Sagstubben 4A, 1454 FAGERSTRAND



PROPR.NO

Selger
Eirik Ruud Solberg
48420241

Prisantydning
4 900 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3212 Gnr. 23 Bnr. 212 Snr. 3

Gjennomgående endeleilighet fra 2022, sentralt på Fagerstrand | Barnevennlig | Elbil-lader

PRISANTYDNING
kr 4 900 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 943 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 21 050 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
87kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2022



Velkommen til Sagstubben 4a!





Stue med store vinduer som slipper inn naturlig lys.





Stuens innredning gir leiligheten et personlig særpreg.







Kjøkkenøy tilrettelegger for matlaging som sosial aktivitet og åpner for samhandling mellom kjøkken og stue.







Romslig og moderne bad. Dusjen er bygd inn i badets utforming, øker opplevelse av luksus.





Barnerom godt egnet for lek og utfoldelse.





God størrelse på største soverom.





Soverommet benyttes i dag som kontor/hjemmestudio.





Praktisk vaskerom og bod.



Ettermiddagssola varmer terrassen





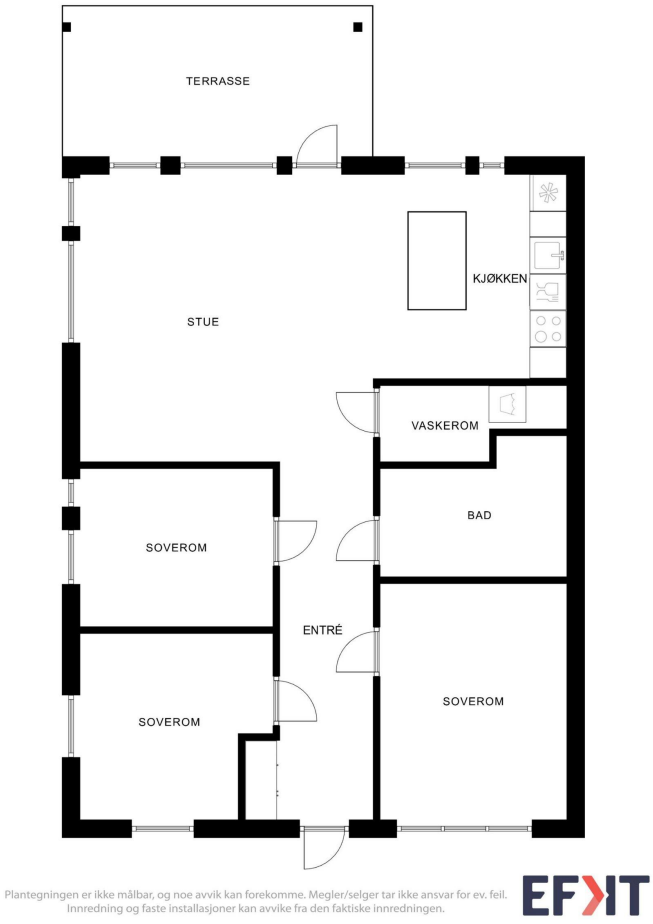
God avstand til nærmeste nabo.





Lekeplassen fungerer som en utvidelse av egen hage.





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning.

Om boligen

Lys selveierleilighet fra 2022.
Leiligheten befinner seg i 1. etasje, med 3 soverom. Gjennomgående høy standard.
Store vinduer som gir naturlig belysning. Gode solforhold og varme i alle gulv, som gjør tilværelsen komfortabel året rundt. Vestvendt terrasse med tilhørende hage.
Tilvalg på kjøkken, i form av kjøkkenøy, oppgraderte fronter og benkeplate i stein. Åpen løsning mellom stue og kjøkken, som skaper en helhetlig kjerne i leiligheten. Behagelig, stilrent bad, med romslig dusj. Praktisk vaskerom med gode oppbevaringsmuligheter. Egen parkeringsplass med tilhørende elbillader. Sportsbod og felles sykkelskur, som disponeres av sameiets 6 enheter. 4 gjesteparkeringer til disposisjon i sameiet.

Beliggenhet

Sagstubben 4a ligger sentralt på Fagerstrand, med kort vei til det meste. De aller fleste daglige behov kan dekkes innenfor behagelig gangavstand. Umiddelbar nærhet til butikk, skole, barnehage, legesenter og treningssenter. Flotte strender og et bredt utvalg turmuligheter i skog og langs sjø finnes like rundt hjørnet. Tilværelsen i leiligheten kan tilpasses enhver livsstil, med landlige omgivelser, samtidig nærhet til alt. Man kan enkelt koble seg på og av bylivet i hovedstaden. Under 2 minutters gange til bussforbindelse.
Nabolaget fremstår rolig, men levende, mangfoldig og inkluderende.
Det finnes rom for barn i alle aldre til å utfolde seg, i trygge omgivelser.

Annet

Ta kontakt på 48420241 for privatvisning utover oppsatte tider.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
122 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

135 090 kr (Omkostninger totalt)

---

5 035 090 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å

anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Eierskifterapport

Sagstubben 4a
1454 Fagerstrand

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
12	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Tor Arne Bøhlerengen
Dato: 11/04/2026

Garderengveien
Nordre Frogn 1455
94019957
boehlerengen@outlook.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:23, Bnr: 212
Hjemmelshaver:	Eirik Ivan Ruud og Helen Skjønberg Ruud
Seksjonsnummer:	03
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2022
Tomt:	ikke kjent m²
Kommune:	Nesodden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Eirik Ivan Ruud
Befaringsdato:	31.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er relativ flat med plen, belegningsgsten og asfalt

OM BYGGEMETODEN:
Moderne leilighetsbygg med utvendig fasade av trekledning

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i god stand med normal slitasje i forhold til alder

ANNET:
OPPVARMING:
Varmekabler på alle rom
Det er klargjort for tilkobling av pipe og ovn. Pipe er avsluttet med blendelokk i himling
ROMHØYDE:
Baderom ca 221 cm, Vask/tekn rom ca 221 cm, Entre og gang ca 220 cm, , Kjøkken/stue ca 258 cm, 3 stk Soverom ca 258 cm
BRANN:
Det er brannvarsler montert i leiligheten.
PARKERING:
Leiligheten har 1 stk utvendig parkeringsplass.. Det er i tillegg plasser for gjesteparkering
FELLESAREAL:
Utvendige elementer og fellesarealer ligger under sameies ansvar og er derfor utelatt fra denne rapporten.
RADON:
Det foreligger ikke radonmåling for leiligheten
Boligen er oppført med radonsperre i grunnen

DOKUMENTKONTROLL:
Det er fremlagt FDV dokumentasjon for boligen

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Entre: Fliser på gulv, malt plate på vegger og himling
Bad: Fliser på gulv og vegger, malt plate i himling
Vask/tekn rom: Fliser på gulv, malt plate på vegger og himling
3 stk soverom: Laminat på gulv, malt plate på vegger og himling
Gang, Kjøkken og stue: Laminat på gulv, malt plate på vegger og himling

FORMÅL MED ANALYSEN:
Boligen skal selges

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ingen vesentlige endringer etter byggeår

FELLESKOSTNADER:
Eier opplyser om at felleskostnader pr april 2026 er på 2943,- pr måned. Inkludert i felleskostnadene er felles forsikringer, reparasjon og vedlikehold, forretningsfører og honorar, m.m + tv/bredbånd. Husleie (fellesutgifter) indeksreguleres hvert år, i januar

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etg	87	0	0	0
Utvendig sportsbod		5	0	0
SUM BYGNING	87	5	0	0
SUM BRA	92			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

3 stk soverom
Bad
Vask / Teknisk rom
Entre/gang
Kjøkken/stue

BRA-e:

Utvendig sportsbod i felles bodrekke

MERKNADER OM AREAL:

Areal r målt opp med avstandsmåler på befaringsdagen.
Utvendig frittstående sportsbod i felles bod rekke på 5 m2 er inkludert i det totale BRA

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen.

ANDRE MERKNADER:
Noe merker, sår og rift forekommer på overflater og må ansees som normalt i en brukt bolig

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Tor Arne Bøhlerengen

Tømrermester og Takstmann godkjent for Tilstand, skade og verdi taksering.
Godkjent for Taksering av Naturskade gjennom Norsk Naturskadepool

---

11/04/2026

Tor Arne Bøhlerengen

Tor Arne Bøhlerengen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Flis på veggene og slette malte overflater i himling.

- Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speilskap på vegg over servant.
- Veggmontert toalett.
- Dusj med dusjdør.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er tekket med fliser.
Overflatene fremstår i god stand uten synlige skader.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran fra byggeår

Merknader: Det ble borret et hull fra tilstøtende rom (soverom) og det ble ikke påvist unormale fuktverdier

1.2 Vaskerom/Tekn rom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Vegger og himling har malt plate

Merknader: Det ble observert noe sprekker i hjørnet mot gang.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv er tekket med fliser

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran fra byggeår

Merknader: Det er ikke borret hull fra tilstøtende rom da baderommet er fra 2022 og fremdeles har nybygg garanti + dokumentasjon er fremvist.
Det ble kontrolert med fuktsøk på innvendige overflater uten at det ble påvist unormale fuktverdier

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning fra byggeår med slette fronter på under og overskap. Det er stenbenkeplate.
Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator.

Merknader: Noe merker/ sår forekommer og må ansees som normalt i en brukt bolig

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår i normal god stand. Noe merker, sår, rift forekommer på overflater

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør fra byggeår med 3 lags isolerglass.
Ytterdør fra byggeår

Merknader: Det er registrert noe overflateslitasje samt skade på pakning, forårsaket av husdyr på balkongdør og enkelte vinduer mot sør. Forholdet vurderes som mindre avvik uten vesentlig betydning for funksjon på befaringstidspunktet.
Anbefalte tiltak:
Utskifting av skadet pakning og normalt vedlikehold av overflater anbefales

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannledninger er lagt som rør i rør system
Stoppekran og fordelerskap er plassert i vask/teknisk rom
Det er montert automatisk lekkasjesikring (aquastop) kjøkkenbenk

---

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Ca 200 ltr varmtvannsbereder med ekspansjonskar fra 2022

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonsanlegget var nytt i Byggeår

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjonssystem fra Systemair

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i vaskerom.
Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Egenerklæring

Sagstubben 4A, 1454 FAGERSTRAND

09 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sagstubben 4A	Sagstubben 4A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt juni 2021, boligen ble innflyttingsklar i juli 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden juli 2022

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 8524666

Informasjon om selger

Selger

Ruud, Eirik Ivan Solberg

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vindu ble byttet pga sprekk i glass. Reklamasjonssak.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kamperhaug

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Planer om videre boligutvikling gjennom Kamperhaug i området.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 19138506

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Eirik Ruud Solberg	**2026-04-09**

Identification

Eirik Ruud Solberg

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Eirik Ruud Solberg	09/04-2026 13:51:22	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BRÅTEN 1.2 ORG.NR 929 336 267

Vedtatt i tilknytning til stiftelsen av sameiet 10 /01 -2021.

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Sameiet Bråten 1.2 (heretter sameiet) omfatter gnr 23 bnr 212 i Nesodden kommune med påstående bygningsmasse.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 6 boligseksjoner. Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Innehaverne av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring for eiendommen

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsdel som angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med de begrensninger som måtte følge av sameiets vedtekter.

Bruksenheten med tilhørende tilleggsdeler og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven, jfr. § 25 tredje ledd.

<u>Boligseksjoner i seksmannsbolig</u>

Sameierne som har boligseksjon på bakkeplan i seksmannsboligen har eksklusiv bruksrett til hver sin hagedel i henhold til situasjonsplan inntatt som side 5 til herværende vedtekter, jfr. eierseksjonslovens § 25 (5).

Den enkelte sameier har ansvar for drift og vedlikehold av hageområdet som er avsatt til eksklusiv bruk i bestemmelsen her, herunder også ansvar for å dekke alle kostnader forbundet med dette. Alle 6 seksjonene i seksmannsboligen har hver sin eksklusive biloppstillingsplass på felles parkeringsplass i henhold til situasjonsplan inntatt som side 5 til herværende vedtekter, jfr. eierseksjonslovens § 25 (5)

Det fattes årsmøtevedtak parallelt med etablering av sameiet, som gir hver enkelt sameier rett til å reseksjonere område som er avsatt til eksklusiv bruk etter bestemmelsen her, som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

§ 5. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

§ 6. VEDLIKEHOLD
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og sluk, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Markterrasser, veranda og lignende som hører til den enkelte seksjon, eller som tilleggsdel til slik, omfattes av denne seksjons vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold av eiendommen med bygninger og konstruksjoner, innvendige og utvendige fellesarealer, teknisk anlegg og utstyr, herunder også vinduer og dører, er sameiets ansvar. Dører i bruksenheten, og innvendig vedlikehold av vinduer er den enkelte sameiers ansvar. Den enkelte sameier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

§ 7. FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Felleskostnadene omfatter blant annet utgifter til bygningsforsikring, stell og vedlikehold av fellesarealer (som ikke er avsatt til eksklusiv bruk), herunder felles strøm, generelt vedlikehold, avsetning til fremtidig vedlikehold, samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier.
Utgifter til grunnpakke for TV og data, forretningsfører, regnskap og revisor betales med like deler per seksjon. Særskilte tilleggsavtaler for TV/data betales av seksjonseierne direkte.

Kommunale utgifter faktureres direkte til hver seksjonseier av Nesodden kommune. I den grad kommunale utgifter faktureres sameiet, fordeles kostnaden etter eierbrøken.

Sameiet er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles privat vei- grønt- og lekeområder. Fellesområdene skal være til fellesbruk for alle boligene innenfor reguleringsområdet. Eierandel til

fellesområdet, herunder rett og plikt til drift og vedlikehold, er basert på lik fordeling mellom antall boenheter.

Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned. Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrente.

§ 8. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 9. REGISTRERING AV SAMEIERNE
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 10. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2-3 medlemmer. Styrets leder velges av sameiermøte. Sameiermøte kan bestemme om det også skal velges en vara.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og for øvrig sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11. Årsmøte
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato før møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Den ordinære årsmøte skal:

1. Behandle styrets beretning om foregående års drift.
2. Behandle og godkjenne foregående års regnskap.
3. Velge styrets leder og styremedlemmer.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

I årsmøtet regnes stemmegivning per seksjon. Sameiermøte ledes av styreleder, med mindre sameiermøte velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 12. REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13. FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører velges av styret.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BRÅTEN 1.2 ORG.NR 929 336 267

Vedtatt i tilknytning til stiftelsen av sameiet 10 /01 -2021.

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Sameiet Bråten 1.2 (heretter sameiet) omfatter gnr 23 bnr 212 i Nesodden kommune med påstående bygningsmasse.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 6 boligseksjoner. Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Innehaverne av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring for eiendommen

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsdel som angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med de begrensninger som måtte følge av sameiets vedtekter.

Bruksenheten med tilhørende tilleggsdeler og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven, jfr. § 25 tredje ledd.

<u>Boligseksjoner i seksmannsbolig</u>

Sameierne som har boligseksjon på bakkeplan i seksmannsboligen har eksklusiv bruksrett til hver sin hagedel i henhold til situasjonsplan inntatt som side 5 til herværende vedtekter, jfr. eierseksjonslovens § 25 (5).

Den enkelte sameier har ansvar for drift og vedlikehold av hageområdet som er avsatt til eksklusiv bruk i bestemmelsen her, herunder også ansvar for å dekke alle kostnader forbundet med dette. Alle 6 seksjonene i seksmannsboligen har hver sin eksklusive biloppstillingsplass på felles parkeringsplass i henhold til situasjonsplan inntatt som side 5 til herværende vedtekter, jfr. eierseksjonslovens § 25 (5)

Det fattes årsmøtevedtak parallelt med etablering av sameiet, som gir hver enkelt sameier rett til å reseksjonere område som er avsatt til eksklusiv bruk etter bestemmelsen her, som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

§ 5. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

§ 6. VEDLIKEHOLD
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og sluk, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Markterrasser, veranda og lignende som hører til den enkelte seksjon, eller som tilleggsdel til slik, omfattes av denne seksjons vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold av eiendommen med bygninger og konstruksjoner, innvendige og utvendige fellesarealer, teknisk anlegg og utstyr, herunder også vinduer og dører, er sameiets ansvar. Dører i bruksenheten, og innvendig vedlikehold av vinduer er den enkelte sameiers ansvar. Den enkelte sameier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

§ 7. FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Felleskostnadene omfatter blant annet utgifter til bygningsforsikring, stell og vedlikehold av fellesarealer (som ikke er avsatt til eksklusiv bruk), herunder felles strøm, generelt vedlikehold, avsetning til fremtidig vedlikehold, samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier.
Utgifter til grunnpakke for TV og data, forretningsfører, regnskap og revisor betales med like deler per seksjon. Særskilte tilleggsavtaler for TV/data betales av seksjonseierne direkte.

Kommunale utgifter faktureres direkte til hver seksjonseier av Nesodden kommune. I den grad kommunale utgifter faktureres sameiet, fordeles kostnaden etter eierbrøken.

Sameiet er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles privat vei- grønt- og lekeområder. Fellesområdene skal være til fellesbruk for alle boligene innenfor reguleringsområdet. Eierandel til

fellesområdet, herunder rett og plikt til drift og vedlikehold, er basert på lik fordeling mellom antall boenheter.

Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned. Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrente.

§ 8. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 9. REGISTRERING AV SAMEIERNE
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 10. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2-3 medlemmer. Styrets leder velges av sameiermøte. Sameiermøte kan bestemme om det også skal velges en vara.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og for øvrig sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11. Årsmøte
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato før møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Den ordinære årsmøte skal:

1. Behandle styrets beretning om foregående års drift.
2. Behandle og godkjenne foregående års regnskap.
3. Velge styrets leder og styremedlemmer.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

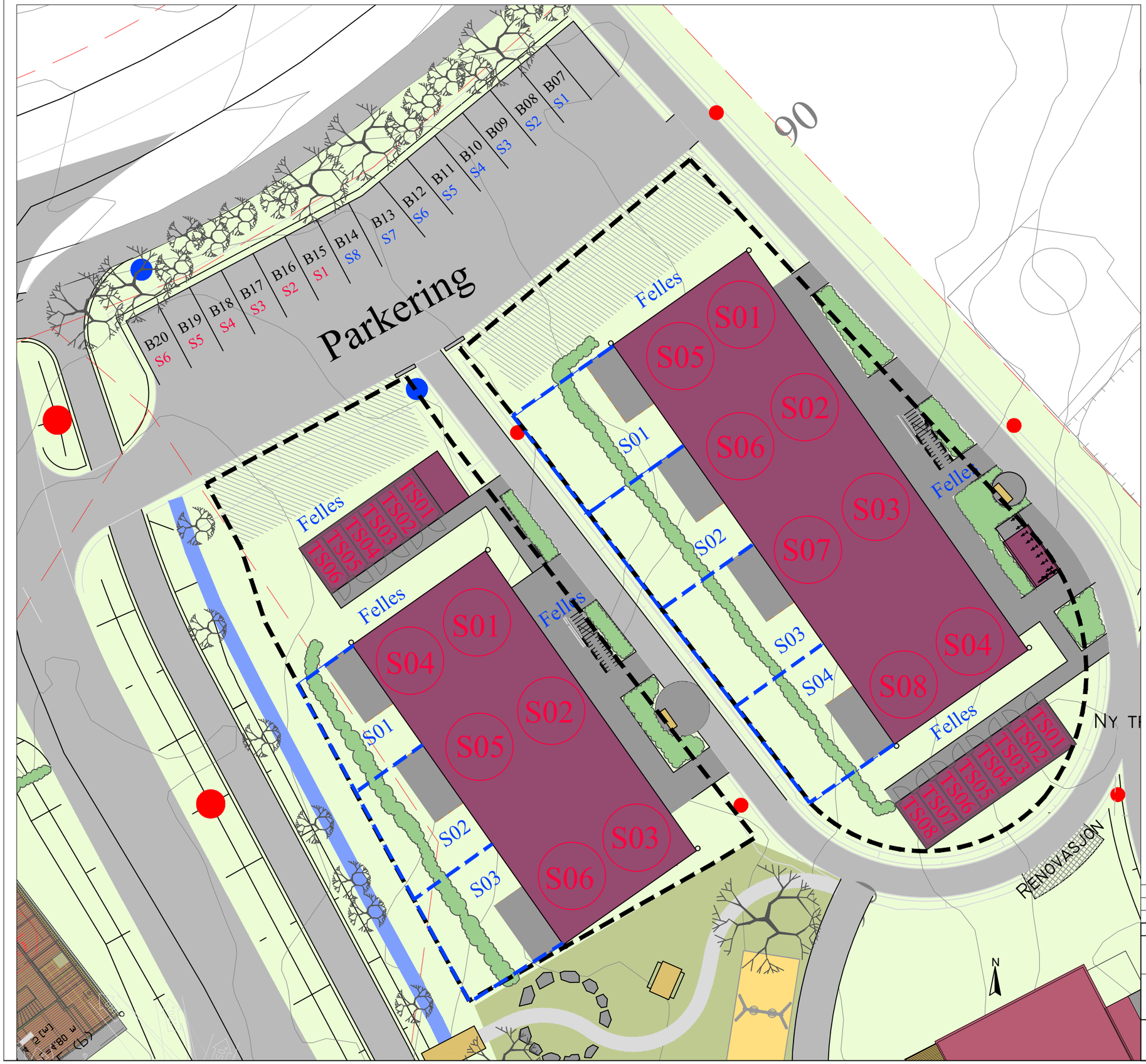
I årsmøtet regnes stemmegivning per seksjon. Sameiermøte ledes av styreleder, med mindre sameiermøte velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 12. REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13. FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører velges av styret.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.



Grenser parseller

S1 Seksjoner for gbnr 23/212

S8 Seksjoner for gbnr 23/213

B17 Bolignummer

S01 Seksjonsnummer

TS01 Tilleggsseksjon

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
A	Lagt inn seksjonering, inndeling av p-plasser og tegnforkl.	EBM	OHH	01.12.22

KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS
Bråten, BK1 og BK5

Målestokk: - A3
Dato: 25.01.21
Tegnet: EBM
Kontr.: VF

Vedlegg til vedtekter S5

Prosjekt nr.: 3038
Tegning nr.: BK1_5
Rev.:

KAMPERHAUG

Boligopplysninger:

Sameiet Bråten 1.2	**Vår ref.:**	2677/3	**Fødselsdato eier:**	21.05.1995
Sagstubben 4 A	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	05.06.1996
1454 FAGERSTRAND	**Eiere:**	Eirik Ruud Solberg, Helen Skjønberg Hagen		
Organisasjonsnr: 929 336 267	**Seksjonsnr:**	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 943**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 443
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	500

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hanne Katrin Gullerud Brorson
Adresse:	Sagstubben 10 B
Postnr/-sted:	1454 FAGERSTRAND
Telefon:	Mob.: 41511740
E-post:	hannekgb@hotmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 274
Annen formue:	43 242	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2022
Gårds/bruksnr:	23/212 - seksjon:3
Bygningstype:	Seksmannsbolig
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	8524666

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.2022	Første innflytting:	01.07.2022
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Fast oppstillingsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	6-mannsbolig

Fasiliteter:

Sameiet har ikke vedtatt husordensregler.

Sameiet har per 1.9.22 avtale med HomeNet om levering av internett og avtale med RiksTV om levering av TV-pakke.

