



Nesodden kommune

Kommuneplan 2018-2042

*Arealdelens bestemmelser,
retningslinjer og definisjoner*

25.02.2019

Revidert av Nesodden
kommune den 08.08.2019



Innholdsfortegnelse

VEDLEGG I - Planbestemmelser	4
1. Forholdet til andre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler	4
§ 1 Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl. § 1-5).....	4
§ 2 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4)	4
§ 3 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9)	4
§ 4 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr.2 og § 17-2)	5
2. Tilgjengelighet for alle	6
§ 5 Universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)	6
§ 6 Bestemmelser om barns interesser (pbl. § 11-9 nr. 5).....	6
§ 7 Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)	6
3. Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet	7
§ 8 Krav til tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3).....	7
§ 9 Byggegrense fra vei (pbl. § 11-9 nr. 5).....	9
§ 10 Støy (pbl. § 11-9 nr. 6)	9
§ 11 Overvann (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8).....	10
§ 12 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 8).....	11
§ 13 Elektromagnetisk stråling (pbl. § 11-9 nr. 8)	12
§ 14 Transport og trafikk (pbl. § 11-9 nr. 8)	12
§ 15 Masseforvaltning (pbl. § 11-9 nr. 6)	12
4. Handel	13
§ 16 Areal for handel (pbl. § 11-10 nr. 3)	13
5. Klima, naturmangfold og blågrønn byggeforbud struktur	13
§ 17 Klima- og energihensyn (pbl. §11-9 nr. 6 og 8).....	13
§ 18 Naturmangfold (pbl. § 11-9 nr. 6).....	14
§ 19 Vann og vassdrag (pbl. §11-9 nr. 6)	15
§ 20 Bestemmelser om langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5).....	15
§ 21 Vegetasjon (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)	15
§ 22 Turveier og stier (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)	16
§ 23 Landskap (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)	16
§ 24 Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)	16
§ 25 Friluftsliv (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8).....	16
6. Estetikk og kulturminner	16
§ 26 Estetikk (pbl. § 11-9 nr. 6).....	16
§ 27 Kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7).....	17

7. Bestemmelser til arealformål	17
§ 28 Sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)	17
§ 29 Bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	19
§ 30 Bestemmelser for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3)	20
§ 31 Bestemmelser for næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5)	20
§ 32 Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)	21
§ 33 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner (pbl. § 11-11 nr. 3)	22
§ 34 Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)	23
8. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 11-8)	24
§ 35 Hensynssoner (pbl. § 11-8)	24
VEDLEGG II - Retningslinjer til bestemmelsene	29
Retningslinjer til § 5, Universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)	29
Retningslinjer til § 6, Bestemmelser om barns interesser (pbl. § 11-9 nr. 5)	29
Retningslinjer til § 7, Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 11-9 nr. 5, 6)	29
Retningslinjer til § 11, Overvann (pbl. § 11-9 nr 3, 6 og 8)	29
Retningslinjer til § 20, Bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5)	30
Retningslinjer til § 27, Kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7)	30
Retningslinjer til § 28, Sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)	30
Retningslinjer til § 31, Bestemmelser for næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5)	32
Retningslinjer til § 34 Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)	32
Retningslinjer til § 35 Hensynssoner (pbl. § 11-8)	33
VEDLEGG III – Definisjoner	34

VEDLEGG I - Planbestemmelser

1. Forholdet til andre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

§ 1 Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Reguleringsplaner vedtatt før denne kommuneplanen gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanen.

§ 2 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, vann, avløp, transport og vegnett, kollektivbetjening, gang- og sykkelveinett, helse- og sosialtjenester, barnehager, skoler, annen tjenesteyting med videre er etablert.

§ 3 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9)

1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4, ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.
2. Kommunen kan kreve en samlet planlegging av større områder, der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig. Dette kan kreves av hensyn til helheten for blant annet sentrumsutvikling (kommunesenter, lokalsenter, nærsenter), bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (vei, VA, energiløsninger, støyskjerming), grønnsstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus), naturmiljø, kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering. (pbl. §12-1).
3. Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse i stedet for frittliggende småhusbebyggelse, skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.
4. Jordloven § 9 og § 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen fram til godkjent reguleringsplan foreligger.
5. Kommunens DOK (Det Offentlige Kartgrunnlaget) skal legges til grunn i utarbeidelse av planer.

I byggeområder gjelder følgende unntak fra krav til regulering forutsatt at bestemmelsen om uteoppholdsareal er ivaretatt og nødvendig infrastruktur er etablert:

1. Intern adkomstveg og parkering på den enkelte byggetomt.
2. Tiltak som sikrer og videreutvikler friområdene og grønnsstrukturen.
3. Mindre frittliggende bygninger som oppføres på bebygd eiendom, og som ikke kan brukes til beboelse, med samlet BYA inntil 15m².

Avstand til nabogrense må være minst 4 meter.

§ 4 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr.2 og § 17-2)

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede.

1. Utbyggingsavtalen forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg i og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig samferdselsanlegg og blågrønnstruktur.
2. Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf pbl. § 17-3)
3. Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdet.

Det kan inngås avtale om:

- Teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang-/ sykkelveger, trafiksikkerhetstiltak mm.
- Grønnstruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- Krav om tiltakets utforming
- Kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- Tiltakets arkitektur og estetikk
- Antall enheter, største og minste boligstørrelse
- Livsløpsstandard og universell utforming
- Miljøtiltak som støytiltak, inneklime, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
- Overdragelse, kjøp- og makeskifte av grunn
- Fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- Forskuttering av kommunale tiltak
- Utbyggingstakt
- Organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg etc.
- Økonomiske bidrag

2. Tilgjengelighet for alle

§ 5 Universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)

Reguleringsplanforslag som inneholder byggverk og utearealer med krav til universell utforming og tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, skal suppleres med en dokumentasjon for hvordan kravene ivaretas.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

§ 6 Bestemmelser om barns interesser (pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.

Arealer som avsettes til felles uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Arealene som inngår i beregningen skal ha hensiktsmessig arrondering og helningsgrad, med unntak av akebakker og skjermbelter.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

§ 7 Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

Ved regulering og søknad om tiltak skal gode uteoppholdsareal, egnet for lek og rekreasjon, sikres og dokumenteres tilstrekkelig.

Bebyggelse*	Minimumskrav til uteoppholdsareal
Enebolig og tomannsbolig	minst 300m ² MUA per boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	minst 175m ² MUA per boenhet
Blokkbebyggelse	minimum 50m ² MUA per 100m ² BRA boligareal; 20m ² per boenhet avsettes til lek

* Krav i tabellen gjelder utenfor sentrumsformål. Se § 28 Sentrumsformål for mer utfyllende informasjon

1. Det skal fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA).
2. Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
3. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.
4. Terrasser og takterrasser som ikke er overbygget kan medregnes som uteoppholdsareal, men minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak skal det være tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon. Der det planlegges uteoppholdsareal over garasjeanlegg, vil kun arealer hvor det er tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres, og minimum 900 mm, medregnes i MUA.
5. For eiendommer som bygges ut med mer enn fire boenheter skal det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 20m² per boenhet som del av MUA.
6. Området rundt lekearealet og adkomst til lekearealet skal ha tilfredsstillende

sikkerhet.

7. Lekearealet skal ha gode og solfylte leke- og uteoppholdsarealer egnet for fysisk aktivitet og for aktuelle alders- og brukergrupper.
8. Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
9. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge-/delesaken.
10. Det skal planlegges for sykkelparkering. Disse skal plasseres på best mulig sted i nærhet til innganger og adkomstvei og bør fortrinnsvis ha tak.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

3. Teknisk infrastruktur og samfunnsikkerhet

§ 8 Krav til tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)

Vei

Den til enhver tid gjeldende veinorm skal følges.

I henhold til pbl. § 11-10 nr. 4, skal utbygging ikke skje før avkjøring til fylkesveier er ivaretatt i samsvar med de holdningsklasser som er inntatt som bestemmelser i gjeldende rammeplan for avkjørsler for kommunen. Ny og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler fra fylkesveinettet må også skje i henhold til rammeplanen. Det henvises til eget temakart med bestemmelser.

