

Vestby kommune

# Solhøy omsorgsboliger – Detaljregulering – Bestemmelser

Rådmannens forslag 23.11.2018

## § 1 Fellesbestemmelser

### Rekkefølge

I alle fasene av anleggsperioden skal framkommelighet og trafiksikkerhet for gående og syklene ivaretas på en god måte.

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for omsorgsboliger før følgende er opparbeidet:

- Nytt kryssområde Deørvei x Skoglundveien/Deørvei x Husjordveien, med bussholdeplasser.
- Gang- og sykkelvei gjennom T2.
- Beredskapsvei rundt omsorgsbygg.
- Plantet trær etter § 3.
- Alle støybeskyttelsestiltak nevnt under Støy.
- Friområde F1 skal opparbeides etter § 8.

### Overvann

Det skal etableres overvannsløsninger slik at avrenningen fra områdene 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. Overvannet fra tette flater skal renses for forurensede stoffer.

### Beredskap

Rundt bygg for omsorgsboliger skal det være kjøremulighet for brannbil som avsperras med bom. Beredskapsveien skal dimensjoneres og fungere som gang- og sykkelvei fra regulert gang- og sykkelvei vest for Deør barnehage til Sonsveien.

### Støy

Det gis unntak fra kommuneplanens krav om å følge tabell 3 i retningslinje T-1442/2016 for uteoppholdsareal mot sør, samt for leiligheter på sørvest-, sørøst- og deler av nordvestfasaden med lydnivå  $L_{den} > 55$  dB. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

- Bygningen skal ha lydnivå  $L_{den} < 65$  dB. Dette skal oppnås ved å endre terrengprofiler på eksisterende terreng mot Sonsveien og etablering av skjerm/voll.
- For balkonger med et lydnivå  $L_{den} > 55$  dB etter terrengjustering, skal det etableres tett rekkverk/skjerm med høyde som sikrer tilfredsstillende lydnivå på balkong. For overbygde balkonger med tett rekkverk/skjerm skal det monteres lydabsorberende himling i hele himlingsarealet.
- Det skal etableres et ekstra soveromsvindu som vender ut mot støydempet balkong. Vinduet må være hovedvinduet for soverommet.

## **Byggegrenser**

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Veier, stier, garasjer, parkeringsplasser, uthus, leke- og idrettsanlegg og mindre bygg for kommunaltekniske anlegg som planen åpner for, tillates etablert utenfor byggegrensene.

## **Naturmangfold**

Hvis hul eik i sørøstre hjørne av planen blir liggende utenfor beredskapsvei, skal den bevares uten inngrep i dryppsonen og dryppsonen skal fysisk avsperras i anleggsperioden.

Hvis det hogges eiketrær innenfor planområdet skal stammer og grener fra trærne legges på en soleksponert plass innenfor gnr. 153 bnr. 1 slik at insekter kan benytte de som levested. Nøyaktig plassering skal gå frem av vurdering utarbeidet av biolog eller annen fagperson med relevant kompetanse.

Det skal ikke plantes svartelistede arter, eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.

## **Masseforvaltning**

Det skal planlegges for en størst mulig massebalanse innenfor planområdet. Rene naturlige masser og rent inert byggeavfall som fraktes ut fra planområdet skal gjenbrukes eller leveres til godkjent anlegg for sortering og mellomagring. Inert byggeavfall skal undersøkes for å avklare om det er rent eller forurenset.

## **§ 2 Barnehage**

For T1 gjelder bestemmelser for tilgrensende område i reguleringsplan 0014 Labo.

### **§ 3 Tjenesteyting**

I område T2 kan det oppføres omsorgsboliger med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er kote +63,5. Maksimal gesimshøyde mot Sonsveien er kote +60,5. Prosent bebygd areal for T2 er 39 %-BYA. Det skal plantes trær i utkanten av tomten. Området skal være offentlig.

### **§ 4 Frittliggende småhusbebyggelse**

For B1 gjelder bestemmelser for tilgrensende område i reguleringsplan 0138 Husjordet/Sletta nord.

### **§ 5 Konsentrert småhusbebyggelse**

For B2 gjelder bestemmelser for tilgrensende område i reguleringsplan 0138 Husjordet/Sletta nord.

### **§ 6 Samferdselsanlegg**

Kjøreveg og parkeringsplass med tilhørende veggrunn skal være offentlig.

Det skal etableres krysningspunkt for gående og syklende over Husjordveien og i forbindelse med T-kryssene Deør vei x Skoglundveien og Deør vei x Husjordveien. Disse skal prosjekteres og bygges iht. Statens vegvesens veinormaler.

### **§ 7 Frisiktsone**

Innenfor hensynsone H140 skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander, herunder parkering, ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær og lignende, som ikke hindrer sikten kan tillates.

### **§ 8 Friområde**

Område F1 skal opparbeides parkmessig og beplantes.