

Reguleringsbestemmelser "To Vest felt BCDK og L" Nesodden kommune		Plan nr.:028	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	Saksnr.:	Dato	Sign.:
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		28.02.1981	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for To Vest, felt B, C, D, K og L i Nesodden kommune

§1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§2.

Område for tett småhusbebyggelse (felt D).

- a) Området kan bebygges med rekkehus, kjedehus eller annen form for tett småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Underetasje kan innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
- b) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg.
- c) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $U=0,30$ regnet i gjennomsnitt for hele feltet, og målt som angitt i §6 g.

§3.

Område for frittliggende småhusbebyggelse (felt B, C)

- a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde godkjennes av bygningsrådet.
- b) Bygningene skal ha saltak. Møneretning og takvinkler godkjennes av bygningsrådet.
- c) For hver enkelt bolig skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg, hvor planen viser dette.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $U=0,15$ regnet i gjennomsnitt for hele feltet. For de enkelte tomter skal utnyttelsesgraden ikke overstige $U=0,18$. Utnyttelsesgrad måles som angitt i §6 g.

§4.

Område for allmennyttig bebyggelse.

- a) Område K kan bebygges som arbeidskirke. Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje.

Sokkeletasje kan innredes til opphold eller beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

Bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $U=0,10$ målt som angitt i §6 g.

- b) Område L kan bebygges med daginstitusjon for barn, grendehus eller lignende fellesformål. Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan innredes til opphold eller beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene.

Bebyggelsens utforming, beplantning, innhengning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $U=0,10$ målt som angitt i §6 g.

§5.

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, for eksempel barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§6.

Fellesbestemmelser.

- a) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for vedkommende husgruppe, som viser bebyggelsens plassering og møneretning, tomtegrenser og supplerende byggegrenser, private avkjørsler og stikkveier, terrengbehandling, plassering av garasjer og parkeringsplasser m.v.
- b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takform og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

- e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikkssikker, jfr. for øvrig veglovens §§ 29 og 31.
 - f) Eierne av de enkelte private tomter og parseller plikter selv å vedlikeholde hele arealet frem til opparbeidet veikant, biloppstillingsplass eller annet fellesareal.
 - g) Utnyttelsesgraden beregnes etter Nesodden kommunes regler, som forholdet mellom leieareal i bebyggelsen og brutto grunnareal. Leiearealet måles etter Husbankens regler. Brutto grunnareal måles som angitt i byggeforskriftenes kap. 25:1. Interne fellesarealer (lekeplasser) regnes med i grunnarealet.
 - h) Arealer regulert til felles parkeringsplass skal disponeres for feltene D og L. Arealene kan bebygges med garasjer i 1. etasje.
 - j) På arealer som i planen er regulert til felles lekeområde kan bygningsrådet tillate oppført for eksempel barnepark med tilhørende lokaler.
 - k) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Nesodden kommune.
- 1) De viste sandlekeplasser er en forutsetning for og en del av boligbebyggelsen og skal være opparbeidet og godkjent av bygnings- og reguleringssjefen før innflytningstillatelse gis. Det vil bli minimum krevd:
- Drenering, planering, kulting, grusmetting av kult med planering og valsing, sandkasser med sand, samt inngjerding. Gjerdet forsynes med port.
 - Gjerdehøyde 60 cm. Gjerdetype bestemmes i forbindelse med prosjektet.
- A: Lekeplassene innen område Dj, er fellesareal for boligene innen Dj.
- B: Lekeplassene innen områdene Dh og Dg skal være fellesareal for områdene Dh og Dg.
- C: De tre lekeplassene nord for område Deb skal være fellesareal for områdene Dab, Dc, Dd, De og Df.
- D: Lekeplassen mellom Dab og Dk er fellesområde for Dab og Dk.
- E: Lekeplassen i område B skal være fellesareal for område B.
- F: Område G er friluftsområde etter bygningslovens § 25.6.
- G: De øvrige områder i planen som er grønne er friområder etter bygningslovens § 25.4. Dette gjelder 4 områder ved Alværnveien.

28.02.1981

Reidun Jardam