Boligopplysninger:

Sameiet Bråten 1.2	**Vår ref.:**	2677/3	**Fødselsdato eier:**	21.05.1995
Sagstubben 4 A	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	05.06.1996
1454 FAGERSTRAND	**Eiere:**	Eirik Ruud Solberg, Helen Skjønberg Hagen		

Organisasjonsnr: 929 336 267

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 23, Bruksnummer 212, Seksjonsnummer 3 i 3212 NESODDEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	13.04.2026 kl. 10.40
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	13.04.2026 kl. 10.38

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/737640-1/200 05.07.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 895 000
Omsetningstype: Fritt salg
RUUD EIRIK IVAN SOLBERG
FØDT: 21.05.1995 IDEELL: 1/2
RUUD HELEN SKJØNBERG
FØDT: 05.06.1996 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1990/2618-2/5 16.03.1990 **ERKLÆRING/AVTALE**
Oppløsning av sameie.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3212 GNR: 23 BNR: 212

2014/422325-1/200 26.05.2014 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3212 GNR: 23 BNR: 44
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3212 GNR: 23 BNR: 212

2020/3080995-1/200 25.09.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3212 GNR: 23 BNR: 26
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3212 GNR: 23 BNR: 212

2020/3080995-2/200 25.09.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3212 GNR: 23 BNR: 26
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3212 GNR: 23 BNR: 212

2020/3491289-1/200 15.12.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

Rettighetshaver: NESODDEN KOMMUNE
ORG.NR: 944 383 565
Rett til adgang for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3212 GNR: 23 BNR: 212

2023/892940-1/200 21.08.2023 17:12 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 4 100 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2022/32334-1/200 10.01.2022 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/6

2024/19026-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3023 GNR: 23 BNR: 212 FNR: 0 SNR: 3

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	212	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Sagstubben 4A, 1454 FAGERSTRAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 787 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_4 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 787 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** KBA

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP2022-01
Navn	Kommunedelplan for Fagerstrand sentrum og området langs sjøen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.04.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/12409/Bestemmelser%2C%20datert%2009.09.2025.PDF
Delarealer	**Delareal** 787 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B1

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20150192
Navn	Sagstubben 18
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.05.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/9869/20150192_Reguleringsbestemmelser_endelig%20vedtak.pdf
Delarealer	**Delareal** 787 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** f_BK1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20150194
Navn	Kveldsroveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	20160204
Navn	Områdeplan for Fagerstrand sjøside
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Planbestemmelser for kommunedelplan for Fagerstrand sentrum og områdene langs sjøen

Kommunedelplan til vedtaksbehandling

Datert 09.09.2025

Tina Holm Østad

Innhold

1 Formål med planen 4

1.1 Formål og intensjon 4

1.2 Forholdet til andre planer (pbl. § 1-5) 4

2 Krav om reguleringsplan 4

2.1 Krav om detaljregulering (pbl. § 11-9 nr. 1) 4

2.2 Unntak fra plankravet (pbl. § 11-10 nr. 1) 4

3 Krav til dokumentasjon og nærmere undersøkelse 5

3.1 Krav til dokumentasjon i detaljregulering (pbl. § 11-9 nr. 8) 5

3.2 Krav til nærmere undersøkelse (pbl. § 11-9 nr. 8) 5

4 Rekkefølgekrav og utbyggingsrekkefølge 6

4.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4) 6

4.1.1 Krav om teknisk infrastruktur (pbl. § 11-9 nr. 4) 6

4.1.2 Krav om skole- og barnehagekapasitet (pbl. § 11-9 nr. 4) 6

4.1.3 Krav om blågrønne strukturer og forbindelser (pbl. § 11-9 nr. 4) 6

4.2 Utbyggingsrekkefølge (pbl. § 11-9 nr. 4) 7

4.3 Forholdet til utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2) 7

5 Generelle bestemmelser (pbl. § 11-9) 7

5.1 Stedstilpasning, arkitektur og bokvalitet (pbl. § 11-9 nr. 5) 7

5.1.1 Bokvalitet og arkitektonisk kvalitet i bebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6) 8

5.1.2 Offentlige uterom og landskap (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6) 8

5.1.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6) 9

5.1.4 Leke- og oppholdsarealer (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6) 11

5.2 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 3) 11

5.3 Overvann (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 12

5.4 Stormflo (pbl. § 11-9 nr. 5 og 8) 12

5.5 Klima-, energi- og miljøhensyn (pbl. § 11-9 nr. 5, 6 og 8) 12

5.5.1 Klimagassberegninger 13

5.5.2 Energiplan 13

5.5.3 Vassdrag 13

5.5.4 Byggeforbud langs vassdrag 14

5.5.5 Vegetasjon 14

5.5.6 Lysforurensning 14
5.5.7 Miljøoppfølgingsplan 14
5.6 Kulturminner, kulturlandskap og kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr. 6, 7 og 8, og § 1-5) 15
5.7 Støy (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 8) 15
5.8 Elektromagnetisk stråling (pbl. § 11-9 nr. 8) 16
5.9 Massehåndtering (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) 16
5.10 Byggegrense fra vei (pbl. § 11-9 nr. 5) 17
5.11 Transport og trafikk (pbl. § 11-9 nr. 3 og 8) 17
5.12 Krav til tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3 og 8) 17
5.12.1 Nedgravde avfallsbeholdere 17
5.12.2 Nettstasjoner 17
5.12.3 Avkjørsler til fylkesvei (pbl. § 11-10 nr. 4) 17
5.12.4 Naturbaserte VA-løsninger 18
5.12.5 Nedgravde strømkabler 18
6 Bestemmelser til arealformål 18
6.1 Bebyggelse og anlegg 18
6.1.1 Sentrumsformål (1130) (pbl. § 11-9 nr. 5, 6 og 8, og § 11-10 nr. 2 og 3) 18
6.1.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (1800) (pbl. §§ 11-9 nr. 5, 6, 7 og 8 og 11-10 nr. 2 og 3) 20
6.1.3 Boligbebyggelse (1110) (pbl. § 11-9 nr. 5, 6, 7 og 8, og § 11-10 nr. 2 og 3) 21
6.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (1160) 22
6.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 22
6.2.1 Veg (2010) (pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-10 nr. 2) 22
6.2.2 Molo (2044) (pbl. § 11-10 nr. 3) 22
6.2.3 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800) (pbl. § 11-9 nr. 3) 23
6.2.4 Kollektivknutepunkt (2070) (pbl. § 11-9 nr. 3 og 5) 23
6.3 Grønnstruktur 23
6.3.1 Friområde (3040) (pbl. §§ 11-9 nr. 5, 6, 7 og 8 og 11-10 nr. 3) 23
6.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2) 24
6.4.1 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100) (pbl. § 11-11 nr. 1) 24

6.4.2 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (5200) (pbl. § 11-9 nr. 5, 6 og 8, og § 11-11 nr. 1, 2 og 5) 25
6.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 26
6.5.2 Ferdsel (6100) (pbl. § 11-11 nr. 4) 27
6.5.3 Farled (6200) (pbl. § 11-11 nr. 5) 27
6.5.4 Småbåthavn (6230) (pbl. § 11-9 nr. 3) 27
6.5.5 Friluftsområde (6700) (pbl. § 11-11 nr. 4 og 5) 27
7 Bestemmelser til fare- og hensynssoner 27
7.1 H310 – Ras- og skredfare (pbl. § 11-8 bokstav a) 27
7.2 H320 – Flomfare (pbl. § 11-8 bokstav a) 27
7.3 H810 – Krav om felles planlegging (pbl. § 11-8 bokstav e) 27
7.4.1 H730_1: Steinalderboplassen 28
7.4.1 H730_2: Skipsvrak og maritime funngjenstander 28
8 Bestemmelser til bestemmelsesområder 28
8.1 Bestemmelsesområde #1 (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6) 28
9 Juridiske linjer 28
9.1 Turveg/turdrag (pbl. § 11-10 nr. 2 og 3) 28
10 Retningslinjer til hensynssoner 28
10.1 H560 – Bevaring naturmiljø 28
10.1.1 H560_1: Hule eiker (pbl. § 11-8 bokstav c) 28
10.1.2 H560_2: Åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone (pbl. § 11-8 bokstav c) 28
10.1.3 H560_3: Naturtyper i områder avsatt til grøntformål (pbl. § 11-8 bokstav c) ..29
10.1.4 H560_4: Naturtyper i områder avsatt til utbyggingsformål (pbl. § 11-8 bokstav c) 29
10.2 H570 – Bevaring kulturmiljø (pbl. § 11-8 bokstav c) 29
10.2.1 H570_1: Brannstasjonen og demningen 29
10.2.2 H570_6: Grisebu 29
10.2.3 H570_7: Ekeli 29
10.2.4 H570_8: Dyrkningsflaten 29
10.2.5 H570_9: Sagbruket 30
10.2.6 H570_10: Steinalderboplassen 30

10.2.7 H570_11: Maritimt funnsted 30

1 Formål med planen

1.1 Formål og intensjon

Formålet med kommunedelplanen er å legge føringer for stedsutviklingen på Fagerstrand som kommunens lokalsenter i syd. Planen skal legge retningslinjer for fremtidig sentrumsutvikling med offentlige rom og møteplasser, nye boliger og næringsbygg, kollektivknutepunkt og fergeforbindelse, oppgradering av teknisk og sosial infrastruktur og bevaring av natur- og kulturverdier.

Utforming av uterom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, bebyggelse, stedets identitet og historiske strukturer. Menneskets opplevelse fra bakkeplan skal gi premisser for utformingen av bygninger og uterom.

1.2 Forholdet til andre planer (pbl. § 1-5)

Følgende reguleringsplaner innenfor planområdet gjelder:

- Fagerstrand skog nord (20030097)
- Gang- og sykkelvei Fv157 Spro-Fagerstrand (20100149)
- Bergheim, Fagerstrand (19840041)
- Sagstubben 18 (20150192)
- Fagerstrand ungdomsskole (Bakkeløkka) (20010091)
- Snarveien (20100130)
- Fagerstrand barnehage (20050104)
- Nedre Fagerstrand (20050106)

2 Krav om reguleringsplan

2.1 Krav om detaljregulering (pbl. § 11-9 nr. 1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål kan tiltak etter pbl. §§ 20-1 til 20-4 ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

Fastsettelse av planavgrensning for detaljregulering av delområder innenfor kommunedelplanen gjøres i samråd med kommunen. Kommunen kan kreve utarbeidelse av detaljregulering for flere eiendommer/større arealer der det er behov for å sikre hensiktsmessig planavklaring og gjennomføring.

2.2 Unntak fra plankravet (pbl. § 11-10 nr. 1)

Følgende tiltak er unntatt plankrav i 2.1:

a. Tiltak som sikrer og videreutvikler friområdene og grønnstrukturen.
b. Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-5 og gjeldende byggesaksforskrift. Dette gjelder med begrensningen at intern adkomstveg og parkering på den enkelte byggetomt unntas plankrav bare hvis bestemmelser i kommuneplanen om uteoppholdsareal er ivaretatt og nødvendig infrastruktur er etablert.
c. Rehabilitering av piper.
d. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

e. Tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg som er i tråd med overordnet plan for drikkevann og vannmiljø i kommunen. For sone A tillates det tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg, når det er anlagt hovednett for vann og avløp som den aktuelle eiendommen er tiltenkt tilknytning til.
f. Tilrettelegging og etablering av pumpehus med tilhørende infrastruktur.

3 Krav til dokumentasjon og nærmere undersøkelse

3.1 Krav til dokumentasjon i detaljregulering (pbl. § 11-9 nr. 8)

Ved detaljregulering skal det foreligge utredning og visualisering av arkitektur og utforming, herunder material- og fargebruk, volumoppbygging, takform og utforming av utomhusanlegg. Nær- og fjernvirkning og samspill med og hensyn til omgivelsene og eksisterende bebyggelsesstruktur skal vurderes særskilt. For næringsbebyggelse skal det leveres en plan for skilt og reklame.

Planlagt bebyggelse skal dokumenteres med fasadetegninger, oppriss, perspektiv fra øyehøyde, sol-/skyggediagram (vår-/høstjevndøgn), illustrasjoner med sommer- og vinterlandskap. Det skal utarbeides snitt som viser tilgrensende eksisterende bebyggelse, terreng og vegetasjon i sammenheng med planlagt ny bebyggelse. Det skal utarbeides situasjonskart som viser det omkringliggende området og hvordan ny bebyggelse forholder seg til eksisterende bebyggelse, viktige plasser og forbindelser slik at det sikres gode overganger.

Der det er krav til nærmere undersøkelse etter 3.2 skal dette inngå som del av reguleringen.

3.2 Krav til nærmere undersøkelse (pbl. § 11-9 nr. 8)

Ved regulering skal grunnforhold og risiko for kvikkleire undersøkes. Risiko for ras, erosjon og skred skal dokumenteres i henhold til byggteknisk forskrift og NVEs veileder «1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Ved regulering av KBA2 og områder med krav om områderegulering i 2.2 skal det gjøres nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen og sjøbunn. Ved funn av forurenset grunn/sjøbunn skal det gjennomføres opprydding av grunn, sjøbunn skal restaureres og bygninger skal miljøsaneres. Fytoremediering skal vurderes. Ved opprydding av forurenset grunn skal sprenging unngås så langt det lar seg gjøre, og landskapets terreng slik det fremsto før sanering skal tilstrebes bevart. Ved opprydding av forurenset grunn og miljøsanering skal kulturminneverdier, eksisterende terreng og naturlig preg innenfor hensynssone H570 ivaretas.

Ved regulering av KBA5 skal risiko for stormflo utredes.

Ved regulering av KBA1 og KBA2 skal områdets naturverdier (naturtyper og artsmangfold) kartlegges og kartfestes. Kartleggingen skal gjøres etter anerkjente kartleggingsmetodikker. Dette for å tilfredsstille kravet i naturmangfoldloven § 8. Reguleringsforslag og søknad om tiltak skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen. Det skal også vurderes om eksisterende kunnskapsgrunnlag er utdatert.

Ved regulering av alle områder skal trasé for sikker flomvei utredes. Overvann i planområdet skal ses i sammenheng med områder utenfor planområdet.

Før vedtak av reguleringsplan for områder med krav om områderegulering i 2.2 skal følgende undersøkes og dokumenteres av fagkyndig med kompetanse på arkitektur, kulturminner og industrihistorie:

a. Kartlegging og kulturminnefaglig verdisetting av strukturene knyttet til industrianlegget, herunder tanker, rørføringer, fundamenter, bygninger, bergrom, murer og topografiske spor.
b. Analyse som ser på enkeltobjektenes verdi og anlegget sett samlet i et lokalt og regionalt perspektiv. Vurderingen skal inneholde en kulturhistorisk verdivurdering, tilstandsanalyse, og sårbarhetsanalyse av hvert enkelt byggverk, samt en område- og landskapsanalyse der bygningene ses i sammenheng med hverandre, og med sine stedlige omgivelser.
c. Det skal undersøkes hvordan industrianleggets elementer kan være identitetsbærere i området, og angi muligheter for videre bruk med sentrale roller i den fremtidige utviklingen av området.

Planforslag som omfatter hensynssone H570 skal utformes i henhold til anbefalinger i kulturminneanalysen.

4 Rekkefølgekrav og utbyggingsrekkefølge

4.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)

Tiltak som er unntatt plankrav etter 2.3 omfattes ikke av rekkefølgekravene.

Bestemmelser som sikrer rekkefølgekravene skal videreføres i alle reguleringsplaner.

4.1.1 Krav om teknisk infrastruktur (pbl. § 11-9 nr. 4)

1. Skogheimkrysset med bussterminal skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye boenheter boligantall 1 – 450 i områder med krav om regulering etter 2.1. Teknisk plan skal være forelagt og godkjent av veimyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse for Skogheimkrysset.
2. Nødvendig teknisk infrastruktur til rekreasjon, eksempelvis folkebad (og fellesveien jf. 4.1.3 punkt 2), i område T1, KBA1 eller KBA2, skal være sikret opparbeidet av nye boenheter fra boligantall 451 og videre før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i områder med krav om regulering etter 2.1.
3. Ny pumpestasjon for avløp og sjøledning for overføring til VEAS skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i områder med krav om regulering etter 2.1.
4. Byggeplan skal være godkjent av fylkeskommunen for alle nye tiltak knyttet til fylkesvei.
5. Teknisk infrastruktur som sikrer at tilstrekkelig offentlig vannforsyning er etablert før det kan gis igangsettingstillatelse.

4.1.2 Krav om skole- og barnehagekapasitet (pbl. § 11-9 nr. 4)

1. Dokumentasjon på tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boenheter i alle områder.
2. Sikker skolevei innenfor hvert delområde skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for nye boenheter i områder avsatt til sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anlegg.

4.1.3 Krav om blågrønne strukturer og forbindelser (pbl. § 11-9 nr. 4)

Fellesveien i bestemmelsesområde #1 skal være opparbeidet i hvert enkelt tilhørende område i henhold til tabell 1 før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny bebyggelse innen de respektive områdene. Ferdig etablert fellesvei kan ikke benyttes som anleggsvei.

Tabell 1

	Sentrumsformål - SF	**Kombinert bebyggelse og anlegg - KBA**	**Boligbebyggelse - B**

Tiltak/ områdenr.	1	2	3	4	5	6	7	1	2	5	1	2	3	4	5	6	7	9
Fellesveien																		

4.2 Utbyggingsrekkefølge (pbl. § 11-9 nr. 4)

Områder innenfor H810 (krav om felles planlegging) skal inngå i vedtatt reguleringsplan før det kan vedtas reguleringsplaner for øvrige områder.

4.3 Forholdet til utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2)

Kommunen kan benytte seg av utbyggingsavtaler med grunneiere og utbyggere for å formalisere forholdene rundt rekkefølgekrav i 4.1. Forholdet til utbyggingsavtaler skal avklares i forbindelse med regulering. Kommunens forventinger til inngåelse av utbyggingsavtale når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede:

1. Der utbygging i henhold til vedtatt arealplan også innebærer bygging eller oppgradering av offentlige anlegg eller tilpasning til slike anlegg, skal utbyggingsavtale inngås før rammetillatelse gis. Med offentlige anlegg menes teknisk infrastruktur, offentlige rom og blågrønn struktur, og offentlige samferdselsanlegg.
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:

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

5 Generelle bestemmelser (pbl. § 11-9)

5.1 Stedstilpasning, arkitektur og bokvalitet (pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal kommunens «Strategi for aldersvennlig stedsutvikling og universell utforming» legges til grunn. Ved utarbeidelse av nye

reguleringsplaner skal det fastsettes en andel av boligene som skal oppføres etter livsløpsstandard.

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, anlegg og trafikkanlegg. 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.

Utredning om stedstilpasning, arkitektur og bokvalitet (Stedstilpasning, arkitektur og bokvalitet, Nesodden kommune, datert 29.02.2024) skal benyttes som kunnskapsgrunnlag for valg av typologi og arkitektonisk uttrykk og for å sikre god stedstilpasning og bokvaliteter.

5.1.1 Bokvalitet og arkitektonisk kvalitet i bebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

Krav til variasjon

Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø. Nye bygninger skal ha en variert volum-, høyde- og fasadeoppdeling slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås. Sammenhengende farge- og materialbruk skal brukes til å skape identitet innenfor hvert nabolag. Variasjon i byggehøyde skal fremme oppholdskvaliteter og solforhold på arealer avsatt til torg, grønnstruktur og friområder.

Ingen boligbygg kan være lenger enn 15 meter uten en tydelig forskyvning av fasadelivet i hele byggets høyde, og ny inngang. I bebyggelse høyere enn to etasjer skal første og andre etasje være tydelig definert med etasjelist mellom sokkel og midtparti.

Tak

Bygninger skal i hovedsak ha saltak. Bygninger med flatt tak kan ha inntrukken toppetasje over gesims dersom toppetasjen trekkes minst 3 meter inn fra fasadelivet. Det tillates ikke materialskille mellom inntrukken toppetasje og øvrige etasjer. Tak og tekniske installasjoner skal behandles som del av stedets taklandskap og som del av bygningens samlede arkitektoniske uttrykk.

Balkonger

Balkonger må utformes som en integrert del av bygningskroppen (parapet). Balkonger skal utføres i samme materiale som fasader. Innglassede balkonger, rekkverk i transparente materialer, og svalganger tillates ikke.

Bokvalitet

Boenheter skal i hovedsak ha lysinnslipp fra to sider. Ensidige boenheter mot nord og nordøst tillates ikke.

Boenheter kan ikke være mindre enn 35 m²-BRA. Unntak kan gjøres for sosiale boformer med tilstrekkelige fellesløsninger.

Maksimalt 40 % av boenhetene kan være mindre enn 55 m² BRA.

Minst 20 % av boenhetene skal være større enn 90 m² BRA.

Utredning om stedstilpasning, arkitektur og bokvalitet (vedlegg 5 Stedstilpasning, arkitektur og bokvalitet, Nesodden kommune, datert 14.02.2025) skal benyttes som kunnskapsgrunnlag for valg av typologi og arkitektonisk uttrykk og for å sikre god stedstilpasning og bokvaliteter.

5.1.2 Offentlige uterom og landskap (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

I nye områder innenfor sentrum skal det være flere møtesteder med høy fysisk og sosial kvalitet.

Uterom skal ha god sammenheng med eksisterende og planlagt struktur for gangforbindelser og kollektivholdeplasser. Gangforbindelser skal lede til og gjennom sentrale uterom og styrke forbindelsen fra industrianlegget ved sjøen i vest og mot Dalsvei og Bakkeløkka ungdomsskole i øst.

Uterom og grønnstruktur skal utformes for allsidig aktivitet og opphold, med grønne kvaliteter og bruk av åpne overvannsløsninger. Overvann skal benyttes som ressurs i uterom. Møteplasser og lekeplasser skal ha områder og/eller elementer med overbygd areal for å tilrettelegge for aktivitet og opphold ved nedbør og i vinterhalvåret.

Interne ferdselsårer mellom bygninger og gjennom boligområder skal utformes som et finmasket nett der bygninger og ferdselsårer forholder seg til hverandre. Interne gangforbindelser i boligområder skal være sammenhengende og uten blindveier.

Turstier, smett og 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.

Høyden på støyvoller og støyskjermer skal samlet sett ikke overstige 3 meter over opprinnelig terreng. 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 etablering av 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. Det skal ikke benyttes fremmede arter.

Terreng

Nye byggetiltak skal ha god tilpasning til eksisterende terreng med minst mulig bruk av skjæringer, fyllinger og murer. Forstøtningsmurer og fjellskjæringer kan ikke være høyere enn 1,5 meter, med unntak av nedkjøring til parkeringskjeller i SF1–SF6. Terreng, fjell i dagen, lokalt viktige trær skal bevares.

Ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende terrengformasjoner, bekkeløp, turdrag, naturlandskap og sammenhengende vegetasjonsbelter både på byggetomten og mot nabotomtene. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

5.1.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

Uteoppholdsareal skal være i henhold til tabell 2.

Tabell 2

Område	Typologi	Minimumskrav til uteoppholdsareal per 100 m² BRA bolig
SF1	Høyblokk, lavblokk	Minimum 50 m²
SF2	Lavblokk	Minimum 105 m²
SF3-SF6	Lavblokk	Minimum 75 m²

KBA2	Konsentrert småhusbebyggelse	Minimum 125 m²
B1	Konsentrert småhusbebyggelse Del regulert i Sagstubben (plan-ID 20150192) følger gjeldende reguleringsplan	Minimum 140 m² Del regulert i Sagstubben (plan-ID 20150192) følger gjeldende reguleringsplan
B3, B6, B9	Følger gjeldende reguleringsplaner	Følger gjeldende reguleringsplaner
B2, B4 og B5	Konsentrert småhusbebyggelse	Minimum 140 m²

Arealer som kan medregnes i MUA

Uteareal på tak og balkonger kan ikke regnes med i MUA. Arealer på lokk over parkeringsanlegg eller tak over næring i førsteetasje kan regnes med i MUA.

I områder avsatt til sentrumsformål skal minimum 80 % av MUA være fellesareal. I områder der angitt bebyggelsestype i tabell 3 er konsentrert småhusbebyggelse skal minst 50 % av MUA være privat for hver boenhet og i tilknytning til boligen.

For uteoppholdsareal over garasjeanlegg og næring vil kun areal opparbeidet som grønne tak med tilstrekkelig jorddybde for variert beplantning, samt ekstra jorddybde på enkelte områder for plassering av store trær, medregnes i MUA. Torgarealer er unntatt bestemmelsen.

Interne, bilfrie veier kan medregnes i MUA dersom det er utformet slik at de er egnet for lek og opphold. Dette gjelder også fellesveien. Arealer på torg og kyststi kan medregnes i MUA for SF1.

Kvalitetskrav for MUA

Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal avsatt til for eksempel søppelkasser, sykkelstativ og lignende som ikke er egnet til opphold, skal ikke medregnes i MUA.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn. I områder avsatt til sentrumsformål skal minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Private forhager eller kantsoner bør skape en tydelig og lesbar overgang mellom private, allment tilgjengelige og offentlige arealer. Alle boliger skal ha inngang fra felles uteareal eller ferdselsårer.

Minimum 50 % av MUA skal oppnå $L_{den} \leq 55$ dB og et lydnivå ned mot 50 dB skal tilstrebes for all MUA.

5.1.4 Leke- og oppholdsarealer (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

Det skal opparbeides gode felles leke- og oppholdsarealer i alle boligområder. Området rundt lekearealer og adkomst til lekearealer skal ha tilfredsstillende sikkerhet. For eiendommer som bygges ut med mer enn fire boenheter skal det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per 100 m² BRA, som del av MUA.
Leke- og oppholds arealer skal ha gode sol- og støyforhold, være egnet for fysisk aktivitet for alle alders- og brukergrupper og inneholde møblering for opphold. Stedets naturgitte kvaliteter, som topografi og vegetasjon, bør inngå som del av områdets programmering. Lekeplasser skal ha områder og/eller elementer med overbygd areal for å tilrettelegge for aktivitet og opphold ved nedbør og i vinterhalvåret.

