

Resultat fra sjekk for følgende type tiltak: **Hagebod**
for følgende eiendom: **gnr 89 / bnr 31 i Ski kommune**
Konklusjon: **Bygging krever ikke søknad**

Dette bygger på følgende forutsetninger:

Bygning under:	15 m2 bruksareal (BRA) eller bebygdareal (BYA)
Avstand til nabogrense:	4 meter
Bruk:	Ikke beboelse
Reguleringsplan:	Reguleringsplanens bestemmelser oppfylles

Reguleringsplan for Bondalsåsen – Vellumstadvika Gnr 89 / bnr 31 i Ski kommune

Følgende opplysninger er registrert om eiendommen pr. 10. des. 2013:

Tomtestørrelse	1832,00 m2
Totalt bebygd på eiendommen	245,00 m2 BRA
Disponibel utnyttelse til bebyggelse/ biloppstilling	194,68 m2BRA

Fra reguleringsplan:

Tomteutnyttelse. Prosent bebygd areal %BYA skal ikke overstige	24%.
Maksimalt bebygd areal	250 m2 BRA
Minimums areal avsatt til garasje/biloppstilling	42 m2 BRA
For enebolig	
Maksimal mønehøyde er	8,50 m.
Maksimal gesimshøyde er	6,00 m.
For garasje/uthus	
Maksimal mønehøyde	5,00 m.
Maksimal gesimshøyde	3,00 m

Lav detaljreguleringsgrad – Boligområde

Se reguleringsplan for ytterligere opplysninger



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BONDALSÅSEN - VELLUMSTADVIKA

Dato: 20.10.08. Sist endret 13.05.09.

§ 1. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

- Pbl. §25 nr.1. Byggeområder.
 - Områder for frittliggende småhusbebyggelse.
- Pbl. §25 nr.2. Landbruksområder.
 - Jord- og skogbruk innenfor Marka.
- Pbl. §25 nr.5. Fareområder.
 - Områder for høyspentlinjer.
- Pbl. §25 nr.6. Spesialområder.
 - Naturvernområde, N1, vern av landskap og vegetasjon.
- Pbl. §25 nr.7. Fellesområder.
 - Felles avkjørsel (FA).
 - Felles turvei (FT).
 - Annet fellesareal for fellesfunksjoner (FF).

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

a) Atkomst

Atkomst til den enkelte eiendom skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av atkomst fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

b) Skjerming mot trafikkstøy

Byggeområder skal i nødvendig utstrekning skjermes mot vegtrafikkstøy, slik at støynivå blir i samsvar med Miljøverndepartementets veileder T-1442 *"Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging"*, tabell 2. Skjermingstiltakene skal utformes med særlig hensyn til det estetiske miljø. Skjermene bør tilpasses omgivelsene mht. materialbruk, farge m.v.

c) Bebyggelsens utforming

Planutvalget skal ved behandling av utbyggingsplaner og søknader påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Planutvalget kan for en gruppe hus fastsette takform.

d) Rekkefølgebestemmelser ved søknad om bruksendring fra hytte til bolighus og tillatelse til bygging på ubebygde tomter, i byggeområde B1

Eksisterende hytter regulert til bolig kan søke om bruksendring, og ubebygde tomter regulert til bolig kan bebygges, forutsatt at bl.a. følgende vilkår er oppfylt:

- Kommunalt avløp må være ført frem til området, og eiendommen må knyttes til avløpsnettet.
- Eiendommen må ha godkjent drikkevann.
- Fellesavkjørsel fra offentlig vei og inn til eiendommen må være opparbeidet til den standard som kommer frem av plankartet på de strekninger som kommunen krever, se § 7c.
- Gang- og sykkelveien fra området frem til Siggerud skole må være bygd og godkjent av vegmyndighetene.
- Det kreves dokumentert veirett fra eiendommen frem til offentlig vei.

Generelt må krav og vilkår i henhold til plan og bygningsloven være oppfylt før bruksendring gis og ubebygde tomter kan bebygges.

e) Rekkefølgebestemmelse vedrørende skolekapasitet

Av hensyn til skolekapasitet skal volum og tempo i boligbyggingen godkjennes særskilt av kommunestyret, evt. delegert til formannskapet.

Ved søknad om bruksendring fra hytte til helårsbolig og ved søknad om å bebygge ubebygde tomter, må skolekapasiteten vurderes. Slik godkjenning skal foreligge før bruksendring gis eller boligbygging igangsettes.

