

Vestby kommune

Pepperstad skog nord, gnr. 6 bnr.

205, Detaljregulering - Bestemmelser

Forslag til offentlig ettersyn, 07.04.2022.

§ 1 Fellesbestemmelser

1.1 Formål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av ca. 140 boliger og en dagligvareforretning. Antallet boliger ses i sammenheng med utbygging av tilgrensende boligområde Pepperstad skog nord, gnr. 6 bnr. 836, slik at totalt antall boliger ikke overstiger 355 enheter. Reguleringsplanen skal bidra til å legge forholdene til rette for gode lekeområder for barn, samt sikre bygging av ny gang-/sykkelvei langs Hvitstenveien fra Johan Herman Wesselsvei til Krusebyveien.

1.2 Rekkefølge

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

- Gang- og sykkelvei GS1 er opparbeidet

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

- Gang- og sykkelvei GS1
- Vei V1 og V3 og fortau SF1 og SF2 der hvor disse grenser til feltet som bebygges.
- Sandlekeplass som hører til boligen.
- Kvartalslekeplassen LEK2.
- Turvei TV1 og TV2 er ryddet der hvor disse grenser til feltet som bebygges
- Gang- og sykkelvei GS2, der hvor denne grenser til feltet som bebygges.
- Overvannshåndtering tilhørende feltet er etablert
- Felles renovasjonspunkt tilhørende boligen

Det skal ikke gis ferdigattest før

- Offentlige veier innenfor planområdet er overtatt av vegeier

I vinterhalvåret kan krav om ferdigstilling av anlegg for blågrønn overvannshåndtering og lekeplasser utsettes til 1. juli dersom det stilles en garanti etter kommunens krav som sikrer slik opparbeidelse.

1.3 Dokumentasjonskrav

Før igangsetting av GS1 skal det foreligge geotekniske undersøkelser med tanke på fundamentering og stabilitet av veifylling.

Anbefalinger i geoteknisk notat/rapport skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse.

Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjekteringen (iht. byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

1.4 Byggegrenser

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

Utenfor regulert byggegrense kan støttemurer høyere enn 1,0 m kun bygges i områder der mur er vist på plankartet. På toppen av muren kan det oppføres gjerde.

1.5 Anleggsperioden

Før framkommeligheten eller trafikksikkerheten på veier reduseres på grunn av anleggsarbeid skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å best mulig opprettholde framkommelighet og trafikksikkerhet både for gående, syklende og kjørende.

Overskuddsmasser skal håndteres på en slik måte at det ikke bidrar til at spredning av fremmede arter.

1.6 Overvann

Overvann skal håndteres i samsvar med godkjent plan for overvannshåndtering.

Flomveier skal ivaretas ved utbygging av det enkelte felt i samsvar med overvannsplanen. Ved endringer i forhold til overvannsplanen skal dokumentasjon på løsning vedlegges søknad om rammetillatelse.

1.7 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP). MOP skal beskrive konkret miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen, herunder hvem som er ansvarlig for hvert tiltak; anleggsvei, -trafikk og -støy; riggplass og midlertidig parkering; krav til opparbeidelse av anleggsvei og øvrige områder etter ferdigstilling; beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og lokalt biologisk mangfold som skal bevares, anleggstrafikk, anleggsstøy, massehåndtering, håndtering av overvann i anleggsfasen, tiltak for håndtering av fremmede arter mv.

1.8 Skjerming mot trafikkstøy

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442-2021» gjeldende. Støynivå på lekeplasser og uteplasser skal ikke overstige L_{den} 55 dB.

Eventuelle støytiltak i forhold til den enkelte bolig skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse for den enkelte bolig

§ 2 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B4)

2.1 Felt B1-B4

I områdene kan det oppføres frittliggende enebolig, enebolig med en sekundærleilighet eller tomannsbolig, samt tilhørende anlegg.

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

Terrengmurer skal fortrinnsvis bygges i naturstein. Der det er offentlig areal på nedsiden av muren, skal mur med lengde over 30 m brytes opp visuelt, minimum hver 20 m.

2.2 Felt B2-B4

Maksimal gesimshøyde er 8 meter og maksimal mønehøyde er 10 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak tillates høyeste gesims på maksimalt 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Arker og takoppløft med en bredde mindre enn 1/3 av hver takflate regnes ikke inn i gesimshøyden.

I skrått terreng der eksisterende terreng faller minst 2 meter i husets bredde, skal boligene ha underetasje.

Minste netto tomteareal er 700 m², 500 m² når delfeltet prosjekteres og bygges ut samlet.

§ 3 Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (B5-B9)

3.1 Felt B5-B9

I områdene kan det oppføres tomannsbolig, firemannsbolig, kjedehus eller rekkehus med tilhørende anlegg. Maksimal gesimshøyde er 8 meter og maksimal mønehøyde er 10 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak tillates høyeste gesims på maksimalt 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Tillatt bebygd areal for det enkelte felt er 35 %-BYA.

Innenfor feltene skal det opparbeides sandlekeplasser på minimum 150 m² der hvor det er mer enn 100 m til nærmeste felles sandlekeplass. Avstand fra boliger til kvartalslekeplass LEK2 og til sentralt lekefelt på F4 følger av plankartet.

Terrengmurer skal fortrinnsvis bygges i naturstein. Der det er offentlig areal på nedsiden av muren, skal mur med lengde over 30 m brytes opp visuelt, minimum hver 20 m.

Parkering kan skje ved den enkelte bolig eller i fellesanlegg. Felles parkeringsanlegg skal legges nærmest mulig innkjøringen til det enkelte felt.

