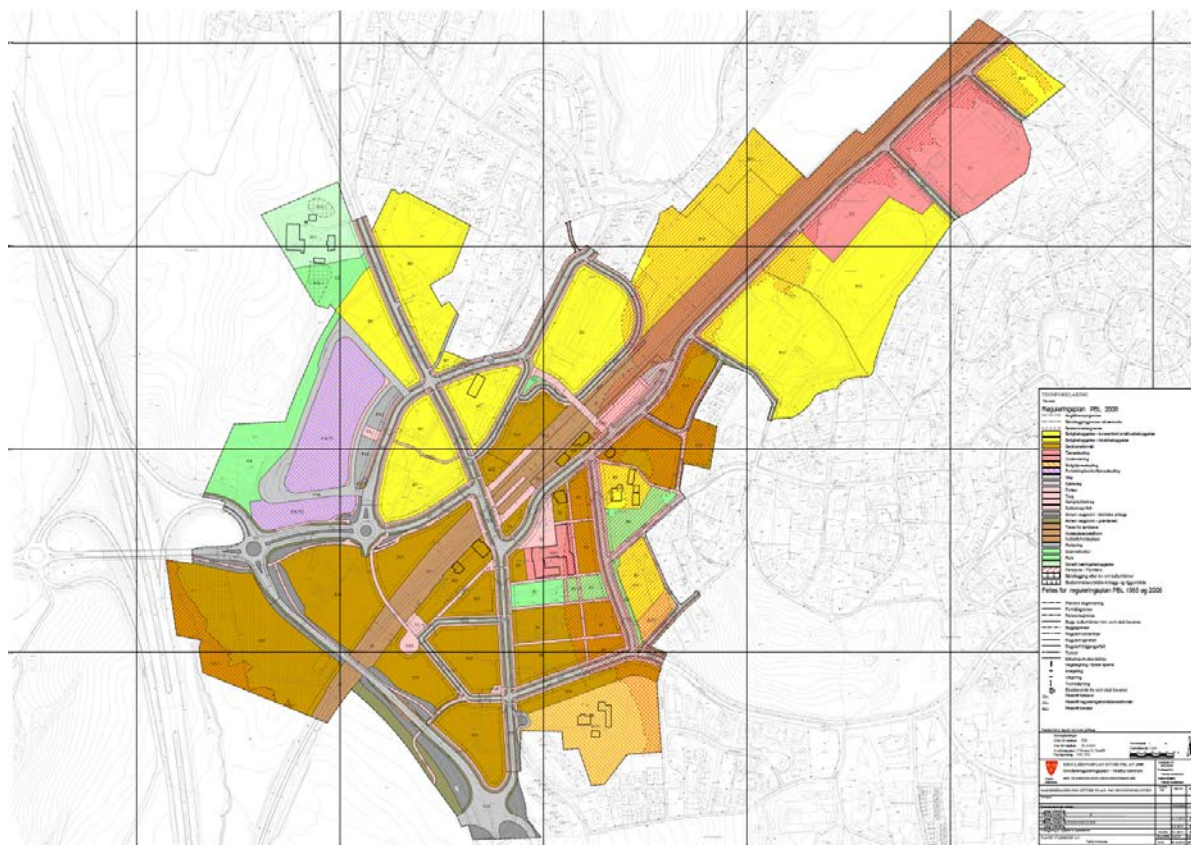


Private reguleringsplaner innenfor områderegulering for Vestby sentrum - Veileder

18.9.2017



Innhold

| | |
|---|----|
| Områdereguleringens krav og føringer | 3 |
| Etappeinndeling | 3 |
| Krav til planavgrensning | 4 |
| Rekkefølgebestemmelser | 4 |
| Byggegrenser og byggelinjer | 4 |
| Aktiv første etasje | 6 |
| Fasadeutforming, byggehøyder og uteomhusareal | 7 |
| Parkering | 10 |
| Nærmere undersøkelser og øvrige krav | 11 |
| Reguleringsbestemmelser | 14 |
| Utbyggingsavtale | 21 |

Bakgrunn

Denne veilederen er utarbeidet for klargjøre krav og føringer som stilles til detaljreguleringer som ønskes utarbeidet innenfor felter regulert i områdeplanen for Vestby sentrum. Veilederen viser til krav stilt i områdeplanens reguleringsbestemmelser og kommer med eksempler på hvordan områdeplanens prinsipper kan følges opp i detaljreguleringsplanene.

Veilederen er å anse som et supplement til kommunens eksisterende veileder til utarbeidelse av private reguleringsplaner.

