

Velkommen til 

NYSTUEN

Her kan du bo !

**NYSTUEN ER ALT DU KAN ØNSKE DEG
SOLRIKT - SJØUTSIKT - SENTRUMSNÆRT**



INFORMASJON OM NYSTUEN

BELIGGENHET

Nystuen boligområde ligger «midt i» Skotterud Sentrum.
Skotterud er kommunesenteret i Eidskog Kommune, sør-øst i Hedmark Fylke.

BOLIGOMRÅDET

Boligområdet ligger solrikt til, og mange av tomtene er godt egnet til å være naturtomter.
All infrastruktur er påbegynt og skal stå ferdig til et moderne og sentralt boligområde.

Det er avsatt mye friareal i boligområdet. Sammen med et åpent og noe kupert terreng gir det følelsen av «luft» mellom tomtene. Fri utsikt til Tuhus jordene og mot Hesbølsjøen.

Alle hovedveger og felles parkeringsplasser skal ha fast dekke.
Fortau og gatelys gir deg en sikker og hyggelig spasertur i kveldsmørket.

Gangsti til Legesenter, barnehage, skole, offentlig transport og Skotterud Sentrum gir deg følelsen av å bo «midt» i sentrum.

Nystuen boligområde et unikt utgangspunkt for alle, både for ung og gammel.

TOMTER

Nystuen tilbyr byggeklare tomter fra ca. 1.000 m² til ca. 10.000 m².

Tomt 1-13 er regulert til eneboligtomter og er fra ca. 1.000 m² til ca. 1.500 m²

Tomt KS 1-4 er regulert til eneboligtomter/fler mannsboligtomter.

Tomtene er på ca. 4.500 m² og kan deles opp til flere tomter.

Tomt BO-3 er regulert til fler mannsboligtomt og er på ca 10.000 m³.

Tomtene får tildelt gnr og bnr etterhvert som de selges.

Feltet omfatter høystandardtomter.

Vann fra offentlig godkjent vannverk og kommunalt avløp blir lagt frem til tomtegrensen.

Fjernvarme, strøm, fiberkabel med høy hastighets internett og tv er lagt frem til tomtegrensen. Fast dekke og gatelys på fellesveger med hyggelige fellesområder spredt rundt i boligområdet.

Flere av eneboligtomtene har utsikt til Hesbølsjøen

Melby Maskin AS har god erfaring med å opparbeide boligtomter og er en naturlig entreprenør for grunnarbeidet.



BOLIGER

Kommunens Fjernvarmeanlegget på Sjøli leverer fjernvarme til alle boligene. Sammen med vannbåren varme har du en effektivt, miljøvennlig og kostnadsbesparende oppvarmingskilde i din bolig.

Som beskrevet under Tomter er tomtene regulert til ulike typer bolig. Se vedlagt reguleringsplan p.1.1 for generelle bestemmelser.

Bestemmelser for BO 3 p.1.2

Bestemmelser for eneboligtomter 1-13 p.1.3

Bestemmelser for KS 1-4 p.1.4

Melby Maskin AS selger primært tomter og utfører grunnarbeide, men vil være behjelpelige med å skaffe deg din drømmebolig

NÆROMRÅDET

Om man ønsker en skogstur, er det kort avstand til Hesbøl med turstier. Badestrand ved Hesbølsjøen, der det også er en hyggelig gapahuk med grillmuligheter.

Skiløyper fra 1814 feltet over til Hesbøljordet, med lek og moro i bakkene. For den som er liker en treningsøkt, anbefales bakkene opp til Midskogsetra.

Mange flotte sykkelstier/veier. Den utrolige Vekter veien som gir deg muligheter til å gå og sykle Eidskog på tvers. Gode Fiske- og bademuligheter i flere vann og elver på ferden.

Dette er bare en liten del av friluftsmulighetene som finnes i nærområdet. Eidskog har kulturliv for enhver smak. Aktiviteter, lag og foreninger finnes av alle slag, i Eidskog kan man ikke kjede seg. Se kommunens hjemmeside under fanen: Kultur/Fritid

I GANGAVSTAND FINNER DU:

Post og bank

3 dagligvarekjeder

Kafe'er /spisesteder

Butikker med klær, sko, kosmetikk, manikyr, sportsutstyr, garn, interiør, blomster, møbler, verktøy, maling, bad/sanitær

Legesenter, helstasjon/jormortjeneseste, tannleger, apotek, fysioterapeut, trening senter, hud/fotpleie og frisører

Bensinstasjon, bilverksteder



KORTE BILTURER UNNA, FINNER DU :

Magnor sentrum og Magnor Glassverk ligger ca. 10 minutters kjøretur fra boligområdet. Et stort nett av turløyper som har flotte skiløyper vinterstid med et godt skimiljø.

