

Vestby kommune

## **Kiwi-, Victoria- og Huitfeldtgården - Reguleringsbestemmelser**

Vedtatt av kommunestyret 5.9.2011 med innsigelser. Mindre endring (1) av plansjefen 12.3.2012 (Bestemmelser om kulturminnevern) (Planen er fra denne dato gjeldende). Mindre endring (2) av plansjefen 10.6.2013 (utforming, gangvei G4 blir privat, grensene rundt Huitfeldtgården endres m.m.).

### § 1 Fellesbestemmelser

#### **Rekkefølge**

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak før:

- Kolåsveien med fortau og kryssene Kolåsveien/Sagaveien og Kolåsveien/Løkkeveien er ferdig opparbeidet etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen.
- Beredskapsplan for varsling og evakuering av flomutsatt kjeller er godkjent av kommunen.
- Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser er godkjent av kommunen.

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før tilgrensede felles grøntanlegg og lekeplass FA9 er ferdig opparbeidet.

Tiltak innenfor planområdet kan ikke iverksettes før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart, jf. kulturminnelovens § 8, 9 og 10. Det innebærer at automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet må registreres av Akershus fylkeskommune. Ved eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner må kulturminnemyndigheten vurdere om tillatelse til inngrep kan gis, og evt. fastsette vilkår for dette. Planen må ved evt. funn endres mht. formål og/eller bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetenes avgjørelse.

#### **Søknad**

Ved søknad om tiltak nær verneverdig bebyggelse, skal beskrivelse for sikringstiltak av eksisterende bebyggelsen under anleggsperioden fremlegges.

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides belyningsplan.

#### **Støy**

Grenseverdiene for utendørs støy i tabell 2 i retningslinjen T-1442 Behandling av støy i arealplanlegging skal gjelde ved ny bebyggelse. 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 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 6.

### **Springflo**

Bygninger og anlegg må anlegges med en byggehøyde fra minst 2,0 meter over normalvannstand. Parkeringskjeller, brygger og andre anlegg som tåler en oversvømmelse kan etableres under dette nivå. Det skal etableres rutiner for sikring, evakuering og tømning av anlegg under havnivå. Fast pumpeanlegg med rensing av vann skal etableres.

### **Grunnforhold**

Det må gjennomføres nødvendige geotekniske og miljøtekniske undersøkelser, samt vurderinger i byggesaker innen området.

### **Utforming m.m.**

Bebyggelse og anlegg skal følge skisseprosjekt med tegninger av fasade mot Kiwi, fasade mot sjøen, utsnitt Sagaveien, fasade mot Sagaveien og snitt, samt situasjonsplan kjeller, 1. etasje og 2. etasje, alle 7 tegninger datert 8.4.2013. Materialbruk skal domineres av tre og glass, med stål, naturstein og skifer som supplerende materialer. Hovedfarger skal være rødt, hvit, gult og grått, hvor de ulike fargene tillates for å fremheve ulike elementer/flater eller bygg. Takteking skal være i teglstein med matt utførelse. Fasade i 1. etasje i byggeområdet 3 skal der hvor ikke treverket er trukket ned til gaten, kles med naturstein eller trespiler med beplantning som del av skjermede effekt.

Alle murer skal benytte naturstein. Alle kantsteiner og lignende skal være av granitt. Avløpsspumpetasjon kan innpasses i området. Den kan bygges som frittstående bygg eller som del av annen bygning. Alle ventilasjonsaggregat skal integreres innenfor bygninger.

### **Tillegg til generelle krav til parkeringsplasser:**

Parkeringsplasser skal utformes i henhold til kapittel B.3.3 i håndbok 017 Veg- og gateutforming fra Statens vegvesen mai 2008. I parkeringsanlegg skal parkeringsplasser plasseres slik at de kan benyttes uavhengig av hverandre. For legekantor kreves en plass pr. 40m<sup>2</sup> BRA. Det skal opparbeides sykkelparkeringsplasser.

### **Automatisk fredete kulturminner**

Før inngrep kan foretas i grunnen, skal det tas kontakt med kulturminnevernmyndigheten, Akershus fylkeskommune, for avtale om overvåking av gravearbeidet. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.

### **Kulturminner i sjø**

Dersom det under gjennomføring av tiltak i tråd med planen påtreffes mer enn hundre år gamle båter, skipsskrog, tilbehør, last og annet som har vært om bord eller deler av slike ting må arbeidene stanses og Norsk Maritimt Museum varsles, jf. kulturminnelovens § 14.

## § 2 Byggeområder for bolig, forretning, kontor og bevertning

I byggeområdet 1 og 2 kan oppføres bebyggelse for bolig, forretninger, service og kontor, alene eller i kombinasjon. I byggeområdet 3, 4 og 5 kan det oppføres bebyggelse for bolig, forretninger, service, kontor og bevertning, alene eller i kombinasjon. I byggeområde 2-5 tillates det maksimalt etablert BRA=2.200 m<sup>2</sup> med boliger. I byggeområde 2, 4 og 5 tillates ikke boliger etablert i gateplan. Bevertning og sesongbetonet detaljhandel kan plasseres i byggeområdet utenfor byggelinje.

### Takform

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 27° og 45°. Frittstående heistårn tillates oppført med flatt tak.

### Høyder

Gesims er 2,5 meter eller mer under den maksimale mønehøyde.