Ved bygging av nye veier som har offentlig funksjon eller oppgradering av eksisterende veier som har offentlig funksjon skal kommunens normer benyttes. Nye og oppgraderte veier skal bygges med veilys.

Støyskjerming

Høyden på støyvoller og støyskjermer skal samlet sett ikke overstige 3 meter over opprinnelig terreng. Private tiltak skal plasseres innenfor eiendomsgrensen. Støyskjermer skal oppføres slik at de gir kvalitet og berikelse for landskap knyttet til veg. Det skal legges vekt på bruk av varige materialer til støyskjermene og vegetasjon langs støyskjermene. Vegetasjon skal både gi estetisk funksjon og forsterke grønnstruktur langs en vegstrekning. Utvalgte planter må tåle høye saltkonsentrasjoner, og snøbrøyting. Det skal benyttes planter som ikke er allergifremkallende og ikke er svartelistede arter.

Nedgravde avfallsbeholdere

Ved bruk av nedgravde løsninger, skal det sikres tilstrekkelig areal slik at renovasjonskjøretøyet i sin helhet står plassert utenfor den offentlige veien når tømning foregår.

Vann og avløp

Før utbygging tar til skal det dokumenteres tilstrekkelig mengder drikkevann som tilfredsstillende kvalitetskravene i drikkevannsforskriften.

Nye vannforsyningssystemer som leverer mer enn 10 m³ vann pr dag, skal ha godkjent planene for valg av vannkilde, utbygging og drift før arbeid igangsettes.

Nyetableringer skal i størst mulig grad knyttes til eksisterende vannforsyningssystemer. Det samme gjelder avløpsløsninger. Dette betyr at anlegg, transportsystem og kilde har kapasitet.

Det bør derfor tilstrebes å etablere felles drikkevannsløsning/avløpsløsning i nye områder.

Kommunens VA-norm skal følges.

Minste dimensjon på kommunal vannledning og avløpsledning skal være 150 mm. Nye byggeområder skal tilrettelegges for tosidig vannforsyning. Der vannledning ligger utenfor offentlig vei/fortau skal det monteres brannhydrant.

Overvann fra tak og overflater skal håndteres lokalt og ikke ledes direkte til kommunal ledning. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke påfører andre eiendommer ulemper.

For eiendommer med bebyggelse i områder der det ikke finnes kommunal infrastruktur for avløp skal det installeres helse- og miljømessige forsvarlige løsninger for svartvann og fortrinnsvis infiltrasjon i stedegne masser for gråvann. Det skal søkes om utslippstillatelse i henhold til forurensingsforskriften kapittel 12. Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

Vannforsyning og avløp for fritidsbebyggelse (jf. PBL. §§ 11-9 nr. 3 og 30-6)

Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 om vannforsyning, andre til fjerde ledd og § 27-2 om avløp, andre til fjerde ledd gjelder også for fritidsbebyggelse.

Vannbåren varme

Ved planlegging innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg, skal det avsettes areal til rørtraseer, varmesentraler og lignende installasjoner som er nødvendig for forsyning med vannbåren varme.

Ved bygging av flere enn 20 boenheter innenfor samme område, i form av feltutbygging, eller nye næringsbygninger, skal det vurderes å legge til rette for vannbåren varme samt kretsløpsbaserte avløpsløsninger.

Nettstasjoner

- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNF-områder og i areal lagt ut til utbyggingsformål.
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor byggegrenser.

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense.
- Det er 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner skal ikke inngå i tillatt utnyttelsesgrad.

Parkering

Den til enhver tid gjeldende kommunale parkeringsstrategi og parkeringsnorm skal legges til grunn i planleggingen.

§ 9 Byggegrense fra vei (pbl. § 11-9 nr. 5)

Langs Fv. 156 (Tangenveien, Skoklefallsletta, Bergersletta, Røerveien, Jaerveien, Hasleveien) og Fv. 157 (Vestveien, Vardenbakken, Tosletta, Bleksliveien, Hellaveien, Svestadbakken, Sproveien, Lilerudveien, Myklerudveien, Kløftaveien) kan vurderes en byggegrense på 30 meter målt fra senterlinjen.

Langs Fv. 106 (Kapellveien) og Fv. 105 (Fjellveien, Kirkeveien) kan vurderes en byggegrense på 25 meter (ev. 20 meter (SVV), målt fra senterlinjen.

Langs Fv. 102 kan vurderes en byggegrense på 25 meter (ev. 20 meter), målt fra senterlinjen.

Langs Fv. 107 (Hellvikveien) kan vurderes en byggegrense på 25 meter målt fra senterlinjen.

Langs Fv. 157 fra Sønstedal (krysset med fv. 156) i Frogn til Skogheimkrysset kan vurderes en byggegrense på 20 meter målt fra senterlinjen.

Langs fylkesvei 103 (Storerudveien), Fv. 104 (Midtveien), Fv. 108.01 (Alværnveien) og 02 (Flaskebekkveien) kan vurderes med en byggegrense ned mot 15 meter målt fra senterlinjen.

Veilovens bestemmelser for byggegrense for vei gjelder, hvis ikke annet er fastsatt i reguleringsplan.

§ 10 Støy (pbl. § 11-9 nr. 6)

Støysonene er plassert på områder som er støyutsatt, basert på trafikkprognose 2025.

Sonen er delt inn i rød og gul sone iht. T-1442.

Støysonene er ikke egnet til støyfølsomme bruksformål (skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, rekreasjonsarealer m.v.). Etablering av ny, støyfølsom bebyggelse er derfor ikke tillatt i støysonen.

Se temakart for støy.

Unntak i gul sone (jf. tabell for støysoner)

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysoner, dersom bebyggelsen har en stille side med

støynivå under 55 dB og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå under 55 dB. For boliger må boenhetene være gjennomgående og ha en stille side hvor uterom kan plasseres.

Unntak i rød sone (jf. tabell for støysoner)

I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i områder vist som sentrumsformål med støynivå inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Dersom nye boliger skal etableres i disse områdene kreves støyreducerende tiltak i aktuell(e) fasade(r). Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

I områder der støysonekart foreligger, skal disse innarbeides i reguleringsplaner som inneholder støyfølsom bebyggelse. Søknad om tillatelse etter pbl. § 20-1 og § 20-2 som gjelder etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder med grunnlag i reguleringsplan, skal suppleres med en oppdatert og detaljert støyfaglig utredning med støysonekart. Støyutredningen skal avklare hvilke avbøtende tiltak og hvilke alternative løsninger som vil være nødvendig slik at støykravene kan oppfylles. Støyutredning skal foreligge samtidig med forslag til reguleringsplan, samt i oppdatert form ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 og § 20-2.

Rekreasjonsområder

Lydnivå i rekreasjonsområder skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA bør tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stille soner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.

§ 11 Overvann (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

Overvann skal tas hånd om gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier.

Takvann og overflatevann skal fordrøyes internt på byggetomten og behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Områdets fordrøyningskapasitet skal opprettholdes eller forbedres. Overvann og drensvann skal behandles på en slik måte at det hverken direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.

Valgte løsning for håndtering av overvann, inkludert dimensjoneringsgrunnlag, skal fremgå av teknisk plan for overvannshåndtering. Kommunens VA-norm skal ligge til grunn for dimensjoneringen.

I alle reguleringsplaner kan det stilles krav om bruk av blågrønn struktur eller tilsvarende ordning.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

§ 12 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 8)

Flom

Det til enhver tid gjeldende temakart for flom og skred skal brukes.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 er ikke tillatt, med mindre utredning, kartlegging og dokumentasjon viser at det ikke finnes reell fare for ras, erosjon og skred, samt at tilstrekkelig sikkerhet er dokumentert. Fare for at tiltaket kan utløse ras, erosjon og/eller skred i tilliggende arealer skal også vurderes.

Unntak gjelder fasadeendringer og innvendig endringer.

Sikringssonen skal ivareta samfunnssikkerhet mot flom, både i flomveiene og nedstrøms. Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, samt inngrep i vassdraget er ikke tillatt. Med inngrep menes ikke bekkeåpninger. Kantvegetasjon skal opprettholdes.

