Vestby kommune

Alicenborg – detaljregulering – bestemmelser

Rådmannens reviderte forslag av 04.05.22.

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for ny boligbebyggelse.

§ 2 Rekkefølgebestemmelser

§ 2.1. Før rammetillatelse

Før rammetillatelse gis, skal det foreligge felles plan for vann, avløp og overvannshåndtering.

Til søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan etter § 3.5.

Til søknad om rammetillatelse skal det sendes inn vedtak/samtykke fra vegeier for kryssutforming mot Sigurd Stenes vei (fylkesveg).

§ 2.2. Før igangsettingstillatelse

Til søknad om igangsettingstillatelse for infrastrukturtiltak skal det vedlegges miljøoppfølgingsplan jf. § 3.6.

Til søknad om igangsettingstillatelse for B1-B10 og V1-V4 skal fremmede arter fjernes.

§ 2.3. Før bebyggelse tas i bruk

Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis, skal veg være opparbeidet i henhold til planen.

Stier og aktivitetselementer for naturlekeområde skal være ferdig etablert og opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

Eksisterende vegetasjon som beholdes innen planområdet skal sikkerhetsmessig kontrolleres av arborist før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

§ 3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 3.1. Anleggstrafikk

V1 via Sigurd Stenes vei skal benyttes til all anleggstrafikk.

§ 3.2. Terrengbehandling

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal være slik at mest mulig av det naturlige terrenget tas vare på. Overgangen til naturmark skal være naturlig utformet og vegetert.

Ved behov for terrengmurer skal det benyttes stedlig bergart eller naturstein med tilsvarende farge. Ved behov for terrengmurer over 1,5 meter innenfor byggeområder for bolig, skal disse terrasseres og beplantes.

På sidearealer til veier og skråninger mot private hager skal det utføres naturlig revegetering fra stedlige toppmasser.

Trær og deres rotsone skal sikres mot skader i anleggsperioden.

Bebyggelse og anlegg skal ta hensyn til større trær (med omkrets over 60 cm) slik at området beholder et skogspreg. Til rammesøknad/ett-trins søknad skal det utarbeides en bevaringsplan for eksisterende trær. Til rammesøknad/ett-trins søknad skal eksisterende trær som beholdes og nye trær vises på utomhusplan, og en egen trefellingsplan skal følge som vedlegg. Trær som beholdes skal sikkerhetsmessig vurderes av arborist før og etter anleggsarbeider er utført.

§ 3.2. Parkering
For hver boenhet skal det etableres 2 biloppstillingsplasser.

For hver boenhet skal det etableres minst tre sykkelparkeringsplasser under tak og nær inngang.

Det kan etableres felles parkering for flere boenheter der det ligger til rette for det.

Biloppstillingsplasser kan være i garasje eller på terreng. Parkeringsplasser på terreng beregnes som 18 m² BYA.

§ 3.3. Vann og avløp
Alle VA-anlegg som skal overtas av kommunen skal følge kommunens vedtatte vann- og avløpsnorm.

§ 3.4. Overvannshåndtering
Kommuneplanbestemmelsene § 18 om overvann skal oppfylles for planområdet.

§ 3.5. Utomhusplan
Til rammesøknad skal det følge utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise:

- atkomst og interne gangveier
- terrengbehandling: eksisterende og nye koter
- murer og trapper med høydeangivelse
- areal for renovasjon/avfallshåndtering
- bil- og sykkelparkering på terreng
- grøntareal/beplantning
- materialbruk for utearealene
- fordrøyningsmagasin for overvann jf. § 6.1. dersom dette skal oppføres

§ 3.6. Miljøoppfølgingsplan
Til rammesøknad for felles infrastrukturtiltak (vei, overvannshåndtering, vann og avløp) skal det vedlegges miljøoppfølgingsplan (MOP). MOP skal redegjøre konkret for tiltakets løsninger for:

- massehåndtering
- transport og avfallshåndtering i anleggsfasen

- trafikkhåndtering og tilgang for nabobebyggelse i anleggsfasen
- tiltak for å begrense anleggsstøy

§ 4 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse

§ 4.1. Utnyttelse

I området kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.

Prosent bebygd areal for det enkelte område B1-B10 er 25 %-BYA. Maksimalt tillatt BRA per bolig er 350 m².

B1 tillates bebygget med 2 boliger

B2 tillates bebygget med 2 boliger

B3 tillates bebygget med 9 boliger

B4 tillates bebygget med 1 bolig

B5 tillates bebygget med 4 boliger

B6 tillates bebygget med 3 boliger

B7 tillates bebygget med 4 boliger

B8 tillates bebygget med 4 boliger

B9 tillates bebygget med 3 boliger

B10 tillates bebygget med 4 boliger

§ 4.2. Utforming

Bebyggelsen skal ha en helhetlig utforming, materialbruk og fargesetting.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde for bebyggelse med flate tak er 7 meter regnet fra planert terreng. For bebyggelse med saltak er maksimal gesimshøyde 7 meter og maksimal mønehøyde 9 meter regnet fra planert terreng.

Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer.

Takutformingen skal være saltak. Det tillates flate tak eller pulttak innenfor områdene B1, B8, B9 og B10. Ved flate tak skal minimum 30 % av samlet takareal være grønt, i form av sedummatter og/eller gress.

Til rammesøknad skal det vedlegges en helhetlig fargepalett med farger som harmonerer med omgivelsene.

§ 4.3. Utearealer

Det skal avsettes et tilfredsstillende areal på minst 200 m² pr boligenhet.

Terrasser, takterrasser og balkong kan inngå i uteoppholdsarealet.