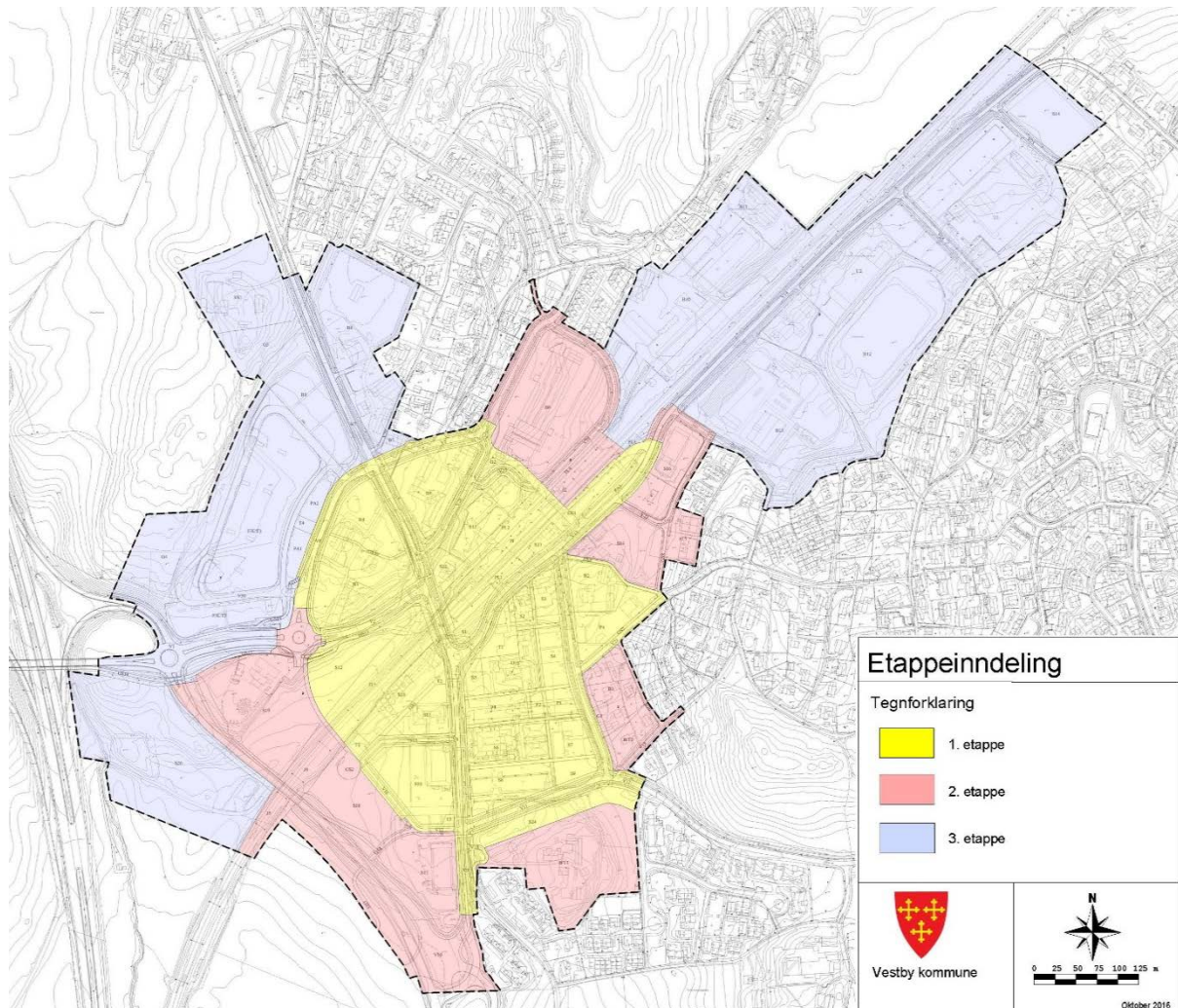
Områdereguleringens krav og føringer

Områdereguleringen for Vestby sentrum stiller følgende krav til detaljreguleringene.

Etappeinndeling

Det er i planen satt krav om utbygging i tre etapper i henhold til nedenstående tabell og kart:

| Etappeinndeling for utvikling av Vestby sentrum | |
|---|-------------------------------|
| Felter i 1. etappe | S1-S13, S21-S24, B2-B5 og OT1 |
| Felter i 2. etappe | S14-19, B1, B6 og B/T1-2 |
| Felter i 3. etappe | S20, B7-14, S/N1 og F/K/T2-3 |



Kart 1: Viser etappeinndeling som den fremgår av områdeplanens bestemmelser.

Det skal ikke startes opp arbeid med detaljregulering for etappe 2 og 3 før det foreligger godkjente detaljreguleringer for minst 40 % av formålsområdene i etappen før. Unntatt fra rekkefølgekravet er tiltak for offentlig vei og jernbane, bygg som inneholder hotell, rehabilitering av bygg regulert til bevaring samt bygg for

videregående skole i U1 og U2. Planstatus for detaljreguleringsplaner kan sees her: <http://tema.webatlas.no/vestby/planinnsyn>

Krav til planavgrensning

Detaljreguleringen skal omfatte minimum hele det aktuelle formålsområdet (feltnavn) med tilgrensende plasser og parker. Dersom det ikke foreligger teknisk detaljplan godkjent av veieier for tilgrensende veiareal, skal detaljreguleringen omfatte dette veiarealet.

For følgende felter kreves det felles detaljregulering:

| Områder med krav om felles planlegging |
|--|
| S2, S3 og S4 |
| S19 og S20 |
| B1 og B/T2 |
| B3 og B4 |
| U1 og U2 |

Rekkefølgebestemmelser

Det stilles krav til at det utarbeides en utbyggingsavtale knyttet til detaljreguleringen. I utbyggingsavtalen vil det bli stilt krav om at det innbetales 1.865 kr. pr. m² BRA som bygges ut innenfor detaljreguleringsplanen. Ved innbetaling av dette beløpet anses områdereguleringens fellestiltak å være sikret opparbeidet, jf.

Rekkefølgebestemmelsene, kulepunkt 1.

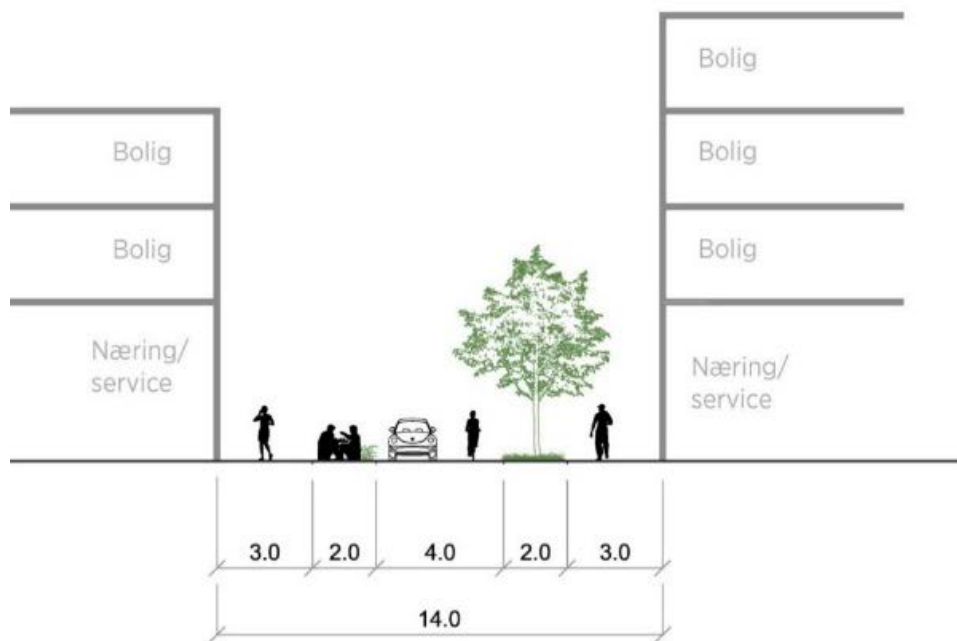
Rekkefølgebestemmelsene angir for øvrig tiltak knyttet til hvert enkelt feltnavn som må være opparbeidet før det gis tillatelse til utbygging.

Byggegrenser og byggelinjer

Innenfor områder regulert til sentrumsformål og forretning/kontor/tjenesteyting stilles det krav om at bebyggelsen legges i formålsgrensen til fortau. Bemerk at «Bestemmelsesgrense» angitt på plankartet ikke er en byggegrense.

