

# NES KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR VASKERITOMTA

Planen er datert 29.04.1993.  
Bestemmelsene er datert 29.04.1993.

Vedtatt av bygningsrådet	1.gang <u>29.04.1993</u>
Vedtatt av bygningsrådet	2. gang <u>20.01.1994</u>
Vedtatt av formannskapet	<u>26.04.1994</u>
Vedtatt av KOMMUNESTYRET	<u>10.05.1994</u>

---

ordfører

\*\*\*\*\*

§ 1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart.

§ 2 GENERELLE PLANKRAV:

Reguleringsplanen er fremmet som en endring av reguleringsplanen for Nes Tun og erstatter denne.

Planområdet omfatter gnr. 169 bnr. 58, 141, 183, 184, 185 og 200, samt del av gnr. 169 bnr. 4 og 8.

I forbindelse med byggemelding skal det utarbeides utomhusplan som viser beplantning, utforming av lekearealer og andre fellesområder, forstøtninger, gjerder og kantløsninger, samt terrengmessig behandling med høydeangivelser.

Den planlagte bebyggelsen skal utformes i en skala som bevarer målestokken i den eksisterende sentrumsnære bebyggelsen. Bygningene skal gis en "urban" karakter og med en formal og materialmessig kvalitet som understreker området som et sentrumsnært område av høy miljømessig kvalitet.

§ 3 Området reguleres til følgende formål:

- 1.0 BYGGEOMRÅDER:  
Boliger og forretning, kontor, m.v.
- 2.0 TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE):  
Kjøreveg og gang-/sykkelveg.
- 3.0 FELLESOMRÅDER:

Lekeområde/grøntområde, avkjøring/trafikkområde og gangveg.

4.0 SPESIALOMRÅDER:  
Støyvoll og frisiktsoner.

5.0 OFFENTLIG FORMÅL:  
Trafokiosk

## § 4 1.0 BYGGEOMRÅDER

### 1.1 Byggeområder for boliger.

1.1.1 Innenfor planområdet skal boligbebyggelsen oppføres med 2 fulle etasjer:

1.1.2 For husene A-J som er avmerket på planen, gjelder det at grunnflatene må ligge innenfor de arealer som er avmerket for boligformål med mørk gul farge i planen. Hus G-J plasseres opp mot den viste byggegrensen mot NSB.

1.1.3 Husene A-J skal ha saltakskonstruksjon og møneretninger som er angitt i planen. Del av trappehusløsning for hus A-D kan ha pulttak.

1.1.4 Det skal være 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet i boligområdet. En P-plass pr. bolig bygges som garasje (avmerket G på planen). Plassering av garasjer skal følges som vist i planen med angitt størrelse og møneretning. Tak for garasjebygg tilhørende hus G-J kan ha pulttak ut fra bolighusenes gavlfasader.

1.1.5 For garasjerekke mot Øvre Hagaveg skal det bygges tett skjerming mellom bygningene. Planløsning og bygging av disse garasjene må ta hensyn til at det skal bygges en fremtidig gangveg langs Øvre Hagaveg. Før byggetillatelse gis, skal Vegvesenet godkjenne detaljløsningen for fundamentering av disse garasjebyggene.

1.1.6 Boligområdet skal ha en tomteutnyttelse på min. 46 % (beregnet etter NS 3940 og byggeforskrift av 1987, kap. 22).

### 1.2 Byggeområde for forretning, kontor m.v.

1.2.1 Ny bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningenes høyde til gesims må ikke overstige 7 m over ferdig nivå på tilstøtende vegareal i nord. Bebyggelsens art og utforming, parkering, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

1.2.2 Parkering skal skje på egen tomt. Opparbeidelse av parkeringsplasser i byggegrensesonen er ikke tillatt uten særskilt tillatelse fra Statens vegvesen.

