

Vestby kommune

Randem - reguleringsbestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 19.12.1994. Teknisk endring (1) 14.6.2004 (Plangrenser justert etter vedtak om overlappende reguleringsplan - Randemjordet). Mindre vesentlig endring (2) av planutvalget 25.4.2005 (Utvidet areal for sykehjem). Mindre endring (3) av plansjefen 5.10.2010 (Retting av feil: lagt til avkjørselspil nord på 7/22, Jet). Mindre endring (4) av plansjefen 4.1.2012 (retting av feil i bestemmelser). Mindre endring (5) av plansjefen 4.6.2012 (lagt til grad av utnytting i bestemmelsene da utnyttelsesgraden kun var påtegnet kartet). Mindre endring (6) av plan- og miljøutvalget 3.6.2013 (endret utnyttelsesgrad og justert trasé for atkomstveg). Mindre endring (7) av plansjefen 31.07.2014 (gang- og sykkelvei langs gnr. 8 bnr. 178 og 532, lagt til avkjørselspil på 8/178 og 8/532 og endring av bestemmelser for trafikkområde). Mindre endring (8) av plansjefen 14.01.2015 (flytting av vei og gang- og sykkelvei endres). Mindre endring (9) av plansjefen 16.03.2023 (endre formålet på gnr/bnr. 8/50 og 8/57 for å legge til rette for nye omsorgsboliger).

§1 Bygeområder

1.1. Areal for boligbebyggelse (Bb)

Det kan oppføres bygninger i to etasjer med tilhørende uthus og garasjer i en etasje.

Tre etasjer tillates der underetasje/kjeller i sin helhet ligger under terrengnivå.

Loft regnes som etasje dersom kravene til høyde og bredde for bruksareal (BRA) etter NS3940 er oppfylt.

Ved fortetting i den eksisterende boligbebyggelsen skal dette gjøres slik at områdets opprinnelige eneboligkarakter bevares.

Der det ikke er til hinder for nærmere definerte frisiktsoner og bestemmelser, kan garasjer og uthus plasseres ned til to meter fra regulert veiformål.

Det skal avsettes areal til minimum to parkeringsplasser pr. boligenhet.

Tillatt tomteutnyttelse %TU=30%.

1.2. Areal for offentlig bebyggelse (Bo)

Det kan oppføres bygninger i to etasjer for det på reguleringskartet nærmere angitte formål. Tillatt tomteutnyttelse %BYA=40%. Forøvrig gjelder pkt. 1.1 setning 2 og 3. Det skal sikres passasjemulighet for allmennheten i sørenden av området Bo1 mellom Randembakken og Speiderveien.

1.3. Areal for allmennyttig bebyggelse (Ba)

Det kan oppføres allmennyttig bebyggelse, som institusjonsboliger med servicebygg eller liknende i to etasjer. Tillatt tomteutnyttelse for Ba1 %TU=50%. Tillatt tomteutnyttelse for Ba2 %TU=30%. Forøvrig gjelder pkt. 1.1 setning 2, 3 og 5.

1.4. Kombinert areal for offentlig og verksted-/lagerbebyggelse (Bov)

Det kan oppføres offentlige eller verksted-/lagerbygninger eller kombinasjoner av disse etter det innbyrdes forhold som måtte passe.

For den offentlige bebyggelsen gjelder pkt. 1.2.

Verksted-/lagerbebyggelsen kan oppføres med mønehøyde opptil syv meter. Tillatt tomteutnyttelse %TU=30%.

Det kan ikke etableres virksomheter som ved støy, lukt eller avgassing er til sjenanse for den omkringliggende bebyggelse.

1.5. Kombinert areal for service- og verksted-/lagerbebyggelse (Bsv)

Det kan oppføres service- eller verksted-/lagerbygninger med tilhørende kontor, eller kombinasjoner av disse etter det innbyrdes forhold som måtte passe. Tillatt tomteutnyttelse for Bsv1 %TU=40%. Område Bsv-1 kan benyttes til brann- og bensinstasjon. Tillatt tomteutnyttelse for Bsv2 %TU=30%. Forøvrig gjelder bestemmelsene under pkt. 1.4 setning 3 og 4.

1.6. Kombinert areal for allmennyttig- og boligbebyggelse (Bab)

For den allmennyttige bebyggelsen gjelder pkt. 1. 2 og for boligbebyggelsen pkt. 1.1 unntatt setning 4. Tillatt tomteutnyttelse %TU=30%. Ved eventuell oppførelse av kirke eller kapell gjelder ikke bestemmelsene om etasjetall. Høyde og utforming forøvrig må da underlegges særskilt vurdering.