Ønsker du stor-shopping, finnes det gode muligheter for det.

30 minutters kjøretur til et stadig voksende handelssentrum i Charlottenberg/Sverige.

Retten på utsiden av Charlottenberg finner du også Valfjellet Alpenser.

Et familievennlig skitrek med flere nedfarter og ny terrengpark med hopp og rails.

Lysløyper for den som liker langrenn ski.

Kongsvinger med enda flere servicetilbud ligger 30 min kjøretur unna.

I Kongsvinger finnes det Hotell, Restauranter, Kjøpesenter, Bowling, Golf anlegg, Svømmehall, Sykehus og mye mer. Kongsvinger har også et rikt kulturliv

I SENTRUM FOR DET MESTE

Nystuen boligområde ligger ikke bare i nærhet til det aller meste du trenger.

Nystuen ligger også midt i Skandinavia.

Med Oslo og Gardemoen i en kjøreavstand på 1,5 time har du gode muligheter til å være der det skjer. Time ekspressen kjører daglig 13 ganger fra Skotterud til Oslo, og har hele 26 avganger fra Kongsvinger til Oslo daglig. Med tog fra Kongsvinger eller Charlottenberg er du i Trondheim eller i Stockholm på et «blunk»

Aktuelle hjemmesider:

www.eidskog.kommune.no

www.kongsvinger.kommune.no

www.charlottenberg.no

www.nettbuss.no

www.nsb.no

www.melbymaskin.com

Mulighetene er mange om du velger Nystuen og vi vil gjøre vårt beste for at du skal trives.

