (3 meter) for opparbeiding av Lindemannsveien. Tilsvarende anleggsbelte i planområdet vil være sammenfallende med byggegrense til vei. Før ferdig attest på vei gis skal anleggsbelter tilbakeføres og tilsåes, og eller beplantes; til tilsvarende opprinnelig terreng (som hage eller naturterreng).

3.0 FRIOMRÅDER (PBL. § 25.1, nr. 4)

Området kan tilrettelegges for lek og friluftsliv, herunder nødvendige turveier.

Eventuelle tiltak skal gis en enhetlig utforming og tilpasses landskap og miljø.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal søkes bevart mest mulig naturlig. Vegetasjonen kan gis skogfaglig skjøtsel slik at skogen bevares og videreutvikles. Ingen trær kan felles uten tillatelse fra kommunen.

Det skal avsettes felles friområde for hver boligområde (B1, B2, B3 untatt B4) som har en størrelse tilsvarende minimum 20 m2 pr. boligenhet. Friområdene L1 kan medtas i B2 og L2 kan medtas i B3.

4.0 FAREOMRÅDE (PBL. § 25.1, nr. 5)

Fareområdet omfatter ledninger trafo med mer. Det er ikke tillatt å oppføre tiltak som kommer innunder § 81,84,86b, og 93, innenfor markert fareområde, høyspentledning.

-----oo00oo-----