I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Leke- og uteområdene skal være store nok og gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. Leke- og uteområdene skal kunne brukes av ulike aldersgrupper, og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Lydnivå i rekreasjonsområder skal oppnå $L_{den} \leq 55$ dB og et lydnivå ned mot 50 dB skal tilstrebes. Utbygging og endring av virksomhet skal planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområder unngås.

Det bør legges til rette for muligheter for hagebruk, dyrkingsparseller, takhager eller lignende.

5.2 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 3)

Parkering skal i hovedsak løses i felles parkeringsanlegg. Parkeringsløsninger skal stimulere til mindre bilbruk og bilfrie soner.

a. Felles parkeringsanlegg for SF6 og B5 skal løses i parkeringskjeller i SF6.
b. Felles parkeringsanlegg for SF1 skal løses i parkeringskjeller i SF1.

Tabell 3

Arealformål	Makskrav til antall parkeringsplasser pr. 100 m² BRA.	Minimumskrav til sykkelparkering pr. 100 m² BRA.
Bolig	0,5	2
Næring	Settes i reguleringsplan	Settes i reguleringsplan
Barnehage	0,5	6
Undervisning	0,2	12
Omsorg	0,5	1

Det er fastsatt kapasitetskrav for de mest vanlige arealformålene. For fastsetting av parkeringsdekning for utbygging til andre arealformål som for eksempel kulturformål (kino, teater, idrettsanlegg, kirke og andre forsamlingslokaler), skal det imidlertid legges til grunn følgende:

a. Sambruk av eksisterende bilparkeringsplasser i nærområdet skal vurderes. Dette kan for eksempel være en mulighet for et idrettsanlegg som bygges ved en skole.

b. Antall bilparkeringsplasser skal bidra til redusert bilbruk. Det må vurderes hva som vil være strengt nødvendig for brukere av bygget, inkludert drift av bygget.
c. Antall sykkelparkeringsplasser bør ta utgangspunkt i et mål om at 25 % av brukere skal ha mulighet til å parkere sykkel.

50 % av sykkelparkeringene skal være overbygd. Behovet for plass til store sykler, lastesykler og sykkeltraller skal vurderes i reguleringsplan.

Parkering i områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg skal løses i fellesanlegg som tilrettelegger for sambruk og bildeling. Parkeringshus skal prosjekteres med tanke på fremtidig transformasjon til andre formål og alle plasser skal ha mulighet for ladning av elbil. Fjernvirkning skal minimeres. Ved etablering av parkeringshus skal det legges særskilt vekt på tilpasning til terreng og arkitektonisk kvalitet. Tak på parkeringshus som benyttes til opphold bør ha direkte adkomst fra terreng.

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

Overvannshåndtering skal skje i henhold til treleddsstrategien. Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst. Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved regulering skal lukkede bekkeløp som hovedregel åpnes.

Vannet skal gjøres synlig og tilgjengelig i bebygde områder, og skal benyttes som ressurs. Det skal, så langt det lar seg gjøre, legges opp til resirkulasjon av regnvann i ny bebyggelse til bruk i hager og tilsvarende formål

5.4 Stormflo (pbl. § 11-9 nr. 5 og 8)

Under 3 meter over havet tillates det ikke nye bygninger eller kritisk infrastruktur som veier, avkjørsler, vannledninger og spillvannsledninger med særskilt fare for forurensning ved brudd. 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.

Dersom plassering lavere enn 3 meter over havet er nødvendig for tiltakets funksjon kan det likevel tillates, dette kan for eksempel gjelde kaier, båthus, pumpehus eller toaletthus.

Unntak kan også gjøres ved vedtak av reguleringsplaner, godkjenning av nye bygg, ombygging av eksisterende bygg, eller gjennomføring av andre tiltak eller tekniske installasjoner, dersom følgende ivaretas:

1. Gulvnivå i 1.etg skal være på minst 3 meter over havet eller sikres for å hindre skade ved stormflo.
2. Kjeller under dette nivå skal være vanntett med mulighet for avrenning, sikres mot tilbakeslag og med teknisk løsning for rask tømming ved vanntrenging.
3. Materialvalg på eksponerte flater gjøres med tanke på saltvannseksponering.
4. Utomhusanlegg skal ligge minimum på 1,8 meter over havet. Brygger og badehus er unntatt fra dette kravet.

5.5 Klima-, energi- og miljøhensyn (pbl. § 11-9 nr. 5, 6 og 8)

Av klima- og miljøhensyn skal masser, så langt det lar seg gjøre, gjenbrukes og ikke transporteres ut av området.

5.5.1 Klimagassberegninger

Alle søknadspliktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. I alle planforslag skal prosjektets mål for minimering av utslipp av klimagasser angis i planens formålsbestemmelse. Planforslag skal også redegjøre for tiltak for å redusere klimagassutslipp og transportbehov i bygge- og anleggsfasen. Klimagassberegninger bør baseres på NS 3720.

Flate tak med overflate større enn 200 m², og som ikke brukes som oppholdsarealer, skal etableres med grønne tak, solceller, solfanger eller andre miljøfremmende løsninger.

Klimagassberegninger av nybygg, tilbygg, totalrehabilitering eller bruksendring skal utarbeides i disse tilfellene:

a. Utarbeidelse av nye reguleringsplaner.
b. Søknad om oppføring av tre boenheter eller mer.
c. Søknad om oppføring av næringsbygg.
d. Søknad om riving av eksisterende bygg større enn samlet 200 m² BRA.
e. Søknad om større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp, som innebærer inngrep i terreng.

Klimagassberegninger bør også leveres ved:

f. Vesentlige naturinngrep.
g. Mindre samferdselstiltak.
h. Valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg.
i. Ved vurdering av tilknytningsplikten for fjernvarme.

5.5.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan ved søknad om oppføring av næringsbygg, eller oppføring av tre boenheter eller mer. Med energiplan menes det her at planforslag skal redegjøre for tiltak for å redusere behovet for tilført energi og belastningen planen vil ha på energisystemet i området. Plassering av bygninger og planlegging av tekniske løsninger skal tilstrebe å redusere energi og effektbehovet, samt gjøre det mulig å høste lokal energi. Det skal vurderes om det er mulig å benytte overskuddsenergi og utveksle energi mellom aktører i området. Ved regulering av all ny bebyggelse skal følgende forhold belyses i reguleringsplanforslag:

a. Valg av energiforsyning med en vurdering av fornybare energikilder.
b. Valg av energibesparende løsninger i bygg.
c. Tilrettelegging for energieffektive løsninger, herunder plassering og utforming av bygningene.
d. Ny bebyggelse skal planlegges for flere varmekilder enn bare strøm. Der det er mulig, skal fornybare energikilder benyttes som tilskudd til regulær strømforsyning av miljø- og beredskapshensyn.

5.5.3 Vassdrag

Langs vassdrag og bekker skal det tas særlig hensyn til naturmangfold. I dette området skal naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser, tas vare på ved bærekraftig bruk og vern. Det skal særskilt tas hensyn til kantvegetasjon og dens økologiske funksjon for å sikre et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dersom kommunen finner det nødvendig, kan kommunen kreve konsekvensutredning som sikrer at hensynene i bestemmelsen ivaretas.

5.5.4 Byggeforbud langs vassdrag

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger, andre byggverk, varige eller midlertidige konstruksjoner nærmere enn 20 meter fra elver, bekker og flombekker. Byggegrensene gjelder ikke for eksisterende bygninger som står i nødvendig sammenheng med vassdrag og våtmark, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdrag og våtmark. Ved alle inngrep og skjøtsel som kan redusere kantsonens økologiske funksjon, skal Statsforvalteren vurdere om det er behov for en dispensasjon fra § 11 i vannressursloven.

5.5.5 Vegetasjon

Sammenhengende grøntdrag skal ivaretas og styrkes. Stedstypisk vegetasjon skal ivaretas så langt det er mulig. Fremmede arter skal unngås.

Viktige trær, trerekker, alleer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. Bestemmelsen gjelder ikke produksjonsskog.

Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende vegetasjon eller fremmede arter. Dette gjelder så vel utearealer i byggeområder som områder avsatt til samferdsel, teknisk infrastruktur eller grønnstruktur.

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.

Tiltakenes påvirkning på tilgrensende naturområder skal inkluderes i planforslag, se naturmangfoldloven § 10. Eksisterende kunnskapsgrunnlag om naturverdier skal ved behov oppdateres.

5.5.6 Lysforurensning

Utendørs belysning skal reduseres for å unngå lysforurensning og negative effekter av overflødig lysbruk. Belysningen skal ha et klart formål.

Armaturen skal avskjermes mot horisonten slik at lysstrålen kun rettes nedover, for å unngå strølys og blending. Ved belysning i områder ved vann skal armaturene være godt avskjermet mot vannoverflaten.

For hensynssone H560 og i hundremetersbeltet langs sjø skal belysning avgrenses av hensyn til arter i naturen.

Reguleringsplan kan sette videre føringer for ulike områder, basert på behov og formål med området, eksempelvis maks antall lyspunkt, mengde lysstyrke, krav til dimming/tidsstyring.

5.5.7 Miljøoppfølgingsplan

Til detaljreguleringsforslag for bebyggelse skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal forklare hvordan følgende miljø- og klimahensyn blir ivaretatt:

a. Tidsbegrensning av daglig byggevirksomhet for å ta hensyn til de nærliggende beboernes livskvalitet.
b. Plan for anleggstransport for å redusere mengde trafikk til og fra området.
c. Parkering i anleggsperioden.
d. Trafikkavvikling og trafikksikkerhet.
e. Grunnarbeider, massetransport og massedeponering.

f. Krav til avfallsreduksjon og avfallshåndtering, anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet samt avbøtende tiltak.
g. Beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og biologisk mangfold, samt hindring av spredning av fremmede arter.
h. Miljøtilstanden til påvirkede vannforekomster.

5.6 Kulturminner, kulturlandskap og kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr. 6, 7 og 8, og § 1-5)

Alle fornminner fra før år 1537 er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man støter på et fornminne – eksempelvis groper med trekull og skjørbrente steiner eller oldsaksfunn – skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8 annet ledd. I henhold til kulturminneloven § 14 tredje ledd, skal det også varsles dersom man støter på et skipsfunn (båter, skipsskrog, tilbehør, last og annet som har vært om bord) som er eldre enn hundre år.

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. 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.

Forhold til reguleringsplaner

Der det er vedtatt bestemmelser som ivaretar kulturminnehensyn i reguleringsplaner utover det som spesifiseres i kommunedelplanen, skal bestemmelsene i reguleringsplanen gjelde. Dette gjelder for alle typer bestemmelser, inkludert hensynssoner, bestemmelsesområder, bestemmelser til arealformål, m. m.

Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

Ved all planlegging, nybygg og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på å bevare verdifulle kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø.

For kulturhistorisk verdifull bebyggelse og særpregede kulturmiljøer kan kommunen avslå søknad om riving. Kommunen kan avslå søknad om riving av steingjerder, murer, tekniske installasjoner, veifar eller spor etter tradisjonell virksomhet, verdifull vegetasjon eller trær, hageanlegg og lignende som er en viktig del av særpreget.

Se retningslinjer i 11.2 for utfyllende informasjon.

5.7 Støy (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 8)

Reguleringsplaner og byggesøknader som er helt eller delvis innenfor gul eller rød støysone i støykart fra *Støyutredning, Rambøll* datert 27.11.2024, skal vedlegges en utredning av støyforholdene, utført i henhold til *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (2021).*

Det tillates utbygging i gul og rød støysone dersom det dokumenteres at grenseverdiene i *T-1442 (2021)* ikke overstiges.

Tabell 4

Spesifikasjon	Grenseverdi
Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	$L_{den} \leq 55$ dB
Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	L5AF ≤ 70 dB

Langs fylkesveien bør bygninger legges slik at de skjermer bakenforliggende arealer for støy. Materialbruk og fasadeutforming i 1 etasje skal vurderes brukt som støyreduksjonstiltak.

Det tillates oppføring av bygninger i gul støysone som ikke innehar rom for varig opphold.

Dersom endring eller utbedring av samferdselsanlegg fører til økt lydnivå på 1-2 dB ved støyfølsom bebyggelse eller stille del av uteoppholdsareal skal støytiltak vurderes. Målet med tiltakene er at grenseverdiene over tilfredsstilles. Dersom det er uforholdsmessig kostbart eller teknisk vanskelig å oppnå kvalitetskriteriene kan mindre avvik aksepteres.

Støyende virksomhet som fører til at de overnevnte grenseverdiene overstiges ved omkringliggende støyfølsom bebyggelse eller stille del av uteoppholdsareal tillates ikke.

I alle prosjekter hvor det forventes at støygrensene i tabell 5 overskrides, har forslagsstiller ansvar for å utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen som skal foreligge ved søknad om igangsettelse.

Tabell 5: Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtrykknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål.

Bygningstype	Dagtid (LpAeq12h 07-19)	kveld (LpAeq4h 19-23), søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger og fritidsboliger og stille del av uteoppholdsareal.	60 dB	55 dB	45 dB
Undervisning og omsorg. (skole, barnehage, mv.)	55 dB i brukstid.		

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

Dersom ny bebyggelse som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet eller lignende, som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens 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.

5.9 Massehåndtering (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Det skal etterstrebes massebalanse innenfor hvert planområde. Der det ikke er mulig skal rene, naturlige løsmasser i størst mulig grad gjenbrukes.

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 naturmangfold, vassdrag, ras- og erosjonsrisiko, støy og lokal luftforurensning (svevestøv mv).

Ved transport og håndtering av løsmasser, skal det sikres at massene ikke er biologisk forurenset med plantefragmenter eller frø fra fremmede arter registrert i norsk fremmedartsliste.

For reguleringsplaner med mindre enn 20 boenheter eller 2000 m² BTA 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.

I de tilfeller der det må transporteres løsmasser inn eller ut av planområdet skal det dokumenteres mengde og type løsmasser, samt opphavssted eller leveringssted.

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

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

a. Langs Fv. 157 (Lillerudveien og Myklerudveien) er byggegrensen 30 meter målt fra senterlinjen.
b. Langs Fv. 102 (Drøbakveien) er byggegrensen 25 meter målt fra senterlinjen, og en byggegrense på 20 meter kan vurderes.
c. Langs Fv. 157 (Myklerudveien) er byggegrensen 20 meter målt fra senterlinjen.

5.11 Transport og trafikk (pbl. § 11-9 nr. 3 og 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 trafikksikkerhet for atkomsten til tiltaket inklusive berørte veikryss.

Ved regulering av byggeområder langs fylkesveiene bør gangvei og/eller sykkelvei for de respektive veistrekninger vurderes medtatt i reguleringsplanområdet.

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

5.12.1 Nedgravde avfallsbeholdere

Etablering av stasjonært avfallssug avklares i samråd med Nesodden kommune og FolloRen i videre planarbeid. Ved bruk av nedgravde løsninger skal det sikres tilstrekkelig areal slik at renovasjonskjøretøyet i sin helhet står plassert utenfor den offentlige veien når tømming foregår.

5.12.2 Nettstasjoner

a. Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNF-områder og i areal lagt ut til utbyggingsformål.
b. Nettstasjoner tillates oppført utenfor byggegrenser.
c. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense.
d. Det er 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.
e. Nettstasjoner skal ikke inngå i tillatt utnyttelsesgrad.

5.12.3 Avkjørsler til fylkesvei (pbl. § 11-10 nr. 4)

Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler til fylkesvei bør begrenses og tillates kun i tråd med stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter veglova.

Ved ny og utvidet bruk av avkjørsler fra fylkesvei 157 (Lillerudveien) og fylkesvei 102 (Drøbakveien) skal det følges holdningsklasse «meget streng», som innebærer:

a. Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
b. Gårdsbruks hovedavkjørsler bør kunne tillates når de oppfyller de tekniske krav
c. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler utenom til primærnæringer som er bundet til areadelen tillates kun etter stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.

Ved ny og utvidet bruk av avkjørsler fra fylkesvei 157 (Myklerudveien) skal det følges holdningsklasse «mindre streng», som innebærer:

a. Antall direkte avkjørsler til vegen å være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
b. Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet.

5.12.4 Naturbaserte VA-løsninger

Det skal vurderes naturbaserte løsninger for vann og avløp.

5.12.5 Nedgravde strømkabler

Alle strømkabler, også eksisterende, innenfor KDP skal legges i bakken. Dette utføres så snart det er praktisk gjennomførbart og senest i forbindelse med andre arbeider i de områdene det gjelder.

6 Bestemmelser til arealformål

6.1 Bebyggelse og anlegg

Ved oppstart av nye reguleringsplaner innenfor kommunedelplanen, skal behov og muligheter for tilvisningsavtaler eller andre alternative boformer vurderes innarbeidet, i tråd med kommunes boligsosiale plan (2020).

6.1.1 Sentrumsformål (1130) (pbl. § 11-9 nr. 5, 6 og 8, og § 11-10 nr. 2 og 3)

Høyde, utnyttelse og bebyggelsestype for områdene skal i hvert område være i henhold til tabell 6. Høyde er i tabellen angitt som gjennomsnittlig høyde fra terreng, målt ved hovedgesims. Gjennomsnittlig gesimshøyde gjelder også dersom bebyggelsen har saltak.

Næringsandel fastsettes i detaljregulering. Utadrettet næring skal hovedsakelig konsentreres rundt torget og langs fellesveien ved Skogheimkrysset. Reguleringsplanforslag som inneholder etablering eller utvidelse av handelsvirksomhet med en utnyttelse på mer enn 500 m^2 BRA, skal suppleres med en utredning som:

a. Vurderer behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstruktur i området hvor etableringen eller utvidelsen skal skje.
b. Redegjør for tilgjengelighet med kollektivtransport og trafikksikker adkomst for fotgjengere og syklister.

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

Bebyggelse skal i hvert område trappe ned mot utkant av området, mot eksisterende bebyggelse eller gjennomsnittlig etasjeantall for ubebygde felt. Boligbebyggelse skal hovedsakelig være blokk- eller kvartalsbebyggelse tilpasset eksisterende landskap.

For blokkbebyggelse tillates ikke balkonger mindre enn 6 meter over bakken.

Det skal etableres fellesrom i alle områder avsatt til sentrumsformål. Sosiale boformer skal vurderes i hvert prosjekt.

Tabell 6

Område	MUA per 100 m²-BRA	Gjennomsnittlig høyde ved hovedgesims	Bebyggelsestype for bolig
SF1	50 m²	Gjennomsnittlig antall etasjer er 4	Høyblokk, Lavblokk
SF2	105 m²	Gjennomsnittlig antall etasjer er 4	Lavblokk
SF3 – SF6	75 m²	Gjennomsnittlig antall etasjer er 4	Lavblokk
SF7	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt

SF1

«Fellesveien» (merket i kart med bestemmelsesområde #1) skal gå gjennom SF1 via et offentlig tilgjengelig torg. Torget skal opparbeides som en sentral møteplass som definerer Fagerstrand sentrum, og det skal være gode løsninger for belysning, møblering og beplanting som hensyntar stedsidentiteten på Fagerstrand. Det skal være en helhetlig karakter på material- og fargebruk, dekke, møblering, beplantning og skilting. Det skal benyttes stedegne planter og tradisjonelle produksjonsarter i ulike sjikt. Det skal benyttes harde dekker som ikke er asfalt.

Det skal være utadrettet virksomhet i første etasje mot torget. Torget skal ha gode solforhold.

Ved regulering til utbyggingsformål skal det undersøkes hvordan kartlagte naturområder innenfor hensynssonen H560_4 kan bevares og inngå som en del av bebyggelsens uteområder.

SF2

Det skal opparbeides en tverrforbindelse mellom SF1 og SF2 fra torg i SF1 slik at de to områdene fremstår som del av et sammenhengende sentrumsområde. Forbindelsen skal ha torgmessig karakter og skal i material- og fargebruk, dekke, møblering, beplantning og skilting tilpasses torg i SF1.

Det skal være aktive fasader i første etasje mot Drøbakveien. Felles- og nabolagsfunksjoner kan etableres i første etasje.

SF3, SF5 og SF6

Første etasje skal dimensjoneres for næring med 4 m himlingshøyde. Felles- og nabolagsfunksjoner kan etableres i første etasje.

SF4

«Fellesveien» (merket i kart med bestemmelsesområde #1) skal gå gjennom SF4. Fellesveien skal opparbeides langs eksisterende bekkedrag. Det skal sikres en god overgang til del av fellesveien i tilstøtende område.

Første etasje skal dimensjoneres for næring med 4 m himlingshøyde.

Felles- og nabolagsfunksjoner kan etableres i første etasje.

Ved regulering til utbyggingsformål skal det undersøkes hvordan kartlagte naturområder innenfor hensynssonen H560_4 kan bevares og inngå som en del av bebyggelsens uteområder.

SF7 Bussholdeplassen

SF7 skal opparbeides som et mindre torg med sittemøbler, sykkelparkering, stedegen beplantning og andre elementer som gjør det egnet for opphold. Det skal benyttes permeable dekker.

Det kan etableres oppstillingsplass for buss med leskur innenfor området.

6.1.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (1800) (pbl. §§ 11-9 nr. 5, 6, 7 og 8 og 11-10 nr. 2 og 3)

Underformål for områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg skal være i henhold til tabell 7.

Høyde, utnyttelse og bebyggelsestype for områder med boligbebyggelse skal i hvert område være i henhold til tabell 7. Høyde er i tabellen angitt som gjennomsnittlig høyde fra terreng målt ved hovedgesims. Gjennomsnittlig gesimshøyde gjelder også dersom bebyggelsen har saltak. Høyde og utnyttelse for andre underformål fastlegges i reguleringsplan dersom ikke annet fremgår av tabell 7.

Boligbebyggelse skal hovedsakelig være tett-lav, slik at den er tilpasset eksisterende landskap og fjernvirkning reduseres.

I områder der angitt bebyggelsestype i tabell 7 er konsentrert småhusbebyggelse, bør minst halvparten av boenhetene ha inngang fra, eller trapp, til bakkeplan.

Objekter med hensynssone H570 medregnes ikke i utnyttelsesgrad. Det skal etableres fellesrom/-lokaler i alle områder der det tillates boligbebyggelse.

Fritidsboliger i områder som er regulert til boligformål kan konverteres dersom rekkefølgekrav og andre krav i plan er ivaretatt og det kan dokumenteres at kravene for vann, avløp og vei/atkomst er tilfredsstillende ivaretatt i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift.

Fritidsboliger i områder som ikke er regulert, men avsatt til boligformål i kommuneplanen, må detaljreguleres med blant annet ROS-analyse, dersom den enkelte eiendom skal bruksendres. Kravene for vann, avløp og vei/atkomst skal tilfredsstille gjeldende byggteknisk forskrift.

Tabell 7

Område	MUA per 100 m²-BRA	Gjennomsnittlig høyde ved hovedgesims	Underformål	Bebyggelsestype for bolig
KBA1	Utnyttelse fastsettes i reguleringsplan	Fastsettes i reguleringsplan	Næring og offentlig eller privat tjenesteyting	Ikke aktuelt
KBA2	125 m²	Gjennomsnittlig antall etasjer er 2	Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting	Konsentrert småhusbebyggelse
KBA5	Utnyttelse fastsettes i reguleringsplan	Maksimal tillatt gesimshøyde er 2 etasjer	Næring (herunder kontor), offentlig eller privat tjenesteyting (herunder undervisning)	Ikke aktuelt

KBA1

Det tillates ikke bolig eller forretning innenfor området. Det tillates etablert svømmehall/ folkebad innenfor området.

KBA2

«Fellesveien» (merket i kart med bestemmelsesområde #1) skal gå gjennom KBA2. Fellesveien skal kobles på skogsområdet nordøst på området. Det skal sikres en god overgang til del av fellesveien i tilstøtende områder.

Det tillates etablert svømmehall/folkebad innenfor området.

Ved regulering til utbyggingsformål skal det undersøkes hvordan kartlagte naturområder innenfor hensynssonen H560_4 kan bevares og inngå som en del av bebyggelsens uteområder.

KBA5

Det tillates ikke bolig innenfor områdene. Det tillates ikke tungindustri eller forurensende virksomhet innenfor områdene.

Den delen av KBA5 som er landfast skal være tilgjengelig for allmenheten i perioder der det ikke kommer i konflikt med drift av næringen.