1. Det skal tas hensyn til ferske prognoser for økt intensitet og mengde nedbør som følge av endring av klima ved all planlegging og alle nye tiltak. Det skal planlegges slik at det ikke oppstår skade ved flom.
2. Erstatningsbygg for tidligere eksisterende bygninger nærmere vassdrag og flomveier enn krav i kommuneplan skal ikke gjenoppbygges på samme sted. Kommunen kan likevel i enkelttilfeller tillate gjenoppbygging etter krav. Kravene gjelder også for vassdrag og myrer som ikke er inntegnet i kommuneplanen.
3. Ledninger i nye tiltak, som skal overtas og driftes av kommunen, skal dimensjoneres i henhold til gjeldende anbefalinger fra NVE.
4. Naturlige flomveier skal ivaretas.
5. Eksisterende vegetasjon i nærliggende område skal vurderes ivaretatt som en naturlig sikring mot flom.

Stormflo

Ved vedtak av reguleringsplaner, godkjenning av nye bygg eller ved ombygging av eksisterende bygg, eller gjennomføring av andre tiltak eller tekniske installasjoner i strandsonen til og med 2 meter over havet, skal følgende ivaretas:

- Gulvnivå i 1.etg skal være på minst 3 meter over havet, alternativt sikres for å hindre skade ved stormflo.
- Kjeller under dette nivå skal være vanntett med mulighet for avrenning, sikret mot tilbakeslag og med teknisk løsning for rask tømming ved vanntrenging.
- Materialvalg på eksponerte flater gjøres med tanke på saltvannseksponering.
- Utomhusanlegg skal ligge minimum på 1,8 meter over havet. Brygger og badehus er unntatt fra dette kravet.
- Private avløpssystem der laveste sluk ligger lavere enn 4 meter over havet tillates ikke med påslipp til offentlig nett gjennom selvfallssystem, men skal skje ved hjelp av pumpeanlegg med tilbakeslagssikring.

På områder som ligger under 3 meter over havet vil det på grunn av fare for skade ved stormflo ikke være tillatt å etablere nye bygninger eller kritisk infrastruktur, som veier uten omkjøring, vannledninger og spillvannsledninger med særskilt fare for forurensning ved brudd. Noen installasjoner og byggverk må likevel tillates for å kunne fylle sin funksjon, for eksempel kaier.

Ras, erosjon og skred

Ved reguleringsarbeid og søknad om tiltak, skal risiko for ras, erosjon, skred (herunder kvikkleireskred) være vurdert og tilstrekkelig sikkerhet dokumentert. Dersom det blir oppdaget potensiell fare for slike hendelser, skal det gjøres geotekniske undersøkelser før tiltak settes i verk.

Eksisterende vegetasjon skal vurderes ivaretatt som en naturlig sikring mot skred, erosjon og ras.

Der sikkerhet ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad.

§ 13 Elektromagnetisk stråling (pbl. § 11-9 nr. 8)

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet e.l. som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet. Dersom nyetableringer av elektriske anlegg kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 14 Transport og trafikk (pbl. § 11-9 nr. 8)

All vekst i persontransport skal skje med kollektiv, sykkel og gange.

Reguleringsforslag som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk skal suppleres med en trafikkprognose og en vurdering av kapasitet og trafiksikkerhet for atkomsten til tiltaket inklusive berørte veikryss.

Ved regulering av byggeområder langs riks- og fylkesveiene bør gangvei og/eller sykkelvei for de respektive veistrekninger vurderes medtatt i reguleringsplanområdet. Ved regulering, samt ved søknad om tillatelse til tiltak, skal forurensningslovens krav til støyskjermingstiltak vurderes.

§ 15 Masseforvaltning (pbl. § 11-9 nr. 6)

Behovet for transport av masser inn og ut av et hvert område skal minimaliseres.

Mellomlagre eller midlertidige anlegg for bearbeiding av masser skal ikke etableres på steder som kan gjøre skade på naturmangfoldet eller gi avrenning til vassdrag. Overskuddsmasser og forurensede masser skal leveres til godkjent deponi.

Rene, naturlige masser skal gjenbrukes eller gjenvinnes. Overskuddsmasse må håndteres i henhold til forurensningsloven §32.

Ved transport av organiske masser inn eller ut fra området, skal det kunne dokumenteres at masser ikke inneholder plantedeler eller frø av arter registrert i norsk svarteliste.

Anleggsmaskiner må rengjøres før de tas ut av området dersom de har vært i kontakt med svartelistete arter. Støv- og støyskjermingstiltak skal vurderes ved plassering i nærheten av etablerte boligområder.

Ved utbygging i områder avsatt til sentrumsformål, i nærings- og industribygg, bygg for tjenesteyting, samt i boligområder med over 20 boenheter skal plassering av mellomlagre og midlertidige anlegg dokumenteres i reguleringsplanforslaget, med en vurdering av negative konsekvenser for naturmiljøet, støy og lokal luftforurensning (svevestøv mv).

For mindre reguleringsplaner og tiltak, skal etablering av midlertidig anlegg og mellomlagring for bearbeiding av masser dokumenteres ved byggesøknad. For større reguleringsplaner skal dette dokumenteres ved innsendelse av komplett planforslag.

All levering av masser til andre områder skal kunne dokumenteres ved forespørsel.

Den til enhver tid gjeldende strategi for masseforvaltning i Nesodden kommunes skal legges til grunn i planarbeidet.

4. Handel

§ 16 Areal for handel (pbl. § 11-10 nr. 3)

Reguleringsplanforslag som inneholder etablering eller utvidelse av handelsvirksomhet med en utnyttelse på mer enn 500 m² BRA, skal suppleres med en utredning som:

- vurderer behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstruktur i området hvor etableringen eller utvidelsen skal skje
- redegjør for tilgjengelighet med kollektivtransport og trafiksikker adkomst for fotgjengere og syklister
- viser klimafotavtrykket for utbyggingen

Utredningen kan unnlates der alle punktene over er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan. Det må i slike tilfeller henvises til den spesifikke utredningen i overordnet plan.

5. Klima, naturmangfold og blågrønn struktur

§ 17 Klima- og energihensyn (pbl. §11-9 nr. 6 og 8)

Ved utbygging i områder avsatt til sentrumsformål, i nærings- og industribygg, bygg for tjenesteyting, samt i boligområder med over 20 boenheter, skal det foreligge en plan for

energitekniske energiløsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder. Det skal også foreligge en vurdering for å oppnå redusert klimagassutslipp for hele planområdet inkludert bygninger, estimert persontrafikk, kollektivandel og utslipp gjennom byggeprosessen.

Takarealer med overflate >200m² skal etableres med grønne tak, om de ikke brukes som oppholdsarealer.

Arealer til fremtidig offentlig formål skal tilrettelegges med vannbåren varme for å sikre fleksibilitet mht. valg av energibærer.

Ved regulering av all ny bebyggelse skal følgende forhold belyses i reguleringsplanforslag:

- Valg av energiforsyning, med en vurdering av fornybare energikilder
- Valg av energibesparende løsninger i bygg Tilrettelegging for energieffektive løsninger (herunder plassering og utforming av bygningene)
- Tilrettelegging for gående og syklende
- Kollektivtrafikkdekning

Miljøoppfølgingsplan

Til detaljreguleringsforslag for bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal forklare hvordan følgende hensyn blir miljø- og klimamessig hensyntatt:

- Tidsbegrensning av daglig byggevirkosomhet for å ta hensyn til de nærliggende beboernes livskvalitet.
- Plan for anleggstransport for å redusere mengde trafikk til og fra området
- Parkering i anleggsperioden.
- Trafikkavvikling og – sikkerhet.
- Grunnarbeider, massetransport og massedeponering.
- Krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet samt avbøtende tiltak.

Beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og biologisk mangfold, samt hindre spredning av fremmede arter.

§ 18 Naturmangfold (pbl. § 11-9 nr. 6)

Naturmangfoldslovens kapittel II gjelder ved all reguleringsplanlegging og søknad om tiltak. Det skal gjøres særskilte vurderinger for områder som omfattes av Forskrift om prioriterte arter og utvalgte naturtyper.

§ 19 Vann og vassdrag (pbl. §11-9 nr. 6)

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsjnteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.

