# Vestby kommune

**Solveien – Områderegulering - Bestemmelser**

Egengodkjent av kommunestyret 8.9.1995. Mindre vesentlig endring (1) av plansjefen 10.12.1999 (Planen digitalisert og plangrense i nord endret mot plan 0029). Mindre vesentlig endring (2) av kommunestyret 13.2.2006 (Justering av skoletomt m.m.). Mindre endring (3) av plan- og miljøutvalget 5.2.2014 (Også tillatt med småhusbebyggelse i B5).

**§ 1 Fellesbestemmelser**

**1.1 Formål**

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for ny boligbebyggelse, ta vare på bevaringsverdig bygningsmiljø, ta vare på biologisk mangfold og legge forholdene til rette for gode lekeområder for barn.

**1.2 Rekkefølge**

Det skal ikke gis igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak i ett trinn før

* gang- og sykkelvei XXXXX er opparbeidet
* barnehage XXXXX er opparbeidet

Det skal ikke gis brukstillatelse eller tillatelse til bruksendring før

* turvei XXXXX er opparbeidet

Det skal ikke gis ferdigattest før

* vareleveringen er flyttet

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

**1.3 Krav om detaljregulering**

Det skal vedtas en detaljregulering for XXXXX før det gis rammetillatelse eller tillatelse til tiltak i ett trinn.

**1.4 Beregning av bruksareal**

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 %.

For etasjehøyder over 3 meter beregnes bruksareal uten tillegg for tenkte plan.

**1.5 Springflo**

Bygninger og anlegg må anlegges med en byggehøyde fra minst 2,0 meter over normalvannstand.

**1.6 Beredskap**

Rundt alle større bygg skal det være kjøremulighet for brannbil. Byggeområde XXXXX skal ha en ekstra beredskapsadkomst i tillegg til hovedadkomsten.

**1.7 Nærmere undersøkelser**

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

* Geotekniske undersøkelser med tanke jordflytting, fundamentering og stabilitet, inkludert vei- og jernbanefyllinger.
* Arkeologisk granskning av berørte kulturminner (kfr. § 18).

**1.8 Byggegrenser**

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Veier, stier, støttemurer, garasjer, parkeringsplasser, uthus, lekeanlegg, mindre bygg for kommunaltekniske anlegg og nettstasjoner som planen og lovverket ellers åpner for, tillates etablert utenfor byggegrensene.

**1.9 Anleggsperioden**

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

**1.10 Biologisk mangfold**

Det skal ikke plantes svartelistede arter.

**§ 2 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse**

I området kan det oppføres frittliggende enebolig, enebolig med en sekundærleilighet eller tomannsbolig, samt tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom XXXXX° og XXXXX° og møne i bygningens lengderetning. Maksimal gesimshøyde er XXXXX meter og maksimal mønehøyde er XXXXX meter. Arker og takoppløft med en bredde mindre enn 1/3 av hver takflate regnes ikke inn i gesimshøyden. Minste netto regulerte tomteareal er XXXXX m2.

Prosent bebygd areal for den enkelte tomt er 25 %-BYA.

I skrått terreng der eksisterende terreng faller minst 2 meter i husets bredde, skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha maksimal gesimshøyde på XXXXX meter og maksimal mønehøyde på xx meter.

**§ 3 Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse**

I området kan det oppføres tremannsbolig, firemannsbolig, kjedehus eller rekkehus med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er XXXXX meter og maksimal mønehøyde er XXXXX meter.

Maksimal bruksareal for S1 er 15.000 m2-BRA.

**§ 4 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse**

I området kan det oppføres bygninger med fem eller flere boenheter, der boenhetene ligger i minst to plan, med tilhørende anlegg. Maksimal høyde på bygg er kote 75. Inntil 15% av bygget kan ha høyde inntil kote 78. Dette inkluderer alle tekniske installasjoner på tak.

Prosent bebygd areal for B1 er 35 %-BYA.

**§ 5 Garasjeanlegg for boligbebyggelse**

I området kan det opparbeides biloppstillingsplasser eller oppføres garasjer for boligbebyggelsen XXXXX med tilhørende anlegg. Prosent bebygd areal for den enkelte tomt er 35 %-BYA.

**§ 6 Industri og lager**

I området kan det oppføres industri- og lagerbebyggelse med tilhørende anlegg. Prosent bebygd areal for den enkelte tomt er 70 %-BYA. Tomten tillates ikke delt.

Maksimal gesimshøyde er kote XXXXX.