3.2 Felt B2, B4, B5, B7, B8 og B9

Innenfor feltene skal det etableres felles anlegg for renovasjon, fortrinnsvis nedgravde avfallsanlegg. Avfallsanleggene kan være felles for boliger i flere felt.

§ 4 Kombinert formål bolig/forretning (BF)

I området kan det oppføres enten boliger i form av rekkehus/kjedeboliger/firemannsboliger eller en dagligvareforretning.

Tillatt bebygd areal er 40 %-BYA ved dagligvareforretning og 35 % BYA ved boliger.

4.1 Forretning

For forretning gjelder:

- Areal til dagligvareforretning inkludert lager skal ikke overstige 1200 m². Parkering på terreng kommer i tillegg.
- Maksimal gesimshøyde er 6 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Inntil 1/4 av bygget kan ha en gesimshøyde på 9 m fra gjennomsnittlig terreng, dette inkluderer tekniske installasjoner på tak.
- Bygget skal ha fasader i tremateriale.
- Taket skal beplantes med egnet vegetasjon til å fungere som første trinn i åpen overvannshåndtering.
- Skilt kan dekke inntil 1/4-del av bygningens fasadelengde. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 m og monteres slik at underkant er minst 2,5 meter over trafikkareal. Lyskasser tillates ikke mot Johan Herman Wesselsvei. Lyskasser skal utformes med lukket front slik at bare teksten eller symbolene vises, og skal ikke ha blendende lys. Skjermer tillates ikke.

4.2 Boliger

Ved bygging av boliger gjelder §3.

§ 5 Lekeplass (LEK1 – LEK5)

5.1 Kvartalslekeplass

Kvartalslekeplassen LEK2 skal være offentlig og legges til rette for ulike motoriske aktiviteter, eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares og benyttes aktivt ved utforming. Lekeplassen skal sikre forbindelse til friområde F4. Min. 100 m² av lekeplassen skal opparbeides som sandlekeplass.

5.2 Sandlekeplasser

Sandlekeplassene skal opparbeides parkmessig, som et minimum ferdigplanert, tilsådd, beplantet og med egnet lekeutstyr, sandkasse, benk og bord.

Sandlekeplassene LEK1, LEK3 og LEK4 skal være felles for alle boligeiendommene innenfor planområdet.

§ 6 Renovasjonsanlegg (R)

Områdene skal være felles for alle boligeiendommene innenfor planområdet, innenfor områdene kan det etableres nedgravde renovasjonsanlegg eller boder til avfallscontainere.

§ 7 Samferdselsanlegg

7.1 Kjørevei (V1-V3), fortau (SF1- SF2) og veigrunn (AV, VG og VT).

Kjøreveg V1 og V3 med tilhørende fortau (SF1 og SF2) og veggrunn (VG og VT) skal være offentlige.

Kjøreveg V2 med annen veigrunn AV skal være felles for boligene på felt B5.

7.2 Gang- og sykkelvei (GS1 – GS2) og veigrunn (VG og VT)

Gang- og sykkelveier GS1 – GS2 med tilhørende veggrunn VG og VT skal være offentlige.

§ 8 Grøntstruktur

8.1 Turdrag (TD1 og TD2)

Hele trasébredden skal ryddes, men viktig vegetasjon skal tas vare på. Områdene kan benyttes til ridesti, stier og til overvannshåndtering.

8.2 Turvei (TV1, TV2, TV3 og TV4)

Turveiene skal være offentlige.

Turvei TV1 og TV2 skal ryddes og benyttes til ridesti. Det tillates etablering av anlegg for fordrøyning av overvann innenfor området.

Turveiene TV3 og TV4 skal opparbeides med flis eller grus, hele trasébredden skal ryddes og viktig vegetasjon skal tas vare på.

§ 9 Friområde (F1 - F6)

Friområdene skal benyttes til naturpark, rekreasjon og lek. Vegetasjonen skal i hovedsak bevares. Friområdene skal være offentlige. Ledningsnett for vann- og avløp samt nettstasjoner og andre mindre bygg for teknisk infrastruktur kan tillates.

§ 10 Landbruk (LL)

Området er eksisterende landbruksareal som berøres av midlertidig anleggsbelte, og som skal tilbakeføres til landbruksareal når anlegget er ferdig

§ 12 Frisiktsone (H140)

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.

§ 13 Støysoner (H210 og H220)

Hensynsone H210, rød støysoner for støy veitrafikk.

Hensynsone H220, gul støysoner for støy veitrafikk. Ved søknad om tillatelse til tiltak for boliger innenfor området skal det foreligge detaljerte støyberegninger samt planer for eventuelle støyreduerende tiltak.

§ 14 Bevaring naturmiljø (H560)

Bevaring av eksisterende Eik (hensynssone H560). For området gjelder forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Arealet omfattet av hensynssonen skal inngjerdes/fysisk avspærres i anleggsperioden for felt GS1.

§ 15 Midlertidig anleggsområde

Bestemmelses område #1 kan benyttes til midlertidig anleggsområde for bygging av ny gang-/sykkelvei langs Hvitstenveien.

Bestemmelsesområde #2 kan benyttes til midlertidig anleggsområde for tilpasning av eksisterende avkjørsel til gnr. 49 bnr. 8 fra ny boligvei V1.

Områdene skal etter endt anleggsperiode tilbakeføres til arealformål som før tiltakene ble påbegynt. De midlertidige anleggsområdene opphører når nødvendige tiltak er gjennomført.

§ 16 Dokumenter som følger planforslaget

Plan for overvannshåndtering datert 01.04.2022

UTKAST