

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR		Plan nr.	
SPRO HAVN		20100138	
GNR 26, BNR 3 M.FL. I NESODDEN KOMMUNE			
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon: Innarbeidet Miljøverndepartementets endringer i henhold til vedtaksbrev 31.07.2013. Revidert til vedtak i TMP/KST.		05.08.2013 27.03.2012	GRT GRT
Stadfestelse av MD		31.07.2013	GRT
Kommunestyrets vedtak:	046/12	26.04.2012	GRT
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	027/12	17.04.2012	DB
Offentlig ettersyn 19.11.08 – 02.01.09			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	101/08	21.10.08	GP
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		15.06.04	

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål og hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 12-5 og 12-6.

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Felt FS 1-FS 6 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
Felt A1 Offentlig og privat tjenesteyting - Barnehage
Felt A2 Offentlig og privat tjenesteyting – Museum

Regulering i flere nivå

Felt B1 til B4 Angitt kombinert bebyggelse og anleggsformål i flere nivå
 Felt B1 Nederste nivå byggeområde for parkering, lager (båtlagring m/servicefunksjoner) og privat småbåtanlegg (i sjø)
 Mellomste nivå byggeområde for parkering, forretning/kontor og boliger.
 Øverste nivå byggeområde for boliger.

 Felt B2 Nederste nivå byggeområde veg, parkeringsanlegg, lager (båtlagring m/servicefunksjoner) og offentlig privat tjenesteyting (museum, svømmehall, grendehus) og boliger.
 Øverste nivå byggeområde for boliger.

 Felt B3 Byggeområde bolig, forretning og kontor

Felt B4	Grønnstruktur, offentlig og privat tjenesteyting
Felt L1 – L2	Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Veg
 Kjøreveg
 Fortau
 Torg
 Gang-/sykkelveg
 Annen veggrunn – teknisk anlegg
 Annen veggrunn – grøntareal
 Kai
 Parkeringsplass

Grøntstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Felt G1 – G11	Grøntstruktur Turveg (Kystkultursti og Isveg) Badeplass
---------------	---------------------------------------------------------------

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5 nr. 6)

Småbåthavn
 Naust
 Ferdsel og friluftsliv i sjø

Sikringszone (pbl. § 11-8 a, jf. § 12-6)

Frisikt

Gjennomføringszone (pbl. § 11-8 e, jf. § 12-6)

Omforming – midlertidig anleggsområde

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plankrav

I forbindelse med rammesøknad skal det vedlegges detaljert situasjonsplan og plan for ytre miljø.

Situasjonsplanen skal følge intensjonene i disposisjonsplan av 27.03. 2012 og vise:

- Plassering av bygg, etasjeantall, høyder og takform
- Gang-/ kjøreveier og parkeringsplasser med høyder
- Terrengbehandling med høydeangivelser
- Forstøtningsmurer, utvendige trapper, ramper, gjerder, skjermvegger
- Plassering, utforming og møblering av lekearealer, grøntområde m/ vegetasjon og belegning
- Beregning av minste uteoppholdsareal (MUA).
- Universell utforming av allment tilgjengelige områder og attraksjoner i planområdet

Plan for ytre miljø

Før anleggsstart skal det utarbeides en plan for det ytre miljøet, denne planen skal være forpliktende for utførende entreprenør og tiltakshaver. Gjennomføringsplan for trafikk./gående i anleggsfasene skal vise trafikkavvikling i anleggsperioden. For å sikre målene i pkt 2.3 skal verdifulle trær og evt. hule eiker registreres og sikres forsvarlig mot inngrep, lagring av materialer eller kjøring med maskiner i rotsone.

2.2 Uteoppholdsareal og lekearealer i feltene B1, B2 og B3

I boligområdene B1 og B2 skal det avsettes felles leke- og uteoppholdsareal som i størrelsesorden er minimum 20 % av boligens samlede bruksareal.