**KONTAKT OSS I DAG,
DET ER NÅ DRØMMER SKAL REALISERES !**

**KONTAKT
90885 1 40**

HANS REIDAR

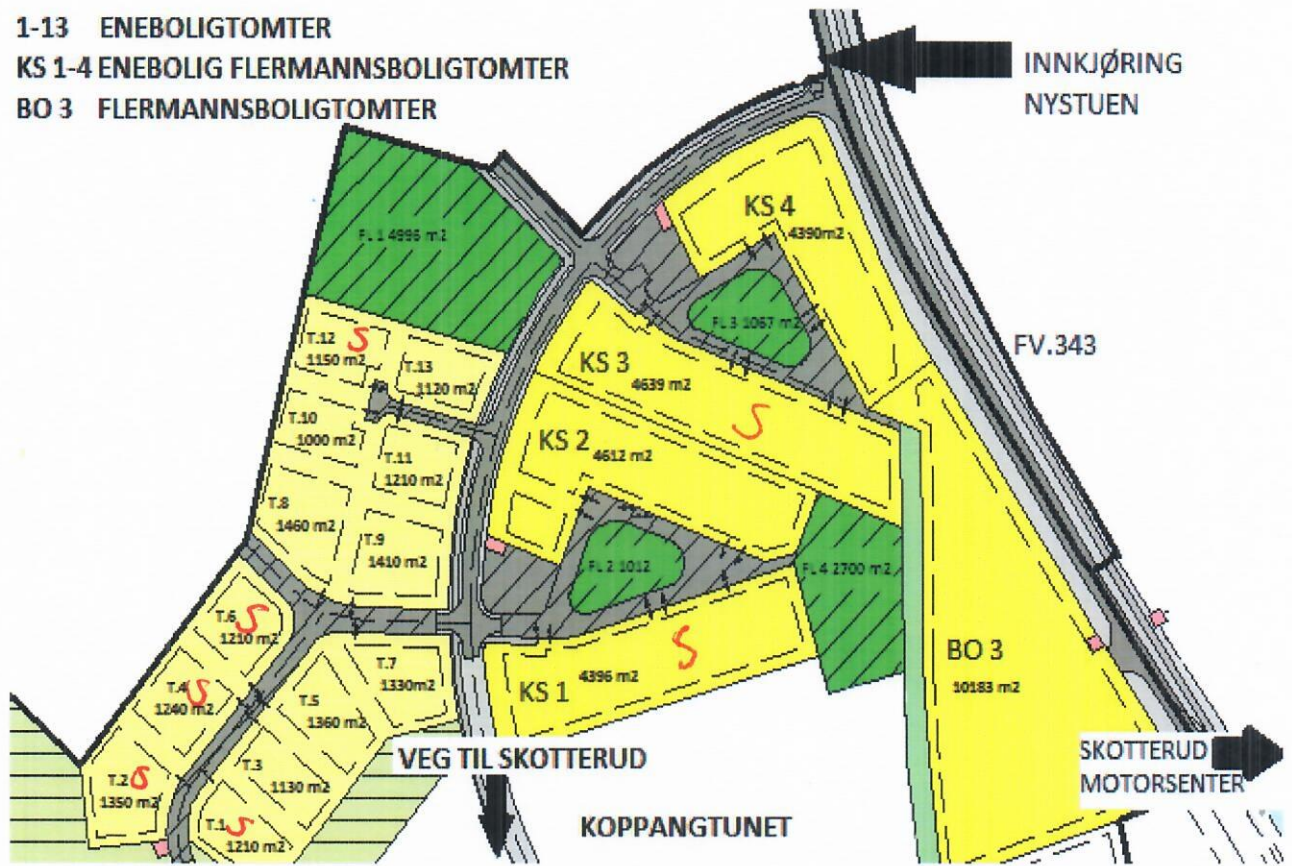


TOMTER NYSTUEN

TOMT	REGULERT TIL	AREAL M2
1	ENEBOLIG SOLGT	1210
2	ENEBOLIG SOLGT	1350
3	ENEBOLIG	1130
4	ENEBOLIG SOLGT	1240
5	ENEBOLIG	1360
6	ENEBOLIG SOLGT	1210
7	ENEBOLIG	1330
8	ENEBOLIG	1460
9	ENEBOLIG	1410
10	ENEBOLIG	1000
11	ENEBOLIG	1210
12	ENEBOLIG SOLGT	1149
13	ENEBOLIG	1120
KS 1	ENEBOLIG/FLERMANNSBOLIGER SOLGT	4396
KS 2	ENEBOLIG/FLERMANNSBOLIGER SOLGT	4612
KS 3	ENEBOLIG/FLERMANNSBOLIGER	4639
KS 4	ENEBOLIG/FLERMANNSBOLIGER	4390
BO 3	FLERMANNSBOLIGER:	10183

TOMTEAREALE ER OMTRENTLIG OG VIL BLI ENDELIG BEREGNET VED OPPMÅLING

1-13 ENEBOLIGTOMTER
KS 1-4 ENEBOLIG FLERMANNSBOLIGTOMTER
BO 3 FLERMANNSBOLIGTOMTER



EIDSKOG KOMMUNE

SKOTTERUD SENTRUM NORD**Planbeskrivelse av reguleringsplan****0.0 Planområdet**

Samlet areal for reguleringsplanen: 156454 m²
 Se stiplet begrensningsslinje på vedlagt reguleringsplan i målestokk 1:1000, datert 02.09.2004.

0.1 Tiltakshaver

Eidskog boligstiftelse og Åshild Skotterud.

0.2 Formål

Reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser skal avklare bruken av nye sentrumsområder, nord for eksisterende Skotterud sentrum.

0.3 Eks. planer

"Omregulering for deler av Skotterud Sentrum Øst", vedtatt 28.06.01.

0.4 Generelt

Reguleringsplanen kommer i tillegg til gjeldene plan- og bygningslovs forskrifter og vedtekter stadfestet av Eidskog kommune.

0.5 Reguleringsformål

Planområdet er delt inn i følgende reguleringsformål:

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. Byggeområder | Boliger med tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Allmennyttig legesenter
Offentlig bebyggelse |
| 2. Landbruk | |
| 3. Offentlige trafikkområder | Kjøreveg
Gang- og sykkelveg, fortau
Offentlig parkeringsplass
Annen veggrunn
Jernbane |
| 4. Friområder | Offentlige friområder
Offentlig turveg |
| 5. Faneområde | |
| 6. Spesialområder | Friluftsområde
Frisiktsone ved veg
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet |
| 7. Fellesområder | Felles lek/ opphold
Felles parkering
Felles avkjørsel |
| 8. Fornyelsesområder | |
| 9. Kombinerte formål | |

EIDSKOG KOMMUNE

SKOTTERUD SENTRUM NORD

Bestemmelser til reguleringsplan

0.0 Generelt

0.1 Unntak

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bestemmelsene i Plan og bygningsloven og byggevedtektene. Avgjørelsen delegeres til kommunens administrasjon.