§ 4.4. Takterrasser

Det kan etableres takterrasser.

§ 4.5. Gangforbindelse
Innenfor G1 og G2 skal det opparbeides gangforbindelse til sentralområdet (F1 og F2). Gangforbindelsen skal være offentlig tilgjengelig. Gangforbindelsen kan være asfaltert og skal være universelt utformet.

§ 4.6. BKT – øvrige kommunaltekniske anlegg
Innenfor felt BKT tillates det etablert ny trykkøkingsstasjon for vannforsyning til Alicenborg.

§ 4.7. Særskilt om felt B11
I reguleringsplan for Son ytre område (egengodkjent av kommunestyre 10.11.1986) er det regulert kjøreveg, Grevlingstien, som krysser eiendommene Gnr/Bnr 133/204, 133/205 og 133/222. Vegen skal ikke lenger reguleres som i Son, ytre område-reguleringsplanen. Deler av kjørevegen skal derfor ha formål boligbebyggelse i denne reguleringsplanen.

For felt B11 skal bestemmelser for reguleringsplan Son ytre område for felt B29 være gjeldende.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

§ 5.1. V1 - atkomst fra Sigurd Stenes vei
Kjøreveg V1 med tilhørende veggrunn skal være privat. Deler av vegen opparbeides med oppmerket felt for gående og syklende, i henhold til vegtegning i ***vedlegg 12 eller 13*** jf. § 10.1.

§ 5.2. Frisiktsone ved adkomst fra Sigurd Stenes vei
Innenfor frisiktsone tilhørende V1 skal terreng, vegetasjon, innretninger og gjenstander ha maksimal høyde 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene.

§ 5.3. V2 og V3 - lokalveier
Veg V2 og V3 skal være privat og felles for tilstøtende felt BF1-BF6.

§ 5.4. V4 – lokalvei og atkomst
V4 skal være privat og felles for Gnr/Bnr 133/181 og 133/163.

§ 5.5. V5 – Alicenborgveien
Alicenborgveien V5 skal være offentlig og beholdes som opparbeidet.

§ 5.6. V6 - Grevlingstien
Grevlingstien V6 skal være privat og beholdes som opparbeidet.

§ 6 Grønnstruktur

§ 6.1. IFA – Infiltrasjon/fordrøyning/avledning
Innenfor felt IFA tillates det etablert åpent eller lukket fordrøyningsmagasin for overvann. Tiltaket skal detaljprosjekteres og vises på utomhusplan i forbindelse med rammesøknad jf. § 3.5.

§ 7 Friområder - Lekeområder – Naturlekeplass

§ 7.1. Friområder – Lekeområder – Felt F1 og F2

Friområder - Lekeområder I skogsområdet sentralt i planområdet skal det tilrettelegges for naturlek. Stier skal etableres med tanke på terrengsykling for barn. Aktivitetsløype og lekehytter tillates plassert spredt i det nordre området. Alle materialer skal være av ubehandlet kjerneved av furu og eventuelt andre naturmat

erialer. Lekeplasser skal være offentlige og opparbeides med små inngrep.

Sandkasse tillates etablert nord og sentralt i skogsområdet.

Inntak for overvannshåndtering med overvannsspeil kan etableres innenfor bestemmelsessone, jf. bestemmelsesområde. Nødvendige vannveier og grøfter for fremføring av vann og avløp kan opparbeides, inngrep begrenses til et minimum. Det skal tas spesielt hensyn til viktige trær. Trasé vurderes i samråd med arborist.

Med unntak av tilretteleggelse for naturlekeplass, infrastruktur under bakken og fordrøynings-/inntaksdam er det ikke tillatt å gjøre inngrep som endrer terreng eller vegetasjon. Inngrep begrenses til et minimum. Berørte områder tilbakeføres til natur.

Sikkerhetsmessig farlige trær kan felles, men skal ligge for å sikre det biologiske mangfoldet. Ved behov for felling av trær skal nødvendig omfang vurderes av arborist.

§ 7.2. Naturområder med lekeområder – felt F3 og F4

Området skal ikke opparbeides, med unntak av turstier, enkle sitteplasser langs turstier og gangveger, og mindre tiltak som tilrettelegger for friluftsliv og lek. Naturlig vegetasjon skal i hovedsak bevares, men enkel skjøtsel tillates.

Trafokiosker og andre mindre bygg for teknisk infrastruktur kan tillates. Fremmede arter tillates fjernet.

§ 8 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 8.1. Midlertidig bygge- og anleggsområde; midlertidig riggområde MR_1, MR_2 og MR_3

Innenfor midlertidig riggområde MR_1, MR_2 og MR_3 tillates graving, sjakting o.l. som nødvendig for å opparbeide ny overvannshåndtering og trasé for vann og avløp. Under bakkenivå kan det etableres overvannsfordrøyning. Overflate tilbakeføres.

§ 8.2. Bestemmelsesområde #1 – område for fordrøying og inntak av overvann

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert overvannshåndtering og overvannsspeil med inntak for overvannskulvert. Overvannshåndteringen skal utformes som et naturtilpasset landskapselement. Tiltaket skal detaljprosjekteres og vises på utomhusplan i forbindelse med rammesøknad.

§ 9 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 9.1. Hensynssone H730_1 og H730_2 – båndlegging etter lov om kulturminner
Innenfor hensynssone H730_1 og H730_2 er det registrert automatisk fredet kulturminne.

§ 10 Vedlegg *12 eller 13* er juridisk bindende

§ 10.1 Vegtegning plan- og profil
Vedlegg ***12 eller 13*** med tittel «Plan og profil, vegmodell 24200», datert 20.12.2021 er juridisk bindende.