1.7. Areal for offentlig eller privat tjenesteyting (TJ1)

I område TJ1 kan det oppføres omsorgsboliger med opptil to etasjer, med tilhørende anlegg. Tillatt tomteutnyttelse for TJ1 er BYA 38%. Maks bruksareal BRA er 900 m². Åpent areal som svalganger og balkonger/ verandaer regnes ikke inn i BRA, men kan maks utgjøre 12 %BYA

Maks gesimshøyde er 6,5 meter og maks mønehøyde er 8,5 meter.

§2 Trafikkområder, offentlige (T)

De ulike veikategorier skal utføres i samsvar med de nedenfor viste tverrprofiler. (Se vedlegg) Ingen veier skal ha brattere stigning enn 1:10. Nødvendig tilleggsgrunn til skjæringer og fyllinger utover det regulerte trafikkareal kan sikres i forbindelse med anleggsutførelsen. Slikt areal kan, dersom kommunen ikke finner det tjenlig til veiformål, tilbakeføres til det opprinnelige reguleringsformål, etter at anleggsarbeidene er avsluttet. For tiltak langs Vestbyveien skal det utarbeides byggeplan som skal godkjennes av veivesenet.

Mellom gang- og sykkelvei og eiendommene gnr. 8 bnr. 178 og 532 skal det settes opp et gjerde el.l. for å skille lagerområdet fra gang- og sykkelveien.

§3 Friområder (FR)

Det kan tillates bygninger, anlegg og konstruksjoner som har naturlig tilknytning til friområdets funksjon, og som ikke reduserer dets verdi.

§4 Fareområder (FA)

Det tillates bare bygninger, anlegg og konstruksjoner i henhold til Vestby Energiverk's retningslinjer.

§5 Spesialområder (S)

I områdene Sa 1 og Sl 1 skal hageanlegget og bygningenes ekstriør bevares slik de er. Tillatt tomteutnyttelse for Sa 1 %TU=25%. Bygningene kan bare endres utvendig som ledd i å gjenopprette deres opprinnelige utseende, eller ved tilbygg som ikke ødelegger deres karakter. Eventuelle tilbygg skal bare berøre en fasade, og skal ikke bryte den eksisterende bygningens hjørner og tak.

Alle ytre endringer på bevaringsverdige hus skal forelegges fylkeskonservator til uttalelse før avgjørelse.

I område Sl 1 kan lettere lekeinnretninger og parkmøbler tillates.

I område Sf 1 kan det innføres de rådighetsbegrensninger som er nødvendige for å opprettholde dets karakter.

§6 Fellesområder (FE)

De forskjellige adkomstarealene (FEa) skal fungere for de eiendommene som er markert med pil på reguleringskartet.

Fellesområdet FEa2 skal fungere som felles avkjørsel til TJ1 og Ba2

§7 Hele reguleringsområdet

Bevaringsverdige enkeltbygninger underlegges de bygningsmessige bestemmelsene i pkt. 5.

Ved private avkjørsler fra kommunale veier og internt på kommunale veier med fartsbegrensning 30 km/t, skal det etableres frisiktsoner på 5x30m i begge retninger. Tilsvarende skal private avkjørsler til kommunale veier med fartsbegrensning 50 km/t ha frisiktsoner på 5x50m.

Frisiktsonene skal måles langs veiens kant (hvit linje) og fra denne etter avkjørselens midtlinje. Det kan uten begrensninger av noen art, anordnes frisikt 0,5m over det plan som defineres av sonenes hjørner.

Ingen deler av planområdet kan bebygges før el-, tele-, vei-, vann- og avløpsanlegg er utbygd eller rehabilitert. Nye el- og telekabler skal utføres som jordkabelanlegg. Det samme gjelder ved rehabilitering av eldre anlegg.

I forbindelse med byggemelding kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en detaljert "situasjonsplan". Planen skal utarbeides i den målestokk, med den detaljeringsgrad, med det omfang og med det innhold kommunen finner nødvendig for å danne seg et best mulig bilde av det aktuelle utbyggingstiltaket.

Alle uteanlegg skal være istandsatt i samsvar med situasjonsplanen, tilsådd og beplantet innen to år etter bygningsarbeidenes ferdigstilling.

Offentlige utomhuselementer som veibelysning, skilter, parkmøbler, informasjonstavler m.m. skal utformes i samsvar med de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer.

Etter at denne reguleringsplanen med bestemmelser er vedtatt, skal det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med den.