



Vestby kommune

Pepperstad Skog Nord – Detaljregulering – Utbyggingsavtale

Gnr. 6, bnr. 205 i Vestby kommune

1. Parter

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Vestby kommune

Org.nr.: 943 485 437

Heretter betegnet VK.

og

Navn: Obos Block Watne AS avd. Viken Øst 26430

Org.nr: 968 757 954

Heretter betegnet Utbygger.

2. Definisjoner

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Realtytelsene:	Tiltak omfattet av detaljreguleringsplanens punkt 1.2 og som skal opparbeides av Utbygger og som skal eies, driftes og vedlikeholdes av VK
Detaljreguleringen:	Reguleringsplan for Pepperstad skog nord, gnr. 6, bnr. 205 med Plan ID 0226 vedtatt av VK den 20.3.2023.
Byggeplan:	Plan som inneholder tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre Realtytelsene
Eiendommen:	Gnr. 6, bnr. 205 i Vestby kommune
Utbyggingsavtalen:	Denne avtale med tilhørende vedlegg



3. Bakgrunn og formål

Vestby kommune vedtok detaljregulering for Pepperstad skog nord, gnr. 6, bnr. 205 den 20.03.2023.

Utbygging innenfor Detaljreguleringens planområde gjør det nødvendig med flere oppgraderinger innenfor det offentlige rom. Dette i henhold til rekkefølgebestemmelser vedtatt i Detaljreguleringen.

Formålet med Utbyggingsavtalen er å regulere partenes rettigheter og plikter for gjennomføring av rekkefølgebestemmelsene i detaljreguleringen, herunder finansiering, opparbeidelse, gjennomføring, overtakelse og ansvars- og risikoforhold.

4. Detaljregulering – Rekkefølgebestemmelser

Detaljreguleringen for «Pepperstad skog nord, gnr. 6 bnr. 205 har følgende rekkefølgebestemmelser:

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

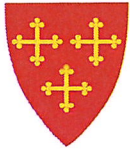
- *Gang- og sykkelvei GS1 er sikret opparbeidet.*

Det skal ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn 50 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*



- *Busstopp «Pepperstadmarka» (BUS1 i planId 0185 - Pepperstad skog nord), i retning øst er ombygget til et kantstopp med universell utforming.*

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.»

5. Utbyggers plikter

5.1 Utbyggers bidrag

Utbyggers bidrag består av Realytelsene, pkt. 5.2 og avståelse av fri grunn til de tiltak som skal overtas av kommunen eller fylkeskommunen, eller som skal opparbeides av det offentlige.

Utbygger skal også sikre opparbeidelse av gang- og sykkelvei GS1 før det kan gis igangsettingstillatelse (IG) eller tillatelse i ett tiltak for forretning. Med dette menes økonomisk sikring av opparbeidelsen av GS1.

Rekkefølgekravet knyttet til IG for forretning anses oppfylt når denne avtale er signert og godkjent, og det er stilt morselskapsgaranti tilsvarende de stipulerte utbyggingskostnader for opparbeidelse av GS1.

Ved brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn 50 boliger er rekkefølgekravet at GS1 skal være opparbeidet. VK forplikter seg til sletting av morselskapsgarantien ved opparbeidelse av GS1.

5.2. Realytelsene

Ifølge detaljreguleringen skal følgende formål/tiltak/områder være offentlige:

- Kvartalslekeplass LEK2
- Kjørevei V1 og V3 med tilhørende fortau SF1 og SF2 og veggrunn VG og VT
- Kollektivholdeplass SKH
- Gang- og sykkelvei GS1 og GS2 med tilhørende veggrunn VG og VT
- Turvei TV1 – TV4

Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster opparbeidelse av følgende tiltak for egen regning og risiko:



- Kvartalslekeklass LEK2
- Kjørevei V1 og V3 med tilhørende fortau SF1 og SF2 og veggrunn VG og VT
- Kollektivholdeplass SKH
- Gang- og sykkelvei GS1 og GS2 med tilhørende veggrunn VG og VT
- Turvei TV1 - TV4
- Vei, vann, avløp og overvann

Realtytelsene som skal være offentlige skal overføres vederlagsfritt til VK med tiltak/anlegg og grunn.

