



Plan nr.: 115
Planens navn: REGULERINGSPLAN SKYTТА - GLANERUD
Vedtatt dato: 10.03.1975 **Ev. endret dato:**
Planbestemmelser: Reguleringsvedtekter for reguleringsplan Skytta - Glanerud

§ 1.
Det regulerte området er i planen vist med sort, stiplet reguleringsgrense. Innenfor denne begrensning skal bebyggelsen plasseres i de på planen avmerkede felt A - P i henhold til av bygningsrådet på forhånd godkjente bebyggelses- eller tomtedelingsplaner.

§ 2.
Planområdet er feltvis inndelt i følgende utbyggingsområder:

Felt A. B. C. D. E. F. G. H. og P:	Boliger
Felt K og N:	Offentlige formål
Felt L og M:	Forretninger
Felt I:	Industri
Felt J:	Gartneri
Felt O:	Friområde

BOLIGOMRÅDER

§ 3.
I feltene A, B, C, H og P tillates oppført eneboliger samt rekke- og kjedehus, inntil fire enheter. Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer. Den gjennomsnittlige utnyttelsesgrad for feltene skal ikke overstige $U = 0,15$. For enkelttomter må brutto boligareal inklusive garasje/ uthus ikke overstige 20% av netto tomteareal.

§ 4.
I feltene D, E og F tillates oppført eneboliger, kjede-hus, rekkehus o.l. Bebyggelsen tillates oppført i inn-til 2 etasjer + underetasje. Den gjennomsnittlige utnyttelsesgrad for feltene skal ikke overstige $U = 0,2$.

§ 5.
I felt G tillates oppført eneboliger kjedehus, rekkehus o.l. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 1½ etasjer + underetasje. Den gjennomsnittlige utnyttelsesgrad for feltet skal ikke overstige $U = 0,2$.

OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL

§ 6.
Felt K og N er regulert til skole, barneinstitusjoner og idrettsformål samt andre fellesinstitusjoner. Bygningsmassen skal stå i et harmonisk forhold til den omliggende bebyggelse. Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. likeså adkomstveier, parkering terrengbehandling beplantning, innhegning etc. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Den gjennomsnittlige utnyttelses-grad for feltet skal ikke overstige $U=0,3$.

FORRETNINGSOMRÅDE

§ 7.
Felt L og M reguleres til forretningsbebyggelse. Innenfor området tillates oppført bygninger for virksomhet som etter bygningsrådets skjønn tjener beboerne i området og som ikke er skjæmmende eller sjenerende for strøket.

I bebyggelsen tillates innredet vaktmester- og bestyrerboliger. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Den gjennomsnittlige utnyttelsesgrad skal ikke overstige $U=0,3$.

INDUSTRIOMRÅDE

§ 8.

Felt 1 reguleres til industriformål av blandet karakter Innenfor området tillates oppført bebyggelse for industriell virksomhet (industri, lager, servicebedrifter o.l.) og anlegg i tilknytning til denne.

Arealet kan oppdeles i tomter etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet, Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form og gi muligheter for utvidelse.

§ 9.

Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn kan medføre vesentlige ulemper for boligområdene, kan nektes oppført.

§ 10.

Bygningene skal være av brannfast materiale og gesimshøyden må ikke overskride 9 m. målt fra terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet i særlige tilfelle tillate unntak innenfor rammen av bygningslov-givningen, Utnyttelsesgrad for hver industritomt skal ikke overskride $U=0,5$.

§ 11.

Det tillates ikke frittliggende boliger lagt innen industriområdet. Unntaksvis kan vaktmester- og bestyrerboliger bygges sammen med vedkommende bedrifts administrasjons- eller driftsbygninger. Helserådets samtykke må da foreligge.

§ 12.

Hver bedrift må avsette tilstrekkelig trafikkareal (parkerings- og oppstillingsplasser samt adkomstveier) som er nødvendig for driften, på eget område. Trafikkarealets størrelse og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

GARTNERI, FRIOMRÅDER

§ 13.

Felt J er regulert til gartnerdrift. Innenfor området tillates oppført bygg som er nødvendige for driften samt tilhørende adkomstveier, parkeringsplasser m.v. Innenfor området tillates oppført bolighus som har direkte tilknytning til virksomheten.

§ 14.

Felt O er regulert til friområde.

FELLESBESTEMMELSER

§ 15.

1) Innenfor rammen av planen er bygningsrådet bemyndiget til å vedta bebyggelsesplaner og plassering av enkelt bygninger De enkelte byggs plassering i et felt kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan eller tomtedelingsplan som er vedtatt for hele feltet.

2) Bebyggelsesplaner skal angi veføringene i detalj, differensiert for kjørende og gående trafikk. Boligveinettet tilknyttes hovedveinettet på de i reguleringsplanen angitte punkter.

3) Utover det som er bestemt i reguleringsplanen skal bebyggelsesplanen angi lekeplasser barnehager og parkeringsplasser i h.h.t. kommunens alminnelige vedtekter til bygningsloven.

4) Der hvor reguleringsplanen ikke angir byggeavstand til vei, skal bygning ikke plasseres nærmere offentlig boligvei enn 12,5 m regnet fra senterlinje. Bygningsrådet kan forlange større avstand eller gjøre unntak herfra, hvor det av trafikkmessige grunner ansees forsvarlig.

§ 16.

1) Hvor det i bebyggelsesplanen ikke vises frittliggende garasjer, skal garasjer og andre uthus (boder) knyttes til hovedhus som del av dette.

- 2) Frittliggende garasjer. eventuelt uthus. skal ikke ha større grunnflate enn 36 m².
- 3) Der hvor forholdene ligger til rette kan felles garasjeanlegg oppføres
- 4) Enkelt-tomter tillates kun bebygget med et våningshus samt et uthus eller garasjebygg.

§ 17.

Det skal oppføres fellesantenneanlegg for kjede- og rekkehus samt for konsentrert eneboligbebyggelse som planlegges under ett.

§ 18.

Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke. Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling. Bygninger innen samme kvartal og bygningsflukt skal ha en harmonisk utforming spesielt med sikte på bruk av forskjellige takformer og materialer.

§ 19.

Lager og mindre verksteder kan etableres hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene eller er til hinder for trafikken.

§ 20.

Innhegninger langs vei skal være ensartet innen naturlig avgrensede områder Gjerdets utførelse høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Tette gjerder, stakitter eller hekker tillates ikke ved veikryss.

§ 21.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer eller trafikk. Forhager, mellom rom mellom frittstående hus o.s.v, gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan for disse områder kreve utarbeidet plan for fellesanlegg, f.eks. uthus, garasjer beplantning, tørkeplasser. plass for søppelkasser o.l..

§ 22.

Transformatorkiosker må plasseres så diskret som mulig, såvel på offentlig som på privat eiendom, og godkjennes av bygningsrådet

§ 23.

Unntak fra disse paragrafer kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 24.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 25.

Ved siden av disse bestemmelser gjelder bygningsloven og de alminnelige vedtekter til denne, vedtatt av Nittedal kommunestyre.

NB !

Felt G.

Se bebyggelsesplan for felt G hvor det tilolates utvidelser. Mulige utvidelser av hver enkelt bolig er vist med stiplede linjer i plan datert 01.09. 1980.