Det tillates ikke å lukke bekker eller flombekker annet enn ved kryssing av veier, dette krever særskilt søknad. Ved regulering av områder eller ved søknad om tiltak der bekker tidligere er lukket, skal bekker som hovedregel gjenåpnes.

For reguleringsplaner som omfatter hele eller deler av vassdrag, eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag, skal reguleringsplanforslaget inneholde en registrering og fastsettelse av kantvegetasjonssonen, jf. Vannressursloven § 11.

§ 20 Bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5)

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger, andre byggverk, varige eller midlertidige konstruksjoner nærmere enn 15 meter fra elver, bekker og flombekker, eller bekkelukkinger som kan gjenåpnes som er mindre enn 20 km². Ved vassdrag med nedbørsfelt over 20 km² er byggeforbudet minimum 30 meter. For myr, tjern og dammer er grensen 30 m. For arealer der hensynssone H530 *Sikringszone mot flom* gjelder, skal sikringssonen følges dersom denne viser større lengder/arealer enn nevnt over.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

§ 21 Vegetasjon (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

1. Sammenhengende grøntdrag, grøntområder, 100-metersskoger og grønne lunger skal ivaretas og styrkes. Stedstypisk vegetasjon skal ivaretas så langt det er mulig. Viktige trær, trerekker, alleer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. Svartelistede arter skal, så langt som mulig, unngås.
2. Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende planter. Dette gjelder så vel utearealer i byggeområder som områder avsatt til samferdsel, teknisk infrastruktur eller grønnstruktur.
3. Ved reguleringsplanlegging til arealformål bebyggelse og anlegg, samferdsel og grønnstruktur, skal forslag til detaljregulering inneholde en kartlegging av busk- og trevegetasjon. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje. Marksikringsplan skal ligge til grunn for bevaring av vegetasjon.
4. Tiltakenes påvirkning på tilgrensende naturområder (grønne lunger, nesoddmarka, grøntkorridorer mv), skal inkluderes i planforslag. Eksisterende registreringer av det biologiske mangfoldet skal oppdateres.

§ 22 Turveier og stier (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Turstier/smett/snarveier skal opprettholdes og vedlikeholdes, eventuelt erstattes med nye stier. I strandsonen skal trasé for kyststi ivaretas. Hvis ikke dette er mulig, skal det lages erstatningstrasé med tilsvarende eller bedre opplevelsesverdier.

§ 23 Landskap (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Områdets karakter (herunder natur, landskap og friluftsliv) skal vektlegges og ivaretas i størst mulig grad. Det skal settes strenge krav til bygningers plassering slik at forstøtningsmurer og kunstige fyllinger unngås, samt at terrengforhold blir ivaretatt. Åsprofiler, høyledrag og landskapsilhuetter skal ivaretas. Nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.

Ved regulering kreves det en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas. Det skal også redegjøres for om endringer i landskapet kan forårsake fremtidige naturskader, også sett i lys av klimaendringene.

§ 24 Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Overordnet grønnstruktur skal bevares.

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal grønnstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til marka og vassdrag, sammenhengende grøntdrag, grøntområder, 100-metersskoger og grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

§ 25 Friluftsliv (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Hensyn til friluftsliv skal vektlegges ved behandling av regulerings saker og andre tiltak. Statlig sikrede friluftsområder er områder som skal forvaltes for allmenhetens friluftsinnteresser. Det tillates kun tiltak som er friluftsfremmende, for eksempel oppgradering av sti og installasjoner som vil gi en bedre friluftsopplevelse.

6. Estetikk og kulturminner

§ 26 Estetikk (pbl. § 11-9 nr. 6)

Bebyggelsen skal tilpasses landskap og terrengform og eksisterende bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg.

I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget, og planerte flater er kun tillatt der det naturlige terrenget legger til rette for dette. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

§ 27 Kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7)

Reguleringsplanforslag skal inneholde en registrering av alle kulturminner og kulturmiljøer i planområdet, samt en oppdatering av eksisterende registreringer. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke verneverdier som skal bevares og hvordan dette skal ivaretas. Bestemmelsene omfatter også hensyn til kulturlandskap. Registreringsområdet skal omfatte hele planområdet. Det skal vektlegges helhetlig styrking og bevaring av områder med flere kulturminner, hvor disse samlet utgjør et kulturmiljø. Fylkeskommunen er regional fagmyndighet for kulturminner og reguleringsplaner skal oversendes fylkeskommunen for en vurdering av forholdet til kjente kulturminner og potensialet for funn av ukjente automatisk fredete kulturminner

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

7. Bestemmelser til arealformål

§ 28 Sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

1. All utvikling innenfor arealer avsatt til sentrumsformål skal bygges etter prinsippet innenfra-ut.
2. Utviklingen av Tangenåsen skal skje på en helhetlig måte. Regulering av området skal skje etappevis. Det skal ikke startes opp arbeid med detaljregulering for områdene med hensynssone H810_2-13 – krav om felles planlegging, før det foreligger godkjente detaljreguleringer for minst 40 % av områdene avsatt til sentrumsformål, med hensynssone H810_1 –krav til felles planlegging.

Se vedlegg IV Langsiktig vekstgrense Tangen med bygg og veg.

3. Utviklingen av Fagerstrand skal skje på en helhetlig måte. Regulering av området skal skje etappevis. Det skal ikke startes opp arbeid med detaljregulering for områdene med hensynssone H810_2-5 – krav om felles planlegging, før det foreligger godkjente detaljreguleringer for minst 40 % av områdene avsatt til sentrumsformål, med hensynssone H810_1 –krav til felles planlegging. Områdeplan for Fagerstrand sentrum skal være vedtatt før andre områder innenfor vekstgrensen bygges ut. Dette gjelder ikke for sosial og teknisk infrastruktur.

Se vedlegg V Langsiktig vekstgrense Fagerstrand.

4. Innenfor begge områdene avsatt til sentrumsformål, med hensynssone H810_1 – krav til felles planlegging, skal områdeutnyttelsen være minimum 60 % og maksimum 80 %. I områdene med hensynssone H810_2-13, ytre vekstgrense, er områdeutnyttelsen på maks 60 %.

5. Ved regulering skal det tilrettelegges for blandete formål (herunder forretningsformål) i 1. etasje. I forretningsformål inngår også tjenesteyting rettet mot private sluttbrukere. Ved søknad om bruksendring skal forretning opprettholdes som bruksformål på gateplan. For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan beholdes publikumsrettede funksjoner. Hver virksomhet med fasade mot gaten skal ha direkte atkomst fra tiliggende gateplan.
6. I nye områder innenfor sentrum eller ved omfattende fornyelse av eksisterende sentrumsområde skal det være ett eller flere sentral(e) møtested(er) med høy fysisk og sosial kvalitet.
7. Gesims- og mønehøyder for sentrumsområdene skal fastsettes i reguleringsplan.
8. Uterom skal ha god sammenheng med eksisterende og planlagt struktur for gangforbindelser og kollektivholdeplasser. Gangakser skal lede til og gjennom sentrale uterom. Uterommene skal ta utgangspunkt i viktige utsyn eller siktlinjer til omgivelser og kulturminner.
9. Nye kjøreveier skal som hovedregel planlegges som gater, med god tilrettelegging for sykkel og gange.
10. Ved utbygging av nye sentrumsområder skal parkering være løst i fellesanlegg som legger til rette for sambruk og bildeling. Den til enhver tid gjeldende kommunale parkeringsstrategi og parkeringsnorm skal legges til grunn i planleggingen.
11. Ved regulering skal det gjøres en vurdering av muligheten for å etablere bilfrie gater.
12. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedveinettet.
13. Det skal legges til rette for god og tilstrekkelig sykkelparkering.
14. I alle plansaker skal korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige mål, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, ivaretas.
15. Minimumskrav til uteoppholdsareal

Bebyggelse	Minimumskrav til uteoppholdsareal
Alle boliger innenfor sentrumsformål	minimum 20m ² MUA per 100 m ² BRA boligareal; 10m ² per boenhet avsettes til lek.

Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal.

Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

16. Det skal ikke plantes svartelistede arter inkludert parklind og sølv lind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.