Bestemmelsesgrensen angir areal avsatt til «midlertidig anleggs- og riggområde».

Innenfor andre formålsområder skal bebyggelsen henvende seg mot gateløpet.



Illustrasjon 1: Viser gatesnitt for Møllegata (V15-V17) med ny bebyggelse mot fortau.



Illustrasjon 2: Viser bebyggelse mot gateløp. Dette skaper en bymessig fortetting som er ønskelig i sentrumskjernen.

Langs eksisterende og planlagt jernbanespor gjelder følgende byggegrenser:

- 15 meter til konstruksjoner og bygninger.
- 20 meter til boliger.
- 5 meter til gang- og sykkelveier.

- 9 meter til kjørevei og parkering.

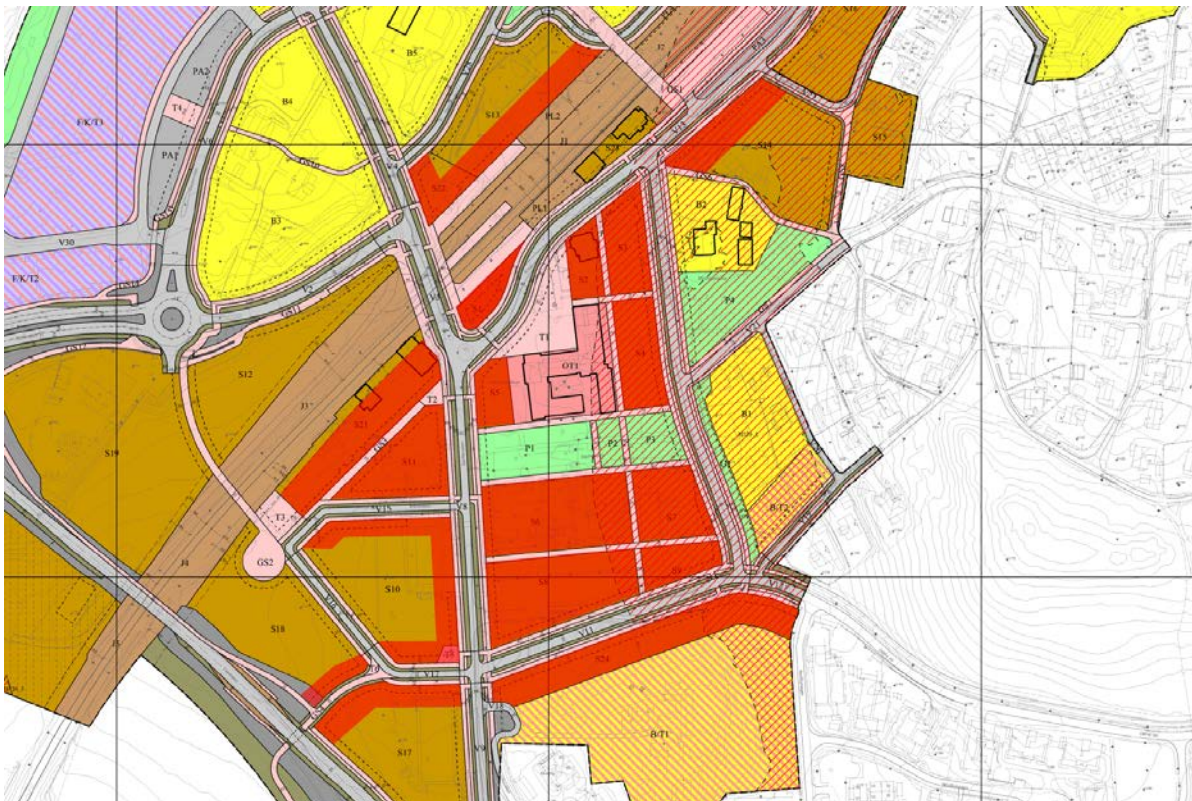
Byggegrense angitt på plankartet er satt 15 meter fra eksisterende og planlagt jernbanespor.

Aktiv første etasje

Det stilles krav om første etasje på minimum 4,6 meter innenfor følgende områder:

- S1-9 og S11
- S10 mot V8, V15 og V17
- S13 mot stasjonsområdet (PL2 og rampe til stasjonen)
- S14 mot V13
- S17 mot GS4 og V17
- S18 mot GS4
- S21 mot V3, T2, GS3, V15 og T3
- S22 mot V3, V4 og rampe til stasjonen
- S24 mot V11

Områdene er også vist på nedenstående kart:



Kart 2: Områder med rødt viser areal hvor det stilles krav om aktiv første etasje på minimum 4,6 meter.

Gjennom detaljregulering kan det fastsettes at deler av første etasjen kan benyttes til bolig for en begrenset periode. Eksempler på aktive første etasjer på 4,6 meter er vist i nedenstående bilder.



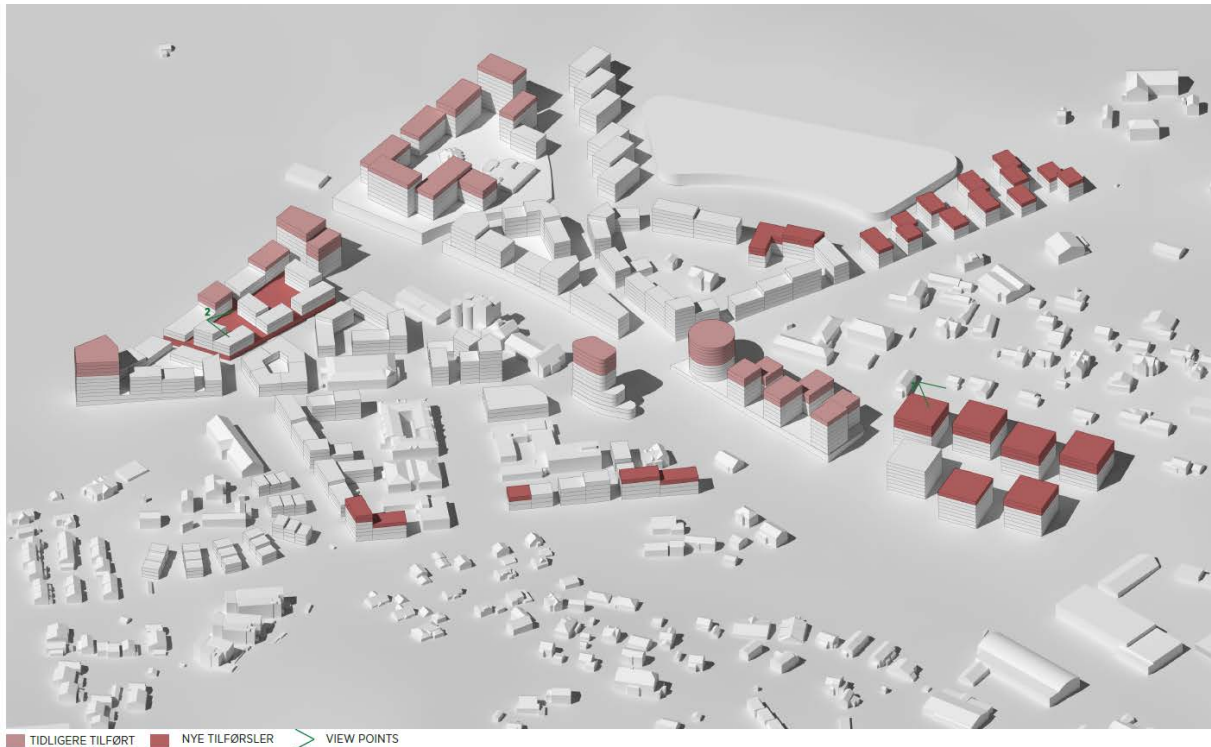
Bilde 1 og 2: Viser aktiv fasade på 4,6 meter, Borkeplassen kjøpmannsgård, Trondheim (Eksempelsamling for livskraftige urbane bomiljø, Akershus fylkeskommune 2016).