For boliger i felt B3 som etableres i bygninger med kombinerte formål, kan kravet til uteoppholdsareal også dekket av private balkonger og takterrasser. Dersom det etableres mer enn 20 boliger innenfor byggeområdet, skal det øvrige kravet til uteoppholdsareal og private uteplasser ivaretas. For felt B2 kan uteoppholdsareal etableres i grøntområde GR12. Uteoppholdsarealet skal være offentlig tilgjengelig.

I forbindelse med en rammesøknad skal det vises til uteoppholdsarealer med følgende kvaliteter:

- a) Være skjermet mot forurensning og strålefare
- b) Være tilrettelagt for lek og opphold
- c) Ha gode solforhold og være klimatisk skjermet
- d) Ikke være brattere enn 1:3
- e) Støynivå må ikke overstige 55 dBA

I uteoppholdsarealet skal det være opparbeidet felles nærlekeplasser på 100 m² pr. 30 boenheter (tilrettelagt for barn i aldersgruppen 1-7 år). Lekeplassene skal legges maksimalt 50-100 m fra hver hovedinngang. Det skal tilstrebes å legge lekeplassene på samme nivå som inngangene for å tilstrebe at beboere kan ha oversikt over barna fra boligen.

I område B1 eller B2 skal det settes av en felles ballbane med minimum størrelse 26 m x 16 m. Ballbanen skal plasseres slik at den ikke fører til sjenerende støy for tilgrensende boliger, evt. støyskjermes for å redusere støy. Ballbane skal også skjermes slik at baller ikke fører til skade på personer eller bygninger/materiell i nærområdene.

Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad og boligtype.

2.3 Terrenginngrep

Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, herunder skal større trær og annen verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares. Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling. Betongmurer skal i størst mulig grad unngås ved å forblende med stedegen naturstein eller gabioner fylt med stedegen stein. Der betongmurer likevel må brukes bør disse gis noe helning (trosseres) og evt. gis relieffbehandling.

2.4 Automatisk fredete kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og fylkeskonservatoren underrettes, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2.5 Arkitektonisk utforming

Ved utforming av bebyggelsen skal det legges vekt på forholdet til omgivelsene, landskap og bebyggelse.

I forbindelse med rammesøknad skal det redegjøres for estetisk utforming. Planen skal følge intensjonene i disposisjonsplan av 27.03. 2012.

2.6 Universell utforming

Alle bygninger, uteområder og veianlegget skal utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at de i så stor utstrekning som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte. Adkomstvei Veg 1 med fortau tillates pga. terrengforhold enkelte steder å ha noe brattere lengdeprofil enn krav til universell utforming.

2.7 Estetikk

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til opparbeidet utomhusområde, eksisterende omgivelser og tilgrensende grønnstruktur. Bygningene og utomhusområdet skal gis en god materialbruk og en utforming med god arkitektonisk kvalitet.

2.8 Energikrav

Bygninger innenfor planen skal utformes etter krav som følge av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og Nesodden kommunes Klima og energiplan. Det skal tilrettelegges for vannbåren varme. 40 % av energien til oppvarming skal komme fra andre kilder enn elektrisitet eller fossile brensler.

2.10 Radon

Risiko for radonbelastning skal følges opp med målinger. Dokumentasjon av måleresultater og forslag til ev. tekniske avbøtende tiltak i bygning skal dokumenteres jf. Teknisk forskrift.

2.11 Parkeringsnormer for B1 og B2

Ved beregning av utnyttelsesgrad beregnes parkering i dagen med 18 m² BRA/BYA og parkering under tak / i kjeller med 25 m² BRA/BYA.

Boliger

1 roms:	1,0 til 1,2 for hver boenhet.
2 roms:	1,2 til 1,4 for hver boenhet.
3 til 4 roms:	1,4 til 1,7 for hver boenhet.
5+ roms, Kjede og rekkehus:	1,7 til 2,0 for hver boenhet.
Tomannsbolig/ enebolig:	2,0 for hver boenhet.

Det skal være en parkeringsplass for bevegelseshemmede pr. 20 boenheter, minimum en plass i hvert parkeringsanlegg.

Flerfunksjonelt bygg (kontor,forretning, bolig mm):

1 parkeringsplass for hver 20 m² (BRA).