Frikjøpsordning

Parkeringsplasser: Frikjøp kan vurderes i forbindelse med nye tiltak, både for bolig og næringsvirksomhet, dersom det er etablert felles parkeringsløsning. Frikjøp kan vurderes ved søknad, dersom det ikke er mulig å løse parkering på tilfredsstillende måte i nye prosjekter, både for bolig og næringsvirksomhet.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om utvikling av sentrumsområder.

§ 29 Bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Ved regulering av boliger skal det gjøres en vurdering av behov for variasjon i boligtyper, boligstørrelse, eierform og pris. Utbyggingsavtaler skal, i nødvendig utstrekning, benyttes for å sikre denne variasjonen.

I områder med badehusrekker tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jfr. pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende. Tiltak i tilknytning til badehus, for eksempel brygger og platting, tillates ikke.

Unntak:

Badehus og brygger kan gjenoppbygges innen 3 år etter at skaden er oppstått. Badehus tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk og standard.

Bestemmelser for bestemte områder:

Nesodden kirke

Det skal settes av en skjøtselzone på inntil 40 m bredde langs formålsgrensen for fremtidig grav og urnelund, som skal sikre gode lysforhold og en estetisk ramme rundt kirkegården.

Jaerveien 56-64 (gnr/bnr 12/17, 12/9, 12/10, 12/30, 12/26, 12/21, 12/33, 12/85)

Det tillates inntil 20 % bebygd areal (BYA) på den enkelte eiendom. Det kan kun etableres småskalanæring som for eksempel mindre håndverksbedrifter og bedrifter med store lagerflater og få ansatte i forhold til areal. Virksomhetene skal ikke skape mye biltrafikk eller konkurrere med handels- og servicevirksomhetene i kommunesenteret.

Områdebetegnelser med referanse til arealplankartet

a: Område ved Sprodammene. Inngrep i området skal ikke gjennomføres dersom det ikke er et ledd i en fremtidsrettet forvaltning av natur-, kultur- og rekreasjonsverdier i området.

b: Flaskebekk. Det tillates ingen utvikling av området. Dagens miljø med blanding av helårsboliger og fritidsbebyggelse opprettholdes. I område B1 skal liten utvikling skje. Strøkets karakter med eneboliger og lav utnyttelse skal videreføres. Det tillates kun 0,5 boliger per daa. Landskaps-, natur- og friluftsverdier i området skal sikres gjennom reguleringsplan.

c: I områdene skal liten utvikling skje. Det tillates kun konvertering av fritidsbebyggelse og mindre tilbygg. Utvidelse av fritidsbebyggelse tillates ikke.

d: Det tillates kun konvertering av fritidsbebyggelse/mindre grad av fortetting, forsiktig innpassing av bygg med tetthetsfaktor* 0,5 bolig pr. da.

e: I områdene tillates kun konvertering av fritidsbebyggelse og mindre grad av fortetting og forsiktig innpassing av bygg. Områdene skal ha en tetthetsfaktor på 0,5-0,6 bolig per da.

f: I områdene tillates kun konvertering av fritidsbebyggelse/mindre grad av fortetting, forsiktig innpassing av bygg med tetthetsfaktor 0,5-1,0 bolig pr. da.

g: Det tillates kun konvertering av fritidsbebyggelse/mindre grad av fortetting, forsiktig innpassing av bygg med tetthetsfaktor 0,5-1,0 bolig per da.

h: I områdene tillates kun konvertering av fritidsbebyggelse/mindre grad av fortetting, forsiktig innpassing av bygg med tetthetsfaktor 0,8-1,0 bolig pr. da.

m: Område ved Sofienlund. For ervervsdelen skal det søkes etablert en aktivitet/funksjon som bidrar til at nærområdet bli den primære bruker av virksomheten.

p: Område ved Fagerstrand sjøside. Før reguleringsplanarbeidet starter skal byggegrunnen undersøkes med tanke på miljøgifter.

t: Forsvarets område på Varden. Området er midlertidig frigjort til friluftsmål.

u: Turveien skal utformes med tanke på sikkerhet og med fartsreduserende tiltak for syklister. Turveien skal utformes som en sjøpromenade.

§ 30 Bestemmelser for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3)

I områder avsatt til fritidsbebyggelse tillates ikke oppføring av ny fritidsbebyggelse eller utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse.

Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder anleggsbrakker, campingvogner, båtopplag og lignende, tillates ikke.

§ 31 Bestemmelser for næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5)

1. N1, Granholt. For næringsarealet N1 er det et maksimalt parkeringskrav på 1 p-plass for bil per 100 m² næringslokale. For areal avsatt til framtidig næringsbebyggelse tillates det kun kontor.
2. N2, Tangen Trelast. Bebygd areal (BYA) for næringsområde skal ikke overstige 30 %
3. N3, Løes – nord for Nesoddparken. Det skal tas spesielt hensyn til den registrerte naturtypen som omfatter all skog innenfor området. Alle eiketærne i området skal forvaltes i henhold til forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Tiltak som fremmer friluftsliv og opplevelseskvaliteter vil kunne tillates når disse ikke forringer den registrerte naturtypen.

§ 32 Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

§ 32-1 LNF - Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

1. Kun nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet er tillatt.
2. Stier, løyper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og bedrer naturmiljøet, kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt eller rehabilitert.
3. Tiltak skal plasseres slik at de ikke forringer dyrket eller dyrkbar mark, passer best mulig inn i kulturlandskap og bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel og ikke skader viktige områder for naturmangfold.
4. Fradeling av boenheter som inngår i tunet tillates ikke.
5. Oppføring av kårbolig tillates kun når det dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra før ikke er mer enn én boligenhet på eiendommen.
6. Ny kårbolig skal plasseres i tilknytning til eksisterende gårdsbebyggelse. Dersom kårboligen foreslås på dyrka mark skal plasseringen også behandles som søknad om omdisponering etter jordlovens § 9.

§ 32-2 LNF - Areal for spredt boligbebyggelse jf. § 11-11 nr. 2

1. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
2. Fradeling tillates ikke.
3. Det tillates ikke nye boenheter eller boliger.
4. For eksisterende boligbebyggelse, utenfor 100-metersbeltet langs sjøen, kan det gis tillatelse etter søknad til bygningsmessige tiltak som tilbygg, fasadeendringer, garasje og uthus. Samlet bruksareal (BRA) for bolig, garasje og uthus skal ikke overstige 350 m². Dersom det ikke er bygd garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av samlet bruksareal (BRA) reserveres minst 36 m² for bygging av garasje.

§ 32-3 LNF - Areal for spredt fritidsbebyggelse mv., jf. § 11-11 nr. 2

1. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
2. Fradeling tillates ikke.
3. Det tillates ikke oppført nye fritidsboliger.
4. Det kan kun gis tillatelse til fasadeendringer og mindre tilbygg på maksimalt 20 m², kun én gang. Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 10 %. Samlet bruksareal (BRA) skal ikke overstige 100m².
Ingen tiltak skal være eksponert mot sjøen.

§ 32-4 LNF - Areal for spredt næringsbebyggelse mv., jf. § 11-11 nr. 2

1. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
2. Fradeling tillates ikke.

3. For næringsbebyggelse kan høyere utnyttelse enn BYA = 20 % og BRA høyere enn 350 m² vurderes.

§ 33 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner (pbl. § 11-11 nr. 3)

§ 33-1 Farled (pbl. § 11-7, nr 6)

Det må ikke legges til rette for tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i farleden.

§ 33-2 Friluftsområder

1. I friluftsområder tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jfr. pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.
2. Stier, løyper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og bedrer naturmiljøet, kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt eller rehabilitert.
3. Småbåthavner skal være åpne for allmennheten. Ved særskilte grunner kan det tillates at småbåthavnene stenges for åpen ferdsel.
4. I ferdselsområder er det tillat med tiltak som fremmer og støtter opp bruken av kollektivtrafikk. Tiltakene må ikke forringe natur- eller kulturminneverdier. Det tillates ikke svaibøyer i ferdselsområder.
5. Nødvendig vedlikehold, nyetablering, flytting, fjerning, mv. av navigasjonsanlegg langs kysten tillates.
6. Det tillates vedlikehold, nyetablering mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet jf. PBL. § 1-8 fjerde ledd og §11-11 nr. 4.