Fasadeutforming, byggehøyder og uteomhusareal

Det er i bestemmelsene stilt krav om at det skal reguleres inn varierte byggehøyder innenfor hvert enkelt kvartal, samt at det skal bygges flatt tak eller pulttak. Nedenfor er vist eksempler på disse prinsippene.



Bilde 3: Viser eksempel på oppdeling av fasader i Sluseholmen i København.



Illustrasjon 3: Viser prinsipp for (varierte) byggehøyder i Vestby sentrum (C. F. Møller Norge og Jaja Architects 2016).

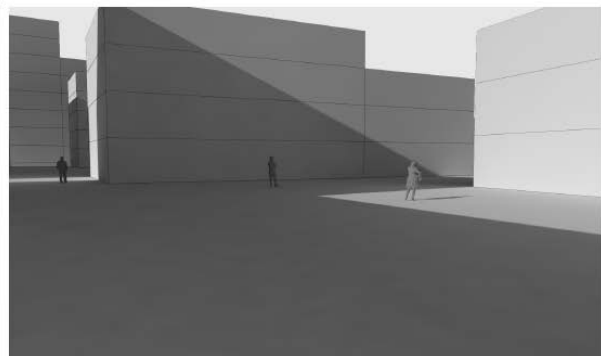
Maksimums og minimums byggehøyder for hvert enkelt byggefelt fremgår av planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser. Det kan gjennom detaljregulering fastsettes et tillegg på høyden på ca. 1 meter per etasje som reguleres til næringsformål. Felt S3 og aktiv første etasje etter bestemmelsenes § 1 er unntatt fra dette prinsippet. I tillegg kan det gjennom detaljregulering fastsettes inntil 1,5 meter til takoppbygg over gesims.

Det må i detaljreguleringsplaner innenfor områdeplanen for Vestby sentrum utarbeides sol- og skyggestudier som viser solforhold for vår, sommer og høst.

TIDLIGERE FORSLAG



NYTT FORSLAG



Illustrasjon 4: Eksempel på sol- og skyggestudie som må utarbeides i forbindelse med detaljreguleringsplaner i Vestby sentrum (C. F. Møller Norge og Jaja Architects 2016).

Videre må det vises hvordan det er tenkt opparbeidet gode utomhusareal, hvordan vann og vegetasjon kan brukes som opplevelseselement samt hvordan offentlige forbindelser i og gjennom området ønskes sikret.



Bilde 4: Eksempel på bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement, illustrasjon for rådhusparken, Vestby sentrum (C. F. Møller Norge og Jaja Architects 2016).



Bilde 5 (venstre): Eksempel på bruk av vann som opplevelseselement på uteoppholdsplass i Houston, Texas, USA.



Bilde 6 (høyre): Eksempel på bruk av overvannsløsning som kvalitetsskapende element (Blågrønne overvannsløsninger, Oslo kommunes faktaarksamling).

Parkering

Det gjelder egne parkeringsbestemmelser for bilparkering og sykkelparkering i Vestby sentrum. Det stilles i områdeplanen krav om at bilparkering skal etableres i parkeringshus under bakken. Det er ønskelig å samle sentrumsparkering i felles parkeringsanlegg, da det med dette vil kunne oppnås en sambrukseffekt på inntil 20 %. Det åpnes derfor opp for at private utbyggere kan benytte seg av kommunens frikjøpsordning. Frikjøp tilbys for all bilparkering innenfor planområdet, og gjøres i henhold til kommuneplanens bestemmelser om frikjøp (§ 7). Normene for frikjøp er satt 20 % lavere enn normene for individuell opparbeidelse av parkering. Det er i områdeplanen satt følgende absolutte krav til bilparkering og frikjøp:

| Absolutte krav til bilparkering og frikjøp | | | |
|--|-----------------|--------------|---------|
| Arealformål | Enhet | Bilparkering | Frikjøp |
| Bolig | Under 50 m2 BRA | 0,6 | 0,5 |
| Bolig | Pr. 100 m2 BRA | 1,2 | 1,0 |
| Hotell | Pr. 100 m2 BRA | 0,6 | 0,5 |
| Restaurant | Pr. 10 seter | 1,1 | 0,9 |
| Gatekjøkken | Pr. 10 årsverk | 1,1 | 0,9 |
| Mosjonslokale | Pr. 100 m2 BRA | 0,3 | 0,25 |
| Barnehage | Pr. ansatt | 1,1 | 0,9 |
| Videregående skole | Pr. 10 årsverk | 2,9 | 2,4 |
| Forretning/tjenesteyting ellers | Pr. 100 m2 | 1,7 | 1,4 |
| Kontor | Pr. 100 m2 | 1,0 | 0,8 |

Tabell 1: Viser normkrav fastsatt for bilparkering og frikjøp.

