

Reguleringsbestemmelser "Birkeveien" Nsodden kommune		Plan nr.:052	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	Saksnr.:	Dato	Sign.:
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		12.03.1995	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser for Birkeveien - vedtatt av Nesodden kst. 12.03.87, rev. 03.11.92 og 21.11.95

1.

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

2.

Planområdet er regulert til følgende formål:

- byggeområder
- trafikkområder
- friområder

3.

BYGGEOMRÅDER:

3.1. 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.

Åpen terrasse/balkong/veranda medtas ikke i BYA.

Tomt er definert som det 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.

3.2 Boligområde.

- A. I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje. Som del av boligen kan innpasses en hybelleilighet eller en generasjonsleilighet.

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

Tillatt bebygd areal er 15 %.

Garasjer/uthus inntil 36 m² inngår ikke i tillatt bebygd areal, ev. overskytende areal regnes med.

Eksisterende tomter mellom 1200 og 1800 m² kan todeles med bibehold av tillatt BYA = 15 %.

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terreng skal ikke overstige: møne 9,0 m, gesims 6,5 m.

Ingen fasade skal være høyere enn 9,5 m.

Ved bygging i skrånende terreng der terrenget heller mindre eller lik 25 %, skal bygning tilpasses terrenget.

Kunstige fyllinger skal unngås. Gjennomsnittshøyde fra topp murkrone til eks. terreng skal ikke overstige 1,0 m.

Der terrenget heller mer enn 25 %, skal fylling ikke overstige 3,0 m målt fra eksisterende terreng til overkant fylling. Dersom fyllingshøyden 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 4 m. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

- C. Det skal være minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr. bolighus og 1 biloppstillingsplass pr. hybel- og generasjonsleilighet på egen tomt.

Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for bolighuset.

- D. Ved deling av eiendom større enn 6 daa skal det avsettes 20 m² areal pr. bolighus til friområde/lekeplass.

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

- A. I frisktsonen ved veikryss skal gjerder, terreng og vegetasjon ikke være høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers 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. Regulert gang/sykkelvei kan nyttes som adkomst til eiendommen 5/79.