

Reguleringsbestemmelser "Fjordvangen" Nesodden kommune		Plan nr.:021	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	Saksnr.:	Dato	Sign.:
Revidert: Forslag til endring av bestemmelser til vedtak		23.12 2010	GRT
Kommunestyrets vedtak:		21.11. 1995 03.11. 1992 15.05.1979	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser for Fjordvangen

1.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

2.

Planområdet er regulert til følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområde

3.

BYGGEOMRÅDER:

3.0. Generelt.

- A. Utbygging av tomtene reguleres av tillatt bebygd areal, angitt i prosent av tomtens areal supplert med høydeangivelse av bygget.

Bebygd areal (BYA) er det areal bygningen opptar av terrenget, definert i NS 3940.

Tomt er definert som et areal som i reguleringsplan er avsatt til bebyggelse.

Gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Mønehøyde er høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ingen bygning skal plasseres nærmere regulert felles avkjørsel enn 3 m.

Tiltak innenfor reguleringsplanens område skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bebygde omgivelser.

Ethvert terrenginngrep som vil bryte formasjonen i området, vil anses som vesentlig og skal derfor fremlegges og godkjennes av kommunen før tiltaket iverksettes. Forstøtningsmurer skal oppføres som stablet mur av naturstein.

- B. Biloppstillingsplass beregnes med 18 kvm BYA pr plass ved beregning av utnyttning.

Det skal være minst 2 biloppstillingsplass pr- bolighus og 1 biloppstillingsplass pr bileilighet (boenhet <60kvm) på egen tomt. Plassering skal være vist på situasjonsplanen.

Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for bolighuset.

3.1. Boligområde

- A. I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje. Det tillates en enebolig pr. tomt. Som del av boligen kan innpasses en bileilighet på inntil 60 kvm BRA. Bileilighet kan også innpasses som etasje over garasje.

Tomt i strøk regulert til frittliggende enebolig skal være min. 900 m².

Tillatt bebygd areal er 19 %.

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overstige: møne 9,0 m, gesims 6,5 m. Ingen gesims skal på noe sted være høyere enn 9,5 m. målt fra planert terreng(ikke gjennomsnitt).

Der terrenget heller mer enn 25 %, skal fylling ikke overstige 3,0 m målt fra eksisterende terreng til overkant fylling. Dersom fyllingshøyde overstiger 3,0 m, skal bygningen terraseres/avtrappes for tilpassing til terrenget. Eventuell overskridelse av tillatt bebygd areal som følge av terrassering, skal ikke medføre redusert utbygging. Fyllinger ut over 3,0 m skal ikke avtrappes ved støttemurer.

- B. Garasjer, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyden skal ikke overstige 7 m, gesims 5m. Mulighet for plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

- C. Ved søknad om deling av eiendom skal det følge en plan som foruten tomtedeling skal vise felles avkjørsel og internt veisystem.

3.2. Forretningsområde.

- A. Tomten øst for krysset mellom Fjordvangveien og Asgerds vei er avsatt til forretningsformål. Lager og birom til forretningsdriften på inntil 100 m² gulvflate regnes ikke med ved beregning av utnyttelsesgraden.

Byggningsmyndigheten kan tillate 1 leilighet på maksimum 120 m² på forretningstomten.

4.

SPESIALOMRÅDE:

- A. Bebyggelsen på tomt for kloakkrenseanlegg er unntatt fra bestemmelsene om plassering og utnyttelse.

5.

FRIOMRÅDER:

- A. I friområdene kan byggningsmyndighetene tillate oppføring av bygning som har naturlig tilknytning til områdetets formål. Bygningene må ikke være til hinder for friområdets bruk.

6.

TRAFIKKOMRÅDER:

- A. I frisktssonen ved veikryss, skal gjerder, terreng og vegetasjon ikke være høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens planum.
- B. Veiskjæringer høyere enn 1,7 m skal sikres med gjerde.
- C. Veiskjæringer og fyllinger kan legges utenfor regulert veibredde, når dette er nødvendig av tekniske grunner.
- D. Kjøring tillates på gangvei i Rådyrveien for adkomst til eiendommene 6/141, 6/142, 6/53 og 6/116.