Forretning:

1 parkeringsplass for hver 30 m² (BRA).

Det skal i tillegg også avsettes nødvendig lasteplass.

Produksjon/lager/verksted:

1 parkeringsplass for hver 90 m² (BRA), eller 0,6 parkeringsplasser for hver ansatt.

Det skal i tillegg også avsettes nødvendig lasteplass.

Valg av beregningsmetode skal gjenspeile det faktiske parkeringsbehovet tiltaket vil ha.

Kirker/kino/teater:

0,2 til 0,4 parkeringsplasser for hver sitteplass.

Overnattingssteder:

0,4 for hver seng + 0,7 for hver ansatt + 1 parkeringsplass for hver 30 m² (BRA) av konferanserom, restaurant / bar, kino og liknende.

Idrettsanlegg:

0,15 til 0,4 parkeringsplasser for hver tilskuer.

Småbåthavn

Det skal opparbeides minst 0,3 parkeringsplasser pr. båt plass. Parkering for båt plass kan kombineres med vinteropplag av båter.

Friområder, badeplass, torv

Det skal opparbeides 15 parkeringsplasser som reserveres for brukere av friområdet, hvorav 2 plasser for bevegelsehemmede.

2.12 Byggegrense mot sjø

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje for B1 For B2 følger den formåls grensen mellom B2 og GR 7, GR12 og B4. For B3 defineres byggegrense mot sjø langs kyststi. Plassering av øvrige tiltak som tillates i og langs sjøen er vist i plankartet.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)**3.1 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse – felt FS1-FS6**

Tomtene skal deles som vist i planen. I området kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse i maksimalt 2 etasjer eksklusiv kjeller. Byggegrenser er vist på plankartet. (MBH = maks byggehøyde)

Tillatt utnyttelsesgrad og maksimale byggehøyder per tomt:

FS1	BYA = 10 %	MBH = kote + 62
FS2	BYA = 15 %	MBH = kote + 62
FS3	BYA = 15 %	MBH = kote + 61
FS4	BYA = 15 %	MBH = kote + 70

FS5 BYA = 25 % MBH = kote + 51
FS6 BYA = 20 % MBH = kote + 49

3.2 **Offentlig og privat tjenesteyting (A1 og A2)**

Områdene skal benyttes til henholdsvis barnehage (A1) og museum (A2).

Bygninger innenfor A1 skal ligge innenfor angitt byggegrense.
Bygninger innenfor A2 kan oppføres ut til formålsgrense.

Tillatt utnyttelsesgrad per tomt og maksimale byggehøyder:

A1: BYA = 20 % MBH = kote +70

A2: BYA = 40 % MBH = kote +35

3.3 **Kombinert bebyggelse og anlegg regulert i flere nivå (B1 – B4)**

I feltene B1-B4 kan det bygges inntil 316 boenheter.

3.3.1 **Boliger, forretning og kontor over parkeringsanlegg, lager (båtlagring m/servicefunksjoner) og privat småbåtanlegg (i sjø) – felt B1**

Feltet reguleres i nivåer:

Nederste nivå fra kote -5 opp til kote + 11 er byggeområde for parkering, lager (båtlagring m/servicefunksjoner) og privat småbåtanlegg (i sjø). Nederste nivå skal bestå av 20-30 % parkering og 70-80 % båtlagring og småbåtanlegg i sjø.

Mellomste nivå fra kote +11 til kote +17 er byggeområde for parkering, forretning/kontor og boliger. Mellomste nivå skal bestå av ca. 50 % parkering og 0-20 % forretning og kontor og 30-50 % bolig.

Øverste nivå fra kote +17 til kote +47 er byggeområde for boliger. Øverste nivå skal bestå av 100 % bolig.

Ubebygde overflater/dekker skal benyttes som felles uteoppholdsareal og lekeplasser samt interne gangveier.

Bygninger kan oppføres ut til formålsgrense og i henhold til byggegrense mot sjø.