Det settes i bestemmelsene følgende minimumskrav til sykkelparkering:

| Minimumskrav til sykkelparkering | | |
|----------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Arealformål | Enhet | Sykkelparkering |
| Bolig | Pr. bolig m. fellesparkering | 2,5 |
| Bolig | Pr. bolig m. individuell parkering | 4 |
| Hotell | Pr. 100 m2 | 2 |
| Restaurant | Pr. 10 seter | 2 |
| Gatekjøkken | Pr. 10 årsverk | 2 |
| Mosjonslokale | Pr. 100 m2 BRA | 0,4 |
| Barnehage | Pr. ansatt | 1 |
| Videregående skole | 10 årsverk | 48 |
| Forretning/tjenesteyting ellers | Pr. 100 m2 | 2 |
| Kontor | Pr. 100 m2 | 3 |

Tabell 2: Viser minimumskrav til sykkelparkering.

Nærmere undersøkelser og øvrige krav

Før det søkes om tillatelse til utbygging skal følgende gjennomføres:

- Undersøkelser for å vise tilfredsstillende fundamentering og stabilitet i byggegrunnen på den aktuelle tomt og omkringliggende område inkludert evt. vei- og jernbanefyllinger.
- Undersøkelser for å vise at bestemmelsene om overvann og flom kan følges.
- Undersøkelser for å finne fram til en størst mulig massebalanse innenfor planområdet.
- Undersøkelser av svartelistede planter slik at disse kan fjernes på en tilfredsstillende måte.
- Undersøkelser av grunnforurensning der det er mistanke om det.
- Klima og energi – redegjørelse for hvordan ønsket prosjekt kan bidra til å redusere klimagassutslipp og energibruk.

Kommuneplanens krav og føringer

Følgende av kommuneplanens bestemmelser er gjeldende for reguleringsplaner innenfor områderegulering for Vestby sentrum:

§ 4 Utbyggingsavtale (jf. pbl. §§ 11-9 nr 2 og 17-2)

Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele kommunen.

§ 6 Leke- og uteoppholdsareal (jf. pbl. §§ 11-9 nr 4, 5 og 8)

Ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging i områder avsatt til sentrumsformål: I en avstand på maksimum 50 meter trafikk sikker gangavstand fra bolig skal det være en sandlekeplass på minimum 100 m² som er sikret for allmennheten. Lekeplassen skal opparbeides parkmessig som et minimum ferdigplanert, tilsådd, beplantet og med egnet lekeutstyr, sandkasse, benk og bord.

Minste uteoppholdsareal MUA=30 m² pr. boenhet.

Ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging til bolig i tettbebygd strøk og ved nye reguleringsplaner med formål bolig, utenfor areal avsatt til sentrumsformål: I en avstand på maksimum 100 meter trafikk sikker gangavstand fra bolig skal det være en sandlekeplass på minimum 150 m² som er sikret for allmennheten. Lekeplassen skal opparbeides parkmessig som et minimum ferdigplanert, tilsådd, beplantet og med egnet lekeutstyr, sandkasse, benk og bord. I en avstand på maksimum 200 meter trafikk sikker gangavstand fra bolig skal det være en kvartalslekeplass på minimum 1.000 m² som er egnet til ballek, sykling og andre aktiviteter. Lekeplassen skal ligge inntil et naturområde. I en avstand på maksimum 400 meter trafikk sikker gangavstand fra bolig skal det være et større lekefelt på minimum 4.000 m².

Leke- og uteoppholdsareal skal være ferdig etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. I vinterhalvåret kan dette kravet utsettes til 1. juli dersom det stilles en bankgaranti etter kommunens krav som sikrer slik opparbeidelse.

§ 7 Parkering (jf. pbl. §§ 11-9 nr 3 og 5)

Frikjøp av parkeringsplasser:

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Beløp pr. manglende parkeringsplass i areal avsatt til sentrumsformål, S9 (Delijordet) og innenfor reguleringsplanene Son indre, Son havn nord og Kolåsveien/Båtbyggerveien skal være kr. 250.000,-. For resten av kommunen skal beløpet være kr. 50.000,- (jf. pbl. § 28-7).

§ 9 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr 5)

Skilt og reklameinnretninger skal plasseres på veggflate og ingen del skal stikke over gesims. Henvisingsskilt til virksomhet kan tillates på frittstående stolpe.

Virksomhetsskilt kan tillates på markise. Reklame kan kun tillates som en underordnet del av et virksomhetsskilt.

Løsfotreklame og blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke. Inntil to flaggstenger for reklame kan tillates pr. bygg. Flaggstengene skal stå ved hovedinngangen og skal ikke være høyere enn mønehøyde på bygget.

For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt eller skilt på markise og ett veggskilt. Antallet skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader mot gate. Skilt for forskjellige virksomheter i samme bygg skal samles i en oppslagstavle som kan tillates plassert frittstående. Virksomheter med egen inngang kan isteden ha skilt plassert ved sin inngang. Det tillates ikke virksomhetsskilt eller henvisningsskilt på annet bygg enn der virksomheten holder til.

Skilt kan dekke inntil 1/4-del av bygningens fasadelengde, begrenset til 4 m eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 m og monteres slik at underkant er minst 2,5 meter over trafikkareal. Lyskasser skal utformes med lukket front slik at bare teksten eller symbolene vises. I landbruks-, natur- og friluftsområder, bevaringsområder, samt i og inn mot områder for boligbebyggelse tillates ikke lysreklame.

I landbruks-, natur- og friluftsområder og områder regulert til bevaring skal skilt og reklameinnretninger ha en maksimal størrelse på 0,6 m² og skal være tilpasset bygget. I bevaringsstrøk kan dette medføre at tillatt skiltstørrelse vil være mindre enn 0,6 m².

§ 12 Støy (jf. pbl. § 11-9 nr 6)

Grenseverdiene for utendørs støy i tabell 3 i retningslinjen T-1442/2012 Behandling av støy i arealplanlegging skal gjelde ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging. Når støyen kommer fra flere kilder kan grenseverdiene økes med inntil 3 dB. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstillende kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C.

Støygrensene i tabell 4 i retningslinjen T-1442/2012 Behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal gjelde for driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid som vist i tabell 5.

Reguleringsbestemmelser

Detaljreguleringene utarbeides slik at det blir en selvstendig plan, dvs. at områdereguleringen oppheves for det aktuelle planområdet. Alle nødvendige bestemmelser må derfor overføres til detaljreguleringen.

I denne malen er tekst markert med **gult** kun tatt med som veiledning for hva det skal lages bestemmelser om.

Områdenavnene fra områdereguleringen benyttes videre. Er det behov for ytterligere oppdeling benytte bokstaver i tillegg (S1A, S1B osv.)

Detaljplanen skal regulere løsninger for uteoppholdsareal, lekeplasser, fasader mot byrom, byggegrenser, funksjoner og detaljer i første etasje mot gater/plasser/parker, høyder, overvannsløsninger, tiltak mot flomfare, frisikt, adkomst, parkering, energiløsninger o.l.