5.3 Private Realtytelsler

I tillegg til utbyggers bidrag i pkt. 5.1 og 5.2 skal Utbygger opparbeide sandlekeplassene og felles renovasjonspunkter i henhold til detaljreguleringens rekkefølgebestemmelser.

5.4 Utvidelse av kommunale VAO-ledninger GS1

I forbindelse med prosjektering av GS1 skal Utbygger kontakte VK for dialog om etablering av kommunalt VA-anlegg langs GS1 senest ett år før planlagt oppstart av arbeider. Dette for å gi VK rimelig tid til å gi tilbakemelding om det er aktuelt å utføre arbeider for VK i sammenheng med Utbyggers egne arbeider.

Grunneier er positiv til å utføre slike arbeider for VK i sammenheng med egne arbeider, forutsatt at VK dekker merkostnadene ved dette og at VK gjør nødvendige avklaringer og beslutninger i tide til at arbeidet kan utføres i sammenheng på en rasjonell måte. Partene er omforente om at det er viktig med god og tett dialog om dette.

Før det igangsettes opparbeidelse av VAO-anlegg som skal overtas av VK, skal detaljprosjektering av anlegget godkjennes av Vestby kommune ved Resultatområde Kommunalteknikk.

6. Opparbeidelse og overtakelse

6.1. Opparbeidelse



Utbygger planlegger å bygge ut i flere utbyggingstrinn, BT1- BT4, hvor BT2 inneholder overvannshåndtering og BT4 inneholder næring i form av matvarehandel. Fremdriften i prosjektet vil avklares med VK i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

Nærmere ferdigstillestakt for Realytelsene avklares i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Utover sikret opparbeidelse av GS1, er de øvrige rekkefølgekravene knyttet til brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn 50 boliger. Dersom Realytelsene ikke er ferdig i tråd med Detaljreguleringen, kan utbygger søke om dispensasjon i byggesaken og stille sikkerhet for oppfyllelsen av tiltakene.

Realytelsene er først ferdig opparbeidet, når VK har overtatt tiltakene med tilhørende grunn i henhold til godkjent overtakelsesforretning.

Før det søkes om igangsettingstillatelse for opparbeidelse av Realytelsener som skal overtas av VK, skal detaljprosjektering godkjennes av Vestby kommune ved Resultatområde Kommunalteknikk. Godkjenning skal gis innen rimelig tid og kan ikke nektes uten saklig grunn. Partene er omforente om at det er viktig med god og tett dialog i prosessen med godkjenning.

Realytelsene skal opparbeides til full standard inklusive belysning, skilting, etc. Dette i henhold til Statens vegvesens vegnormaler, retningslinjer, kommunens VA Norm og veiledere.

Utforming og godkjenning av detaljprosjekteringen av GS1 Hvitstenveien ligger til fylkeskommunen som eier av fylkesveien.

Sluk- og overvannssystem er en del av realytelsene. Tilsvarende gjelder nødvendig tilpasning til eksisterende samferdselsanlegg. Partene har en gjensidig plikt til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme tidsrom.

Dersom Utbygger ved opparbeidelsen, kommer i berøring med kjente eller ukjente offentlige eller private ledninger/kabler/rør/fiber, er det Utbygger sitt ansvar å sørge for, og bekoste eventuelle omplasseringer/tilpasninger.

Utbygger er ansvarlig for drift og vedlikehold av Realytelsene frem til VK har overtatt disse.



6.2. Overtakelse

Realytelsene er først overtatt av VK når det er gjennomført en godkjent overtakelsesforretning. Overtakelsesforretningen er først godkjent når Utbygger og VK har signert på en overtakelsesprotokoll, ref. punkt 7.

Før overtakelsesforretningen skal VK være tinglyst hjemmelshaver til arealet for Realytelsene, jf. punkt 7 d.

Dersom Realytelsene ikke er bygget i henhold til detaljreguleringen og detaljprosjekteringen godkjent av VK, må de justeres i terrenget, eller endringen godkjennes av VK (eventuelt at detaljreguleringen endres). Slike endringer bekostes av Utbygger.

