

*Vestby kommune*

## **Sonsveien - Bruer, gang- og sykkelvei - Reguleringsbestemmelser**

Egengodkjent av kommunestyret 18.3.2002. Endring (1) av kommunestyret 9.12.2002 (Adkomst fra Lille Strandgate istedenfor Bommen gård). Mindre vesentlig endring (2) av plansjefen 14.4.2005 (Utvidelse og endrede bestemmelser for næringsområde BII ved Såner stasjon). Mindre vesentlig endring (3) av plansjefen 4.5.2005 (Justering av snuhorn, bevaringsområde og parkering ved Såner stasjon). Mindre vesentlig endring (4) av plansjefen 3.12.2007 (Digitalisering og tilpassing til naboplaner). Mindre endring (5) av plansjefen 3.8.2009 (Endret trase for felles avkjørsel, fjernet midlertidige formål, justert reguleringsbestemmelsene).

### **§ 1 Fellesbestemmelser**

#### **Søknad og melding**

Sammen med søknader og meldinger skal det innsendes en situasjonsplan som viser eksisterende bygninger, adkomst, plass til garasje og biloppstillingsplass. Alle større trær med brysthøydiameter over 30 cm, skal innmåles og kartfestes på situasjonsplanen.

Sammen med søknad om tillatelse til deling skal situasjonsplanen i tillegg vise byggemuligheter.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak og melding om arbeid, skal situasjonsplanen i tillegg vise omsøkt bebyggelse, uteoppholdsareal, terrengplanering, forstøtningsmurer, gjerder m.m.

#### **Utforming**

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 området samlet fremstår med et helhetlig preg.

#### **Plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet når ikke annet er bestemt (Jf §2 om garasjer).

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal tas hensyn til at konsekvensene blir akseptable for eksisterende boliger og uteoppholdsareal. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av grøntstrukturen blir bevart.

I områder hvor bygninger er plassert i en planmessig orden i forhold til andre bygninger og i forhold til vei, nabogrenser, møneretninger og lignende, skal det legges vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske kvaliteter. Ved plassering av og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal bruk av støttemurer, skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig. Ny

bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og slik at verdifull vegetasjon i størst mulig grad kan bevares.

## § 2 Byggeområder

### **Boligområde**

#### **Type bebyggelse**

I området kan det oppføres frittliggende eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg. En sekundærleilighet på inntil 70 m<sup>2</sup> kan tillates til hver enebolig. Næringsvirksomhet eller allmennyttige formål kan tillates som en mindre del av eneboligen dersom virksomheten ikke vil være en vesentlig belastning for boligområdet.

#### **Utforming og plassering**

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 45° og møne i bygningens lengderetning. Garasje, uthus o.l. kan tillates med et samlet bruksareal på inntil 50 m<sup>2</sup>. Størrelse, form og materialbruk skal være tilpasset boligen. På hver tomt skal det være plass til en garasje. Ved garasje plassert vinkelrett på vei, skal det være minst 5 meter mellom garasje og regulert veggrunn. Garasje plassert parallelt med vei kan tillates plassert inntil 1,5 meter fra regulert veggrunn.

#### **Grad av utnyttning**

Tillatt BYA er 30%. Bruksareal under terreng skal ikke medtas når høydeforskjellen mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er lavere enn 0,6 meter. Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det reserveres 18 m<sup>2</sup> bruksareal pr. krevet biloppstillingsplass.

#### **Høyde**

Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter og maksimal mønehøyde er 8,5 meter. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 2,5 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter. Høyden måles fra planert terrenns gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### **Parkering**

Til hver enebolig kreves det 2 biloppstillingsplasser. I tillegg kreves det 1 biloppstillingsplass for sekundærleilighet. Biloppstillingsplassene skal ferdigstilles samtidig med boenhetene.

#### **Byggeområde for forretning/kontor/industri**

I området tillates forretning, lettere industri, lager, kontorer o.l. Virksomhet med store utslipp, mye støy eller som skaper stor trafikk tillates ikke. Utendørs lagring i tilknytning til virksomheten tillates. Hovedadkomsten legges nordøst i området. Tillatt bebygd areal %-BYA=60%. Bebyggelsen skal ha takvinkel på minimum 22°. Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter, og maksimal mønehøyde er 8,5 meter.

### § 3 Offentlige trafikkområder

I trafikkområder kan det anlegges kjøreveier, parkering og gang- og sykkelveier. Her inngår også annet trafikkareal som fylling, skjæring, drenering, grøfter, bruer, murer o.l. I parkeringsarealet, markert med P1, ved Såner stasjon inngår også eksisterende trafo. Utformingen av parkeringsarealer må ivareta atkomst til trafo.

Gang- og sykkelveien skal hovedsakelig følge jernbanetraseen tidligere linjeføring. Langs traseen skal det tas spesielle hensyn til flg. elementer:

#### **Hølen holdeplass**

Ved oppføring av plattform og venteskur skal det tas utgangspunkt i plassens tidligere karakter. Rekonstruksjon vurderes dersom dokumentasjon finnes.

#### **Tekniske installasjoner**

Som prinsipp skal eksisterende master beholdes der de finnes for feste til belysning. Det skal være luftstrekk mellom stolpene langs tidligere jernbanetrase. Området under Hølenviadukten er regulert til trafikkformål.

### § 4 Fareområder

Fareområde merket høyspent gjelder sikkerhetsområdet ved høyspent. Tiltak i dette området skal godkjennes av linjeeieren.

### § 5 Spesialområder

#### **5.1 Spesialområde bevaring**

Områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares.

#### **Bevaringsområde bolig/ bevertning/ utsalg/ verksted (markert med SBB).**

Området reguleres til kombinert formål for bolig, bevertning, utsalg og verksted. Når det gjelder utsalg og verksted skal dette være innenfor begrepet kunst og håndverk. Bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet. Bevaringsverdig bebyggelse kan istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger opprettholdes eller eventuelt tilbakeføres. Ved opparbeidelse av stasjonsområdet skal elementer som er karakteristisk for en tradisjonell jernbanestasjon søkes bevart, eventuelt rekonstrueres. Planer og tiltak innenfor bevaringsområdet skal oversendes de antikvariske myndigheter ved fylkeskultursjefen til uttalelse.

#### **Hølenviadukten**

Jernbanebrua skal istandsettes og vedlikeholdes med vekt på bevaring av brua som jernbanehistorisk og teknisk kulturminne. Planer og tiltak vedrørende brua skal på forhånd forelegges antikvariske myndigheter v/ fylkeskultursjef og Norsk jernbanemuseum til uttalelse.

## **5.2 Spesialområde - Privat vei**

Veien er privat adkomstvei til boliger, hytter, el-anlegg, landbruksområder, m.m.