Så langt det er mulig skal det reguleres inn varierte byggehøyder innenfor hvert enkelt kvartal, flatt tak eller pulttak, høy materialkvalitet, første etasje i gateplan med publikumsrettede funksjoner, brudd i fasader etter omtrent hver 30. meter, gode solforhold, gode utomhusareal, bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement og offentlige forbindelser i og gjennom området.

Reguleringsbestemmelser må utarbeides etter følgende mal:

Vestby kommune

XXXXX – Detaljregulering - Bestemmelser

Utkast 28.10.2016

§ 1 Fellesbestemmelser

Rekkefølgebestemmelser

Følgende tiltak skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis tillatelse til utbygging innenfor planområdet, med unntak av veianlegg:

- V1-6, V8-9, V11, V13, GS1, P1-4, G1 og T1

- Vei med tilhørende anlegg, torg og park som grenser til eller ligger på andre siden av vei i forhold til formålsområdet.
- Overvannsløsninger etter reguleringsplanens krav.

I tillegg skal følgende tiltak være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis tillatelse til bygging innenfor disse områdene:

For S10-11, S17-18 og S21: V15-17, GS2-3, T2-3 og T5

For S12 og S13: GS2

For B7-9 og SN1: V7

For B6, B10-11, S13 og S22: V26-28, GS9 og G2

For B12-14 og U1-2: V14

For S14-16: GS6-8 og V21-V23

For B1 og B/T2: V12, V19-21 og GS7

For S20: V10 dersom avkjøring direkte til V10 godkjennes.

Overvann

Det skal etableres overvannsløsninger slik at avrenningen fra planområdet ikke overstiger ca. 1 års flomvannsføring og at inntil 200 års flomvannsføring blir fordrøyd. Innenfor planområdet må overvannsystemet dimensjoneres for 200 års flomvannsføring. For flomvannsføring ut over dette skal det sikres trygge flomveier innenfor planområdet.

Bruksareal under terreng

Bruksareal medregnes ikke der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5 meter. Der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter medtas bruksarealet med 50 %. Der avstanden er over 1,5 meter medtas bruksarealet med 100 %.

Biologisk mangfold

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

Nærmere undersøkelser

Før det søkes om tillatelse til utbygging skal følgende gjennomføres:

- Undersøkelser for å vise tilfredsstillende fundamentering og stabilitet i byggegrunnen på den aktuelle tomt og omkringliggende område inkludert evt. vei- og jernbanefyllinger.
- Undersøkelser for å vise at bestemmelsene om overvann og flom kan følges.
- Undersøkelser for å finne fram til en størst mulig massebalanse innenfor planområdet.
- Undersøkelser av svartelistede planter slik at disse kan fjernes på en tilfredsstillende måte.
- Undersøkelser av grunnforurensning der det er mistanke om det.
- Klima og energi

Anleggsperioden

Før framkommeligheten eller trafikksikkerheten i gater reduseres på grunn av anleggsarbeid i henhold til denne planen, skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å best mulig opprettholde framkommelighet og trafikksikkerhet både for gående, syklende og kjørende.

Byggelinjer og byggegrenser

Bebyggelsen skal legges i formålsgrensen.

For andre formålsområder enn sentrumsformål og forretning/kontor/tjenesteyting skal bebyggelsen henvende seg mot gateløpet (detaljer skal avklares i detaljplan). Der det er angitt byggegrense skal bebyggelsen legges innenfor denne. Disse grensene gjelder også for tiltak under og over bakken.

Langs eksisterende og planlagt jernbanespor skal slike byggegrenser gjelde:

15 meter til konstruksjoner og bygninger

20 meter til boliger

5 meter til gang- og sykkelveier

9 meter til kjørevei og parkering

Aktiv første etasje

I følgende områder skal første etasje ha en romhøyde på minst 4,6 meter, ha en aktiv åpen fasade:

S1-9 og S11

S10 mot V8, V15 og V17

S13 mot stasjonsområdet (PL2 og rampe til stasjonen)

S14 mot V13

S17 mot GS4 og V17

S18 mot GS4

S21 mot V3, T2, GS3, V15 og T3

S22 mot V3, V4 og rampe til stasjonen

S24 mot V11

Så langt det er mulig skal første etasje ligge i gateplan.

Gjennom detaljregulering kan det fastsettes at deler av første etasjen kan benyttes til bolig for en begrenset periode.

Parkering

Parkeringsplasser skal utformes og plasseres som anbefalt i kapittel E.6 i Håndbok N100 Veg- og gateutforming fra Statens vegvesen 2014. Parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsrekker uten gjennomkjøring skal maksimum ha 6 plasser.

Kravet til antall parkeringsplasser skal avrundes opp til nærmeste hele plass.

Detaljer rundt parkering skal avklares i detaljregulering.

Bilparkering

Bilparkering innenfor planområdet skal som hovedsak løses i felles parkeringsanlegg under terreng som er åpent for alle og uten reserverte plasser.

Benyttelse frikjøp i henhold til kommuneplanens bestemmelser gjelder slike absolutte krav til antall biloppstillingsplasser:

| | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Bolig under 50 m ² | 0,5 / bolig |
| Boliger ellers | 1,0 / 100 m ² BRA |
| Hotell | 0,5 / 100 m ² |
| Restaurant | 0,9 / 10 seter |
| Gatekjøkken | 0,9 / 10 årsverk |
| Mosjonslokale | 0,25 / 100 m ² BRA |
| Barnehage | 0,9 / ansatt |
| Videregående skole | 2,4 / 10 årsverk |
| Forretning/tjenesteyting ellers | 1,4 / 100 m ² |
| Kontor | 0,8 / 100 m ² |

Dersom frikjøp ikke benyttes er det absolutte kravet til biloppstillingsplasser 120 % av frikjøpsnormene over.

Inntil 5 % av krevde biloppstillingsplasser kan etableres på reserverte plasser utenfor felles parkeringsanlegg for bevegelseshemmede, korttidsparkering for kunder, varelevering og til drift av eiendommen. Disse plassene kan legges på terreng.

Parkeringsanlegg skal ha en fri høyde på minst 2,4 meter. Inntil 10 % av anlegg tillates med en redusert fri høyde på minst 2,1 meter.

Inntil 3 % av biloppstillingsplassene skal erstattes med MC parkering når de bygges.