Tillatt utnyttelsesgrad: %-BRA = 300

Maksimale byggehøyder (MBH) = B1a kote + 30

B1b kote + 47

Takoppbygg tillates for heisoppbygg, trapper og nødvendige tekniske installasjoner og fellesrom/boder/rom for værbeskyttelse naturlig tilhørende takterrasser. Takoppbygg skal begrenses til 3 meter over regulert byggehøyde og utgjøre maks 10 % av den totale takflaten. Takoppbygg skal utformes som en integrert del av bygningenes arkitektur. Det skal spesielt tas hensyn til fjernvirkning fra sjøen og bakenforliggende byggområder.

I byggeområdet skal det opparbeides parkeringsanlegg i underetasje slik det går fram av illustrasjonsplanen. Parkeringsanleggene skal dimensjoneres i samsvar med gjeldende normer som gjengitt ovenfor.

3.3.2 Boliger, forretning og kontor over veg, parkeringsanlegg, lager (båtlagring m/servicefunksjoner)– felt B2

Feltet reguleres i nivåer:

Nederste nivå fra kote +5 til kote +20 er byggeområde veg, parkeringsanlegg, lager (båtlagring m/servicefunksjoner) og offentlig privat tjenesteyting (museum, svømmehall, grendehus) og boliger.

Øverste nivå fra kote +20 til kote +41 er byggeområde for boliger.

B2 reguleres til 80-90 % bolig m/tilhørende parkeringsanlegg og 10-20 % forretning, kontor, lager (båtlagring m/servicefunksjoner) og offentlig og privat tjenesteyting.

Ubebygde overflater/dekker skal benyttes som felles uteoppholdsareal og lekeplasser samt interne gangveier.

Bygninger kan oppføres ut til formålsgrense og i henhold til byggegrense mot sjø.

Tillatt utnyttelsesgrad: %-BRA = 370

Maksimale byggehøyder (MBH) = B2a kote + 36

B2b kote + 41

Takoppbygg tillates for heisoppbygg, trapper og nødvendige tekniske installasjoner og fellesrom/boder/rom for værbeskyttelse naturlig tilhørende takterrasser. Takoppbygg skal begrenses til 3 meter over regulert byggehøyde og utgjøre maks 10 % av den totale takflaten. Takoppbygg skal utformes som en integrert del av bygningenes arkitektur. Det skal spesielt tas hensyn til fjernvirkning fra sjøen og bakenforliggende byggområder.

I byggeområdene skal det opparbeides parkeringsanlegg i underetasje slik det går fram av illustrasjonsplanen. Parkeringsanleggene skal dimensjoneres i samsvar med gjeldende normer gjengitt ovenfor.

Område GR 12 skal inngå i uteareal for boliger i område B2. Uteoppholdsarealet skal være offentlig tilgjengelig.

3.3.3 Boliger, forretning og kontor – felt B3

Innenfor feltet kan det oppføres kombinert bebyggelse og anlegg for bolig, forretning, kontor, bevertning, overnatting, offentlig og privat tjenesteyting og serviceanlegg for småbåthavn.

1. etasje, dvs. nivå som samsvarer med bryggeplan, skal ikke benyttes til boligformål.

Hvis ikke hele feltet nyttes til slike formål kan 50-70 prosent nyttes til bolig m/tilhørende anlegg.

Bygninger kan oppføres ut til formålsgrense. Byggegrense mot sjø sammenfaller med formålsgrense.

Tillatt utnyttelsesgrad: %-BRA = 160

Maksimale byggehøyder: MBH kote + 18.

Parkering skal løses i nedre nivå av B1 eller B2

I uteoppholdsarealet skal det være opparbeidet felles nærlekeplass (tilrettelagt for barn i aldersgruppen 1-7 år).

3.3.4 Grøntstruktur, offentlig og privat tjenesteyting (grøntstruktur/friområde, forsamlingslokale, museum, undervisning) – felt B4

Bygninger kan oppføres ut til formålsgrense. Byggegrense mot sjø sammenfaller med formålsgrense. Området skal være åpent for allmennheten.

Tillatt utnyttelsesgrad: %-BRA = 200

Maksimal byggehøyder (MBH) = kote +17.