Unntak:

- Badebrygger og andre tiltak som fremmer friluftslivet og er åpne for allmennheten og som ikke forringer kulturminneverdier.
- Fasadeendringer som ikke hindrer allmennhetens tilgang til strandsonen og som ikke forringer kulturminneverdier.
- Tiltak og midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som benyttes til kulturell aktivitet, for eksempel konsert, forestilling, utstilling, som ikke er til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv jfr. pbl. § 30-5 og som ikke forringer kulturminneverdier.

§ 33-2 Naturområder

1. I naturområder tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jfr. pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også bøyer/moringer, midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg,

campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdene skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdene ikke tar skade.

2. Stier, løyper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og bedrer naturmiljøet, kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt eller rehabilitert
3. Bløtbunnsområder er spesielt sårbare for mudring og forstyrrelser av sjøbunnen. Inngrep eller bruk i vannflate, vannsøyle eller bunn som kan forringe, skade eller ødelegge bløtbunnsområder er ikke tillatt.
4. Mindre elementer som for eksempel moringer, skal meldes til kommunen. Større elementer (midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, husbåter og lignende) er søknadspliktige.
5. Oppdrett tillates kun i særskilt avsatte akvakulturanlegg. Alle tiltak er søknadspliktige.

Unntak:

- Skjøtsel i henhold til skjøtelsesplaner godkjent av kommunen eller fylkesmannen.
- Enkle tilretteleggingstiltak for Kyststien.

Ved søknad om tillatelse til tiltak i og langs strandsonen skal utformingen av tiltakene synliggjøre og utvikle stedets særtrekk i landskap og historie.

§ 34 Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Det tillates ingen tiltak etter pbl. 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 innenfor områdene. For underformål turdrag, naturområde og friområde gjelder i tillegg disse bestemmelsene:

§ 34-1 Grønnstruktur-turdrag

Områdene skal være åpne for allmennheten. Kun tiltak i form av tilrettelegging av turvei eller sti med stimerking og skilttavler kan tillates. Skilting kan pålegges med hjemmel i friluftsløven § 35.

§ 34-2 Grønnstruktur-naturområde

Området skal ha fri utvikling. Inngrep eller tiltak på eller i grunnen, utover skilting og vedlikehold av stier, tillates ikke.

§ 34-3 Grønnstruktur-friområde

Området kan opparbeides for lek, opphold og friluftsliv.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om grønnstruktur.

8. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 11-8)

§ 35 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

H110_1 Sikring nedslagsfelt drikkevannsområde

Hensynssonen skal sikre rent drikkevann til nesoddens befolkning.

Innenfor hensynssonen er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevannet. Dette gjelder spesielt tiltak som kan føre til erosjon og avrenning av forurensete masser eller tilførsel av næringsrikt jordsmonn til drikkevannet.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, søppeldeponering, massedeponering og høstpløying er derfor ikke tillatt.

H350_1 Univar

Hensynssone skal ivareta sikkerhet «sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko».

H550 Bevaring kulturlandskap

Tiltak som forringer det helhetlige kulturlandskapet er ikke tillatt. Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturhistoriske og landskapsmessige verdier. Ved regulering kreves en helhetlig landskapsanalyse for området.

H560 Bevaring naturmiljø (nesoddmarka)

Hensynssone H560_1 skal ivareta Nesoddmarka, for å sikre:

- tilgang til et større, sammenhengende friluftsområde for befolkningen
- tilstrekkelig store leveområder for arter
- områder med svært viktig biologisk mangfold
- økologiske tjenester som flomdemping og rent drikkevann

Innenfor hensynssonen skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsinnteresser. Bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 er ikke tillatt.

Unntak er:

- Tiltak i landbruk i tråd med LNF, jf. kommuneplanens bestemmelser § 32-1.
- Stier, løyper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og bedrer naturmiljøet, kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt eller rehabilitert.
- Offentlige infrastrukturprosjekter som hovedveger, vann- og avløpssystemer, kraftledninger mv.
- Fasadeendring og innvendig bruksendring i eksisterende bygningsmasse.

H560_2 til 560_23 Bevaring naturmiljø

Disse hensynssonene skal ivareta områder med svært viktig naturmangfold i kommunen. Dette er en viktig oppfølging av kommunedelplan for klima og biomangfold (KOB).

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om hensynssonene for bevaring naturmiljø.

H560_2: Lagveien

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «Rik sumpskog» som er sterkt truet. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_3: Bratli

Hensynssonen skal ivareta et svært viktig biologisk mangfold, med edelløvskog og en sterkt truet karplante. Kun en håndfull slike lokaliteter er intakte i Oslo og Akershus. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak gjelder riving, innvendig bruksendring og fasadeendringer av eksisterende bebyggelse, dersom dette ikke medfører skade på naturmiljøet. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_4: Steinerskolen

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «rik sumpskog» som er sterkt truet. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_5: Ursvik

Hensynssonen skal ivareta sump- og kildeskogen som har regional verdi. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_6: Bergerskog I

Hensynssonen skal ivareta blandingsskogen med regional verdi, samt flere rødlistede arter. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_7: Bergerskog II

Hensynssonen skal ivareta gammel barskog med regional verdi, samt flere rødlistede arter. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_8: Berger

Hensynssonen skal ivareta flere typer skog med regional verdi, samt flere rødlistede arter. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_9: Bergerbanen

Hensynssonen rundt Bergerbanen skal ivareta den rike edellauvskogen, med flere grove eiker. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak er tiltak som tilrettelegger for idrett og friluftsliv, dersom dette ikke skader naturverdiene. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_10: Sandaker

Hensynssonen skal ivareta den rike edellauvskogen, med flere grove eiker. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_11: Solberg

Hensynssonen skal ivareta naturtypen hagemark med flere gamle trær og rødlistede arter. Området har regional verdi. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak gjelder riving og fasadeendringer av eksisterende bebyggelse, dersom dette ikke medfører skade på naturmiljøet. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_12: Sørby I

Hensynssonen skal ivareta den regionalt viktige edellauvskogen i området. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak er vedlikehold av vei. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_13: Sørby II

Hensynssonen skal ivareta den rike edellauvskogen, med flere grove eiker. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_14: Nesodden kirke

Hensynssonen skal ivareta det regionalt viktige biologiske mangfoldet i området, med bl.a. edellauvskog, naturbeitemark, gamle, grove eiker og et rikt fugleliv. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i

områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_15: Rud/Loftu

Hensynssonen skal ivareta det regionalt viktige biologiske mangfoldet i området. Det er flere viktige naturtyper innenfor avgrensningen. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_16: Ommen

Hensynssonen skal ivareta den regionalt viktige edellauvskogen i området, samt rødlistede arter. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

560_17: Granerudstøa

Hensynssonen skal ivareta den regionalt viktige edellauvskogen i området. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_18: Buksedammen

Hensynssonen skal ivareta dammen som en viktig amfibielokalitet. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_19: Solbakken

Hensynssonen skal ivareta det biologiske mangfoldet i området, med rik edellauvskog og den utvalgte naturtypen slåttemark. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak gjelder riving og fasadeendringer av eksisterende bebyggelse, dersom dette ikke medfører skade på naturmiljøet. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_20 Ildjernet

Hensynssonen skal ivareta det nasjonalt viktige biologiske mangfoldet, med mange rødlistede arter. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak gjelder riving og fasadeendringer av eksisterende bebyggelse, dersom dette ikke medfører skade på naturmiljøet.

H560_21 Ursvik

Bløtbunnsområder er viktige naturtyper i strandsonen og ivaretas gjennom hensynssone bevaring naturmiljø.

H560_22 Blylaget

Bløtbunnsområder er viktige naturtyper i strandsonen og ivaretas gjennom hensynssone bevaring naturmiljø.

H560_23 Tangen

Bløtbunnsområder er viktige naturtyper i strandsonen og ivaretas gjennom hensynssone bevaring naturmiljø.

H570 - Bevaring kulturmiljø

Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg og det helhetlige bygningsmiljøet. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.

H710 – Båndlegging

Innenfor båndleggingssonen kan det ikke settes i gang tiltak som er i strid med eller som kan hindre eller vanskeliggjøre en ny regulering.