0.2 Fornminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Eventuelle funn skal straks meldes til Hedmark Fylkeskommune, kulturavdelingen, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

0.3 Lagring

Kommunen kan nekte utendørs lagring og lignende som etter kommunens skjønn er skjemmende for strøket, eller til ulempe for omgivelsene. Kommunen kan i særskilte tilfeller forlange skjerming for innsyn.

0.4 Gjerder/innhegning

Inngjerding langs tilgrensende veier skal innmeldes til kommunen som skal godkjenne gjerdets plassering, høyde, konstruksjon og farge.

1.0 Byggeområder

1.1 Generelt

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger o.l, utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming og at hele området samlet fremstår med et helhetlig preg, jfr. PBL §74.

Før tillatelse til igangsetting av tiltak kan bli innvilget, skal det foreligge en av ansvarlig myndighet godkjent situasjonsplan som viser adkomst, biloppstillingsplass for nødvendig antall biler, samt større forstøtningsmurer og terrengforandringer osv.

Garasjer, kamapp, inngangspartier, boder og uthus kan plasseres utenfor byggegrensen så fremt dette ikke er til hinder for sikt eller snølagring. Dette skal godkjennes av bygningsmyndigheten i forbindelse med byggemelding.

Skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås. Det skal velges boligtyper som er tilpasset terrengets eksisterende form.

Høyde på gjerder skal ikke overstige 1,20 meter. Gjerder skal utføres i trematerialer og være ensartede.

All bebyggelse som krever oppvarming skal tilkobles fjernvarmeledning og klargjøres for vannbåren varme, jfr. PBL §66a.

Ved byggesøknad skal tilstrekkelige tiltak mot radon dokumenteres, jfr. PBL §68.

For BO-3, KS-3 og KS-4 skal det i byggesøknad tas hensyn til og dokumenteres at boligene med tilhørende uteplass tilfredsstiller krav i

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN SKOTTERUD SENTRUM NORD

1.2 Boliger med tilhørende anlegg (BO)	<p>rundskriv T-8/79: Retningslinjer for vegtrafikkstøy. Nødvendige støytiltak må være gjennomført før boligen tas i bruk.</p> <p>Nybygg må om nødvendig sikres mot støy og vibrasjoner fra jernbanen, jfr. Forurensningsloven, plan-og bygningsloven §68 og retningslinjer for vegtrafikkstøy T-8/79.</p> <p>Det skal etableres gjerder, min. 1,80 m høye, godt fundamentert langs Spesialområde – friluftsområde, dvs. mot jernbanen senest før første bolig tas i bruk. Skal anvises av representanter fra kommunen og Jernbaneverket. Søknad om gjerde leveres senest sammen med søknad om tillatelse til tiltak for første bolig.</p> <p>Bebyggelsen skal være konsentrert. Området skal bebygges med rekkehus, blokkbebyggelse, firemannsboliger eller lignende. Det tillates ikke eneboliger.</p> <p>BYA= 30 %, med tilhørende gesimshøyde på 7,0 m over snitt planert terreng.</p> <p>Områdene skal opparbeides med 1 parkeringsplass pr. boenhet, samt 0.5 gjesteparkingsplass pr. boenhet.</p> <p>Før godkjenning av tiltak skal det fremlegges situasjonsplan som viser løsninger for parkering, garasje/carportanlegg, interne gangveger og lignende.</p>
1.3 Frittliggende småhusbebyggelse (FS)	<p>Bebyggelsen skal bestå av frittliggende eneboliger. Det tillates utleiedel i husets sokkel.</p> <p>BYA= 20 %, med tilhørende gesimshøyde på 6,0 m over snitt planert terreng.</p> <p>Det settes et minimumskrav på 2 biloppstillingsplasser per boenhet.</p> <p>Ved byggesøknad skal plassering av garasje være vist selv om den ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelsen.</p> <p>Garasjer, uthus, gjerder og skjermvegger skal i utforming, materialbruk og farger være tilpasset bolighuset.</p>
1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (KS)	<p>BYA= 30 %, med tilhørende gesimshøyde på 6,0 m over snitt planert terreng.</p> <p>Området kan bebygges med frittliggende eneboliger, men tillates også bebyggelse med tomannsboliger, rekkehus eller lignende.</p> <p>Det skal utarbeides en plan for hvert delområde som viser plassering av alle hus, garasjer, adkomst og utearealer før det gis byggetillatelse for hver enkelt bolig slik at området får et helhetlig preg.</p> <p>Det settes et minimumskrav på 1 biloppstillingsplass per boenhet, gjesteparkering dekkes av områdene FP-1 og FP-2.</p> <p>Ved byggesøknad skal plassering av garasje være vist selv om den ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelsen.</p>