Parkering skal løses i nedre nivå av B1 eller B2

I område B4 skal det etableres friområde, åpent for alle. Det tillates lekeapparater og andre konstruksjoner som bidrar til å gjøre området attraktivt for barn og unge

I området kan det oppføres frittliggende bebyggelse som skal ha som hovedfunksjon å betjene fritidsaktiviteter for barn, unge, funksjonshemmede og foreninger som er åpne for alle. I tillegg tillates andre kulturelle aktiviteter for gruppene nevnt foran samt museum. Inntil 15 % av arealet i område B4 kan brukes til midlertidig hensetting av joller, kajaker og andre små fartøyer som disponeres av brukerne av bygningene i området.

I område B4 kan det etableres en kanal beregnet for småbåter som brukes i tilknytning til bygningene i område B4.

3.4 Uteoppholdsareal – lekeplass (L1 og L2)

Feltene L1 og L2 skal tilrettelegges for lek og opphold.

Felt L1 og L2 er felles for FS1 – FS6

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

4.1 Trafikkområdene skal opparbeides med inndeling av de respektive formål, slik det er vist på plankartet.

Veg 1 er adkomstveg for hele planområdet samt for boliger tilknyttet Nordre Sproveg.

Veg 2 er adkomstveg for felt FS 2 og FS 3

Veg 3 er adkomstveg for felt FS 4

Veg 4 er adkomstveg for felt FS 5 og FS 6

Veg 5 er sammenkoblingsveg mellom eksisterende og ny Nordre Sproveg.

Alle veger skal være åpen for allmenn ferdsel. Veg 1 skal ha vegbelysning.

- 4.2 Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg, inkludert gang- og sykkelvei, skal være mest mulig skånsomme.

Skjæringer og fyllinger skal behandles på en tiltalende måte f.eks. med beplanting. Eksisterende vegetasjon, herunder større trær, må vernes i størst mulig grad jmf § 5 og § 8.

- 4.3 Veg, gang-/sykkelveg på molo, samlingsplass og torg med badeanlegg, samt kai er offentlige arealer som skal være åpne for allmennheten uten stengler. Det skal etableres offentlig toalett med UU-utforming for å betjene badeanlegg og småbåthavn/gjestehavn. Det skal etableres badeanlegg med stupetårn på min 5 m. Moloen avsatt til gang-/ og sykkelveg kan justeres innenfor område avsatt til småbåtanlegg. Det skal sikres mulighet for å komme opp fra vannet langs molo.
- 4.4 Område avsatt til **parkeringsplass P1** er for opparbeiding av hente- og bringeløsning og parkering for barnehagen i felt A1. Område avsatt til **parkeringsplass P2** er parkeringsplasser for allmenn rekreasjon og for besøk av museum i område A2. P2 kan benyttes som midlertidig riggområde. P1 skal holdes åpen for allmennheten mens P2 brukes som riggområde. P-plass med UU ved museum?
- 4.5 Kaiområdene skal opparbeides til brygge og småbåtanlegg herunder også gjestebrygge kajak- og jollerampe. Det skal tilrettelegges for mottak av septik og spesialavfall fra småbåter. Det skal sikres mulighet for å komme opp fra vannet langs kai.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

5.1 Grønnstruktur (GR 1 – GR 12)

Ved skjøtsel i området skal store trær og død ved ivaretas.

Ved søknad om tiltak i B1 skal det vedlegges marksikringsplan som viser plassering av markeringsgjerder og tiltak i marken for å ivareta naturkvaliteter. Grense for midlertidig anleggsområde og byggeområder inn mot GR1-8 skal sikres med markeringsgjerde. Det skal sikres at Ishusplataet ikke benyttes som anleggstomt og at Ishusveien ikke benyttes til anleggstrafikk.

Marksikringlanen skal vise tiltak for å sikre tilgjengelighet til Diamantsranda og gruvene ved Spro i anleggsfasen. Alternative gangstier skal merkes i marken.

