

Vestbyhagen – Detaljregulering – Bestemmelser

Rådmannens forslag, 05.04.2019

§ 1 Fellesbestemmelser

Rekkefølgebestemmelser

Følgende tiltak innenfor Områdereguleringsplan for Vestby sentrum (planident 0216) skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis tillatelse til utbygging innenfor planområdet:

- V1-6, V8-9, V11, V13, GS1, P1-4, G1 og T1.
- Overvannsløsninger etter reguleringsplanens krav.

Det skal ikke gis igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak i ett trinn før følgende er opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- GS9 I Områdereguleringsplanen for Vestby sentrum (planident 0216).

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

- Casper Erlandsens vei er oppgradert til utforming gitt i reguleringsplan for Randemjordet (planident 0131).
- Tilhørende renovasjonsanlegg.
- Tilhørende uteoppholdsareal.
- Tilgrensede friområde.

I vinterhalvåret kan kravet om ferdigstillelse av lekeplasser utsettes til 1. juli dersom det stilles en bankgaranti etter kommunens krav som sikrer slik opparbeidelse.

Biologisk mangfold

Det skal ikke plantes svartlistede arter inkludert parklind og søvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser

Nærmere undersøkelser

Før det søkes om igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak i ett trinn innenfor området skal følgende undersøkelser gjennomføres:

- Undersøkelser for å vise tilfredsstillende fundamentering og stabilitet i byggegrunnen på den aktuelle tomt og omkringliggende område inkludert evt. veifyllinger.
- 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 om sommeren for å påvise omfanget av svartelistede planter for å hindre spredning i samsvar med Forskrift om fremmede organismer.
- Undersøkelser av grunnforurensning der det er mistanke om det.

Anleggsperioden

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

Ved opparbeidelse av:

B1 kan området B2 benyttes til midlertidig anleggsområde.

B2 kan området B3-4 benyttes til midlertidig anleggsområde.

B3-4 kan området B5 benyttes til midlertidig anleggsområde.

B5 kan området B6 benyttes til midlertidig anleggsområde.

Byggelinjer og byggegrenser

Bebyggelsen skal henvende seg mot gateløpet.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet, og inntil 4m fra nabogrense der byggegrense ikke er vist på plankartet.

Uthus/sykelbod på inntil 50m² tillates utenfor byggegrensene, men da med en minimum avstand 1m til grense på nabogrense og minimum 2m fra veg.

Utkragede eller understøttede balkonger kan plasseres inntil 2 meter utenfor byggegrense, begrenset til 3 meter fra nabogrense og felles uteoppholdsareal samt 2 meter fra veiareal.

Parkeringskjeller kan plasseres inntil formål GS innenfor B1 og B5, samt 2.5 meter fra GS innenfor UO1-4 og B4. Parkeringskjeller kan plasseres under GS mellom B3 og B4. Parkeringskjeller skal bygges helt under terreng slik at det ikke blir terrengfyllinger høyere enn eksisterende terreng, med unntak av inn/utkjøringssoner.

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 %.

Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal MUA=30 m² pr.boenhet. Private balkonger, lekeplass og UO områdene kan regnes med i MUA.

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.

Bilparkering

Bilparkering innenfor planområdet skal som hovedsak løses i felles parkeringsanlegg under terreng.

Absolutt krav til antall biloppstillingsplasser:

Bolig under 50m ² BRA	0,6 plasser pr. bolig
Boliger ellers	1,2 plasser pr. 100m ² BRA

Inntil 5 % av krevde biloppstillingsplasser kan etableres på reserverte plasser utenfor felles parkeringsanlegg, for bevegelseshemmede og gjesteparkering. 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 trekkrør fram til parkeringsplassen).

Minst 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede 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.

Det settes slike minimumskrav til sykkelparkeringsplasser:

Bolig	2,5 / bolig (4 plasser ved individuell parkering)
-------	---

Massebalanse

Det skal planlegges for en størst mulig massebalanse innenfor planområdet.

§ 2 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse

I områdene kan det oppføres blokkbebyggelse for bolig med tilhørende anlegg. Trafokiosker kan plasseres inne i bygninger eller i dagen.

Prosent bruksareal for samlet areal for blokkbebyggelse er 80 %-BRA.

Antall boligblokker som tillates oppført og absolutt gesimshøyde for hvert enkelt

bygg fra sør mot nord:

B1	3 blokker	11, 11 og 14 meter
B2	2 blokker	14 og 11 meter
B3	2 blokker	11 og 14 meter
B4	2 blokker	14 og 11 meter
B5	3 blokker	14, 11 og 14 meter
B6	2 blokker	11 og 14 meter

Gesimshøyden kan variere med pluss/minus 0,5 meter.

Maksimal høyde på bygg i B1-B2 er kote 87. Maksimal høyde på bygg i B4-B5 er kote 84. Maksimal høyde på bygg i B6 er kote 80.

I tillegg til maksimum gesimshøyde og kotehøyde kan det tillates tekniske installasjoner/heisoppbygg på tak. Disse skal maksimum dekke 30% av takflaten med maksimum gesims 1,5 meter over gesimshøyden.

Boligbebyggelse skal utformes med variasjon i utrykk. Fasader skal utføres slik at de ikke oppfattes som lukket og introvert. Fasadekledning skal utføres primært i tre.

En av lekeplassene skal plasseres vest i B1 mot eksisterende gang- og sykkelvei.

§ 3 Samferdselsanlegg

Kjørevei, fortau og gang- og sykkelvei med tilhørende veggrunn skal være offentlig. GS gjennom B3-4 skal fungere som en ekstra beredskapsadkomst.

§ 4 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene skal være felles for alle boligene innenfor området. Lekeplasser tillates plassert her.

§ 4 Friområde

Friområdene skal være offentlig og skal benyttes som vegetasjonsbelte og friområde. I områdene kan det opparbeides enkle tiltak for allmennhetens utøvelse av friluftsliv som turstier, sitteplasser og lignende. Naturlig vegetasjon skal i hovedsak bevares, men enkel skjøtsel tillates. Trafokiosker og andre mindre bygg for teknisk infrastruktur kan tillates. Tiltak for å hindre erosjon fra bekken tillates.

§ 5 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg skal ligge under bakken.
R1 skal være felles for alle boliger i B1 og B2.
R2 skal være felles for alle boliger i B3 og B4
R3 skal være felles for alle boliger i B5 og B6

§ 6 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 som ikke hindrer sikten kan tillates.

§ 7 Flomfare

Innenfor hensynsone H320 skal bebyggelse, anlegg og konstruksjoner sikres mot flom. Terreng og grunn skal sikres for å hindre erosjon fra bekken.