§ 3. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER. FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE.

a) Bebyggelsens form

I området skal det oppføres frittliggende eneboliger uten sekundærleilighet. Det tillates kun oppført én boenhet på hver eiendom.

b) Tomteareal

Minste netto tomteareal er 750 m². Kun fradelte bolig- eller hytteeiendommer kan bebygges. Eiendommer tillates ikke delt i flere parseller. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. veggrunn, fellesområde m.v.

c) Tomteutnyttelse

Prosent bebygd areal %BYA (bebygd areal i forhold til tomteareal) skal ikke overstige 24%. Samlet bruksareal (BRA) for bolig, garasje og uthus skal likevel ikke overstige 350 m².

Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av bruksareal (BRA) reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje.

Arealberegninger skal være i samsvar med teknisk forskrift og NS 3940.

d) Gesims- og mønehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. For garasje/uthus er maksimal gesimshøyde 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes.

e) Garasje/parkering

På hver tomt skal det være plass til minst en garasje- og en biloppstillingsplass pr. bolig.

Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Når garasje er plassert på samme tomt som boligen kan parkering legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan i tilknytning til byggemelding for boligen.

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og 1,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

§4. LANDBRUK INNENFOR MARKA

a) Generelt

Området skal nyttes til landbruksformål (jord-, skog og hagebruk). I området er det ikke tillatt å sette i verk tiltak med husbygging eller anlegg uten at disse har direkte tilknytning til jord-, skog- eller hagebruksdrift med tilhørende boliger.

Skogsdrift skal behandles etter Markaforskriften av 02.04.93 gitt i medhold av lov om skogbruk.

b) Bruksendring/ombygging

Eksisterende fritidshus innenfor landbruksområder tillates ikke omdisponert til bolig.

Eksisterende boliger kan tillates ombygd, til- og påbygd i den utstrekning det ikke i vesentlig grad endrer husets karakter eller gir flere leiligheter.

Det skal legges spesiell vekt på tilpasningen til landskapet og virkningen tiltaket måtte ha sett fra vassdraget.

Arealgrenser jfr. § 3c og 3d.

§5. FAREOMRÅDER - HØYSPENTLINJER

Avhengig av kraftlinjens størrelse skal rydde- og byggeforbudsbeltet være på:

21 meter totalt, 10,5 m til hver side av senterlinjen for 50 Kv kraftlinjer.

15 meter totalt, 7,5 m til hver side av senterlinjen på mindre kraftlinjer i området.

§6. SPESIALOMRÅDE – NATURVERNOMRÅDE, N1, VERN AV LANDSKAP OG VEGETASJON I SÅRBARHETSBELTET LANGS LANGEN

Hensikten med sårbarhetsbeltet er å bevare "veggene" i landskapsrommet rundt Langen samt den naturlige vegetasjon. Tiltak i sårbarhetsbeltet skal vurderes ut fra særlige hensyn til virkningen tiltaket måtte ha sett fra vassdraget, og om forholdene ellers ligger til rette for det og allmennhetens interesser ikke blir berørt.

a) Generelt

Innenfor området skal terreng og vegetasjon bevares. Det er ikke tillatt med inngrep som forringer eller endrer verdien av eksisterende landskap og vegetasjon. Det er heller ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg.

Det er tillatt med drift av eksisterende åker-, eng- og beitemark, blant annet for å opprettholde kulturlandskapet som et viktig element i landskapet langs vassdraget.

For plukkhogst og tynning av skog innenfor landbruksarealer omfattet av N1 skal det utarbeides skjøtselsplaner som må godkjennes av Ski kommune. Skjøtselsplaner kan utarbeides i samarbeid med landbrukskontoret i Follo.

Skjøtsel på hytte- og boligeiendommer skal ta sikte på å bevare det naturlige vegetasjonsbeltet, og skal godkjennes av Ski kommune. Unntatt fra dette er vanlig rydding og fjerning av døde trær og planterester i en radius på 8 meter fra veggliv på hytta/boligen, dog ikke nærmere vannet enn 3 meter. Eksisterende hageanlegg kan opprettholdes, men ikke utvides på bekostning av det naturlige vegetasjonsbeltet. Det kan videre aksepteres hogst av enkelttrær i begrenset omfang, men hogsten skal godkjennes av Ski kommune.

For bolig- og hytteeiendommer kan det utarbeides (flerårige) skjøtselsplaner som må godkjennes av Ski kommune.