Området avsatt til grønnstruktur kan brukes av allmennheten til friluftsliv. Tilrettelegging for friluftsliv slik som etablering av enkle stier, oppholdsområder og formidling av tidligere isdriftsaktivitet tillates.

I områder avsatt til turvei kan det etableres enkle stier og gruset gangveier uten særlige inngrep i terrenget. På eksisterende turvei frem til museum (A2) gis det anledning til varetransport og annen nødvendig kjøring til museet. Det tillates etablering av veglys/lysløpe i GR1, GR2, GR5 og GR8.

Ved utforming av stier og gangveier skal det legges vekt på en utforming i naturlig materialbruk og det kan benyttes treverk slik:

1. Over søkk i terrenget
2. Trappetrinn
3. Gelendere i bratte områder

Naturstein kan også anvendes der det er hensiktsmessig for å sikre trygg ferdsel. Alt arbeid skal harmonere mest mulig med omgivelsene og skal medføre så små endringer som praktisk mulig. Før arbeidene settes i gang skal det innhentes tillatelse fra kommunen. Denne tillatelsen skal gis på grunnlag av en befaring av området der hvert enkelt tiltak blir spesifisert.

Område avsatt til badeplass kan opparbeides i henhold til dette formål med tilhørende anlegg og servicefunksjoner.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 13-5 NR. 6)

6.1 Småbåtanlegg i sjø

I område satt av til småbåtanlegg tillates småbåthavn med brygger. Det tillates også badebrygger og opparbeidelse av strandsonen i tilknytning til område avsatt til kai. Molo avsatt som gang-/sykkelveg kan justeres innenfor småbåtanlegget. Gang og sykkelveg skal ferdigstilles samtidig med molo og småbåtanlegg.

6.2 Naust

Innenfor feltet kan det gjenoppføres naust, dvs. bebyggelse for oppbevaring av småbåter med tilhørende utstyr. Naust skal gjenoppføres på samme sted som før i henhold til plankart. Naust skal ikke brukes til bolig eller fritidsbolig. Område skal være åpent for allmenn ferdsel, gjerder og stengsler er ikke tillatt.

6.3 Kombinert formål i sjø og vassdrag – Ferdsel- og friluftsområde i sjø

Området kan benyttes til kombinert formål ferdsel- og friluftsområde i sjø og vassdrag. Nødvendig skråningsutslag for molo (molofot) vil strekke seg inn i dette formålet men skal avgrenses som vist på plankartet med linjesymbolet utstrekninglinje for molofot. Byggegrense mot sjø sammenfaller med molofot.

§ 7 SIKRINGSSONE (PBL. § 11-8a jf. § 12-6)

7.1 Frisiktsone veg

Det er i planen vist minimum grense for frisikt i kryss. Innenfor denne frisiktsonen, skal det ikke plantes, fylles eller plasseres noe på en slik måte at fri sikt over 0,5 m blir hindret. Enkeltstående hindringer med bredde mindre enn 0,3 m, f.eks. lysstolper, kan aksepteres innenfor siktområdet.

§ 8 GJENNOMFØRINGSSONE (PBL. § 11-8e jf. § 12-6)

8.1 Omforming – midlertidig anleggsområde

Områdene kan benyttes som midlertidig anleggsområde i byggeperioden. Områdene skal tilbakeføres til naturlig terreng og vegetasjon etter anleggsperioden er over. Før anleggsarbeidene skal starte skal det merkes en sti fra hovedveien og ned til sjøen nord for Felt B1 slik at allmennheten får tilkomst til sjøen i byggeperioden.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.0 Sikring

Før det startes bygge- og anleggsarbeider innenfor reguleringsplanen skal bruddkantene være sikret med gjerder. Når grunnarbeidene er ferdige, skal bruddkantene sikres med permanente gjerder.

9.1 Kryssløsning mellom Nordre Sprovei og RV 157

I krysset mellom Nordre Sprovei og RV 157 skal det etableres ny kryssløsning. Nytt kryss og ny vei (Veg1) ned til bruddene med undergang for turveg og parkeringsplasser P1 og P2 skal være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger.