H720 - Båndlegging etter lov om naturvern

Hensynssonen ligger over arealer som er vernet etter naturmangfoldloven og har en egen forskrift.

H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner

Hensynssonene ligger over arealer som er fredet etter kulturminneloven.

H810 - Krav om felles planlegging

På kartet benevnt som H810_1, H810_2-14

Soner med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse. Hensynssonen angir også områder hvor det skal skje en målrettet og særskilt områdevis planlegging og gjennomføring for å omdanne, fornye eller videreutvikle et område. Unntak gjelder tiltak for samferdsel og offentlige formål.

VEDLEGG II - Retningslinjer til bestemmelsene

Retningslinjer til § 5, Universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)

Krav til universell utforming er lovfestet og betyr i denne sammenhengen at bygninger og utearealer skal utformes slik at de i størst mulig grad kan brukes av alle. Det innebærer blant annet å unngå fysiske barrierer som hindrer deltakelse og sosialt liv. Universell utforming skal også vektlegges ved oppgradering av etablerte boligområder i forbindelse med utskifting av ledningsnett, vedlikehold av trafikkområder etc.

1. Prinsippet om universell utforming bør ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Den til enhver tid gjeldende strategi for universell utforming i Nesodden kommunes skal legges til grunn i planarbeidet.
2. Universell utforming bør være et grunnleggende prinsipp i all planlegging. I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan krav til universell utforming er ivaretatt.
3. Utforming av bygg og utearealer bør ivareta forhold til personer med nedsatt funksjonsevne, herunder bevegelse, orientering og miljø, slik at de bygde omgivelsene kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte så langt det er mulig, både ute og inne, uten behov for spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.
4. Universelt utformede områder skal knyttes sammen for å sikre tilgjengelighet.
5. Parkering for personer med nedsatt funksjonsevne og heiser fra parkeringsanlegg bør være riktig plassert i forhold til universelt utformede gangveger.
6. Ved planlegging av bygg og utearealer skal NS 11001, eller den til enhver tid gjeldende veileder, legges til grunn.

Retningslinjer til § 6, Bestemmelser om barns interesser (pbl. § 11-9 nr. 5)

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge. Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder og tettstedsnære naturområder.

Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdommens kommunestyre, skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Retningslinjer til § 7, Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 11-9 nr. 5, 6)

Beplantning bør være bie- og humlevennlige planter og gjerne bær- og fruktplanter. For bestemmelser om terreng og vegetasjon se § 19 og 21.

Retningslinjer til § 11, Overvann (pbl. § 11-9 nr 3, 6 og 8)

Overvann skal så langt som mulig utnyttes som et positivt element, herunder bruk av grønne tak, naturlig vegetasjon, dammer og vannspeil. Vannets naturlige kretsløp skal søkes

opprettholdt, eller på annen måte utnyttes som ressurs og naturens selvrensingsevne utnyttes.

Retningslinjer til § 20, Bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved fastsettelse av bredde på byggefritt belte og kantvegetasjon bør det legges vekt på forekomst av naturlig kantvegetasjon, terrengforhold, størrelse/vannføring på vassdraget og eksisterende bebyggelsesstruktur langs vassdraget. Det forutsettes at nye bekkeløp dimensjoneres til å ta unna flomvann. Gjenåpning av bekkelukkinger skal ikke øke flomfaren for omkringliggende bebyggelse.

Retningslinjer til § 27, Kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7)

Tiltak etter pbl. § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før antikvarisk myndighet har fått melding om tiltaket og vedkommende myndighet har gitt dispensasjon eller tillatelse på annen måte, jfr. Kulturminnelovens §§ 8, 15, 15a, 19 og 20. Oppdatert datasett med Kulturminner, lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (www.askeladden.no), skal ligge til grunn for all saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Retningslinjer til § 28, Sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

Arealkategorien sentrumsformål omfatter samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og alle former for bebyggelse og anlegg med unntak av industri, lager, fritidsbebyggelse og råstoffutvinning.

Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretning og tjenesteyting. De er underlagt krav om felles planlegging og innenfra-ut prinsippet.

Levende sentrum

- Det skal tas hensyn til solforhold, for å gi attraktive bo- og uteområder.
- Byrom (plasser, allmenninger, gater og parker) som er tilstøtende et planområde skal særskilt vurderes i reguleringsarbeidet for å ivareta helheten i sentrumsområdet.
- Det gis anledning til å møblere i gågater, på torg og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Møblering skal holde høy estetisk kvalitet.
- Sentrumsområder skal tilstrebes å være bilfrie og tilrettelegge for trygge gang- og sykkelforhold.
- Bebyggelsen skal utformes slike at det oppnås variasjon. Lange fasadeløp skal brytes gjennom fasadesprang, relieffvirkning, bruk av ulike materialer o.l.. Vertikal variasjon i fasader kan være ønskelig for å bryte opp høyde og volum på bygninger.
- Uteservering og annen privat aktivitet i sentrum skal tilpasses sentrums funksjon og allmennhetens tilgjengelighet, og krever særskilt tillatelse.
- Inngjerding av uteservering bør unngås.

Estetikk og utforming

- *Bestemmelser i den enkelte reguleringsplan skal definere maksimale høyder, % BRA og % BYA innenfor ulike sentrumsområder*
- *Ved alle byggeprosjekter skal det beskrives hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene og tilstøtende byrom.*

Skilt- og reklameinnretninger

- *Skilt- og reklameinnretninger skal utformes slik at de tilfredsstiller estetiske hensyn, både i seg selv, og i forhold til omgivelsene.*
- *Frittstående reklame tillates ikke dersom denne ikke er utformet spesielt for å passe inn i bybildet.*
- *Skilt og reklame i form av lyskasser, blinkende eller bevegelige innretninger er ikke tillatt.*
- *Skilt og reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims.*
- *Universell utforming skal ligge til grunn for plassering av skilt og reklame slik at denne ikke vil være til hinder for ferdsel.*
- *Bruk av frittstående eller fastmontert reklame skal fremgå av byggesøknad og godkjennes av kommunen.*
- *Kommunen kan innenfor hele sentrumsområde kreve utarbeidet skilt- og reklameplaner for enkelte eiendommer.*

Parkering

- *Det oppfordres til etablering av fellesanlegg for sambruk mellom bolig og næring. Ved planlegging av dette, kan det vurderes lavere parkeringsdekning enn parkeringsnormen for bolig og næring samlet tilsier.*
- *Parkeringsanlegg skal vurderes lagt under bakken.*
- *Utforming og plassering av parkeringsanlegg, herunder også sykkelparkering, må ikke hindre fremkommeligheten i offentlige rom.*

Vegetasjon

- *Eksisterende trær bør bevares i så stor utstrekning som mulig.*
- *Etablering av vegetasjon på åpne plasser skal vurderes. Dette for å øke trivsel og redusere potensial for oversvømmelser.*
- *Det skal fortrinnsvis benytte arter som ikke er allergifremkallende.*

Verneverdig bebyggelse og kulturmiljøer

- *Alle bygninger som er SEFRAK-registrert skal som hovedregel bevares.*
- *Ved behov for vedlikehold skal byggets opprinnelige utforming tilstrebes. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjoner skal bevares.*
- *Bevaringsverdige bygningsmiljøer kan sette begrensninger for nye tiltak.*

- *Ved søknad som berører en bygning eller et bygningsmiljø med bevaringsverdi skal det vurderes om det skal kreves dokumentert med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto.*
- *Kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense utbygging i resten av kommunen. 80 % av den samlede boligveksten skal tas på Tangenåsen og Fagerstrand. Grendene skal samlet sett kun ha en vedlikeholdsvekst på 20 %. Utbygging i enkeltgrendene må derfor ses i sammenheng med hverandre.*
- *Kommunen skal styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre.*
- *Senterområdene skal gis en variert funksjonssammensetning. Ved lokalisering av kommunale tjenester skal man være bevisst en slik sentrumsstruktur, og vurdere om dette er mulig å etablere i senterområdene.*
- *Sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og i byggesonen mellom marka og fjorden. Nesoddens særpreg med grønne landskaper skal bevares. Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres.*

Retningslinjer til § 31, Bestemmelser for næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5)

Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted, etter ABC-prinsippet.