6.1.3 Boligbebyggelse (1110) (pbl. § 11-9 nr. 5, 6, 7 og 8, og § 11-10 nr. 2 og 3)

Høyde, utnyttelse og bebyggelsestype for hvert område skal være i henhold til tabell 8. Høyde er i tabellen angitt som gjennomsnittlig antall etasjer fra terreng ved hovedgesims.

Bebyggelse skal hovedsakelig være tett-lav og tilpasset eksisterende landskap og slik at fjernvirkning reduseres.

Hule eiketrær, slik de er definert i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares.

Tabell 8

Område	MUA per 100 m² BRA	Gjennomsnittlig høyde ved hovedgesims	Bebyggelsestype for bolig
B1	140 m² Del av området som er regulert i Sagstubben (plan-ID 20150192) følger gjeldende reguleringsplan	Gjennomsnittlig etasjeantall er 2. Del av området som er regulert i Sagstubben (plan-ID 20150192) følger gjeldende reguleringsplan	Konsentrert småhusbebyggelse. Del av området som er regulert i Sagstubben (plan-ID 20150192) følger gjeldende reguleringsplan
B2, B4, B5	140 m²	Gjennomsnittlig etasjeantall er 2	Konsentrert småhusbebyggelse
B3, B6, B9	Følger gjeldende reguleringsplaner	Følger gjeldende reguleringsplaner	Følger gjeldende reguleringsplaner
B7	Fastsettes i detaljregulering	Fastsettes i detaljregulering	Frittliggende småhusbebyggelse

B1, B3, B6 og B9

Følgende reguleringsplaner fortsatt gjelde for områdene:

- Sagstubben 18 (plan-ID 20150192), vedtatt 23.05.2018
- Fagerstrand skog nord (plan-ID 20030097), vedtatt 17.06.2003
- Nedre Fagerstrand (plan-ID 200150106), vedtatt 10.11.2005
- Snarveien (plan-ID 20100130), vedtatt 30.09.2010

B7

«Fellesveien» (merket i kart med bestemmelsesområde #1) skal gå gjennom B7. Det skal sikres en god overgang til del av fellesveien i tilstøtende områder.

6.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)

Reguleringsplanen Fagerstrand ungdomskole (Bakkeløkka) (plan-ID 20010091), vedtatt 15.05.2001, skal fortsatt gjelde for området.

6.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.2.1 Veg (2010) (pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-10 nr. 2)

o_V1

Ved regulering skal det utarbeides en gatemøbleringsplan for o_V1. Fylkesveien skal være opphøyd gjennom o_V1. Det skal plantes trær og annen stedegen vegetasjon i ulike sjikt langs veien. Beplantning skal ivareta sikt i kryss og trafikksikkerhet. Det skal etableres regnbed mellom vei og gang- og sykkelvei. Krysningspunktene skal være brede og utformes slik at de bidrar til fartsreduksjon. Krysningspunkt skal kobles på fellesveien i bestemmelsesområde #1.

6.2.2 Molo (2044) (pbl. § 11-10 nr. 3)

Molo skal være åpen for allmenn ferdsel og opphold. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for virkningen og bruken av navigasjonsinnretningen.

6.2.3 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800) (pbl. § 11-9 nr. 3)

SK

Det skal avsettes areal til snuplass for buss.

6.2.4 Kollektivknutepunkt (2070) (pbl. § 11-9 nr. 3 og 5)

o_KK

Det kan etableres oppstillingsplass for buss med leskur innenfor området.

Det skal etableres en trafikkøy mellom oppstillingsplass og Drøbakveien. Trafikkøyen i bussterminalen skal beplantes med stedegne vekster som maksimalt får en høyde på en halv meter. Sikt og trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper skal ivaretas i vei og bussterminal. Det skal etableres fordrøyningsarealer for overvann.

Når arealer som i reguleringsplan for Nedre Fagerstrand, planID: 20050106, benyttes til trafikkformål skal lekeplass opprettes et annet sted innenfor planavgrensningen til reguleringsplanen for Nedre Fagerstrand.

6.3 Grønnstruktur

6.3.1 Friområde (3040) (pbl. §§ 11-9 nr. 5, 6, 7 og 8 og 11-10 nr. 3)

Friområder skal være åpne for allmennheten. Friområder kan tilrettelegges for økt fremkommelighet, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten. Tiltak skal ha god plassering, utforming og materialbruk som er skånsom mot vegetasjon, artsmangfold, kulturmiljø og terreng.

De fire tankkratrene og forbindelsen mellom dem skal bevares. Kratrene skal være offentlig tilgjengelige og til glede for allmenheten. Det tillates tiltak knyttet til kultur og formidling, fornøyelse, turisme og besøksnæring. Tiltak for sikring av kratrene skal utføres med høy arkitektonisk kvalitet.

Det tillates tiltak knyttet til restaurering og bruk av den gamle brannstasjonen angitt med hensynssone H570_1.

Hule eiketrær, slik de er definert i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares.

Hensynet til kartlagte naturverdier

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor arealformålet som er omfattet av hensynssone H560_2 skal konsekvensene for den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone» klarlegges. Tillatelse til tiltak i forekomster av en utvalgt naturtype skal kunngjøres, jf. forskrift om Miljøvedtaksregisteret. Ved tiltak i og i nærheten av naturområdet bør det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

Innenfor områdene er det tillatt å legge til rette for stitrasé og tiltak knyttet til dette. I dette ligger:

a. Plassering av benker/sittemøbler
b. Merking, skilting og belysning

Det tillates mindre inngrep for å tilrettelegge for et aktivt friluftsliv på naturens premisser.

Med mindre inngrep menes eksempelvis:

a. Fjerning av stein og igjenfylling av mindre groper og hull i bakken som kan utgjøre en risiko for gående.

b. Bygging av stier, klopper, kavler eller broer ment for å kanalisere ferdsel og minke belastning på vegetasjon i naturtypen.

Søknad om tiltak skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen. Innenfor hensynssone H560_3 tillates det nødvendig skjøtsel som bidrar til å opprettholde naturtypens funksjon. Med slik skjøtsel menes eksempelvis:

a. Luking av fremmede arter.
b. Bruk av plantevernmidler som punktbehandling av fremmede arter som vanskelig kan bekjempes med mekaniske metoder.
c. Beskjæring og avlastning av store, gamle trær med den hensikt å bevare trærnes vitalitet og mekaniske styrke.
d. Uttak av uønsket tre- og krattvegetasjon for å hindre gjengroing.

Nødvendig vedlikehold av infrastruktur, vann og avløp og tiltak for nødvendig overvannshåndtering kan tillates i samråd med miljøfaglig kompetanse i kommunen.

Søknad om tiltak innenfor hensynssone H560_3 skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen.

6.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

6.4.1 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100) (pbl. § 11-11 nr. 1)

a. Det er kun tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.
b. Ved tiltak som er eksponert mot sjøen, skal fjernvirkningen vurderes.
c. Det tillates stier, løyper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og bedrer naturmiljøet, dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt eller rehabilitert.
d. Tiltak skal plassers 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.
e. Det tillates ikke fradeling og arealoverføring av boenheter som inngår i tunet.
f. Oppføring av kårbolig tillates kun når det dokumenteres at det er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra tidligere ikke er mer enn én boenhet på eiendommen.
g. Ny kårbolig skal plasseres i tilknytning til eksisterende gårdsbebyggelse. Dersom kårboligen foreslås på dyrka mark skal plasseringen også behandles som søknad om omdisponering etter jordlova § 9.
h. Det tillates med tilkobling til privat og offentlig vann- og avløpsanlegg som er i tråd med den til overordnet plan for drikkevann og vannmiljø i kommunen. For sone A tillates det tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg, når det er anlagt hovednett for vann og avløp som den aktuelle eiendommen er tiltenkt tilknytning til.
i. Det er ikke tillatt med tiltak på badehus. Tiltak i tilknytning til badehus, for eksempel brygger og platting, tillates heller ikke. Forbudet gjelder alle types tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.
j. Badehus og brygger kan gjenoppbygges innen 3 år etter at skaden er oppstått. Badehus tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk og standard.

Hule eiketrær, slik de er definert i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares.

Hensynet til kartlagte naturverdier

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor hensynssone H560_2 skal det gjennomføres en artsspesifikk kartlegging tilknyttet naturtypen.

Innenfor hensynssone H560_3 tillates det nødvendig skjøtsel som bidrar til å opprettholde naturtypens funksjon. Med slik skjøtsel menes eksempelvis:

a. Luking av fremmede arter.
b. Bruk av plantevernmidler som punktbehandling av fremmede arter som vanskelig kan bekjempes med mekaniske metoder.
c. Beskjæring og avlastning av store, gamle trær med den hensikt å bevare trærnes vitalitet og mekaniske styrke.
d. Uttak av uønsket tre- og krattvegetasjon for å hindre gjengroing.

Det tillates mindre inngrep for å tilrettelegge for et aktivt friluftsliv på naturens premisser. Med mindre inngrep menes eksempelvis:

a. Igjenfylling av mindre groper og hull i bakken som kan utgjøre en risiko for gående.
b. Bygging av stier, klopper, kavler eller broer ment for å kanalisere ferdsel og minke belastning på vegetasjon i naturtypen.

Nødvendig vedlikehold av infrastruktur, vann og avløp og tiltak for nødvendig overvannshåndtering kan tillates i samråd med miljøfaglig kompetanse i kommunen.

Søknad om tiltak innenfor hensynssone H560_3 skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen.

6.4.2 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (5200) (pbl. § 11-9 nr. 5, 6 og 8, og § 11-11 nr. 1, 2 og 5)

Areal for spredt boligbebyggelse

a. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
b. Det er ikke tillatt med fradeling og arealoverføring i området.
c. Det tillates ikke nye boenheter eller boliger i området.
d. Utenfor 100-metersbeltet langs sjøen er det tillatt med fasadeendringer og oppføring av tilbygg på eksisterende boligbebyggelse. Det er også tillatt med oppføring av garasje og uthus til bolig. Samlet bruksareal (BRA) for bolig, garasje og uthus skal ikke overstige 350 m^2. Dersom det ikke er bygd garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av samlet bruksareal (BRA) reserveres minst 36 m^2 for bygging av garasje.
e. Ingen tiltak skal være eksponert mot sjøen.
f. Det er tillatt med tilkobling til privat og offentlig vann- og avløpsanlegg som er i tråd med den til overordnet plan for drikkevann og vannmiljø i kommunen. For sone A tillates det tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg, når det er anlagt hovednett for vann og avløp som den aktuelle eiendommen er tiltenkt tilknytning til.
g. Det er ikke tillatt med tiltak på badehus. Tiltak i tilknytning til badehus, for eksempel brygger og platting, tillates heller ikke. 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, badstuer og lignende.
h. Badehus og brygger kan gjenoppbygges innen 3 år etter at skaden er oppstått. Badehus tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk og standard.

Areal for spredt fritidsbebyggelse mv.

a. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

b. Det er ikke tillatt med fradeling og arealoverføring i området.
c. Det tillates ikke oppført nye fritidsboliger i området.
d. Utenfor 100-metersbeltet langs sjøen er det tillatt med fasadeendringer. Det er tillatt med mindre tilbygg på maksimalt 20 m^2. Et slikt tilbygg kan bare oppføres én gang. Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 10 %-BYA. Samlet bruksareal (BRA) skal ikke overstige 100 m^2.
e. Ingen tiltak skal være eksponert mot sjøen.
f. Det er tillatt med tilkobling til privat og offentlig vann- og avløpsanlegg som er i tråd med den til overordnet plan for drikkevann og vannmiljø i kommunen. For sone A tillates det tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg, når det er anlagt hovednett for vann og avløp som den aktuelle eiendommen er tiltenkt tilknytning til.
g. Det er ikke tillatt med tiltak på badehus. Tiltak i tilknytning til badehus, for eksempel brygger og platting, tillates heller ikke. 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, badstuer og lignende.
h. Badehus og brygger kan gjenoppbygges innen 3 år etter at skaden er oppstått. Badehus tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk og standard.

Hule eiketrær, slik de er definert i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares.

Hensynet til kartlagte naturverdier

Innenfor hensynssone H560_3 tillates det nødvendig skjøtsel som bidrar til å opprettholde naturtypens funksjon. Med slik skjøtsel menes eksempelvis:

a. Luking av fremmede arter.
b. Bruk av plantevernmidler som punktbehandling av fremmede arter som vanskelig kan bekjempes med mekaniske metoder.
c. Beskjæring og avlastning av store, gamle trær med den hensikt å bevare trærnes vitalitet og mekaniske styrke.
d. Uttak av uønsket tre- og krattvegetasjon for å hindre gjengroing.

Det tillates mindre inngrep for å tilrettelegge for et aktivt friluftsliv på naturens premisser. Med mindre inngrep menes eksempelvis:

a. Igjenfylling av mindre groper og hull i bakken som kan utgjøre en risiko for gående.
b. Bygging av stier, klopper, kavler eller broer ment for å kanalisere ferdsel og minke belastning på vegetasjon i naturtypen.

Nødvendig vedlikehold av infrastruktur, vann og avløp og tiltak for nødvendig overvannshåndtering kan tillates i samråd med miljøfaglig kompetanse i kommunen.

Søknad om tiltak innenfor hensynssone H560_3 skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen.

6.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

6.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)

Det tillates installasjoner for redningsutstyr innenfor arealformålet.

6.5.2 Ferdsel (6100) (pbl. § 11-11 nr. 4)

Fergekai for båt i rutetrafikk kan etableres og oppgraderes innenfor området. Det må ikke legges til rette for tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i farleden i område FA. Det tillates ikke svaibøyer i ferdselsområder.

6.5.3 Farled (6200) (pbl. § 11-11 nr. 5)

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

6.5.4 Småbåthavn (6230) (pbl. § 11-9 nr. 3)

Småbåthavn skal være åpen for allmennheten. Ved særskilte grunner kan det tillates at småbåthavnene stenges for åpen ferdsel.

6.5.5 Friluftsområde (6700) (pbl. § 11-11 nr. 4 og 5)

1. I friluftsområder tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.
   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 jf. pbl. § 30-5 og som ikke forringer kulturminneverdier.
2. Fritidsfartøy og løsøre (herunder båter, kajakker, seilbrett, padlebrett og lignende) skal sikres slik at de ikke kan synke, slite seg eller utgjøre en forurensningsfare jf. forurensingsloven § 6.
3. Etablering av nye bryggeanlegg eller moloer med flyteelementer av ubeskyttet isopor (EPS) som kan utgjøre en forurensningsfare er forbudt, jf. forurensingsloven § 6.

7 Bestemmelser til fare- og hensynssoner

7.1 H310 – Ras- og skredfare (pbl. § 11-8 bokstav a)

For alle planer og tiltak innenfor hensynssonen skal det kunne dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet i henhold til sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift § 7.3. Utredning av reell fare skal gjøres i henhold til NVE sin veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.

7.2 H320 – Flomfare (pbl. § 11-8 bokstav a)

For alle planer og tiltak innenfor hensynssonen skal det kunne dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet i henhold til sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift § 7.2. Utredning av reell fare skal gjøres i henhold til NVE sin veileder nr. 3/2022 «Sikkerhet mot flom: utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak.»

7.3 H810 – Krav om felles planlegging (pbl. § 11-8 bokstav e)

Områder innenfor H810 (krav om felles planlegging) skal inngå i vedtatt reguleringsplan før det kan vedtas reguleringsplaner for øvrige områder, jf. 4.2.

7.4 H730 – Båndlegging etter kulturminneloven (pbl. § 11-8 bokstav d)

7.4.1 H730_1: Steinalderboplassen

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730_1 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

7.4.1 H730_2: Skipsvrak og maritime funngjenstander

Inngrep eller andre tiltak som kan virke inn på det fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730_2 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

8 Bestemmelser til bestemmelsesområder

8.1 Bestemmelsesområde #1 (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

Innenfor bestemmelsesområde #1, «Fellesveien», skal det opparbeides en offentlig tilgjengelig forbindelse. Fellesveien skal tilrettelegges for gående og syklende, der det ikke er annen kjørevei som kan benyttes i umiddelbar nærhet. Fellesveien kan benyttes som beredskapsvei der fremkommelighet for utrykningskjøretøy er sikret. Annen personbiltrafikk tillates ikke på fellesveien. Fellesveien skal ha en sammenhengende universelt utformet trasé, men det tillates snarveier som ikke er universelt utformet. Snarveier skal utformes tilgjengelige og sikre. Veien skal ha en bredde på mellom 2 og 4 meter. Det skal etableres målpunkter som bidrar til å øke opplevelsesverdien langs fellesveien.

Fellesveien skal opparbeides med åpen overvannshåndtering, stedegne planter og holdbare materialer. Det skal benyttes gatestein eller heller i alle harde dekker. Overvannshåndtering fra Lilleruddammen kan være del av Fellesveien. Fellesveien skal ha en tydelig, helhetlig karakter i hele sitt løp. Den helhetlige karakteren kan skapes ved bruk av samme materialer, farger, belysning, beplantning og/eller møblering.

9 Juridiske linjer

9.1 Turveg/turdrag (pbl. § 11-10 nr. 2 og 3)

Det skal opparbeides en offentlig tilgjengelig kyststi ved vannkanten. Kyststien skal opparbeides som promenade i KBA4. Det skal etableres målpunkter som bidrar til å øke opplevelsesverdien langs kyststien.

10 Retningslinjer til hensynssoner

10.1 H560 – Bevaring naturmiljø

10.1.1 H560_1: Hule eiker (pbl. § 11-8 bokstav c)

Hule eiketrær er definert i naturmangfoldloven som en utvalgt naturtype, og omfattes dermed av *Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven (nml).*

10.1.2 H560_2: Åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone (pbl. § 11-8 bokstav c)

Tiltak i naturområdet bør unngås.

Kalkmark i boreonemoral sone er definert som en utvalgt naturtype og omfattes av Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Ved tiltak i og i nærheten av naturområdet bør det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

10.1.3 H560_3: Naturtyper i områder avsatt til grøntformål (pbl. § 11-8 bokstav c)

Hensynssnoen omfatter disse naturtypene: Seminaturlig eng (UN-BN00041948), lågurteikeskog (NINFP2010054751 og NINFP2010054755), lågurtfuruskog (NINFP2010054764), frisk lågurtedellauvskog (NINFP2010034578), slåttemark (UN-BN00041948), lågurtalm-lind-hasselskog (NINFP2010034568), gammel furuskog med liggende død ved (NINFP2010034551), og rik svartorsumpskog (NINFP2010034554 og NINFP2010034555).

Tiltak i naturområdet bør unngås.

Ved tiltak i og i nærheten av naturområdet bør det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade. Med slike hensyn menes eksempelvis:

- Hindre avrenning av forurenset overflatevann.
- Unngå sterk belysning som hindrer et naturlig nattemørke i naturområdet.
- Unngå beplanting av omkringliggende områder med arter som kan skade eller endre økosystemet i naturtypen.
- Hindre drenering av grunnen eller andre tiltak som kan medføre at naturtypen tørker ut.

10.1.4 H560_4: Naturtyper i områder avsatt til utbyggingsformål (pbl. § 11-8 bokstav c)

Hensynssonen omfatter disse naturtypene: Semi-naturlig eng (NINFP2010034571), lågurtfuruskog (NINFP2010030438, og NINFP2010030446), og høgstaude-edellauvskog (NINFP2010030441, NINFP2010030442 og NINFP2010030445).

Kartlagte naturområder innenfor hensynssonen skal søkes bevart ved at de inngår som en del av bebyggelsens uteområder. De kan da medregnes i MUA. Det skal vurderes hvordan man best mulig kan ivareta naturtypens miljøverdier samtidig som arealet inngår i bebyggelsens uteområder.

10.2 H570 – Bevaring kulturmiljø (pbl. § 11-8 bokstav c)

10.2.1 H570_1: Brannstasjonen og demningen

Brannstasjonen (bygningsnummer 300370764) skal ikke rives. Brannstasjonen kan brukes til kultur og formidling, fornøyelse, turisme og besøksnæring, servering og annen utadrettet virksomhet.

Demningen ved Lilleruddammen, med veiforbindelse og store trær, skal bevares. Det tillates tiltak for å opparbeide turvei og åpen overvannshåndtering. Tiltak skal opparbeides på nennsomt vis med hensyn til dammen som kulturminne.

10.2.2 H570_6: Grisebu

Grisebu (bygningsnummer 140104663) skal ikke rives.

10.2.3 H570_7: Ekeli

Ekeli (bygningsnummer 140104205) skal ikke rives.

Ved regulering som berører hensynssonen skal kulturminneverdien av Sefrak-registrerte bygninger innenfor hensynssonen utredes av person med kulturminnefaglig kompetanse.

10.2.4 H570_8: Dyrkningsflaten

Dyrkningsflaten og rydningsstrengen (kulturminneID 108497-1) skal bevares. Det tillates etablering av turvei innenfor hensynssonen. Opparbeidelse av turvei må i størst mulig grad

ivareta sporene etter kulturminnet. Det tillates etablering av uteoppholdsareal for barnehage innenfor hensynssonen. Etablering av uteoppholdsareal må i størst mulig grad ivareta sporene etter kulturminnet

10.2.5 H570_9: Sagbruket

Fabrikkpipa knyttet til sagbruket (bygningsnummer 149417761) skal ikke rives.

10.2.6 H570_10: Steinalderboplassen

Alle tiltak må vurderes av kulturminnemyndighetene. Dersom det er ønskelig med opparbeidelse av stier, tilretteleggelse av bålplasser, lekeplasser eller annet innenfor hensynssonen, kan dette kun gjøres i tråd med kulturminnemyndighetenes faglige vurderinger.

10.2.7 H570_11: Maritimt funnsted

Alle tiltak må vurderes av kulturminnemyndighetene og kan kun gjøres i tråd med kulturminnemyndighetenes faglige vurderinger.

REGULERINGSBESTEMMELSER
BRÅTEN, FAGERSTRAND
NESODDEN KOMMUNE

PLANID: 20150192

Dato: 24.01.18

1. GENERELT

a) Bestemmelsens virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for planområdet som er vist med reguleringsgrensen på plankartet merket med PLANID 20150192 og datert 24.01.18

b) Reguleringsformål

Formål med planen er å legge til rette for boligutbygging i form av fortetting av et 28 daa område på Bråten på Fagerstrand, med konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse samt noe blokkbebyggelse, med muligheter for urban dyrking. Totalt kan det oppføres inntil 76 boenheter innenfor planområdet. Området reguleres til:

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

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-5)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-2)
- Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BB 1-3)
- Uteoppholdsareal (f_U1)
- Lekeplass (f_1-7)

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

- Kjøreveg (o_KV1-2)
- Gang- sykkelvei (o/f_GS1-7)
- Annen veigrunn, teknisk anlegg (o_AV1-11)
- Parkeringsanlegg (f_P1-2)
- Renovasjonsanlegg (f_R1)

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

- Vegetasjonsskjerm (f_VS)
- Grønnstruktur (f_G1)

Hensynssoner (pbl §12-6 nr 4)

- Frisiktsone H140

2. FELLESBESTEMMELSER

a) Utforming og estetiske krav av bygg

Bebyggelse og anlegg i planområdet skal gis en utforming, detaljering, farge- og materialbruk som gjenspeiler anleggets funksjon og bygger videre på kvaliteter i omkringliggende landskap. Bebyggelsen skal søkes gitt en utforming og karakter som gir en tiltalende virkning både fra nært hold og for naboer. Silhuett, materialvalg og vindusutforming er særlig viktig. Det skal også legges vekt på fellesområder, avfallshåndtering og grønne områder. Ny bebyggelse og infrastruktur skal planlegges slik at arealene oppfattes som oversiktlige og trygge. Området skal ha blågrønn faktor på minst 0,9.