Rensprenging av bruddene, samt uttak av stein til molo og arbeider med molo kan likevel begynne uten at ovennevnte er ferdig.

9.2 Gang- og sykkelvei til Fagerstrand

Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av boliger, skal arbeider med ny gang- og sykkelvei til Fagerstrand være påbegynt – og fullføres før brukstillatelse gis.

9.3 Geologisk undersøkelse

Før det gis igangsettingstillatelse til bygging i felt A1, A2, FS 2 – FS 6, B1 – B4 skal det gjøres en geologisk undersøkelse av rasfare på stedet. Denne skal foretas av foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse. Det skal utarbeides en rassikringsplan med forslag til eventuelle nødvendige sikringstiltak som må gjennomføres. Det gis igangsettingstillatelse for byggearbeid med unntak av rassikring/grunnarbeid/utfylling av molo skal beskrevet

sikkerhetstiltak være ferdig gjennomført og kontrollert av foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse. Dokumentasjon for gjennomført kontroll skal forelegges Nesodden kommune.

9.4 Parkeringsanlegg i B1 og B2

B1 og B2 skal benyttes til parkering for funksjonene B1, B2, B3, B4, småbåtanlegg og for besøkende til friområde. Parkeringsanlegg i hhv B1 og B2 skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse for B1, B2, B3 og B4.

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse for småbåtanlegg før det er sikret tilfredsstillende permanent eller midlertidig parkering for minst 80 biler.

9.5 Leke – og uteoppholdsarealer

Tilhørende leke- og uteoppholdsarealer i B1, B2 og B3 skal ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse/brukstillatelse gis, eller senest påfølgende vår, dersom boligene kan tas i bruk i vinterhalvåret.

Lekeklass L1 for feltene FS5 og FS6 skal opparbeides samtidig med vei 4.
Lekeklass L2 for feltene FS2 og FS3 skal opparbeides samtidig med vei 2.

9.6 Kyststi og ishusvei

Kyststien langs gjestebrygge skal opparbeides som del av bryggeanlegget som trekonstruksjon med treplanker som overflate. Denne delen av kyststien skal være universelt utformet. Nordre del kan benyttes som kjøreveg for utrykningskjøretøy som tilkomst til molo.

Kyststien langs naustområde N skal i hovedsak følge eksisterende vei. Denne delen av kyststien skal være universelt utformet.

Den sammenhengende "Kyststien" - fra gruvene i nord til tomtegrensen i syd- skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for første byggetrinn. Kyststien skal skiltes.

Undergang for turvei (Ishusveien) skal bygges og ferdigstilles samtidig med Veg 1.

9.7 Miljø/forurensing tilknyttet båtanlegg

Det skal etableres egen spyleplass med fast dekke som har drenering til oppsamlingskum for spyling av båter. Det skal etableres mottak av septik og spesialavfall fra småbåter. Disse skal være ferdige før det kan gis brukstillatelse til de første boligene. Krav om blått flagg?

9.8 Gjestehavn

Det skal etableres gjestehavn i område som angitt på plankartet. Gjestehavn med kajak- og jollerampe skal ferdigstilles samtidig med molo og småbåthavn. Offentlig toalett med UU-utforming, stupetårn samt badeplass for småbarn ved GR11 og torg/samlingsplass med universelt utformet badeanlegg skal ferdigstilles samtidig med boligene i felt B2. Midlertidig toalett, skal etableres før det gis brukstillatelse for molo og bryggeanlegg."

9.9 Støy

For støy skal grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn. Følgende støygrenser gjelder ved nærmeste eksisterende bolig, fritidsbolig, barnehage eller annen bygning med støyfølsom bruk:

- Støynivå på uteplass og utenfor rommed støyfølsom bruk: L_{den} 55 dB
- Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07: L_{nigh} 45 dB, L_{5AF} 60 dB

Nødvendig støyreduserende tiltak skal gjennomføres i prosjektering og detaljutforming av bolig- og barnehageområdet. Støyreduserende tiltak skal være ferdig før det gis brukstillatelse til boliger og barnehage innenfor planen.

--ooo----slutt----ooo--