

# Skogly – Detaljregulering - Bestemmelser

Høringsforslag 3.9.19

## § 1 Fellesbestemmelser

### Rekkefølge

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

- Gang- og sykkelvei GS1.
- Lekeplass.
- Matjorda skal være ivaretatt i henhold til matjordplanen datert 29.8.2019.
- Midlertidig bygg- og anleggsområde er tilbakeført.

### Grunnforhold

Dersom der er nødvendig må det gjennomføres geotekniske undersøkelser samt miljøtekniske vurderinger i tilknytning til de enkelte byggesaker innenfor planområdet.

### Estetikk

Det skal legges stor vekt på terrengtilpasning og landskapsestetiske forhold. Det skal tilstrebes et felles arkitektonisk uttrykk for bebyggelsen som tar hensyn til omkringliggende terreng og landskap. Særlig aktsomhet må utvises i det eksponerte området mot Kolåstjernet.

### Uteoppholdsareal

Det skal avsettes uteoppholdsareal på minst 150 m<sup>2</sup> pr boligenhet. Der det bygges sekundærleilighet skal det i tillegg avsettes 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal til denne enheten. Terrasser, takterrasser, balkonger og lekeplass medregnes som uteoppholdsareal.

### Vegetasjon

Ved graving og flytting av masser må det tas nødvendig hensyn slik at ytterligere spredning i området av den svartelistede arten kanadagullris unngås. Masser med denne arten skal brukes under hus/infrastruktur eller under plener og lignende som skal holdes jevnlig nede.

### Byggegrenser

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

## **§ 2 Boligbebyggelse**

I område B kan det oppføres boligbebyggelse med inntil 25 boenheter, samt tilhørende anlegg. Maksimalt tillatt byggehøyde er 9 meter, regnet fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Prosent bebyggt areal for den enkelte tomt er 30 %-BYA.

## **§ 3 Renovasjon**

Området for renovasjon skal være felles for alle boliger i område B.

## **§ 4 Lekeplass**

LEK skal opparbeides og utstyres som lekeplass for barn i førskolealderen. Lekeplassen skal være felles for alle boliger i område B.

## **§ 5 Samferdselsanlegg**

Kjørevei V1 og V2 med tilhørende veggrunn og fortau FT skal være offentlig. Gang- og sykkelvei GS1 og GS2 med tilhørende veggrunn skal være offentlig. Kjørevei V3 skal være felles for alle boliger i område B.

## **§ 6 Naturvern**

Innenfor NV1 er det edellauskog med innslag av grov gran og død ved som skal bevares uten tekniske inngrep og i sin naturgitte tilstand. Vernebestemmelsene for Kolås naturreservat §§ 3-6 gjelder tilsvarende for dette området. Vestby kommune kan gi tillatelse til skjøtsel for å opprettholde den naturtilstanden som er formålet med vernet.

I NV2 skal hul eik bevares. Innenfor hensynssone H560 tillates det ikke tiltak som er til ulempe eller skade for treet med tilhørende rotsystem. Ved opparbeidelse av regulert gang- og sykkelvei skal eiketreet ivaretas i henhold til konsekvensanalysen for hul eik, datert 30.8.2019.

## **§ 7 Frisiktsone**

Innenfor hensynssone 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.

## **§ 9 Høyspenningsanlegg**

Innenfor hensynssone H370 ligger høyspenningsanlegg som båndlegger bruken av arealene etter el-tilsynsloven.

## **§ 10 Midlertidig anleggsområde**

Området kan benyttes til midlertidig anleggs- og riggområde.