Bebyggelsen skal ha slike maksimale mønehøyder:

Byggeområde 1:	Delområde B1a- Gesims og møne som på eksisterende bygg
	Delområde B1b - Kote 13,7
Byggeområde 2:	Gesims- og mønehøyde som på eksisterende bebyggelse.
Byggeområde 3:	Delområde B3a – Kotehøyde 13,6
	Delområde B3b – Kotehøyde 14,7
	Delområde B3c – Kotehøyde 15,5
	Delområde B3d – Kotehøyde 15,7, gesimshøyde heis 15,7
	Delområde B3e – Kotehøyde 12,6
	Delområde B3f – Kotehøyde 14,5
	Delområde B3g – Kotehøyde 15,2
	Delområde B3h – Kotehøyde 6,0
Byggeområde 4:	Kote 13,5
Byggeområde 5:	Kote 13,5

Ark og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate, kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyde. På bevaringsverdige bygg i B1a og B2 tillates ikke takoppløft.

Bebygd areal for byggeområde 1 %-BYA=55%.

Bebygd areal for byggeområde 2 %-BYA=100%.

Bebygd areal for byggeområde 3 %-BYA=100%. Her kan inntil 70 % bebygges i plan 2 over parkeringslokk

Bebygd areal for byggeområde 4 %-BYA=70%.

Bebygd areal for byggeområde 5 %-BYA=70%.

Minste uteoppholdsareal per bolig MUA=25 m<sup>2</sup>.

Eiendommen 160/32 skal ha gangadkomst over 160/34 fra FA3.

Byggegrensen for byggeområdet 3 mot Sagaveien, FA6 og G4, samt for byggeområdet 1 mot G4 skal ligge i formålsgrensen.

### § 3 Offentlig trafikkområde

Gangvei G1 og G3 skal gi adkomst for varelevering til eiendommene i felt 4 og 5 og sesongaktiviteter langs kaifronten.

Gangvei G2 skal opparbeides i en bredde på minst 3,0 meter i plan med G1, G3 og tilgrensende kaiområder. I tillegg skal 0,6 meter benyttes til nedtrapping mot sjøen. Der det er uteriggere skal disse tilpasses slik at universell utforming sikres.

Gangvei/fortau G5 gjennom planområde opparbeides i en bredde tilpasset eiendomsgrenser, eksisterende bebyggelse og veibane som vist på plankart.

Offentlige trafikkområder langs Kolåsveien med kryssområder er ikke detaljert avklart i reguleringsplanen. Ved byggesaksbehandlingen kan det foretas mindre justeringer innenfor formålet offentlig trafikkområde.

### § 4 Frisiktzone

Innenfor frisiktsonen 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 som ikke hindrer sikten kan tillates.

### § 5 Spesialområde bevaring

Bevaringsverdige bygninger er markert på plankartet. Disse kan utvendig istandsettes, tilbygges og påbygges, men det forutsettes at husenes målestokk, takform, takteking, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig karakter. Så vidt mulig skal tilbakeføring tilstrebes.

Andre eksisterende bygninger enn de bevaringsverdige, og alle nybygg skal gis en eksteriørutforming samt materialbruk som harmonerer med de bevaringsverdige bygninger. Nybygg skal oppføres etter bestemmelsene i byggeforskriftene, men må ha fasadekledning av trepanel.

Det skal benyttes koblede, sidehengslede, utadslående vinduer med gjennomgående sprosser i ytre glass. Inngangsparti tilpasses lokal byggeskikk. Teglstein skal benyttes som takteking. Farge på bygning tilpasses eksisterende miljø. Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk, men så vidt mulig bør det opprinnelige interiør bevares.

Dersom et skadet hus erstattes med nybygg, kan kommunen gi pålegg om at den nye bygning må ha samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige profil og miljøkvaliteter. Kommunen kan gi pålegg om at øvrige bygningsdetaljer som vinduer, dører og verandaer harmonerer med det opprinnelige bygget og det øvrige bygningsmiljøet. Bevaringsverdige hus som på grunn av skader må erstattes med nybygg, skal gis samme plassering som det opprinnelige bygg.

Før kommunen behandler byggesaker innenfor bevaringsområdet skal det innhente uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

Dersom ikke annet er fastsatt i planen, gjelder grense mellom byggeområde og trafikkområde som byggegrense.

Forstøtningsmurer mot gate og gjerder skal ved valg av materialer og høyde, harmonere med miljøet. Oppsetting eller endring av gjerder og forstøtningsmurer, skal forelegges kommunen for godkjenning.

### § 6 Felles avkjørsel

FA 2 skal være felles for alle eiendommene i byggeområde 1, 2 og 3, samt 160/32.

FA 3 skal være felles for eiendommene 160/34 og 160/32 og B1b

### § 7 Felles parkering

FA1 skal være felles for eiendommene i byggeområde 3, 4, og 5. Området skal opparbeides med busker og trær tilpasset utformingen av parkeringsplassene.

FA6 skal være felles for eiendommene i byggeområde 1, 2 og 3, samt 160/32.

FA7 ligger under bakken mellom kote -1,1 og kote 2,0 og skal være felles for alle eiendommene i byggeområdene. FA8 ligger under bakken mellom kote -1,1 og kote 6,0 og skal være felles for alle eiendommene i byggeområdene. Tekniske rom, søppelrom, boder og lignende kan plasseres i FA7 og FA8.

### § 8 Felles lekeareal

FA9 skal være felles for alle eiendommer i byggeområdene 2, 3, 4 og 5 og opparbeides parkmessig som minimum ferdig planert, tilsådd, beplantet og med sandkasse, huske og benk.

### § 9 Felles grøntanlegg

FA13,14,15 og 16 skal være felles for byggeområdet 1b, 2 og 3.

Områdene skal opparbeides parkmessig med busker og trær.

### § 10 Privat gangvei

Gangvei G4 skal opparbeides i minst 2,5 m bredde. Deler av gangveien kan opparbeides som trapp. Det skal være minst en meter mellom uthus på eiendommen 160/32 og mur på gangveien. Gangveien skal kunne krysses for adkomst til eiendommene 160/32, 160/34 og 160/75.