1.2.2 Bygningsrådet kan forby ny virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for boligområdet.

- 1.2.3 Ved større utbygging/ombygging skal det utarbeides bebyggelsesplan.
- § 5 2.0 TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)**
- 2.1 Kjøreveg**
- 2.1.1 Det skal utarbeides byggeplaner for opparbeiding av kryss med FV 478.01/Øvre Hagaveg. Byggeplanene skal godkjennes av Statens vegvesen Akershus, vegkontoret.
- 2.1.2 Det tilrettelegges for en helhetlig trafikkløsning for området. Det tillates kun de avkjørsler/kryss som er vist i planen, øvrige avkjørsler saneres. Sanering av avkjørsler skal være gjennomført før utbygging av området igangsettes.
- 2.1.3 Avkjøringene til eiendommen gnr. 169 bnr. 141 og 183 (Byggeservice) og eiendommen gnr. 169 bnr. 4, 8 (Drognest) samles til deres felles grense. Eksisterende gårdsavkjørsel fra gnr. 169 bnr. 4, 8 saneres, og avkjøringen til Byggeservice flyttes fra nordlig til sydlig ende av denne eiendommen.
- 2.2 Gang-/sykkelveg**
- 2.2.1 Det utarbeides byggeplaner som grunnlag for bygging av gang-/sykkelveg langs Fv. 478.01/Øvre Hagaveg. Byggeplanene skal godkjennes av Statens vegvesen Akershus, vegkontoret.
- 2.2.2 I kryss med adkomstveger skal gangvegen opphøyes, og avstanden mellom fylkesvegen og gangvegen skal være minst 3 meter.
- 2.2.3 Gang-/sykkelveg på strekningen mellom Rv 175 og adkomstveg til gnr. 169 bnr. 1-5 (det tidligere meieriet) skal bygges før boligene ferdigstilles.
- 2.2.4 Inntil gang-/sykkelveg bygges fra adkomstvegen til gnr. 169 bnr. 1-5 og videre sørover langs Fv 478.01/Øvre Hagaveg, skal regulert areal for gang-/sykkelveg opparbeides midlertidig f.eks. ved planering og isåing av gress.
- § 6 3.0 FELLESOMRÅDER**
- 3.1 Fellesområder med internt gangvegssystem skal opparbeides i henhold til utomhusplanen, og bygges før boligene ferdigstilles.
- 3.2 For all utbygging gjelder at alle utomhusarbeider så som beplantning, belegg/kantavslutninger, etc., skal detaljbehandles på utomhusplan som skal følge byggemeldingen.
- 3.3 Felles lekeområder/grøntområder**
- 3.3.1 Felles lekeområder/grøntområder for bolighusene A-J er avmerket på planen. Disse arealene skal nyttes til nærlekeplasser og miljøaktiviteter

for beboerne. Arealene skal detaljformes i utomhusplanen.

- 3.3.2 Planen har et sentralt fellesområde i tilknytning til gangveien og torgarealet midt i boligområdet. Arealet skal opparbeides som en kombinasjon av park og felles aktivitetsområde for hele boligbebyggelsen. Arealet skal detaljutføres i utomhusplanen.

### **3.4 Felles avkjøring/trafikkareal.**

- 3.4.1 Felles avkjøring/trafikkareal i boligområdet er kombinert kjøre- og gangareal.
- 3.4.2 Felles parkeringsplasser er avmerket på planen (P).

### **3.5 Gangveger**

- 3.5.1 Det anlegges et nett av rene gangveger. Disse tilknyttes eksisterende gang- og sykkelvegnett i nordre del (mot sentrum) via adkomstvegen til tidligere meieri (gnr. 169 bnr. 1-5).
- 3.5.2 Torgarealet i sentralt fellesområde kan tillates bebygget med en åpen paviljongpreget bebyggelse. Eventuell bebyggelse skal vises på utomhusplanen.

## **§ 7 4.0 SPESIALOMRÅDER**

- 4.1 Støyvoll etableres mot NSB. Denne utformes som en beplantet voll og utformes slik at gjeldende forskrifter om krav til støygrenser i boligområdet blir overholdt. Før boligbygging kan oppstartes, må det utarbeides detaljbeskrivelse for bygging av støyvollen i henhold til gjeldende støykrav.
- 4.2 Frisiktsoner i kryss med Fv. 478 skal være fri for vegetasjon og andre sikthemmende innretninger høyere enn 0,5 m over kjørebanelen.