Langs bredden av vassdraget skal det jfr. vannressurslovens § 11 opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dette gjelder ikke for godkjente byggverk i vannkanten.

b) Eksisterende bolig- og fritidshus

Tilbygg/påbygg tillates ikke innenfor naturvernområde N1.

Ved eventuell søknad om dispensasjon fra disse bestemmelsene skal det ved vurderingen legges spesiell vekt på tilpasningen til landskapet og virkningen tiltaket måtte ha sett fra vassdraget, og om forholdene ellers ligger til rette for det og allmennhetens interesser ikke blir berørt.

Alle eksteriørmessige tiltak på hyttene innenfor naturvernområde N1, inkludert tilbygg/påbygg, skal vurderes kulturminnefaglig før dispensasjonssøknader behandles. Dette fordi hytter i N1 kan ha kulturminneverdi i en sosialhistorisk og en bygningshistorisk sammenheng.

Ved brann kan bolig- og fritidshus gjenoppbygges. Størrelsen og bygningens plassering skal være den samme før brannen

c) Bruksendring/ombygging

I naturvernområde N1 tillates ikke bruksendring fra fritidshus til bolig, ei heller ombygging, til- og påbygging av eksisterende boliger slik at det blir flere boenheter.

d) Eksisterende brygger.

Eksisterende godkjente brygger kan opprettholdes innenfor naturvernområde N1.

Reparasjoner og vedlikehold som ikke medfører utvidelse eller endret bruk tillates.

Erstatning av eldre brygger tillates såfremt bryggas størrelse ikke utvides eller bruken endres.

Alle former for tiltak på brygger er søknadspliktige etter plan- og bygningslovens § 93.

Bygging av nye brygger, som ikke er erstatningsbrygger, tillates ikke.

Flytende "terrasser", brygge terrasser og andre liknende innretninger tillates ikke.

§7. FELLESOMRÅDER

a) Fellesavkjørsler (FA)

Det er regulerte felles avkjørsler for følgende eiendommer på Bondalsåsen - Vellumstadvika:

FA1: (gnr/bnr). Alle eiendommer med gateadresse Bondalsåsen eller Østre Solbergsvei, samt 95/38, 95/42.

FA2: (gnr/bnr). Alle eiendommer med gateadresse Bondalsåsen.

FA3: (gnr/bnr). 89/12, 89/20.

b) Direkte avkjørsler til fylkesveien

Det tillates ingen nye direkte avkjørsler til fylkesveien. Utvidelser av eksisterende avkjørsler og kryss skal godkjennes av Statens vegvesen.

c) Krav til utbedring av fellesavkjørsler

Det stilles ikke krav til opparbeidelse av noen av fellesavkjørselene innenfor planen.

Ved endring eller utvidelse av bruk skal utforming av kryss med fylkesvei godkjennes av veimyndighetene, jfr. §5.

TEGNEFORKLARING

PBL § 25 REGULINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER

PBL § 25 første ledd nr. 1

Fritiliggende småhusbebyggelse

LANDBRUKSOMRÅDER

PBL § 25 første ledd nr. 2

Jord- og skogbruk innenfor Marka

FAREOMRÅDER

PBL § 25 første ledd nr. 5

Høyspentlinje

SPECIALOMRÅDER

PBL § 25 første ledd nr. 6

Naturvernområde, vern av landskap og vegetasjon

FELLESOMRÅDER

PBL § 25 første ledd nr. 7

Felles skjøret

Felles turveg

Felles post/soppl/sand

STREKSYMBOLER MV.

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Regulert senterlinje veg

Friskiltlinje

Grense for fareområde

Atkomst

Skala: 1:1000

0 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m

REGULERINGSPLAN M/ BESTEMMELSER FOR

Bondalsåsen - Vellumstadvika

DATO	SAKSBEHANDLING	DATO	RETTELSE
02.12.08	1. GANG PLANUTVALGET SAK R-43/08	13.05.09	Planegrense endret i hht brev fra
05.02-13.03.09	OFFENTLIG ETTERSYN		Fylkesmannen datert 11.05.09
02.06.09	2. GANG PLANUTVALGET SAK R-12/09		
17.06.09	VEDTATT KOMMUNESTYRET SAK 70/09		

SKI KOMMUNE

PLAN OG BYGGESAK

ARK.NR.

SIGN.

DATO

L12/261

NKR/KNK

20.10.08