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN SKOTTERUD SENTRUM NORD

	Garasjer, uthus, gjerder og skjermvegger skal i utforming, materialbruk og farger være tilpasset bolighuset.
1.5 Almennyttig legesenter	BYA= 30 %, med tilhørende gesimshøyde på 6,0 m over snitt planert terreng. Det skal opparbeides parkering etter behov innenfor området.
1.6 Offentlig bebyggelse	BYA=100%, med tilhørende gesimshøyde 3,0m over snitt planert terreng.
3.0 Offentlige Trafikkområder	
3.1 Kjøreveg	Vegbanen inkluderer skulder. Veggen skal opparbeides med fast dekke.
3.2 Annen veggrunn	Disse arealene er forbeholdt vegtekniske forhold som f.eks grøfting og snøopplag. Arealet skal opparbeides og vedlikeholdes på en tiltalende måte.
3.3 Gang- og sykkelveg/ fortau	Vegen skal opparbeides med fast dekke.
3.4 Offentlig parkeringsplass	Området skal gis tiltalende utforming og vedlikehold.
3.5 Jernbane	I dette området kan det opparbeides undergang under jernbanen.
4.0 Friområder	
4.1 Offentlige friområder	Området skal gis parkmessig utforming og vedlikehold.
4.2 Offentlig turveg	Området skal romme en offentlig turveg og skal gis en parkmessig utforming og vedlikehold. FS-4 gis avkjøring fra denne.
6.0 Spesialområder	
6.1 Friluftsområde	Grunneier skal utarbeide skjøtselsplan som skal godkjennes av kommunen. Innenfor området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp bygg eller anlegg som er direkte til hinder for bruken av området som friluftsområde. Stipulert turveg kan oppgraderes til gang- og sykkelveg og asfalteres.
6.2 Frisiktsoner	Frisiktsonen skal ha fri sikt over en høyde på 0,5m over de tilstøtende veiens plan. Arealene i frisiktsonen må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt forringes eller hindres.
6.3 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	KV-1 er forbeholdt anlegg til fjernvarmeanlegg eller lignende. KV-2, KV-3 og KV-4 er forbeholdt trafostasjoner.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN SKOTTERUD SENTRUM NORD

7.0 Fellesområder

7.1 Felles lek/ opphold

FL-1 skal nyttes som felles lekeplass for alle boligtomtene, samt framtidig boligområde lenger nord.
FL-2 skal være lekeplass/ samlingsplass for området KS-1 og KS-2.
FL-3 skal være lekeplass/ samlingsplass for området KS-3 og KS-4.
FL-4 skal være lekeplass/ samlingsplass for området BO-3.

FL-2, FL-3 og FL-4 skal være opparbeidet før boligene i hhv. KS-1/ KS-2, KS-3/ KS-4 og BO-3 tas i bruk.

Beboerne innenfor områdene er ansvarlige for vedlikehold.

Områdene tillates anlagt med installasjoner som fremmer utnyttelsen av arealene som lekeplass/ samlingsplass.

7.2 Felles parkering

FP-1 og FP-2 skal fungere som gjesteparkering til områdene med Konsentrert Småhusbebyggelse. Området skal gis tiltalende utforming og vedlikehold. FP-1 og FP-2 skal være opparbeidet før boligene i hhv. KS-1/KS-2 og KS-3/KS-4 tas i bruk.

7.3 Felles avkjørsel

FA-1, FA-3 og FA-4 skal opparbeides med fast dekke.



Reguleringsplanen og bestemmelsene er utarbeidet av

Sist revidert: 24.08.2006

Vedtatt av Eidskog kommunestyre 19.10.2006.