Alle bygg skal plasseres innenfor byggegrense og -linje som er vist på plankartet og anvises i utomhusplanen ved søknad om tiltak. Formålsgrense utgjør byggegrense der byggegrense/-linje ikke er angitt. Garasjer og boder kan plasseres nærmere nabogrense/vei enn anviste byggegrenser dog ikke nærmere enn 1 meter. Ved plassering av ny bebyggelse og anlegg skal det gjøres på en slik måte at en unngår behov for fylling/støttemurer ut over det som er anvist i illustrasjonsplanen.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge illustrasjoner som viser bebyggelsens og anleggenes plassering, høyde, takform, farge og materialbruk. Det skal etterstrebes god terrengtilpasning ved plassering av ny bebyggelse og anlegg. Det tillates opparbeidet inntrukket terrasse eller dyrkingsareal på taket av ny bebyggelse. Arealet skal være inntrukket med minimum 1,5 m fra gesims og skal ha utvendig adkomst. Det tillates også etablert solfangere på tak av all bebyggelse innenfor området. Bebyggelsen skal etableres i henhold til de enhver tid gjeldende teknisk forskrift og dette skal det redegjøres for i søknad om rammetillatelse.

b) Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebygde areal innenfor planområdet. Utomhusplanen skal vise: opparbeidelse med angivelse av materialer, oppholdsarealer, plassrom, lekeareal, møblering, belysning og andre faste installasjoner, gangveier, sykkelparkering, kjøreveier, avkjørsel, bilparkering, eventuell fartsdempende tiltak, tilgjengelighet og oppstillingsplass for brannbil, vegetasjon og beplantning, terrengbearbeiding med angitte stigningsforhold og kotehøyder på terreng, herunder hvordan krav til universell utforming ivaretas, lokal håndtering av overvann, sammenheng med, og tilknytningen til, tilstøtende areal, søppelhåndtering og snølagring.

Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for tiltaket. Minste felles uteoppholdsareal (MUA) skal ikke være mindre enn 25% av det totale bruksarealet for boliger.

Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), arealer satt av til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek er ikke regnet med i minste lekeareal. MUA skal medregnes både innenfor byggeområder og områder avsatt til lek og uteopphold. Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser kan medregnes i MUA. Felles takterrasser kan inngå i uteoppholdsarealberegninger. Balkonger og terrasser kan medtas i beregning for inntil 1/4 av MUA. Arealet skal være egnet for lek og opphold og ikke være brattere enn 1:3. Minst 80% av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Det skal sikres sol på minst halvparten av uteoppholdsarealet kl. 12.00 ved jevndøgn. Fellesuteareal skal sikres en grønn karakter med utstrakt bruk av gress, busker og trær. Minimum 40% av uteoppholdsarealet skal kunne beplantes med trær og busker og ha minimum jordsmonn på 1,0 m. Utearealer på lokk over kjelleretasjer skal ha jordsmonn i tilstrekkelig dybde for gress (minimum 40 cm dybde).

c) Universell utforming

Det skal vektlegges at ny bebyggelse med utearealer og ny infrastruktur kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for senere tilpassing eller spesiell utforming. Planer og tiltak skal baseres på prinsippene om universell utforming, og dette skal det redegjøres for i søknad om rammetillatelse.

d) Biologisk mangfold

Enkelte av de frittstående furuene i området skal bevares. Flytting av eksisterende asketrærne til steder innenfor området med planlagt grønnstruktur skal bevares. I tillegg skal løvvegetasjonen mot Myklerudveien bevares for å bevare et bryn for biologisk mangfold. Dette skal det redegjøres for i utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.

e) Kulturminner

Dersom man støter på et fornminne skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2 ledd.

Arbeidet kan først gjenopptas etter at kulturvernmyndighetene har gitt sitt samtykke.

f) VA-anlegg

Vilkår for utbygging i småhusområdene utløser krav om tilknytning til felles VA-anlegg. Før brukstillatelse gis må krav om tilknytting til offentlig VA-anlegg være oppfylt. Det skal være åpen overvannhåndtering i området.

Det skal vurderes å legge til rette for vannbåren varme samt kretsløpsbaserte avløpsløsninger. Dette skal redegjøres for ved søknad om rammetillatelse.

g) Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt på eiendommen, ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Bruk av grønne tak skal vurderes. Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

h) Parkering

Generelt tillates det maksimalt 1,0 p plasser pr boenhet i planområdet. Dette omfatter også gjesteparkering. Parkeringsdekningen skal vurderes under ett for hele planområdet slik at det samlet ikke overstiger 1,5 p plasser pr boenhet. For øvrig vises det til bestemmelser for BK 1-5, BF1, BB1-3 som går foran gjeldende hovedregel.

i) Sykkelparkering

Sykkelparkering skal tilrettelegges i tilknytning til inngangspartier, og i en avstand som ikke overstiger 100 meter fra disse. Det skal anvises minimum to plasser per bolig, og 1 plass pr leilighet

j) Kanadagullris (*Solidago canadensis*)

Viser til naturmangfoldloven §§28-32, Klima- og miljødepartementets 'Forskrift om fremmede organismer' (2016), og FAGUS faktaark datert 2010 . Dersom det skal graves eller fjernes masser der det er kanadagullris skal disse massene:

- håndteres lokalt slik at plantene ikke spres til nye steder eller
- deponeres i varig deponi eller
- legges som toppmasser på arealer hvor det skal sås gras som klippes regelmessig.

Dersom massene skal kjøres bort skal disse massene:

- dekkes godt under transport, med jord fjernet fra bil og maskiner før de tas i bruk andre steder, og
- leveres til godkjent varig deponi/mottak med egne rutiner for håndtering av denne typen spesialavfall.

Massene skal under ingen omstendigheter benyttes i annen jordproduksjon eller der det skal plantes flerårige vekster.

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§3.1 Opparbeidelseskravet i pbl §18-1 skal følges.

Før igangsettingstillatelse skal KV2 (krysset Sagstubben x Myklerudveien) være ferdig opparbeidet i sin helhet inkludert dråpeøy, frisiktsoner, og overgang til eksisterende GS-vei langs Myklerudveien. Det skal utarbeides en teknisk plan som godkjennes av Statens vegvesen før arbeidet igangsettes.

Før opparbeidelse av området starter skal det foreligge godkjente tekniske planer for offentlige veier, offentlige gang-sykkelveier, vann og avløp. Det skal også foreligge plan for innmåling av teknisk infrastruktur som skal godkjennes av kommunen. Det må foreligge forhåndsuttalelse fra kommunens *Virksomhet infrastruktur og vannmiljø* før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

Før igangsettingstillatelse gis for nye tiltak innenfor planområdet skal det lages en utbyggingsavtale med Nesodden kommune om innbetaling av en sum for prosjektets andel av betaling for utbedring i Skogheimkrysset på Fagerstrand (kryss mellom fv. 157 og Myklerudveien)

Før igangsettingstillatelse gis for nye tiltak innenfor planområdet skal det lages en utbyggingsavtale med Nesodden kommune om innbetaling av en sum for utarbeidelse av en mulighetsstudie for videre stiforbindelse mellom Sagstubben til Brånenveien.

4. BESTEMMELSER KNYTTET TIL DE ENKELTE FORMÅL OG HENSYNSSONER

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

1. Generelt

Interne veger, annen nødvendig teknisk infrastruktur og uteoppholdsarealer inngår i byggeområdene.

For beskyttelse mot støy gjelder Miljøverndepartementets retningslinjer, T-1442 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS 8175, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for veitrafikkstøy. Eventuelle skjermingstiltak langs Myklerudveien, eller avbøtende tekniske tiltak i bygning skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

Steingjerde ved planområdets østlige grense og skal ivaretas i anleggsperioden. Eksisterende vegetasjon innen vegetasjonsskjerm vist på plankartet skal ivaretas i anleggsperioden.

Støy i anleggsperioden skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442, tabell 4 og 6, samt de til enhver tid gjeldende retningslinjer. Dersom det under anleggsperioden vil være nødvendig å overstige gjeldende grenseverdier for anleggsstøy skall alle som blir berørt varsles på forhånd.

2. Område for konsentrert småhusbebyggelse – BK 1-5

Området tillates utnyttet med maks 45-60 %-BYA (se plankart). Bebyggelsen skal oppføres i 2 etg med maksimal gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 7,5 m. Bebyggelsen skal utformes etter Husbankens standard.
Parkeringsanlegg P1 vist på plankartet skal være felles åpen parkeringsplass for beboerne i BK1 og 5 med minst en biloppstillingsplass per boenhet.

3. Område for frittliggende småhusbebyggelse – BF1-2

Området tillates utnyttet med maks 25 %-BYA.-Det skal medregnes to biloppstillingsplasser per boenhet på egen grunn i BYA. Maksimal gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 12 m for BF1. BF1 omfatter eksisterende bolig i Sagstubben 9 som skal bevares. BF2 er tatt med for å sikre frisiktsonen i eiendom gbnr 23/22.

4. Blokkbebyggelse– BB1-3

Bebyggelsen skal oppføres i 2 boligetasjer med mindre leiligheter. Under boligetasjene tillates etablert en felles p-kjeller med direkte adkomst ut på KV1. Området tillates utnyttet med maks 50 %-BYA. Det skal medregnes minst en biloppstillingsplass i parkering-kjeller per boenhet. Maksimal gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 9 m.

5. Uteoppholdsareal – f_U1

I området skal det opparbeides interne gangveier og fellesområder for beboerne. Det tillates opparbeidet felles dyrkingsareal for beboerne i området og det skal medregnes minst 10m2 til urban dyrking/felles uteoppholdsareal per boenhet.

6. Lekeplass – f_L1-7

Det skal avsettes plass til 1 da. leke areal pr. 50 da. regulert boligområde eller minst 20 m2 per boenhet. Innenfor arealene skal det opparbeides områder for lek som tilfredsstiller kommunes krav til leke areal pr bolig. Dette skal anvises i utomhusplanen. Minimumskrav for utstyr på lekeplass er 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner samt sitteplass. Lekeplasser skal ha både lekeapparater, naturelementer og naturlig terreng/ grøntanlegg. For lekeplassene anvist i plankart skal være tilrettelagt for universelt utformet adkomst.

7. Renovasjonsanlegg – f_R1

Det tillates etablert nedgravd avfallsanlegg i R1. Anleggenes utstrekning og utforming skal anvises endelig i utomhusplanen og kan avvike noe fra formålets avgrensning.

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

8. Kjøreveg – o_KV1-2

KV1 skal opparbeides som vist i reguleringsplanen, og er vegtype Sa1 (Statens Vegvesens håndbøker N100). KV2 omfatter krysset Sagstubben x Myklerudveien og skal opparbeides som vist i reguleringsplanen.

Ved bygging av nye veier som har offentlig funksjon eller oppgradering av eksisterende veier som har offentlig funksjon skal Statens Vegvesens håndbøker N100 og N200 benyttes. Nye veier skal bygges med veilys.

9. Gang- sykkelvei – f/o_GS1-7

GS1-7 skal opparbeides som anvist i reguleringsplanen. Det tillates kjøring til boligene på GS3-4 og 7 for utrykningskjøretøy, renovasjonskjøretøy, varelevering, flyttebiler og tilsvarende.

10. Veg – f_V

V fungerer som adkomst til eiendommer utenfor plangrensen.

11. Annen veigrunn, teknisk anlegg – o/f_AV1-11

Formålet omfatter sideareal til vei og fortau og skal sikres som snølager og håndtering av overvann. Det tillates justering mot renovasjonsanlegg på de anviste plassene i reguleringsplanen. Det tillates adkomst til tilliggende boliger over formålet. Avkjørsel skal utformes i henhold til de enhver tid gjeldende lover og forskrift for avkjørsel og gjeldende Håndblad fra Statens vegvesen, og mulighet til å snu må ivaretas.

12. Parkeringsanlegg – f_P-2

Parkeringsanlegg P1 vist på plankartet skal være felles åpen parkeringsplass for beboerne i BK1 og 5 og P2 er felles for beboerne i BK4. Det skal skilles fra uteoppholdsarealer med beplantning eller inngjerding.

c) Grønnstruktur - pbl § 12-5

13. Grønnstruktur – f_G1

Det er ikke tillatt med bebyggelse i området, og det er ikke tillatt med plassering av byggemateriell og anleggsmaskiner i anleggsperioden.

For G1 tillates det oppfylling etter terrengforming for tilliggende byggeområder som skal spesifiseres ved søknad om rammetillatelse med plan og snitt, samt redegjørelse for plassering av overskuddsmasser. Landskapsinngrep skal minimaliseres og store trær skal bevares. Skogen kan tynnes men ikke fjernes helt. Det må foreligge forhåndsuttalelse fra kommunen før det kan gis rammetillatelse innenfor planområdet.

Eksisterende steingjerde mot øst skal bevares og ikke fylles over. Det skal etableres ny vegetasjon i form av løvtrær i G1 etter eventuell godkjent oppfylling. Vern av eksisterende steingjerde mot øst og ny vegetasjon i form av løvtrær, etter eventuell godkjent oppfylling, skal sikres i uthomshusplanen.

14. Vegetasjonsskjerm – f_VS
Eksisterende vegetasjon skal bevares og det er tillat å oppføre støyskjerm i formålet dersom det er behov for dette. Vern av eksisterende vegetasjon skal sikres i utomhusplanen, med hensyn til bygg av parkeringsanlegg og annen veggrunn vist på plankartet og eventuelle støyskjerming.

d) Hensynssoner pbl §12-6 nr 4.

15. Frisikt H_140

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal sikres og opparbeides samtidig med veganlegget.

Nesodden kommune

Kommuneplanens arealdel 2022–2046

Planbestemmelser,
retningslinjer og definisjoner



Innholdsfortegnelse

VEDLEGG I – Planbestemmelser 4

Kapittel 1. Forholdet til andre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler 4

§ 1. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl. § 1-5 og pbl. § 11-9 nr. 5) 4
§ 2. Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4) 6
§ 3. Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9) 7
§ 4. Utredningskrav (pbl. § 11-9 nr. 8) 8
§ 5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2 og § 17-2) 8

Kapittel 2. Tilgjengelighet for alle 9

§ 6. Universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5) 9
§ 7. Bestemmelser om barns interesser (pbl. § 11-9 nr. 5) 10
§ 8. Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6) 10

Kapittel 3. Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet 12

§ 9. Krav til tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3) 12
§ 10. Byggegrense fra vei (pbl. § 11-9 nr. 5) 14
§ 11. Støy (pbl. § 11-9 nr. 6) 14
§ 12. Overvann (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 15
§ 13. Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 8) 16
§ 14. Elektromagnetisk stråling (pbl. § 11-9 nr. 8) 17
§ 15. Transport og trafikk (pbl. § 11-9 nr. 8) 17
§ 16. Masseforvaltning (pbl. § 11-9 nr. 6) 18

Kapittel 4. Handel 19

§ 17. Areal for handel (pbl. § 11-10 nr. 3) 19

Kapittel 5. Klima, naturmangfold og blågrønn struktur 19

§ 18. Klima- og energihensyn (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) 19
§ 19. Naturmangfold (pbl. § 11-9 nr. 6) 21
§ 20. Vann og vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 6) 21
§ 21. Bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5) 22
§ 22. Vegetasjon (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) 22
§ 23. Turveier og stier (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) 23
§ 24. Landskap (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) 23
§ 25. Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) 23

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

Kapittel 6. Estetikk og kulturminner 24

§ 27. Estetikk (pbl. § 11-9 nr. 6) 24
§ 28. Kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7) 24

Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål..... 25

§ 29. Sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6) 25
§ 30. Bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)..... 27
§ 31. Bestemmelser for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5)..... 29
§ 32. Bestemmelser for næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5) 29
§ 33. Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2) 29
§ 34. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner (pbl. § 11-11 nr. 3) 31
§ 35. Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) 33
§ 36. Idrettsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)..... 33

Kapittel 8. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 11-8) 34

§ 37 Hensynssoner (pbl. § 11-8)..... 34

VEDLEGG II – Retningslinjer til bestemmelsene 46

Retningslinjer til § 6 om universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)..... 46
Retningslinjer til § 7 om barns interesser (pbl. § 11-9 nr. 5) 46
Retningslinjer til § 8 om kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 11-9 nr. 5, 6) 47
Retningslinjer til § 12 om overvann (pbl. § 11-9 nr 3, 6 og 8)..... 47
Retningslinjer til § 16 Masseforvaltning (pbl. § 11-9 nr. 6)..... 47
Retningslinjer til § 19 om vegetasjon (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) 49
Retningslinjer til § 21 om byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5)..... 49
Retningslinjer til § 28 om kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7) 49
Retningslinjer til § 29 om sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)..... 50
Retningslinjer til § 30 Bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 52
Retningslinjer til § 32 om næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5) 53
Retningslinjer til § 37 om hensynssoner (pbl. § 11-8)..... 53

VEDLEGG III – Definisjoner 55

VEDLEGG I – Planbestemmelser

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

§ 1. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl. § 1-5 og pbl. § 11-9 nr. 5)

Reguleringsplaner vedtatt før denne kommuneplanen gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanen. Det gjelder så langt ikke noe annet er fastsatt i kommuneplanen.

I følgende reguleringsplaner er utbyggingsvolumet per boligtomt begrenset til én boligbygning med tilhørende frittliggende eller integrert garasje som dekker parkeringskravet for eiendommen. Øvrige krav i bestemmelser og lovverk skal være oppfylt.

1. NEDRE FAGERSTRAND – PlanID 20050106 – 2005
2. FAGERSTRAND I og II – PlanID 19750013 – 1975
3. Fagerstrand-Myklerud,Felt G3 og H,Agderbygg – PlanID 19780018_3 – 1981
4. FAGERSTRAND SKOG NORD – PlanID 20030097 – 2003
5. FAGERSTRAND/MYKLERUD, NYGÅRD 1.UTB.OMR. – PlanID 19790022 – 1979
6. BERGHEIM, FAGERSTRAND – Plan ID 19840041 – 1984
7. NYGÅRD-BRÅTEN – PlanID 19880057 – 1988
8. RV.157 GJØFJELL-MUNKERUD – PlanID 19920077 – 1992
9. SKOLEVEIEN ØVRE DEL – PlanID 20060110 – 2006
10. FV.C44 FJELLSTRANDKRYSSET-FJELLSTRAND SKOLE – PlanID 19780019 – 1978
11. URIANSTADVEIEN – PlanID 20050103 – 2005
12. PERSILENGEN/MARIKLOPPA – PlanID 20060114 – 2006
13. BRATTBAKKEN ØVRE DEL, SKAUGUMVEIEN OG MORGENSOLBAKKEN – PlanID 20070122 - 2007
14. SOFIENLUND – PlanID 19890061 – 1989

15. VESTFJORDTOMTENE – SØNDRE DEL – PlanID 20050111 – 2005
16. GAMLE ALVÆRNVEI VEST – PlanID 20010096 – 2001
17. Gnr/Bnr 30/96 - Bebyggelsesplan for Lindemannvei 55/57 - PlanID 20050111_BP – 2010
18. VESTFJORDTOMTENE – PlanID 19750010 – 1975
19. ET AREAL VED VESTFJORDTOMTENE – PlanID 19890063 – 1989
20. SOLSTADVEIEN – PlanID 19920074 – 1992
21. TO VEST felt BCDK og L – PlanID 19810028 – 1981
22. TO VEST FELT A – PlanID 19820034 – 1982
23. BJØRNELIA - PlanID 19690007 – 1969
24. BJØRNELIA - PlanID 19690007 – 1969
25. BJØRNESKRENTEN - PlanID 19840039_BP – 1984
26. BJØRNESKRENTEN Gnr.30 Bnr.85 - PlanID 19840039 – 1983
27. BJØRNEMYRDALEN - PlanID 19670006 – 1967
28. RV.157 SUNNAAS-BJØRNEMYR SENTER – PlanID 19900069 – 1990
29. SUNNAAS OMREG. BOLIGOMRÅDE – PlanID 19880058 – 1988
30. RV.157 TJERNBAKKEN-VARDEN – PlanID 19900066 – 1990
31. RV.157 FLASKEBEKKTJERNE – PlanID 19850043 – 1985
32. FLASKEBEKK SENTER, TJERNSKOGEN, SKOKLEHEIA – PlanID 19850045 – 1985
33. FLASKEBEKKTJERNET-UTVIDET PLANOMRÅDE – PlanID 19860050 – 1986 – UTGÅTT
34. FLASKEBEKKRYSSET – PlanID 19860048 – 1986
35. FLASKEBEKK ØVRE DEL – PlanID 20060115 – 2006 – UTGÅTT
36. SKOGEN II – PlanID 19850044 – 1989
37. SKOGEN III – PlanID 19890060 – 1989
38. BAES VEI, FLASKEBEKK – PlanID 19880055 – 1988
39. TANGEN TERRASSE, FIOLVEIEN OG LINNEAVEIEN – PlanID 19890059 – 1989
40. UTSIKTSVEIEN-EDVARD JACOBSENS VEI – PlanID 19820033 – 1982

41. RV156 X RV157 GRANHOLTKRYSSET – PlanID 19970086 – 1997
42. NEDRE MOVEI REV. – PlanID 19930078 – 1993
43. OKSVAL BÅTHAVN – PlanID 19730008 – 1973 ?????
44. NORDRE DEL AV TOPPEN – PlanID 19910071 – 1991
45. GRANHOLT-TOPPEN – PlanID 19750011 – 1976
46. SINGERS VEI – PlanID 19800025 – 1980
47. OKSVALVEIEN – PlanID 19850047 – 1985
48. OKSVAL III OG IV REV. – PlanID 19830038 – 1984
49. TROLLVEIEN – PlanID 19920076 – 1992
50. LIAVEIEN – PlanID 19770015 – 1977
51. BIRKEVEIEN – PlanID 19870052 – 1987
52. SKOKLEFALD ØSTRE – PlanID 19900068 – 1990
53. HELLVIKSKOGVEIEN-HELLVIKVEIEN – PlanID 19810030 – 1981
54. KJARTAN VELDES VEI – PlanID 19910070 – 1991
55. WILLY THORESENS VEI OG ALEX OLSSONS VEI – PlanID 19830037 – 1983
56. HELLVIK-SOLÅSEN – PlanID 19880053 – 1988
57. Gnr. 5, Bnr. 59 og 61, Jutulveien / Furubakken – PlanID 20060124 – 2006
58. HELLVIKVEIEN – PlanID 19910072 – 1991
59. HELLVIK SYD/DEL AV BERGER SKOG – PlanID 19850088 – 1985
60. HELLVIK SYD – PlanID 19840042 – 1984
61. Bergerhøgda – PlanID 19890064_BP – 1996
62. BERGER-EKELUND – PlanID 19890064 – 1989
63. FJORDVANGEN – PlanID 19790021 – 1979
64. LØESFELTET – PlanID 19750016 – 1975
65. LØES ØSTRE – PlanID 20050117 – 2005

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

Områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg skal ha tilfredsstillende dekning for teknisk anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, vann, avløp, transport og vegnett,

kollektivbetjening, gang- og sykkelveinett, helse- og sosialtjenester, barnehager, skoler og annen tjenesteyting.

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

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.

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), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus), naturmiljø, kulturmiljøer, klimatilpasninger eller overvannshåndtering.

Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse i stedet for frittliggende småhusbebyggelse, skal det utarbeides ny reguleringsplan.

Jordloven § 9 og § 12 gjelder for dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen fram til godkjent reguleringsplan foreligger.

DOK (Det Offentlige Kartgrunnlaget) skal legges til grunn i utarbeidelse av planer.

Reguleringsplanen skal vise:

a. tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng og omgivelser
b. ny bebyggelse sett fra nærliggende boligområder, friluftsområder, turveger og utsiktsplasser, ved modell, fotomontasje eller lignende
c. planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde, egnede snitt sammen med tilliggende bebyggelse
d. virkning for sol og skygge for de ulike årstidene

Listen er ikke uttømmende.

I byggeområder gjelder følgende unntak fra krav til regulering:

1. Tiltak som sikrer og videreutvikler friområdene og grønnstrukturen.
2. Rehabilitering av piper.
3. Oppføring av solceller eller solfangere på tak og nye piper. Dette gjelder ikke innenfor 100 meters-beltet langs sjø og vassdrag, eller for SEFRAK-registrerte byggverk, eller på byggverk som befinner seg i et kulturmiljøområde av lokal, regional eller nasjonal verdi.

4. Fasadeendringer som ikke gjennomføres på SEFRAK-registrerte byggverk, eller på byggverk som befinner seg i et kulturmiljøområde av lokal, regional og nasjonal verdi. Fasadeendringer som gjennomføres på byggverk innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, er ikke en del av denne unntaksbestemmelsen.
5. Tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg som er i tråd med den til enhver tid gjeldende overordnet plan for drikkevann og vannmiljø i kommunen. For sone A tillates det tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg, når det er anlagt hovednett for vann og avløp som den aktuelle eiendommen er tiltenkt tilknytning til.

Følgende tiltak unntas også krav til regulering dersom bestemmelser om uteoppholdsareal er ivaretatt og nødvendig infrastruktur er etablert:

6. Intern adkomstveg og parkering på den enkelte byggetomt.
7. Mindre frittliggende bygninger som oppføres på bebygd eiendom, og som ikke kan brukes til beboelse, med samlet BYA inntil 15m2.