Minst 20 % av biloppstillingsplassene skal ha lademulighet med egne elbilkontakter. Av disse skal minst 40 % kunne lades samtidig. I tillegg skal minst 30 % av plassene være forberedt for lademulighet (plass til egen strømkurs i sikringsskap og trekkør fram til parkeringsplassen).

Minst 5 % av biloppstillingsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede og plasseres enkelt og nært målpunkt.

Sykkelparkering

Sykkelparkeringsplasser skal plasseres under tak og nær inngangspartier eller heis. Minst 50 % av plassene pluss plass til sykkelvogner, ekstra brede sykler, HC-scootere o.l. skal være innelåst og med tilgang til ladning og luft.

Sykkelparkeringsplasser på offentlig veigrunn mellom kjørevei og omsøkt bebyggelse kan medregnes som inntil 10 % av de krevde plassene. Det settes slike minimumskrav til sykkelparkeringsplasser:

| | |
|--------|---|
| Bolig | 2,5 / bolig (4 plasser ved individuell parkering) |
| Hotell | 2 / 100 m ² |

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| Restaurant | 2 / 10 seter |
| Gatekjøkken | 2 / 10 årsverk |
| Mosjonslokale | 0,4 / 100 m ² BRA |
| Barnehage | 1 / ansatt |
| Videregående skole | 48 / 10 årsverk |
| Forretning/tjenesteyting ellers | 2 / 100 m ² |
| Kontor | 3 / 100 m ² |

Massebalanse

Det skal planlegges for en størst mulig massebalanse innenfor planområdet.

Det må redegjøres for hvordan man hindrer spredning av frø fra fremmede arter. Dersom det er behov for deponering utenfor dette planområdet må det også foreligge en detaljregulering som tillater mottak av den aktuelle massen.

Støy

Gjennom detaljreguleringer kan kommuneplanens bestemmelser om støy fravikes. Avbøtende tiltak kan være:

- Alle leiligheter har minst ett soverom mot stille side.
- Alle leiligheter har tilgang til stille uteareal.

Diverse

Renovasjonsløsninger legges under bakken som vist på plankart. Trafokiosker plasseres inne i bygninger. I felt for kun boliger kan trafokiosker plasseres i dagen.

§ 2 Sentrumsformål

I område kan det oppføres blokkbebyggelse for bolig, forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting. Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Gesimshøyden skal være som vist på illustrasjonsplan datert

Maks. bruksareal for planområdet er

Gjennom detaljregulering kan det fastsettes et tillegg på høyden på ca. 1 meter pr. etasje som reguleres til næringsformål. Dette gjelder ikke for S3 og for krevd ekstra høy første etasje etter § 1. I tillegg kan det gjennom detaljregulering tillates inntil 1,5 meter til takoppbygg over gesims.

§ 4 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse

I område kan det oppføres blokkbebyggelse for bolig med tilhørende anlegg.

Gesimshøyden skal være som vist på illustrasjonsplan datert

Maks. bruksareal for planområdet er

I tillegg kan det gjennom detaljregulering tillates inntil 1,5 meter til takoppbygg over gesims.

§ 5 Boligbebyggelse/tjenesteyting

I område kan det oppføres blokkbebyggelse for boliger, omsorgsboliger og barnehage med tilhørende anlegg.

Gesimshøyden skal være som vist på illustrasjonsplan datert

Maks. bruksareal for planområdet er

Gjennom detaljregulering kan det fastsettes et tillegg på høyden på ca. 1 meter pr. etasje som reguleres til næringsformål. Dette gjelder ikke for S3 og for krevd ekstra høy første etasje etter § 1. I tillegg kan det gjennom detaljregulering tillates inntil 1,5 meter til takoppbygg over gesims.

§ 6 Forretninger/kontor/tjenesteyting

I område kan det oppføres bygninger og anlegg for forretninger, kontor eller tjenesteyting.

Gesimshøyden skal være som vist på illustrasjonsplan datert

Maks. bruksareal for planområdet er

Gjennom detaljregulering kan det fastsettes et tillegg på høyden på ca. 1 meter pr. etasje som reguleres til næringsformål. Dette gjelder ikke for S3 og for krevd ekstra høy første etasje etter § 1. I tillegg kan det gjennom detaljregulering tillates inntil 1,5 meter til takoppbygg over gesims.

§ 10 Samferdselsanlegg med grøntstruktur

Alle samferdselsanlegg skal være offentlige.

I grøntstruktur langs gater skal det etableres alléer og annen vegetasjon. I tillegg kan området benyttes til gatemøblering som benker, søppelkasser, sykkelparkering o.l. I gatene V8, V11, V15-17 og V26-28 skal det også etableres korttids gateparkering mellom vegetasjonen, men det må da benyttes permeabelt dekke.

Så lenge dagens bruk av S21 til kornmølle m.m. opprettholdes skal deler av grøntområde i V15 benyttes som midlertidig adkomst, samt de to kryssene mellom Mølleveien og Garderveien midlertidig dimensjoneres for vogntog.

Alle samferdselsanlegg skal være universelt utformet.

§ 11 Annen grøntstruktur

P1-3 Rådhusgata skal være offentlig og opparbeides parkmessig. I parkområdet skal det etableres et åpent overvannsanlegg.

P4 Minneparken skal være offentlig, opparbeides parkmessig med gjenåpning av Grøstadbekken med tjern. Eksisterende minnesmerker skal bevares.

G1 Grøstadbekken skal være offentlig, bekken skal gjenåpnes og eiketre markert på plankartet i nordre del skal bevares.

G2 Støttumveien skal være offentlig og opparbeides parkmessig.

G3-4 Randem skal bevares som et naturområde.

§ 13 Bevaring kulturmiljø

Områdeplanens innregulering av bevaringsverdige bygg og bevaringsverdige trær skal følges opp.

Verneverdi 1 – Bebyggelse med svært stor verdi

Stasjonsbygg og pakkhus på Vestby stasjon, samt Thorvaldsengården skal bevares. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor S2 eller S23 før de inngår i en detaljreguleringsplan. Vanlig vedlikehold og skjøtsel tillates.

Verneverdi 2 – Bebyggelse med stor verdi

Bebyggelsen på Grøstad gård, Vestby rådhus, deler av bebyggelsen på Vestby mølle og kornsilo, samt bebyggelsen på Øvre Randum skal bevares. Nybygg, tilbygg eller påbygg skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningenes karakteristiske trekk m.h.t utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten. Mindre tiltak kan gjennomføres uten detaljregulering så lenge disse er i tråd med kommunens byggeskikkveileder.