**§ 7 Lekeplass**

Lekeplassen XXXXX skal være offentlig og opparbeides parkmessig som et minimum ferdigplanert, tilsådd, beplantet og med egnet lekeutstyr, sandkasse, benk og bord.

Lekeplassen XXXXX skal være felles for eiendommene XXXXX og opparbeides parkmessig som et minimum ferdigplanert, tilsådd, beplantet og med egnet lekeutstyr, sandkasse, benk og bord.

**§ 8 Samferdselsanlegg**

Kjøreveg V1 med tilhørende veggrunn skal være offentlig, opparbeides med fotgjengerfelt, fysisk trafikkøy og høyresvingefelt, samt være avkjørselsfri.

Kjøreveg xxx skal være felles for gnr. XXXXX bnr. XXXXX og gnr. XXXXX bnr. XXXXX.

Gang- og sykkelveier skal være offentlige. Gang- og sykkelvei XXXXX skal gi kjøreadkomst til eiendommen XXXXX.

**§ 9 Grøntstruktur**

Området for grøntstruktur skal fungere som innsynsdempende skjerm mot XXXXX og skal beplantes med stedstilpasset vegetasjon.

**§ 10 Friområde**

Området skal være offentlig og opparbeides parkmessig. Nettstasjoner og andre mindre bygg for teknisk infrastruktur kan tillates.

**§ 11 Badeområde**

I område er det ikke tillatt å bruke eller plassere private bøyer, båter, seilbrett og lignende. Anlegg som er i samsvar med formålet som badeflåter, stupebrett, vannsklier og lignende kan tillates.

**§ 12 Naturvern**

Innenfor området er det en rik edelauvskog og en skogsdam som skal bevares uten tekniske inngrep og som et verdifullt landskapselement i sin naturgitte tilstand.

Vegetasjonen, herunder også døde trær og busker skal ikke skades eller fjernes. Nye plante- og dyrearter må ikke innføres. Planting og såing tillates ikke. Det må ikke foretas inngrep som kan forandre de naturgitte forhold, herunder oppføring av bygninger, anlegg, faste innretninger, uttak av masse, oppfylling eller andre inngrep i grunnen, utføring av kloakk, uttak av vann, henlegging av avfall, gjødsling og bruk av kjemiske plantevernmidler.

Skjøtsel innenfor naturvernområdene kan skje som beskrevet i rapport XXXXX eller etter avtale med kommunen. Svartelistede planter tillates fjernet.

**§ 13 Bevaring av eksisterende tre**

Asken som berører eiendommene XXXXX skal bevares. Det må ikke foretas inngrep i grunnen slik at røttene skades.

**§ 14 Naturområder**

Området skal ikke opparbeides, med unntak av turstier, enkle sitteplasser langs turstier og gangveger, og mindre tiltak som tilrettelegger for friluftslivet. Naturlig vegetasjon skal i hovedsak bevares, men enkel skjøtsel tillates. Trafokiosker og andre mindre bygg for teknisk infrastruktur kan tillates.

**§ 15 Vern av kulturminner og kulturmiljø**

Innenfor området ligger XXXXX som det skal tas særlig hensyn til. Tiltak som kan skade eller forstyrre kulturminnene eller kulturmiljøet tillates ikke.

**§ 16 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.

**§ 17 Bevaring kulturmiljø**

Innenfor hensynssone H570 skal det tas særlig hensyn til kulturmiljø. Bvaringsver-dige bygninger er alle merkede bygninger på plankartet. Eksisterende bevarings-verdige bygninger, kan utvendig istandsettes, tilbygges og påbygges, men det forutsettes at husenes målestokk, takform, taktekking, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig karakter. Så vidt mulig skal tilbakeføring tilstrebes. Det skal benyttes koblede, sidehengslede, utadslående vin-duer med gjennomgående sprosser i ytre glass. Inngangsparti tilpasses lokal bygge-skikk. Teglstein skal benyttes som taktekking.

Andre eksisterende bygninger enn de bevaringsverdige, og alle arter nybygg skal gis en eksteriørutforming samt materialbruk som harmonerer med de bevaringsverdige bygninger. Nybygg skal 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 taktekking. 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.

**§ 18 Båndlegging etter kulturminneloven**

Innenfor hensynssone H730 ligger automatisk fredete kulturminner etter kulturminne-loven som forutsettes frigitt etter/uten arkeologisk granskning (kfr. § 1) (Id 180933).

**§ 19 Høyspenningsanlegg**

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

**§ 20 Midlertidig anleggsområde**

Området XXXXX kan benyttes til midlertidig anleggsområde.