§ 4. Utredningskrav (pbl. § 11-9 nr. 8)

ROS-analyse for overvannshåndtering, og konsekvensutredning som utarbeides i forbindelse med kommuneplaner, skal legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging.

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres en ROS-analyse. ROS-analysen skal foreligge før førstegangsbehandling av planen. For områder som potensielt er utsatt for farer som skred, ras, flom og støy vises det til retningslinje nr. 2/2011 «Flaum- og skredfare i arealplanar» og «Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442).

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

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

1. Der utbygging i henhold til vedtatt arealplan også innebærer bygging eller oppgradering av offentlige anlegg eller tilpasning til slike anlegg, skal utbyggingsavtale inngås før rammetillatelse gis. Med offentlige anlegg menes teknisk infrastruktur, offentlige rom og blågrønn struktur, og offentlige samferdselsanlegg.

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:

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

Kapittel 2. Tilgjengelighet for alle

§ 6. 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. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal «Strategi for aldersvennlig stedsutvikling og universell utforming» legges til grunn.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

§ 7. 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.

I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Leke- og uteområdene skal være store nok og gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. Leke- og uteområdene skal kunne brukes av ulike aldersgrupper, og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

§ 8. 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.

Krav til minste uteoppholdsareal gjelder for søknad om følgende tiltak:

a. Oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg og underbygg
b. Varig eller tidsbestemt bruksendring, unntatt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
c. Oppdeling av bruksenheter i boliger
d. Opprettelse av ny grunneiendom og arealoverføring

Bebyggelse*	**Minimumskrav til uteoppholdsareal**
Enebolig	minst 300 m^2 MUA for den primære boenheten, og 150 m^2 for den sekundære boenheten, herunder hybelleilighet, bileilighet og tilsvarende boenheter.

Tomannsbolig	minst 300 m^2 MUA per boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	minst 175 m^2 MUA per boenhet
Blokkbebyggelse	minimum 50 m^2 MUA per 100 m^2 BRA boligareal, og 20 m^2 per boenhet avsettes til lek

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

1. Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
2. 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 felles uteoppholdsarealer på tak skal det plantes variert vegetasjon i tilstrekkelig jorddybde. Der det planlegges for uteoppholdsareal over garasjeanlegg vil kun areal opparbeidet som intensive grønne tak med minimum vekstlagstykkelse på 400 mm, samt med ekstra jorddybde for store trær, medregnes i MUA.
3. For eiendommer som bygges ut med mer enn fire boenheter skal det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 20 m2 per boenhet som del av MUA.
4. Området rundt lekearealet og adkomst til lekearealet skal ha tilfredsstillende sikkerhet.
5. Lekearealet skal ha gode og solfylte leke- og uteoppholdsarealer egnet for fysisk aktivitet og for aktuelle alders- og brukergrupper.
6. Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
7. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for byggesaken eller delesaken.
8. Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm skal følges for sykkelparkering. Disse skal plasseres på best mulig sted i umiddelbar nærhet til innganger og adkomstvei, og skal ha tak.
9. Reguleringsplaner med fastsatt MUA gjelder foran kommuneplanens bestemmelser.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

Kapittel 3. Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet

§ 9. 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. Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres i reguleringsplan og byggesøknad.

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 etablering av 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. Det skal ikke benyttes fremmede arter.

Nedgravde avfallsbeholdere

Etablering av stasjonært avfallssug avklares i samråd med Nesodden kommune og FolloRen i videre planarbeid. Ved bruk av nedgravde løsninger skal det sikres tilstrekkelig areal slik at renovasjonskjøretøyet i sin helhet står plassert utenfor den offentlige veien når tømming foregår.

Vann og avløp

Den til enhver tid gjeldende VA-norm i kommunen skal følges.

Før utbygging skal det dokumenteres tilstrekkelig mengder drikkevann som tilfredsstiller kvalitetskravene i drikkevannsforskriften.

Nye vannforsyningssystemer som leverer mer enn 10 m3 vann per 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 betinger at anlegg, transportsystem og kilde har kapasitet. Det skal derfor tilstrebes å etablere felles drikkevannsløsning og avløpsløsning i nye områder.

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 ulemper for andre eiendommer.

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.

Nettstasjoner

a. Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNF- områder og i areal lagt ut til utbyggingsformål.
b. Nettstasjoner tillates oppført utenfor byggegrenser.
c. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense.
d. Det er 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.
e. Nettstasjoner skal ikke inngå i tillatt utnyttelsesgrad.

Parkering

Den til enhver tid gjeldende kommunale parkeringsstrategi og parkeringsnorm skal følges.

Navigasjonsinnretninger

Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4.

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

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

a. Langs Fv. 156 (Tangenveien, Skoklefallsletta, Bergersletta, Røerveien, Jaerveien, Hasleveien) og Fv. 157 (Vestveien, Vardenbakken, Tosletta, Bleksliveien, Hellaveien, Svestadbakken, Sproveien, Lilerudveien, Myklerudveien, Kløftaveien) er byggegrensen 30 meter målt fra senterlinjen.
b. Langs Fv. 106 (Kapellveien) og Fv. 105 (Fjellveien, Kirkeveien) er byggegrensen 25 meter målt fra senterlinjen.
c. Langs Fv. 102 kan vurderes en byggegrense på 25 meter (ev. 20 meter) målt fra senterlinjen.
d. Langs Fv. 102 er byggegrensen 25 meter målt fra senterlinjen.
e. Langs Fv. 107 (Hellvikveien) er byggegrensen 25 meter målt fra senterlinjen.
f. Langs Fv. 157 fra Sønstedal (krysset med fv. 156) i Frogn til Skogheimkrysset er byggegrensen 20 meter målt fra senterlinjen.
g. Langs fylkesvei 103 (Storerudveien), Fv. 104 (Midtveien), Fv. 108.01 (Alværnveien) og 02 (Flaskebekkveien) er byggegrensen 15 meter målt fra senterlinjen.

§ 11. Støy (pbl. § 11-9 nr. 6)

Ved planlegging av ny bebyggelse eller virksomhet skal støy vurderes etter den nyeste versjonen av Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442». Ved søknad om nye bygninger til støyfølsomme bruksformål (bolig, fritidsbolig, sykehus, pleiehjem/institusjon, skole og barnehage) i rød eller gul støysone, stilles det krav til støydokumentasjon. Ved planlegging av ny støyende virksomhet stilles det krav til støydokumentasjon.

Sonene er delt inn i rød og gul sone i henhold til T-1442. Støysonene er ikke egnet til støyfølsomme bruksformål (skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, rekreasjonsarealer med flere). Etablering av ny, støyfølsom bebyggelse er derfor ikke tillatt i støysonen.

Unntak i gul sone

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, 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. Det forutsettes at det utformes en støyrapport som ansvarsbelegges i byggesaken, og som viser at unntaksbestemmelsen kan komme til anvendelse. Videre tillates det oppføring av bygninger i gul støysone som ikke innehar rom for varig opphold.

Unntak i rød sone

I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av bebyggelse 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 bebyggelsen skal etableres i disse områdene kreves støyreduserende tiltak i aktuelle fasader. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side. Det forutsettes at det utformes en støyrapport som ansvarsbelegges i byggesaken, og som viser at unntaksbestemmelsen kan komme til anvendelse. Videre tillates det oppføring av bygninger i gul støysone som ikke innehar rom for varig opphold.

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 rapport med støysonekart. Støyrapporten skal avklare hvilke avbøtende tiltak og hvilke alternative løsninger som vil være nødvendig slik at støykravene kan oppfylles. Støyrapport skal foreligge samtidig med forslag til reguleringsplan, samt i oppdatert form ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 og § 20-2.

Rekrasjonsområder

Lydnivå i rekreasjonsområder skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal 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.

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

Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne og naturbaserte overvannsløsninger, i tråd med treleddsstrategien.

Takvann og overflatevann skal fordrøyes internt på byggetomten og behandles etter prinsipper 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 komme frem 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.

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

Flom

Bebyggelse skal sikres mot skade fra flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor aktsomhetsområdene i kommunens digitale flomkart, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer situasjonen nedstrøms.

Naturlige flomveier skal ivaretas.

Det skal tas hensyn til oppdaterte prognoser for økt intensitet og mengde nedbør som følge av endring av klima ved all arealplanlegging og nye tiltak.

Stormflo

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

a. Gulvnivå i 1.etg skal være på minst 3 meter over havet eller sikres for å hindre skade ved stormflo.
b. Kjeller under dette nivå skal være vanntett med mulighet for avrenning, sikres mot tilbakeslag og med teknisk løsning for rask tømming ved vanntrenging.
c. Materialvalg på eksponerte flater gjøres med tanke på saltvannseksponering.
d. Utomhusanlegg skal ligge minimum på 1,8 meter over havet. Brygger og badehus er unntatt fra dette kravet.

e. 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 mindre enn 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, avkjørsler, 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, båthus, pumpehus eller toaletthus.

Ras, erosjon og skred

Ved reguleringsarbeid og søknad om tiltak, skal risiko for ras, erosjon, skred dokumenteres i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

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 eller skred. Fare for at tiltaket kan utløse ras, erosjon eller skred i tilliggende arealer skal også vurderes.

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

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

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

Dersom ny bebyggelse som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet eller lignende, som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens 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.

§ 15. 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 trafikksikkerhet 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.

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

Behovet for transport av masser inn og ut av ethvert område skal minimeres. Det skal ikke resultere i økt høyde eller gis terrengtilpasning som følge av masseutvidelse etter sprengning eller utgraving.

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 masser inn eller ut fra et område, skal det dokumenteres at masser ikke inneholder plantedeler eller frø av arter registrert i norsk fremmedartsliste. Anleggsmaskiner må rengjøres før de tas ut av et område dersom de har vært i kontakt med fremmede 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.

Fare for kvikkleireskred skal avklares i forbindelse med massehåndtering for søknadspliktige tiltak.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

Kapittel 4. Handel

§ 17. 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:

a. vurderer behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstruktur i området hvor etableringen eller utvidelsen skal skje
b. redegjør for tilgjengelighet med kollektivtransport og trafikksikker adkomst for fotgjengere og syklister
c. viser klimafotavtrykket for utbyggingen. Beregning av klimafotavtrykk skal gjøres i henhold til kommunens veileder

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.

Kapittel 5. Klima, naturmangfold og blågrønn struktur

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

Alle søknadspliktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. I alle planforslag skal prosjektets mål for utslipp av klimagasser angis i planens formålsbestemmelse. Planforslag skal også redegjøre for tiltak for å redusere klimagassutslipp og transportbehov i bygge- og anleggsfasen. Klimaveileder for plan- og byggesaker i Nesodden kommune skal legges til grunn ved valg av løsninger.

Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terrenget slik at klimagassutslipp forbundet med terrengbearbeiding reduseres. Planforslag skal redegjøre for tiltak for å redusere sprenging, graving og masseforflytting.

Ved utbygging i områder avsatt til sentrumsformål, i nærings- og industribygg, bygg for tjenesteyting, eller i boligområder, skal det foreligge en plan for tekniske energiløsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder.

Takarealer med overflate større enn 200 m2, og som ikke brukes som oppholdsarealer, skal etableres med grønne tak, solceller, solfanger eller andre miljøfremmende løsninger.

Klimagassberegninger

Klimakonsekvenser av byggesøknader for nybygg, tilbygg, totalrehabilitering eller bruksendring skal dokumenteres med klimagassberegninger.

Klimagassberegninger skal utarbeides i disse tilfellene:

a. Utarbeidelse av nye reguleringsplaner.
b. Søknad om oppføring av tre boenheter eller mer.
c. Søknad om oppføring av næringsbygg.
d. Søknad om riving av eksisterende bygg større enn samlet 200 m2 BRA, eller 300 m2 drifts- eller lagerbygg innen landbruk.
e. Søknad om større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

Klimagassberegninger bør baseres på NS 3720, og bør også leveres ved:

f. Vesentlige naturinngrep
g. Mindre samferdselstiltak
h. Valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg
i. Ved vurdering av tilknytningsplikten for fjernvarme

Energiplan

Det skal lages en energiplan ved søknad om oppføring av næringsbygg, eller oppføring av tre boenheter eller mer. Med energiplan menes det her at planforslag skal redegjøre for tiltak for å redusere behovet for tilført energi og belastningen planen vil ha på energisystemet i området. Plassering av bygninger og planlegging av tekniske løsninger skal tilstrebe å redusere energi og effektbehovet, samt gjøre det mulig å høste lokal energi. Det skal vurderes om det er mulig å benytte overskuddsenergi og utveksle energi mellom aktører i området.

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

a. Valg av energiforsyning med en vurdering av fornybare energikilder

b. Valg av energibesparende løsninger i bygg
c. Tilrettelegging for energieffektive løsninger, herunder plassering og utforming av bygningene

Miljøoppfølgingsplan

Til detaljreguleringsforslag for bebyggelse skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal forklare hvordan følgende miljø- og klimahensyn blir ivaretatt:

a. Tidsbegrensning av daglig byggevirksomhet for å ta hensyn til de nærliggende beboernes livskvalitet
b. Plan for anleggstransport for å redusere mengde trafikk til og fra området
c. Parkering i anleggsperioden
d. Trafikkavvikling og trafikksikkerhet
e. Grunnarbeider, massetransport og massedeponering
f. Krav til avfallsreduksjon og avfallshåndtering, anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet samt avbøtende tiltak
g. Beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og biologisk mangfold, samt hindring av spredning av fremmede arter
h. Miljøtilstanden til påvirkede vannforekomster

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

Naturmangfoldlovens kapittel II gjelder ved all reguleringsplanlegging og søknad om tiltak. Det skal gjøres særskilte vurderinger for å ivareta områder som omfattes av forskrift om prioriterte arter, jf. naturmangfoldlovens § 23 og forskrift om fremmede organismer, og utvalgte naturtyper, jf. naturmangfoldlovens §§ 52-56 og byggteknisk forskrift § 9–4.

Hule eiketrær slik de er definert i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares.

Se retningslinjer for definisjonen av hule eiker.

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

Inngrep i vann og vassdrag er ikke tillatt. Med inngrep menes ikke åpning av bekker eller restaurering av myr- og våtmarksområder.

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser 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.

Arealplanlegging for nye inngrep og ny aktivitet må vurderes etter unntaksbestemmelsen i vannforskriften § 12.

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

Langs vassdrag, våtmark (f.eks. myr, sumpmark) og bekker, skal det tas særlig hensyn til naturmangfold. I dette området skal naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser, tas vare på ved bærekraftig bruk og vern. Det skal særskilt tas hensyn til kantvegetasjon og dens økologiske funksjon for å sikre et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dersom kommunen finner det nødvendig, kan kommunen kreve konsekvensutredning som sikrer at hensynene i bestemmelsen ivaretas.

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger, andre byggverk, varige eller midlertidige konstruksjoner nærmere enn 15 meter fra elver, bekker og flombekker. For andre vassdrag og våtmark, slik som myr, tjern og dammer, er grensen 30 meter. Byggegrensene gjelder ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdrag og våtmark, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdrag og våtmark.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

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.

Fremmede arter skal unngås.

Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende planter. Dette gjelder så vel utearealer i byggeområder som områder avsatt til samferdsel, teknisk infrastruktur eller grønnstruktur.

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.

Tiltakenes påvirkning på tilgrensende naturområder (grønne lunger, nesoddmarka, grøntkorridorer mv), skal inkluderes i planforslag. Eksisterende registreringer av det biologiske mangfoldet skal oppdateres.

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

Turstier, smett og 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.

§ 24. 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, høydedrag og landskapssilhuetter skal ivaretas. Nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.

Ved regulering kreves det en helhetlig 8 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.

§ 25. 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, stier, tråkk og andre gang- og

sykkelforbindelser til marka og vassdrag, sammenhengende grøntdrag, grøntområder, 100-metersskoger og grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

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

Hensyn til friluftsliv skal vektlegges ved behandling av reguleringssaker og andre tiltak. Statlig sikrede friluftsområder er områder som skal forvaltes for allmenhetens friluftsinteresser. Det tillates kun tiltak som fremmer friluftsliv, for eksempel oppgradering av stier og installasjoner som vil gi en bedre friluftsopplevelse.

Kapittel 6. Estetikk og kulturminner

§ 27. 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 og material- og fargevalg.

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

Svalganger kan i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen høyner byggets arkitektoniske kvaliteter både i seg selv og med hensyn til omgivelsene, og medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet. Vurderingen skal som et klart utgangspunkt være restriktiv, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate eller plass.

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

§ 28. 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.

Forhold til reguleringsplaner

Der det er vedtatt bestemmelser som ivaretar kulturminnehensyn i reguleringsplaner utover det som spesifiseres i kommuneplanens arealdel, skal bestemmelsene i reguleringsplanen gjelde. Dette gjelder for alle typer bestemmelser, inkludert hensynssoner, bestemmelsesområder, bestemmelser til arealformål, m. m.

Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

Ved all planlegging, nybygg og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på å bevare verdifulle kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø.

For kulturhistorisk verdifull bebyggelse og særpregede kulturmiljøer kan kommunen avslå søknad om riving. Kommunen kan avslå søknad om riving av steingjerder, murer, tekniske installasjoner, veifar, spor etter tradisjonell virksomhet, verdifull vegetasjon eller trær, hageanlegg og lignende som er en viktig del av særpreget.

Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner skal tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.

Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers historisk særegne plassering i landskap og terreng.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål

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

a. All utvikling innenfor arealer avsatt til sentrumsformål skal bygges etter prinsippet innenfra-ut.
b. Utviklingen av Tangen og Fagerstrand skal begge skje på helhetlige måter. Regulering av området skal skje etappevis. Det skal ikke startes opp arbeid med detaljregulering for områdene med hensynssone H810_2 - 13, før det foreligger godkjente detaljreguleringer for minst 40 % av områdene avsatt til

sentrumsformål, med hensynssone H810_1. Innenfor vekstområdet Tangen og Fagerstrand gjelder ikke hensynssone H810 når det foreligger vedtatt reguleringsplan. Planer som allerede har hatt oppstart omfattes ikke av bestemmelsen.

c. Innenfor begge områdene avsatt til sentrumsformål skal områdeutnyttelsen være minimum 60 % og maksimum 80 %. Innenfor ytre vekstgrense, er områdeutnyttelsen på maks 60 %.
d. 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 forbeholdes publikumsrettede funksjoner.
e. Hver virksomhet med fasade mot gaten skal ha direkte atkomst fra tilliggende gateplan.
f. I nye områder innenfor sentrum eller ved omfattende fornyelse av eksisterende sentrumsområde skal det være ett eller flere sentrale møtesteder med høy fysisk og sosial kvalitet.
g. Gesims- og mønehøyder for sentrumsområdene skal fastsettes i reguleringsplan.
h. 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.
i. Nye kjøreveier skal som hovedregel planlegges som gater, med god tilrettelegging for sykkel og gange.
j. 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.
k. Ved regulering skal det gjøres en vurdering av muligheten for å etablere bilfrie gater.
l. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedveinettet.
m. Det skal legges til rette for god og tilstrekkelig sykkelparkering.
n. I alle plansaker skal korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige mål, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, ivaretas.

o. Det skal ikke plantes fremmede arter, inkludert parklind og sølvlind, eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.
p. Blågrønn faktor (BGF) skal vurderes ved utarbeidelse av planer.
q. Minimumskrav til uteoppholdsareal:

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

Minimum 80 prosent av MUA skal være fellesareal.

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

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.

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

Ved regulering skal det gjøres en vurdering av behovet for sosiale boformer. Det skal også gjøres en vurdering av variasjon i boligtyper, boligstørrelse, eierform og pris. Utbyggingsavtaler skal, i nødvendig utstrekning, benyttes for å sikre denne variasjonen.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om sosiale boformer.

Fritidsboliger i områder som er regulert til boligformål kan konverteres dersom rekkefølgekrav og andre krav i plan er ivaretatt og det kan dokumenteres at kravene for vann, avløp og vei/atkomst er tilfredsstillende ivaretatt i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift.

Fritidsboliger i områder som ikke er regulert, men avsatt til boligformål i kommuneplanen, må detaljreguleres med blant annet ROS-analyse, dersom den enkelte eiendom skal bruksendres. Kravene for vann, avløp og vei/atkomst skal tilfredsstille gjeldende byggteknisk forskrift.

Det er ikke tillatt med tiltak på badehus. Det tillates heller ikke tiltak i tilknytning til badehus, for eksempel brygger eller plattinger og liknende. 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.

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

Bestemmelser for bestemte områder

Nesodden kirke

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

Jaerveien 56-64 (gnr. 12 bnr. 7, 9, 10, 30, 26, 21, 33 og 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.

Bestemmelser til avgrensede områder i arealplankartet

a1, a2, a3: I områdene skal liten utvikling skje. Det tillates kun bruksendring av fritidsbebyggelse og mindre tilbygg. Utvidelse av fritidsbebyggelse tillates ikke.

b1: Det tillates kun bruksendring av fritidsbebyggelse og mindre grad av fortetting med forsiktig innpassing av bygg. Områdene skal ha en utnyttingsgrad på 0,5 boliger pr dekar.

c1, c2, c3, c4: Det tillates kun bruksendring av fritidsbebyggelse og mindre grad av fortetting med forsiktig innpassing av bygg. Områdene skal ha en utnyttingsgrad på 0,5–0,6 boliger pr dekar.

d1: Det tillates kun bruksendring av fritidsbebyggelse og mindre grad av fortetting med forsiktig innpassing av bygg. Områdene skal ha en utnyttingsgrad på 0,5–1,0 boliger pr dekar.

e1, e2: Det tillates kun bruksendring av fritidsbebyggelse og mindre grad av fortetting med forsiktig innpassing av bygg. Områdene skal ha en utnyttingsgrad på 0,8–1,0 boliger per dekar.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

I området avsatt til fritidsbebyggelse, Ildjernet, tillates ikke oppføring av ny fritidsbebyggelse eller utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse.

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

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

N2, Tangen Trelast. Bebygd areal (BYA) for næringsområde skal ikke overstige 30%.

N3, Løes – nord for Nesoddparken. Det skal tas spesielt hensyn til den registrerte naturtypen som omfatter all skog innenfor området. Alle eiketrærne 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.

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

§ 33-1. LNF - Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

a. Det er kun tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.
b. Ved tiltak som er eksponert mot sjøen, skal fjernvirkningen vurderes.
c. Det tillates stier, løyper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og bedrer naturmiljøet, dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt eller rehabilitert.
d. Tiltak skal plassers 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.
e. Det tillates ikke fradeling og arealoverføring av boenheter som inngår i tunet.
f. Oppføring av kårbolig tillates kun når det dokumenteres at det er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra tidligere ikke er mer enn én boenhet på eiendommen.

g. 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.
h. Det tillates med tilkobling til privat og offentlig vann- og avløpsanlegg som er i tråd med den til enhver tid gjeldende overordnet plan for drikkevann og vannmiljø i kommunen. For sone A tillates det tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg, når det er anlagt hovednett for vann og avløp som den aktuelle eiendommen er tiltenkt tilknytning til.
i. Det ikke tillatt med tiltak på badehus. Tiltak i tilknytning til badehus, for eksempel brygger og platting, tillates heller ikke. 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.
j. Badehus og brygger kan gjenoppbygges innen 3 år etter at skaden er oppstått. Badehus tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk og standard.

§ 33-2. LNF - Areal for spredt boligbebyggelse

a. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
b. Det er ikke tillatt med fradeling og arealoverføring i området.
c. Det tillates ikke nye boenheter eller boliger i området.
d. Utenfor 100-metersbeltet langs sjøen er det tillatt med fasadeendringer og oppføring av tilbygg på eksisterende boligbebyggelse. Det er også tillatt med oppføring av garasje og uthus til bolig. 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.
e. Ingen tiltak skal være eksponert mot sjøen
f. Det er tillatt med tilkobling til privat og offentlig vann- og avløpsanlegg som er i tråd med den til enhver tid gjeldende overordnet plan for drikkevann og vannmiljø i kommunen. For sone A tillates det tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg, når det er anlagt hovednett for vann og avløp som den aktuelle eiendommen er tiltenkt tilknytning til.
g. Det er ikke tillatt med tiltak på badehus. Tiltak i tilknytning til badehus, for eksempel brygger og platting, tillates heller ikke. 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.