Verneverdi 3 – Bebyggelse med middels verneverdi

Etter helhetlig vurdering gjennom detaljregulering kan vekst gå foran vern på Vestby gamle skole. Mindre tiltak kan gjennomføres uten detaljregulering så lenge disse er i tråd med kommunens byggeskikkveileder.

§ 15 Hensynssone - Flomfare

Hensynssonen på plankartet tilsvarer 500 års flom. Teknisk forskrift har bestemmelser om bygging i områder som er flomutsatt.

Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtaler må utarbeides etter følgende mal:

Vestby kommune

XXXXX – Detaljregulering – Utbyggingsavtale

1. PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Vestby kommune

Org.nr.: 943 485 437

Heretter betegnet VK.

Og

Navn: XXXXXXXXXXXXXXX

Org.nr: XXX XXX XXX

Heretter betegnet Utbygger.

2. OVERORDNEDE FØRINGER

Vestby kommunestyre vedtok den 9.12.2016 områdereguleringsplan for Vestby sentrum. Det følger av dette vedtaket at det ved behandling av detaljreguleringsplaner innenfor planområdet vil bli utformet rekkefølgebestemmelser som forutsettes fulgt opp gjennom bruk av utbyggingsavtaler mellom utbyggere og kommunen.

Vestby kommunestyre vedtok 20.3.2016 finansieringsmodell for felles offentlig infrastruktur. Tiltakene som følger av områdereguleringsplanen for Vestby sentrum er kostnadsberegnet som en del av utarbeidelsen av finansieringsmodellen. Beregning av det kontantbidraget, som Utbygger er forpliktet til å betale etter utbyggingsavtalen, er basert på hva som anses som nødvendig og forholdsmessig for den utbygging som vedtatt detaljreguleringsplan åpner for.

3. DETALJREGULERINGSPLAN

Nærværende avtale gjelder gjennomføring av utbygging i henhold til detaljreguleringsplan for XXXXX vedtatt den XX.XX.XXXX.

Beregning av det kontantbidraget, som Utbygger er forpliktet til å betale etter utbyggingsavtalen, er basert på hva som anses som nødvendig og forholdsmessig for den utbyggingen som vedtatt detaljreguleringsplan åpner for.

I tillegg til kontantbidraget skal Utbygger for egen regning og risiko også opparbeide visse realytelser som skal overføres vederlagsfritt til VK og private rekkefølgekrav.

4. UTBYGGERS PLIKTER

4.1 Kontantbidraget

Utbygger skal sikre opparbeidelse av følgende tiltak gjennom innbetaling av kontantbidrag til VK:

- XXXX
- XXXX

Kontantbidraget er på XXXX kr. pr. m² BRA. Beløpet er fast i 1 år fra ikrafttreden av denne avtalen. Etter dette tidspunkt skal beløpet justeres i henhold til SSBs indeks for «Byggekostnad for boliger i alt» med signeringsdato for Utbyggingsavtalen som utgangspunkt.

Kontantbidragets størrelse beregnes ut fra ovennevnte kronebeløp og omsøkt m² BRA i søknad om igangsettingstillatelse for det enkelte byggetiltaket. BRA skal beregnes i henhold til områdereguleringens bestemmelser.

Kontantbidraget skal være innbetalt før det kan søkes om igangsettingstillatelse.

Dersom igangsettingstillatelse ikke gis for det antall BRA det er søkt om i henhold til søknad om igangsettingstillatelse, skal overskytende kontantbidrag tilbakebetales Utbygger.

Dersom Utbygger velger ikke å bygge etter at kontantbidraget er innbetalt, skal kontantbidraget ikke tilbakebetales. Dersom Utbygger på et senere tidspunkt søker om en ny igangsettingstillatelse på samme eiendom, vil innbetalt kontantbidrag komme til fradrag på nytt beregnet kontantbidrag. Dersom nytt beregnet kontantbidrag er lavere enn allerede innbetalt kontantbidrag, skal differansen ikke tilbakebetales av VK.

4.2 Realytelser (gjelder ikke alle reguleringer)

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende realytelser, i henhold til detaljreguleringsplanen for vederlagsfri overføring til VK:

- XXXXX
- XXXXX

Realtytelsene skal opparbeides i henhold til plan- og bygningsloven § 18-1. Før tiltaket omsøkes skal tiltaket i detalj godkjennes av VK. Det skal søkes om byggetillatelse i henhold til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-3. Det skal

tinglyses en erklæring på eiendommen som skal bebygges om at realytelsene skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Realytelsene overtas av VK før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på hele eller deler av bebyggelsen. Dersom mindre deler av realytelsene ikke er ferdig opparbeidet, kan det avtales at det istedenfor ferdigstilling innbetales et kontantbidrag til VK for å dekke de utgiftene VK vil få for å fullføre realytelsen.

4.3 Private rekkefølgekrav (gjelder ikke alle reguleringer)

I tillegg til kontantbidraget og realytelsene skal Utbygger opparbeide XXXXXX i henhold til rekkefølgebestemmelsene.

5. VESTBY KOMMUNES PLIKTER

VK forplikter seg til å avsette og anvende kontantbidragene til å bygge tiltakene etter punkt 4.1. VK bestemmer kvalitet, tidspunkt og prioritering for gjennomføring av fellestiltakene og påtar seg ansvaret for eventuelle merkostnader i forhold til kostnadsberegningene.

6. TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av VKs skriftlige samtykke. VK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn. Ved transport trer den nye utbygger inn i Utbyggers sted som part i denne avtalen. Ved slik overdragelse skal ny utbygger signere på nærværende avtale. Utbygger er ansvarlig for pliktene i denne avtalen inntil ny utbygger har signert.

7. MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter utbyggingsavtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

Utbygger har reklamasjonsansvar for alle kommunaltekniske anlegg som skal overtas av kommunen. Norsk Standard NS8405 gjelder så langt den passer. Utbygger inntar i sine kontrakter med entreprenører/leverandører klausul om at kommunen kan utøve tilsvarende reklamasjonskrav direkte mot utførende leverandør(er).

8. TINGLYSNING

Relevante avtaler av utbyggingsavtalens plikter og rettigheter tinglyses som heftelse på utbyggers eiendom.

9. TVISTER

Enhver tvist eller uoverensstemmelse i forbindelse med avtalen skal søkes løst i minnelighet. Dersom minnelig løsning ikke oppnås, kan hver av partene bringe tvisten inn for de alminnelige domstolene. Avtalt verneting er VKs hjemting.

10. IKRAFTTREDELSE

Avtalen betinger kommunestyrets godkjenning.

Avtalen trer i kraft når den er godkjent.

Avtalen er utstedt i to eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.