- Arealintensiv virksomhet (a og b-lokalitet), herunder kontorbedrifter, skal lokaliseres i næringsområder med god kollektivdekning, innenfor vekstområder.
- Arealkrevende varehandel (c-lokalitet), for eksempel samlokalisering av storbutikker i handelsparker eller åpning av mer frittliggende stormarkeder, skal lokaliseres der det er god biltilgjengelighet, god trafiksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet.

A-lokalitet er sentrumsområde med høy intensitet av ansatte og besøkende og hvor tilgang til lokalitetene med bil er sekundær. Forbildet for en slik lokalitet er kontorer med mange ansatte og/eller besøkende med lav bilavhengighet. A-lokasjon er arbeidsplassintensive virksomheter med god lokal tilgjengelighet og streng parkeringsnorm og høy boligdekning med god tilgjengelighet for gående og syklende.

B-lokalitet har høy intensitet av besøkende og ansatte, godt tilgjengelig med offentlig transport og med rimelig tilgang med bil.

C-lokalitet har optimal tilgjengelighet med bil og ingen krav til offentlig transport og er arealkrevende næring tilegnet transport- og industrivirksomhet.

Retningslinjer til § 34 Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Pbl. § 11-9 stadfester at tiltak skal ta tilbørlig hensyn til miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap. Det skal også tas hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet

kulturmiljø. Ved ny beplantning bør det legges vekt på biologisk mangfold inkl. biotopmangfold.

Retningslinjer til § 35 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

H560 Bevaring naturmiljø

Hensynssonene H560_2 til H560_23 er lagt over naturtyper som er kartlagt som «svært viktig» og «viktig». Lokalt viktige naturtyper forutsettes forsvarlig håndtert i reguleringsplaner og byggesaker, jf. Naturmangfoldloven. Vurderingen av hvor viktig en naturtype er, avhenger blant annet av hvor stor artsrikdom området har og hvor sjeldne artene som lever der er.

Det legges ikke begrensninger på normal skjøtsel av vegetasjonen eller normal landbruksdrift, med mindre annet lovverk legger føringer for dette. I områder med eik og i andre verdifulle skogsområder, bør stokker og greiner (død ved) bli liggende og området få utvikles fritt. Store eiketrær kan med fordel fristilles, altså at kratt mm rundt fjernes for å få gode lysforhold. Tiltak må ikke gjøres innenfor «dryppsonen», hhv. radiusen til trekronen, da det vil skade røttene. Fjerning av fremmede arter fra området vil være svært positivt.

VEDLEGG III – Definisjoner

Presisering for bestemmelser som denne og lignende, i gjeldende reguleringsplaner:

- A. *I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje. Som del av boligen kan innpasses en hybelleilighet eller generasjonsleilighet.*
- B. *Det skal være minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr- bolighus og en biloppstillingsplass pr- hybel- og generasjonsleilighet på egen tomt.*

Presisering:

Med «frittliggende eneboliger» menes 1, en, enebolig per tomt med tilhørende garasje. Som del av boligen kan innpasses en hybelleilighet eller generasjonsleilighet.

Bileilighet er en egen boenhet. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 20-1 er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som oppstår må følge bestemmelser i plan- og bygningsloven og krav i byggteknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

Blokkbebyggelse er betegnelse på bygninger som er høyere enn 2 etasjer og med 4 enheter eller mer. Blokkbebyggelse er en fellesbetegnelse på de fleste typene av store flerbolighus unntatt terrassehus (terrassert). Kjennetegnene på en boligblokk er at de har felles inngang(er) for flere boenheter/leiligheter og vertikale naboskiller.

Blågrønn struktur

Er nettverket av blå (vann) og grønne områder som ligger mellom og utenfor bybebyggelsen. Dette er store og små naturområder, kulturlandskap og mer urbane områder tilrettelagt for lek og rekreasjon, samt vassdrag og vassdragenes omgivelser.

Brannceller skal være slik utført at de forhindrer spredning av brann og branngasser til andre brannceller i den tid som er nødvendig for rømning og redning.

Byggeområder

Herunder områder for boliger med tilhørende anlegg, forretninger, kontorer, industri, fritidsbebyggelse (fritidsboliger og tilhørende uthus), samt områder for offentlige (statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitt allmenntilrettelegg, herberger og bevertningssteder og for garasjeanlegg og bensinstasjoner.

Enebolig er en frittliggende bolig uten felles naboskiller som er beregnet på én husstand.

Friluftsområde

Friluftsområder er naturpregede områder, i eller utenfor bebygde områder, som er tilrettelagt for friluftslivsaktiviteter.

Frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger eller vertikalt- eller horisontaldelt tomannsboliger.

Frittliggende blokkbebyggelse kan være punkthus, stjerneblokk eller skiveblokk. Lameller er skiveblokker plassert tilnærmet parallelt. Punkthus og stjerneblokk har en sentral adkomstkerne, mens skiveblokker har minst to adkomstkjerne.

Generasjonsbolig/generasjonsleilighet Generasjonsbolig er en betegnelse som ikke brukes i plan- og bygningsloven og skal forstås som en bolig for to generasjoner i samme familie.

Hybel er en ikke-selvstendig boenhet.

Hybelleilighet er en egen boenhet. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 20-1 er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som oppstår må følge bestemmelser i plan- og bygningsloven og krav i byggt teknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

Høyhus er frittliggende blokk på 12 etasjer eller mer.

Høyblokk er en bygning med 4 eller flere enheter og flere enn 4 etasjer. Sammenhengende blokkbebyggelse er bygårder/leiegårder som ofte er en del av kvartaler eller karreer i en bystruktur.

Kjedehus er to eller flere selvstendige boenheter som er bygget sammen med mellombygg, ofte garasje eller bod.

Konsentrert småhusbebyggelse er småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, og med etasjehøyde ikke over 2 etasjer. Bygninger med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter anses ikke som konsentrert småhusbebyggelse.

Lavblokk er en bygning med fire eller flere boenheter, inntil 4 etasjer. Korsdelte firemannsboliger med felles adkomstkerne i midten er den minste formen for blokk.

Naturtyper

Ensartet type natur som omfatter alle levende organismer og de miljøfaktorene som virker der. Det kan også være spesielle naturforekomster, som dammer, åkerholmer eller lignende, samt spesielle typer geologiske forekomster.

Rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i sammenhengende rekke med vertikalt skille, skillevegg mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

Småhus er boliger som fysisk er bundet sammen ved at det er minst en felles vegg, eventuelt felles gulv/tak med naboboligen. Dette vil typisk være rekkehus og tomannsboliger. Eneboliger i rekke/kjede regnes som småhus.

Selvstendig boenhet er der leilighet er en egen boenhet.

Prioriterte arter er arter med et særskilt vern etter naturmangfoldloven.

Sekundærleilighet defineres som en selvstendig boenhet eller bruksenhet som har egen separat inngang, kjøkken/tekjøkken, ett eller flere oppholdsrom/soverom, sanitærrrom og nødvendige tilleggsrom og som er fysisk adskilt fra hovedboligen/annen boenhet. Sekundærleilighet er en egen boenhet. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 20-1 er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som oppstår må følge bestemmelser i plan- og bygningsloven og krav i byggt teknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

Sjøområder er friluftsområde i sjø, enten alene eller i kombinasjon med fiske og allmenn ferdsel.

Statlig sikret friluftsområde er friluftslivsområder som kommunene og staten i samarbeid har sikret for allmennhetens friluftsliv.

Tetthetsfaktor defineres som forholdet mellom antall boliger og områdets totale areal.

Terrasseblokk er en terrassert boligblokk hvor etasjene er avtrappet slik at det dannes terrasser i hver etasje på taket av leiligheten under.

Terrassert bebyggelse er bolighus i bratt terreng der bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plannivå har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Naturtype er en ensartet type natur som inkluderer alt plante- og dyreliv i området. Utvalgte naturtyper er områder som har et særskilt vern etter naturmangfoldloven.

Vedlikeholdsvekst er den boligbyggingen og rehabiliteringen som skal skje utenfor prioriterte vekstområder for å sikre gode og stabile bomiljø.

Vekstgrense er en langsiktig avgrensning av de prioriterte vekstområdene med utgangspunkt i dagens byggegrense.