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

§ 33-3. LNF - Areal for spredt fritidsbebyggelse mv.

a. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
b. Det er ikke tillatt med fradeling og arealoverføring i området.
c. Det tillates ikke oppført nye fritidsboliger i området.
d. Utenfor 100-metersbeltet langs sjøen er det tillatt med fasadeendringer. Det er tillatt med mindre tilbygg på maksimalt 20 m^2. Et slikt tilbygg kan bare oppføres én gang, regnet fra det tidspunkt Kommuneplan 2018-2042 ble stadfestet (08.06.2020). Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 10 %-BYA. Samlet bruksareal (BRA) skal ikke overstige 100 m^2.
e. Ingen tiltak skal være eksponert mot sjøen.
f. Det er tillatt med tilkobling til privat og offentlig vann- og avløpsanlegg som er i tråd med den til enhver tid gjeldende overordnet plan for drikkevann og vannmiljø i kommunen. For sone A tillates det tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg, når det er anlagt hovednett for vann og avløp som den aktuelle eiendommen er tiltenkt tilknytning til.
g. Det er ikke tillatt med tiltak på badehus. Tiltak i tilknytning til badehus, for eksempel brygger og platting, tillates heller ikke. 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.
h. Badehus og brygger kan gjenoppbygges innen 3 år etter at skaden er oppstått. Badehus tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk og standard.

§ 33-4. LNF - Areal for spredt næringsbebyggelse mv.

a. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
b. Det er ikke tillatt med fradeling og arealoverføring i området.
c. Det er maksimalt tillatt med et bebygd areal på 20 %-BYA, og et maksimalt tillatt bruksareal (BRA) på 350 m2.
d. For gnr. 25 bnr. 1, Gaupa, er det krav til regulering før tiltak kan gjennomføres. Området skal kun benyttes til bygging av tretopphytter og drift tilknyttet dette.

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

§ 34-1. Farled

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

§ 34-2 Friluftsområder

1. I friluftsområder tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. 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. Fritidsfartøy og løsøre (herunder båter, kajakker, seilbrett, padlebrett og lignende) skal sikres slik at de ikke kan synke, slite seg eller utgjøre en forurensningsfare jf. forurensingsloven § 6.
6. Etablering av nye bryggeanlegg eller moloer med flyteelementer av ubeskyttet isopor (EPS) som kan utgjøre en forurensningsfare er forbudt, jf. forurensingsloven § 6.
   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 jf. pbl. § 30-5 og som ikke forringer kulturminneverdier.

§ 34-3 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. Oppdrett tillates kun i særskilt avsatte akvakulturanlegg. Alle tiltak er søknadspliktige.

   Unntak:
   - Skjøtsel i henhold til skjøtselsplaner godkjent av kommunen eller Statsforvalteren.
   - 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.

§ 35. 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:

§ 35-1 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 friluftsloven § 35.

§ 35-2 Grønnstruktur-naturområde

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

§ 35-3 Grønnstruktur-friområde

Området kan opparbeides for lek, opphold og friluftsliv.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om grønnstruktur.

§ 36. Idrettsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)

I områder for nåværende idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til arealformålet. Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse, kreves det regulering. Det stilles krav til reguleringsplan i alle områder for fremtidig idrettsanlegg.

På eksisterende idrettsanlegg som ligger innenfor areal avsatt til grønnstruktur, kan det gjennomføres tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav b, c, e, f, i og j, uten detaljregulering. Tiltak som kan gjennomføres er vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak, fasadeendringer, riving av tiltak, oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner, plassering av skilt- og reklameinnretninger, og plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.

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

§ 37 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 forurensede 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». Hensynssonen kan fjernes dersom virksomheten eller andre tilsvarende virksomheter opphører.

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.

a. Ved planarbeid som kan berøre viktige kulturmiljø eller sammenhengende kulturlandskap skal konsekvensene for kulturlandskap og kulturmiljø utredes, med særlig vekt på landskapsbilde.

b. Mellomlagring av masser, terrengplanering og andre tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for landskapsbilde krever reguleringsplan før gjennomføring.
c. Ved søknad om tiltak på bygninger, inklusive tilbygg og påbygg, og på eksisterende bygg innenfor hensynssonen, må det vektlegges at endringer tilpasses landskapet rundt og eksisterende bebyggelse.
d. Søknader om tiltak som omfatter SEFRAK-registrerte bygg skal oversendes til antikvarisk myndighet.

Følgende områder skal bevares som kulturlandskap:

- Jordbrukslandskapet ved Røer/Løes
- Jordbrukslandskapet langs Agnorveien
- Jordbrukslandskapet langs Fundingrudveien

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 friluftsinteresser. Bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 er ikke tillatt.

Unntak:

- 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 infrastrukturanlegg 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 naturtypene «lågurt-lind-hasselskog», «hule eiker», «lågurtedellauvskog», «lågurtfuruskog» og «rik rasmarkslindeskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_4: Steinerskolen

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurteikeskog», «hule eiker», «lågurtedellauvskog», «rik svartorsumpskog» og «rik sump- og kildeskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_5: Ursvik

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «rik svartorsumpskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_6: Bergerskog I

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «rik blandingskog i lavlandet» og «hule eiker». Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_7: Bergerskog II

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «gammel barskog». Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. 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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_8: Berger

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtfuruskog», «gammel lågurtgranskog», og «rik gransumpskog». Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. 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 og dets økosystemfunksjoner 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 naturtypene «hule eiker», «semi-naturlig eng» og «lågurtalm-lind-hasselskog». Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. 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 og dets økosystemfunksjoner 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 naturtypene «hule eiker», «lågurtfuruskog», «frisk lågurtedellauvskog», «rik svartorsumpskog», «gammel furuskog med liggende død ved», «lågurtalm-lind-hasselskog», «rik edellauvskog» og den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark i borenomoral sone».

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 og dets økosystemfunksjoner 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.

H560_24 Skoklefallsletta

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtedellauvskog, «hagemark» og «frisk rik edellauvskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. 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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_25 Nord for Storebakken

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «gammel lågurtgranskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. 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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_26 Kavringstrand til Håkonkastet

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtalm-lind-hasselskog», «hule eiker», «lågurtedellauvskog», «lågurtfuruskog», «gammel furuskog med gamle trær», «gammel grandominert naturskog» «frisk lågurtedellauvskog», «rik blandingsskog i lavlandet» og «gammel granskog med liggende død ved» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. 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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_27 Hellviktangen

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «eng-aktig sterkt endret fastmark», «semi-naturlig eng» og «lågurtfuruskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. 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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_28 Vesleskauen

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «hule eiker» og «svartor-sumpskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. 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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_29 Fjordvangen brygge nord

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtfuruskog», «frisk låurtedellauskog» og «hule eiker» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper,

DN13 og NiN naturtyper. 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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_30 Sefjell

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «gammel lågurtospeskog», «gammel lågurtgranskog», «hule eiker» og «frisk lågurtedellauvskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. 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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_31 Vest for Rudstranda

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «gammel barskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. 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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_32 Jaer

Hensynssonen skal ivareta amfibiedam og etablert blomstereng/slåtteeng innenfor hensynssonens avgrensning. 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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_33 Fagerstrand strandsone

Hensynssonen skal ivareta den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» og naturtypen «semi-naturlig eng» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_34 Strandlia

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «rik svartorsumpskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. 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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_35 Gjøfjell kirke

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «hule eiker» og «lågurteikeskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. 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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_36 Agnorbekken/Labråtan

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «flomskogmark», «gammel granskog med liggende død ved», «lågurtfuruskog», og dammen som er plassert innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. 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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_37 Store Rud

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtfuruskog», «hule eiker» og gammel lågurtospeskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. 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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_38 Ildjernet Vest

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «rikt strandberg» og den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. 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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_39 Perstelia vest

Hensynssonen skal ivareta den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. 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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_40 Storsteila nord

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «svært tørkeutsatt sørlig kalkberg» nord på øya innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. 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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_41 Storsteila syd

Hensynssonen skal ivareta den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. 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 og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

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.

Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer omfattet av hensynssoner kulturmiljø, må forholde seg til verneverdig bebyggelse på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Søknad eller reguleringsplan skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.

Historiske veifar skal søkes bevart bevares. Kommunen kan avslå tiltak som forringer veiens historiske kvaliteter.

Videre gjelder disse bestemmelsene i H570:

1. Kommunen kan avslå søknad om riving av bevaringsverdig bebyggelse
2. Nye tiltak på eiendommer skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bebyggelsens overordnede formspråk, materialbruk, takform, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.
3. Påbygg tillates ikke. Tilbygg og andre tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tilbakeføring til opprinnelig eller historisk situasjon, på dokumentert

grunnlag. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger i området.

4. Nødvendig utskiftning og fornyelse av opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som f.eks. vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, taktekking og andre fasadedetaljer skal kun skje når bygningsdelene ikke lar seg utbedre eller reparere. Ved nødvendig utskiftning og fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.
5. Opprinnelig intern sti og veistruktur og eldre opparbeidet hage eller parkareal, inkludert verdifull vegetasjon, forstøtningsmurer m.m. skal søkes bevart bevares.

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.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730, er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes til regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

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. Innenfor område med felles planlegging med vedtatte reguleringsplaner, gjelder ikke hensynssone H810.

VEDLEGG II – Retningslinjer til bestemmelsene

Retningslinjer til § 6 om 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.

a. 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.
b. 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.
c. 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.
d. Universelt utformede områder skal knyttes sammen for å sikre tilgjengelighet.
e. Parkering for personer med nedsatt funksjonsevne og heiser fra parkeringsanlegg bør være riktig plassert i forhold til universelt utformede gangveger.
f. Ved planlegging av bygg og utearealer skal NS 11001, eller den til enhver tid gjeldende veileder, legges til grunn.

Retningslinjer til § 7 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 § 8 om 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 § 12 om 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 opprettholdes, eller på annen måte utnyttes som ressurs og naturens selvrensingsevne.

Retningslinjer til § 16 Masseforvaltning (pbl. § 11-9 nr. 6)

Stedegen håndtering av masser (massebalanse)

Hovedregelen er at masser skal forbli innenfor tiltaksarealet/prosjektområdet så langt det er mulig. Tiltakshaver må på etterspørsel fra kommunen kunne dokumentere at man har vurdert mulighetene for å oppnå massebalanse innenfor tiltaksarealet/prosjektet.

Det skal foretas nødvendige undersøkelser for å klassifisere massene etter kjemisk eller biologisk forurensning (fremmede arter).

Hvis masser med fremmede skadelige arter skal mellomlagres eller flyttes, må det gjøres en risikovurdering med tanke på spredning, og om det eventuelt må gjøres tiltak for å hindre slik spredning. Dersom det i et prosjekt likevel oppstår utilsiktet spredning av fremmede arter, skal det iverksettes egnede tiltak for å avverge eller begrense skaden.

Håndtering av overskuddsmasser, der stedegen håndtering (massebalanse) ikke er mulig

Dersom massebalanse ikke er mulig, skal all deponering eller mellomlagring kun skje på arealer godkjent for formålet, og være hjemlet i lov. Områder med høye naturverdier eller viktige økosystemfunksjoner kan ikke godkjennes for deponering eller mellomlagring.

Det skal foretas nødvendige undersøkelser for å klassifisere massene etter kjemisk eller biologisk forurensning (fremmede arter). Dersom det i et prosjekt likevel oppstår

utilsiktet spredning av fremmede arter, skal det iverksettes egnede tiltak for å avverge eller begrense skaden.

Behovet for transport av masser inn og ut av et hvert område skal minimaliseres. All håndtering av overskuddsmasser, i alle typer prosjekter, skal kunne dokumenteres ved forespørsel.

For mindre mottak av masser kan det gis dispensasjon fra kommuneplanen etter søknadsbehandling (jf. plan- og bygningsloven kapittel 19). Dispensasjon bør kun brukes unntaksvis, for eksempel dersom behovet er akutt, det vil ta for lang tid å få regulert området og området er egnet til formålet og har liten grad av konflikt med andre hensyn og interesser. Det kan ikke gis dispensasjon for større tiltak, jf. plankravet som ligger i plan- og bygningsloven § 12-1 uavhengig av kommuneplanens bestemmelser, med mindre det foreligger særlige grunner.

Deponering av forurensede masser

Deponering av masser skal alltid være siste utvei, og kun utføres dersom andre alternativer er vurdert.

Deponering og mellomlagring av masser skal kun skje på arealer godkjent for formålet og i tråd med gjeldende lover

Deponering av masser skal ha hjemmel i detaljreguleringsplan.

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 fremmede arter.

Anleggsmaskiner må rengjøres før de tas ut av området dersom de har vært i kontakt med fremmede 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.

Retningslinjer til § 19 om vegetasjon (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Hule eiketrær, slik de er definert i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares.

Fra forskriften: «Med hule eiker menes eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken. Synlig hule defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen og der åpningen er større enn 5 cm". Unntatt er hule eiker i produktiv skog.»

Bevaring av eiker innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen på, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt. Inngrep, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor en omkrets som tilsvarer kronens største utstrekning skal ikke forekomme.

Retningslinjer til § 21 om byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved fastsettelse av bredde på byggefritt belte og kantvegetasjon skal 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 § 28 om 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, som kan lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (www.askeladden.no), skal ligge til grunn for all saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Alle tiltak nær kjente kulturminner skal oversendes fylkeskommunen, samt alle tiltak i uregulerte områder. For å ivareta hittil ikke kjente automatisk fredete kulturminner skal alle planer og tiltak som kan virke inn på så vel kjente som ukjente automatisk fredete kulturminner legges fram for kulturminnemyndigheten til uttalelse. Dersom kulturminnemyndigheten nylig har uttalt seg til gjeldende reguleringsplan, ansees dette som avklart. Tiltak innenfor alle reguleringsplaner eldre enn 2005 må oversendes fylkeskommunen for vurdering av kulturminnehensyn, både for kjente kulturminner og en vurdering av behov for arkeologiske registreringer for å påvise hittil ukjente kulturminner. Eksempler på tiltak som skal oversendes er tilbygg på eksisterende boliger, utbedring/anleggelse av veier og turløyper, eller etablering av parkeringsplasser, renseanlegg, verandaer, plattinger, skjul, drivhus o.l. eller søknader om å dele og selge eiendom.

Retningslinjer til § 29 om 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, måikke 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 § 30 Bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Sosiale boformer

Å legge til rette for sosiale boformer bygger opp under kommunens mål om å føre en inkluderende og bærekraftig arealpolitikk, strategien aldersvennlig stedsutvikling og universell utforming og den nasjonale kvalitetsreformen «leve hele livet». Sosiale boformer er boliger som har større grad av deling og nabofellesskap enn vanlige boliger. Dette vil bidra til variasjon og mangfold i boligbyggingen på Nesodden, redusere ensomhet, gi økt trygghet og i stor grad bidra til bærekraftsmålene gjennom delingsøkonomi grunnet fellesskapsløsninger og integrering.

Bestemmelser til avgrensede områder i arealplankartet

Disse bestemmelsene gjelder bare for spesifikke områder i kommunen. De ulike bestemmelsene er tilegnet hver sin bokstav, og hvert område bestemmelsen gjelder for, er tilegnet et siffer. Dette gjør det mulig å finne ut hvilken bestemmelse som gjelder for et gitt område i kartet. For en oversikt over hvor i kommunen disse områdene ligger, se vedlegget «Revidering av §30 – illustrasjonskart».

Retningslinjer til § 32 om 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 trafikksikkerhet 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 § 37 om 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

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.

Boligbygning defineres av Standard for bygninger / Matrikkelen punkt 1: Bolig.

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 er 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 allmennyttige formål, herberger og bevertningssteder og for garasjeanlegg og bensinstasjoner.

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

Friluftsområde 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 adkomstkjerne, mens skiveblokker har minst to adkomstkjerner.

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

Gårdstilknyttet næringsvirksomhet er næringsvirksomhet som drives på den enkelte gård, og er basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag som driftsenhet.

Hybel er ikke en 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 byggteknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

Høyhus er en 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.

Intensive grønne tak (takhager) skal tåle menneskelig opphold og ferdsel. Intensive grønne tak kan ha varierende jorddybde tilpasset ulike stauder, busker og trær som taket beplantes med.

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 adkomstkjerne i midten er den minste formen for blokk.

Naturtyper er en 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.

Påbygg er utvidelse av en bygning i høyden, for eksempel ved bygging av en ekstra etasje.

Sekundærleilighet defineres som en selvstendig boenhet eller bruksenhet som har egen separat inngang, kjøkken/tekjøkken, ett eller flere oppholdsrom/soverom, sanitærrom 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 byggteknisk 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.

Tilbygg er utvidelse av en bygning sin grunnflate, for eksempel i form av en vinterhage.

Treleddsstrategien er en strategi som Norge har innført for overvannshåndtering. Ulike tiltak skal:

1. redusere og forsinke avrenning gjennom infiltrasjon til grunnen
2. forsinke avrenning gjennom fordrøyning
3. sikre trygg avledning til nærmeste bekk eller vann

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.

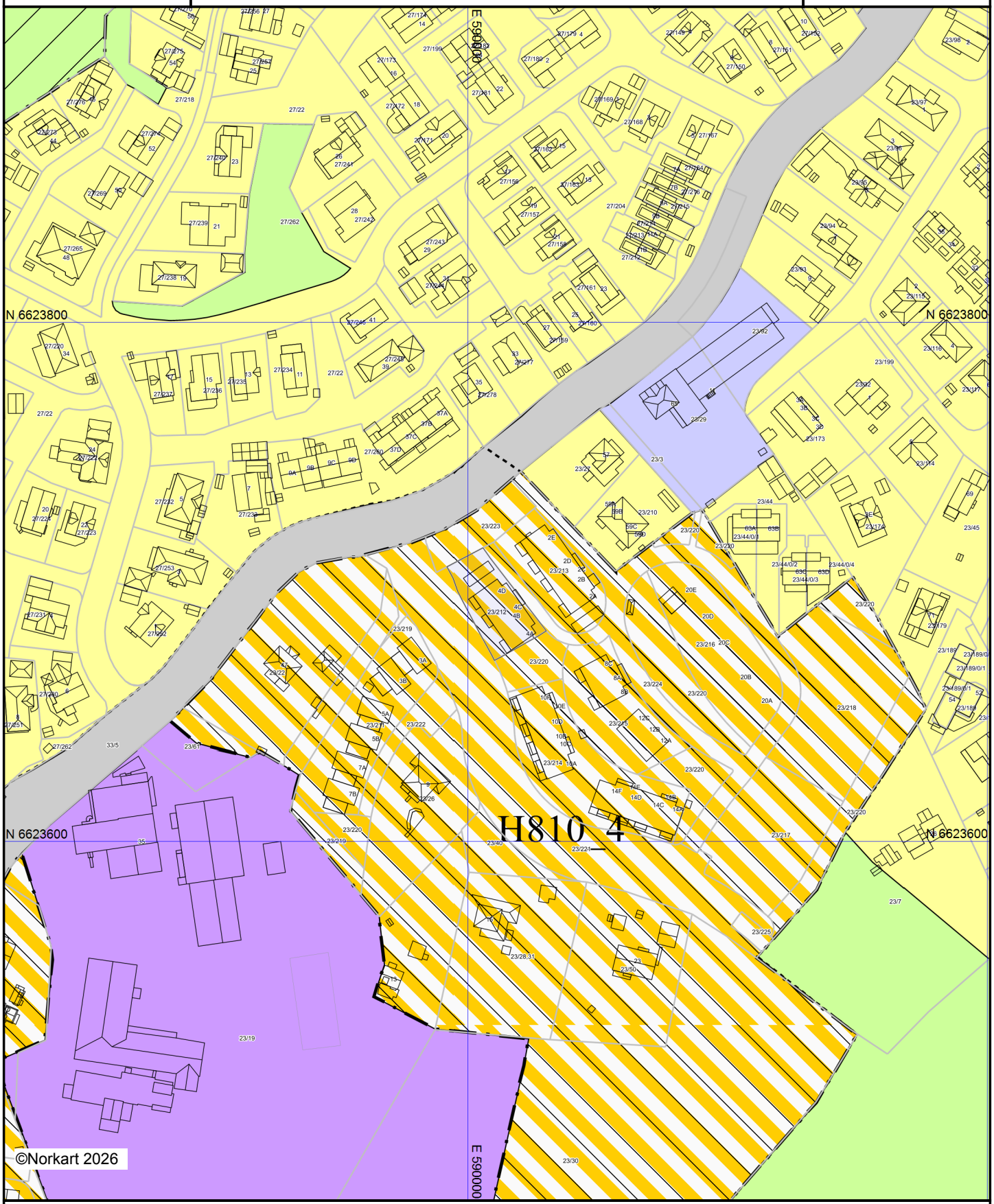
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/212/0/3
Adresse: Sagstubben 4A
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



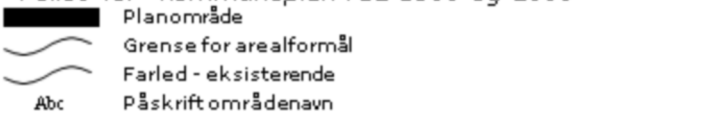
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 23/212/0/3
Adresse: Sagstubben 4A
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

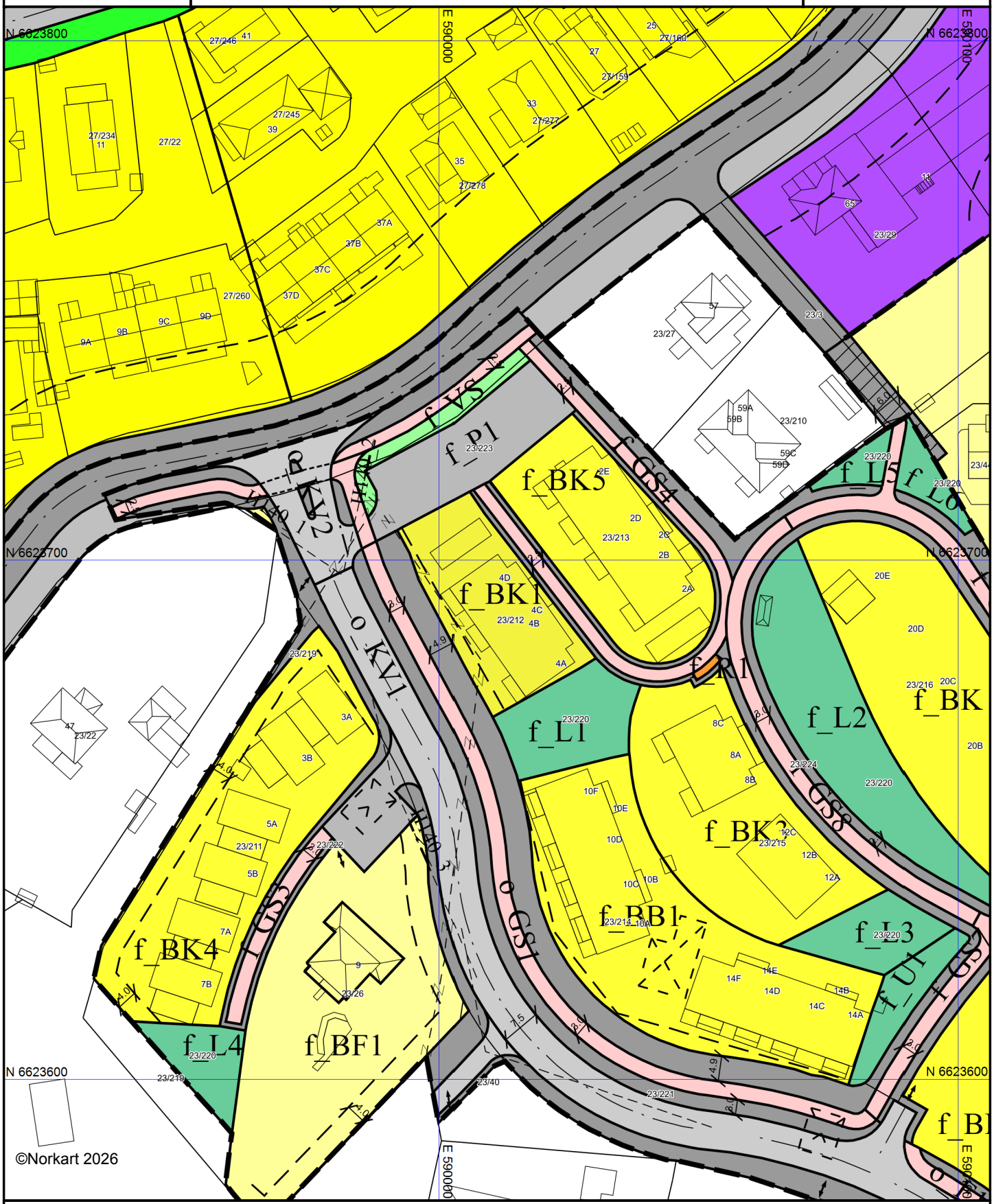
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/212/0/3
Adresse: Sagstubben 4A
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Parkering
- Grønnstruktur
- Vegetasjonsskjerm
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	212	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse:	Sagstubben 4A, 1454 FAGERSTRAND								

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**	**Nei**
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☒	☐
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☐
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver	☐	
Kommentarer:		

Andre opplysninger

Generelle kommentarer
Kommunens opplysninger er hentet fra kommunens byggesaksarkiv. Dersom eier har andre opplysninger ber vi om at det tas kontakt med Nesodden kommune.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nesodden kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 23/50307

Ansvarlig søker:
Wallentin AS
Postboks 123
1740 BORGENHAUGEN

Tiltakshaver:
Kamperhaug Boligutvikling AS
Rokkeveien 41
1743 KLAVESTADHAUGEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sagstubben 4A 4B 4C 4D	23	212		

Tiltakets/byggets art

Nybygg 6-mannsbolig og bygg for boder (vedtak 217/21, datert 24.08.2021)
Tillatelse til tilkobling til offentlig VA (vedtak datert 01.09.2021)

Vedtaksdato	Saksnr
27.10.2023	21/1888

Dato for søknad om ferdigattest:	31.08.2023

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato
Nesodden	27.10.2023

Underskrift
Lars Otto Høgvard
fagansvarlig

Marianne Roska Valheim
Jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.



Fasade Nordøst
1 : 100



Fasade nordvest
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

KAMPERHAUG

HALVORSEN ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no
mail: morten@sverrehalvorsen.no
ole.einar@sverrehalvorsen.no

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: Byggemelding

Prosjekt: Furuholmen 6-manns
Prosjektadresse: Bråten - BK1

Tiltakshaver: Kamperhaug Boligutvikling AS
Rokkeveien 41, 1743 Klavestadhaugen

Tegningsnavn: Fasader nordvest og nordøst

Dato:	Leilnr: / Etasje:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
18.01.2021				3007.7

Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
1 : 100	A3	E2	

27.01.2021 11:18:20



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

KAMPERHAUG

HALVORSEN ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no
mail: morten@sverrehalvorsen.no
ole.einar@sverrehalvorsen.no

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: Byggemelding

Prosjekt: Furuholmen 6-manns

Prosjektadresse: Bråten - BK1

Tiltakshaver: Kamperhaug Boligutvikling AS

Rokkeveien 41, 1743 Klavestadhaugen

Tegningsnavn: Planløsning Etg. 2

Dato:	Leilnr:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
18.01.2021	Etasje: 2			3007.7

Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
1 : 100	A3	E5	

27.01.2021 11:18:24

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

Godkjente bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	212	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse:	Sagstubben 4A, 1454 FAGERSTRAND								

Godkjente bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger følger vedlagt	☒
Godkjente bygningstegninger finnes dessverre ikke i vårt arkiv for denne eiendommen/seksjonen	☐
Kommentarer:	

Andre opplysninger

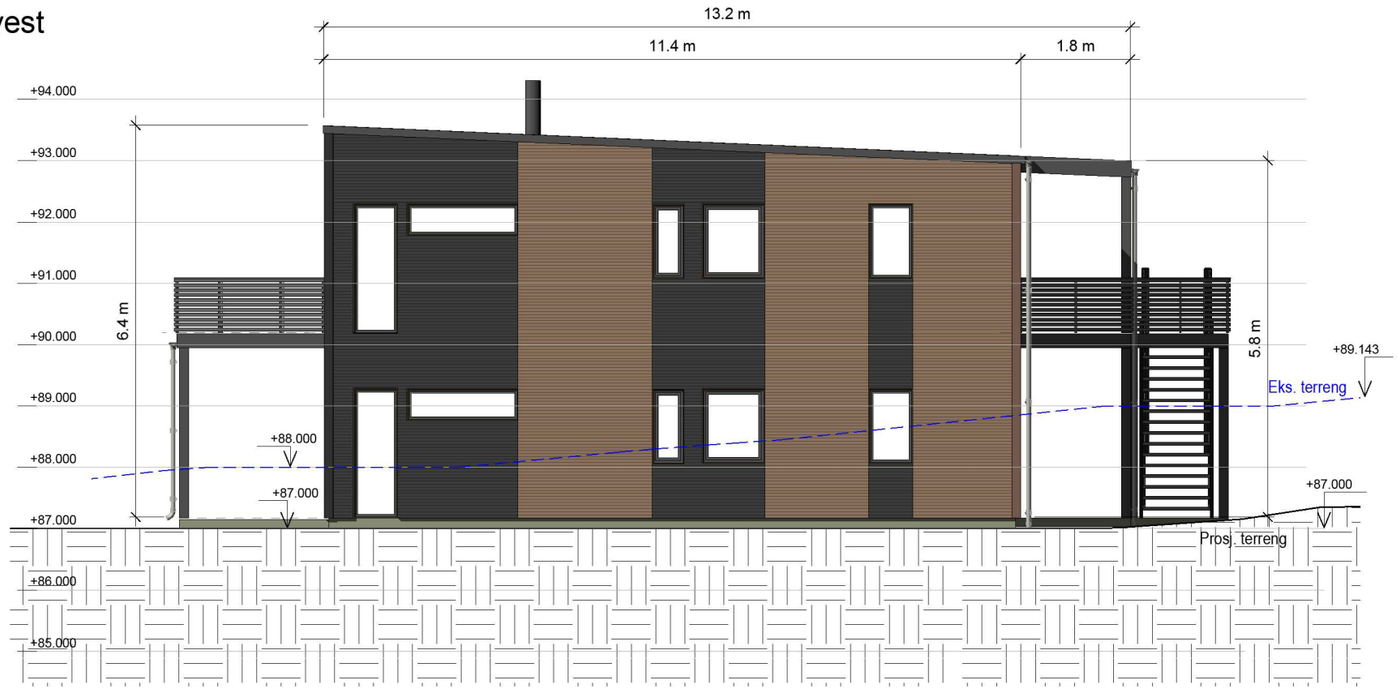
Generelle kommentarer
Kommunens opplysninger er hentet fra kommunens byggesaksarkiv. Dersom eier har andre opplysninger ber vi om at det tas kontakt med Nesodden kommune.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Fasade Sørvest
1 : 100



Fasade Sørøst
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

KAMPERHAUG

HALVORSEN ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no
mail: morten@sverrehalvorsen.no
ole.einar@sverrehalvorsen.no

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: Byggemelding

Prosjekt: Furuholmen 6-manns
Prosjektadresse: Bråten - BK1

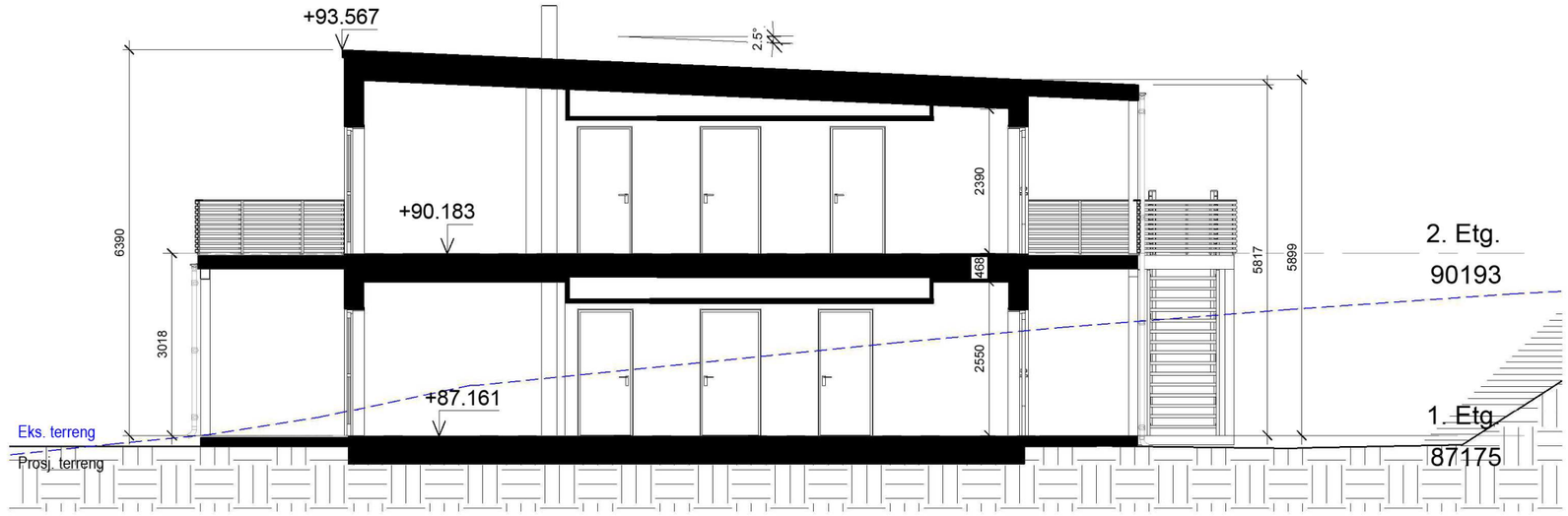
Tiltakshaver: Kamperhaug Boligutvikling AS
Rokkeveien 41, 1743 Klavestadhaugen

Tegningsnavn: Fasader Sørøst og sørvest

Dato:	Leilnr:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
17.06.2021	Etasje:			3007.7

Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
1 : 100	A3	E1	

17.06.2021 11:43:42



Snitt A-A'
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

KAMPERHAUG

HALVORSEN ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no
mail: morten@sverrehalvorsen.no
ole.einar@sverrehalvorsen.no

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: Byggemelding

Prosjekt: Furuholmen 6-manns
Prosjektadresse: Bråten - BK1

Tiltakshaver: Kamperhaug Boligutvikling AS
Rokkeveien 41, 1743 Klavestadhaugen

Tegningsnavn: Snitt A-A'

Dato:	Leilnr: / Etasje:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
18.01.2021				3007.7

Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
1 : 100	A3	E3	

27.01.2021 11:20:47



Fasade Sørvest
1 : 100



Fasade Sørøst
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

KAMPERHAUG

HALVORSEN ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no
mail: morten@sverrehalvorsen.no
ole.einar@sverrehalvorsen.no

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: Byggemelding

Prosjekt: Furuholmen 6-manns
Prosjektadresse: Bråten - BK1

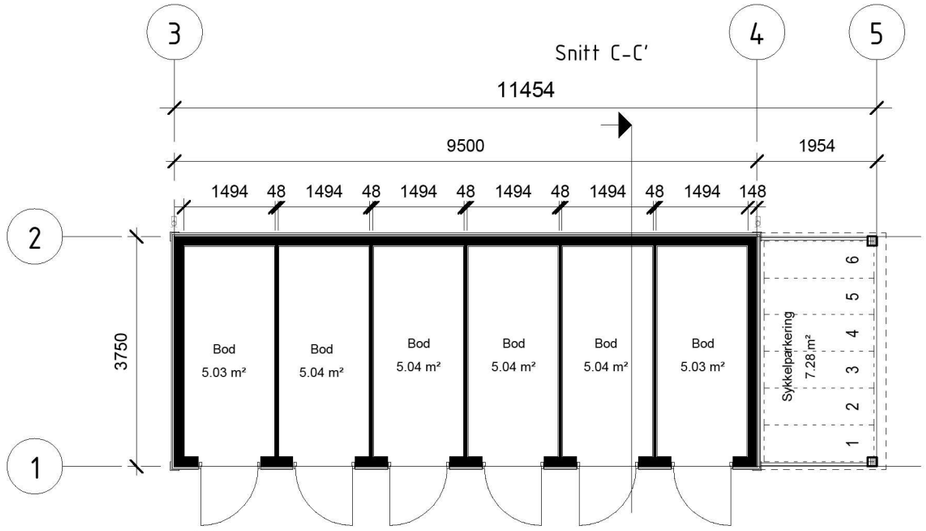
Tiltakshaver: Kamperhaug Boligutvikling AS
Rokkeveien 41, 1743 Klavestadhaugen

Tegningsnavn: Fasader Sørøst og sørvest

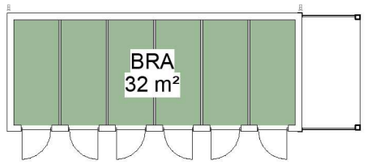
Dato:	Leilnr: / Etasje:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
18.01.2021				3007.7

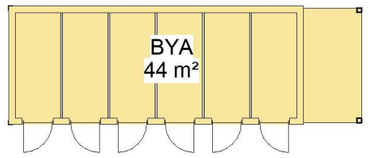
Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
1 : 100	A3	E1	

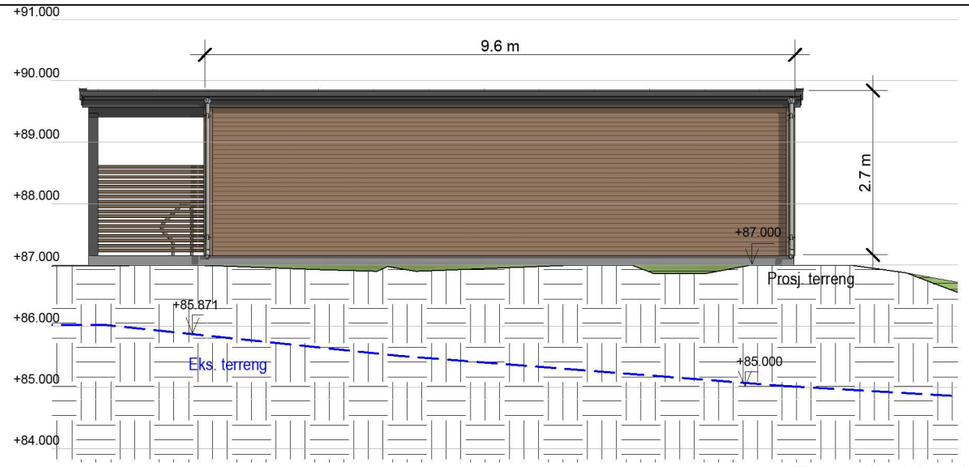
27.01.2021 11:18:14



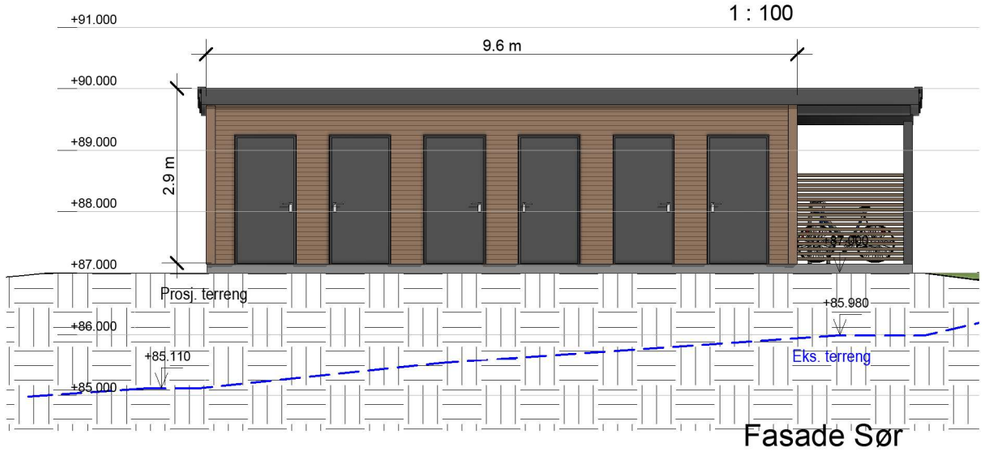
Plan 01
1 : 100



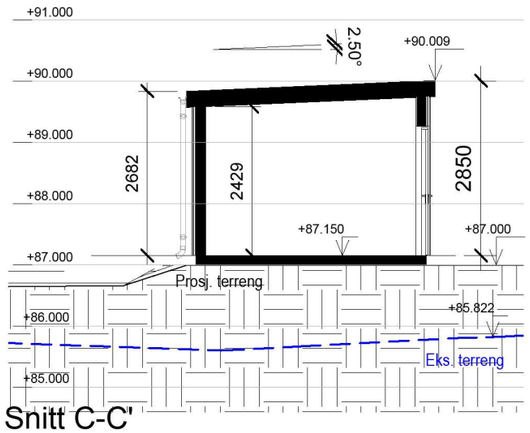




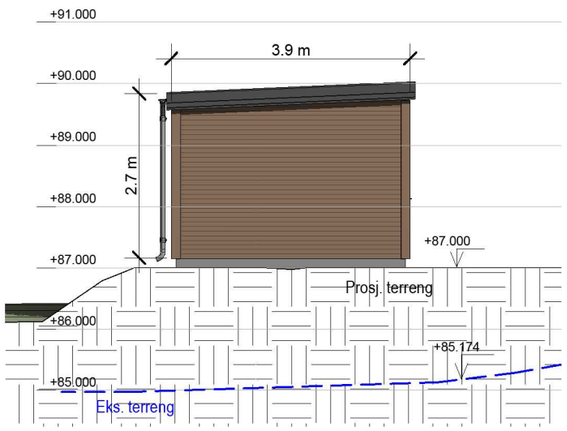
Fasade Nord
1 : 100



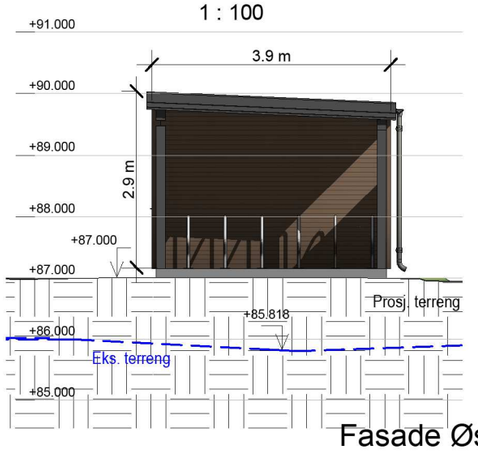
Fasade Sør
1 : 100



Snitt C-C'
1 : 100



Fasade Vest
1 : 100



Fasade Øst
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: Byggemelding

KAMPERHAUG

HALVORSEN ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no
mail: morten@sverrehalvorsen.no
ole.einar@sverrehalvorsen.no

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Prosjekt: Furuholmen 6x

Prosjektadresse: Bråten - BK1

Tiltakshaver: Kamperhaug Boligutvikling AS

Rokkeveien 41, 1743 Klavestadhaugen

Tegningsnavn: Boder

Dato:	Leilnr:	Etasje:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
01-07-2021					3007

Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
As indicated	A3	E10	

01.07.2021 11:47:45



Fasade Nordøst
1 : 100



Fasade nordvest
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

KAMPERHAUG

HALVORSEN ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no
mail: morten@sverrehalvorsen.no
ole.einar@sverrehalvorsen.no

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: Byggemelding

Prosjekt: Furuholmen 6-manns
Prosjektadresse: Bråten - BK1

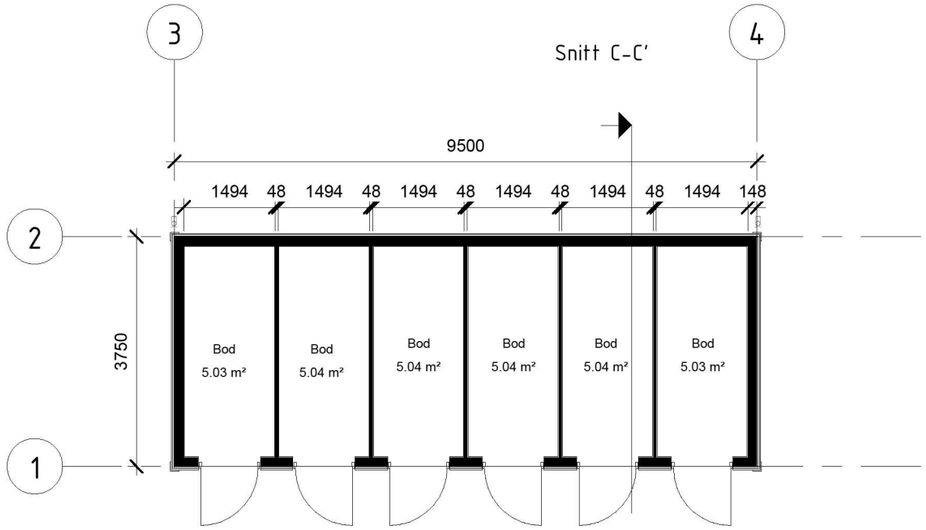
Tiltakshaver: Kamperhaug Boligutvikling AS
Rokkeveien 41, 1743 Klavestadhaugen

Tegningsnavn: Fasader nordvest og nordøst

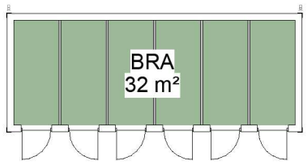
Dato:	Leilnr: / Etasje:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
17.06.2021				3007.7

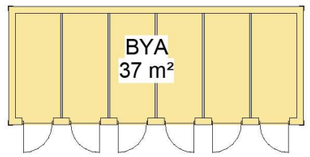
Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
1 : 100	A3	E2	

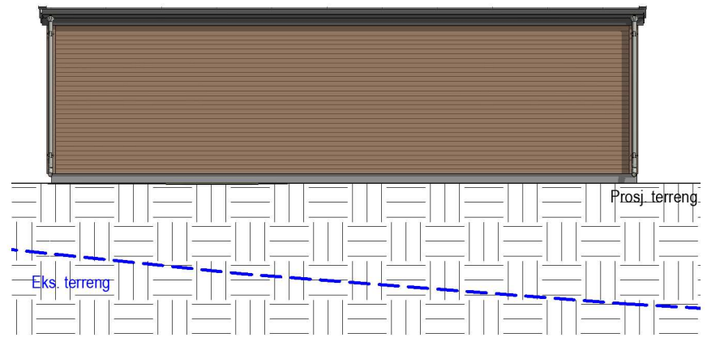
17.06.2021 11:4:58



Plan 01
1 : 100



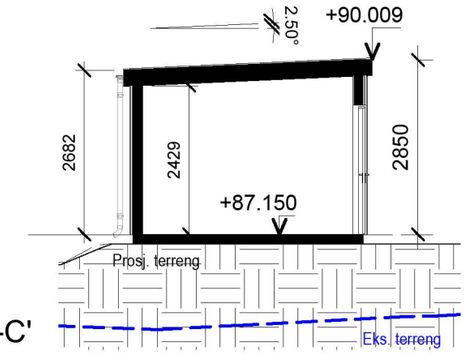




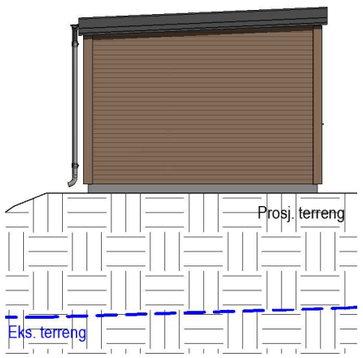
Fasade Nord
1 : 100



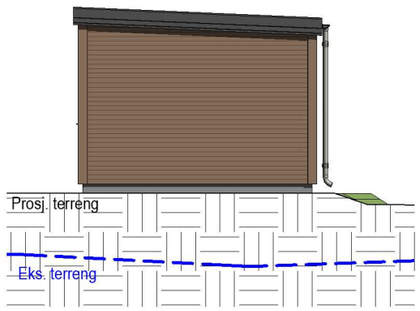
Fasade Sør
1 : 100



Snitt C-C'
1 : 100



Fasade Vest
1 : 100



Fasade Øst
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

KAMPERHAUG

HALVORSEN ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no
mail: morten@sverrehalvorsen.no
ole.einar@sverrehalvorsen.no

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: Byggemelding

Prosjekt: Furuholmen 6x
Prosjektadresse: Bråten - BK1

Tiltakshaver: Kamperhaug Boligutvikling AS
Rokkeveien 41, 1743 Klavestadhaugen

Tegningsnavn: Boder

Dato:	Leilnr: / Etasje:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
06-01-2021				3007

Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
As indicated	A3	E10	

06.01.2021 17:18:21



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: Byggemelding

KAMPERHAUG

HALVORSEN ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no

mail: morten@sverrehalvorsen.no
ole.einar@sverrehalvorsen.no

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Prosjekt: Furuholmen 6-manns

Prosjektadresse: Bråten - BK1

Tiltakshaver: Kamperhaug Boligutvikling AS
Rokkeveien 41, 1743 Klavestadhaugen

Tegningsnavn: Planløsning Etg. 1

Dato:	Leilnr:	Etasje:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
18.01.2021		1			3007.7

Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
1 : 100	A3	E4	

27.01.2021 11:18:23

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.