6.3 Etter overtagelse

Utbygger er ansvarlig for og bekoster renhold og istandsetting av Realytelsene dersom anleggene blir tilgriset og/eller påført skade som følge av bygge- og anleggsvirksomheten og provisoriske trafikkavviklingstiltak i tiden etter overtakelse.

7. Overtakelsesforretning

7.1. Forberedelser til overtakelsesforretning

a) Ferdigbefaring

Utbygger skal innkalle til ferdigbefaring av tiltak før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra VK, Utbygger og entreprenør deltar. Utbygger skal notere eventuelle mangler som avdekkes. Disse skal fremkomme av protokoll fra ferdigbefaringen.

b) Innkalling til overtakelsesforretning

Senest en måned før Realytelsene skal overtas av VK, skal Utbygger skriftlig innkalle VK til overtakelsesforretning.

Innkallingen skal opplyse om:

- a) Hvilke tiltak overtakelsesforretningen gjelder.
- b) Eventuelle gjenstående arbeid.
- c) Om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt protokoll vedlegges.
- d) Om grunnen er fradelt, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av fradelingen.

c) Levering av veidata



Minst 21 dager før overtakelsesforretningen, skal Utbygger oversende veidata som viser at Realytelsen er bygget i henhold til detaljreguleringen.

d) Overføring av arealer

Arealene til realytelsene skal være overskjøttet til VK, fri for heftelser, senest 21 dager før overtakelsesforretningen. Utbygger besørger og bekoster dette.

e) Tinglysing av erklæringer

Dersom VA-anlegg som skal overtas av kommunen legges/bygges utenfor kommunal grunn eller veigrunn, besørger og bekoster Utbygger tinglyste erklæringer som gir VK rett til å ha liggende, og å foreta fremtidig drift og vedlikehold av offentlige ledninger m.m.

7.2. Gjennomføring av overtakelsesforretning

a) Generelt

Utbygger og VK plikter å møte ved overtakelsesforretningen.

Ved overtakelsesforretningen skal Utbygger fremlegge oversikt over de mangler som fremkom ved ferdigbefaringen med angivelse av hva som er utbedret.

Partene skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befarings av tiltakene. Det forutsettes at VK har gjennomført en kontroll av mottatte veidata.

b) Protokoll fra forretningen

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, som skal angi:

- Alle som er til stede
- Mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om dette
- Frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbefaring
- Om tiltak overtas eller nektes overtatt, eventuell VK sin begrunnelse for å nekte overtakelse, og Utbyggers begrunnelse dersom Utbygger ikke godtar dette

Protokollen undertegnes av Utbygger og VK. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

c) VK sin rett til å nekte overtakelse



Tiltak skal være ferdigstilt i henhold til godkjent byggeplan for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av tiltaket.

VK kan i tillegg nekte å overta hvis det er mangler ved den dokumentasjon som skal foreligge ved overtakelsen. Jf. punkt 7.1. c til e ovenfor.

Utbygger plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold.

7.3. Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse av tiltaket inntreer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til tiltaket går over fra Utbygger til VK.
- b) VK får rett til å ta tiltaket i bruk.
- c) Drift- og vedlikeholdsansvar går over fra Utbygger til VK.
- d) Risikoen for Realytelsen går over fra Utbygger til VK.

Reklamasjon ved feil og mangler ved tiltaket, reguleres av pkt. 13 siste avsnitt.

8. Grunnerverv

Utbygger er selv ansvarlig for å erverve nødvendig grunn og rettigheter så langt dette er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen, og skal avstå fri grunn til offentlige tiltak som skal overtas av det offentlige.

Dersom utbygger etter dokumenterte forsøk, ikke får på plass nødvendige grunnerverv til gjennomføring av offentlige tiltak, så skal kommunen medvirke til ekspropriasjon av grunnen. Frist for vedtak om ekspropriasjon i henhold til reguleringsplan er 10 år fra planen ble kunngjort.

Eventuelle arealer som inngår i avgrenset område til kommunal eiendom kan ikke disponeres uten at det er inngått egen avtale om dette.

9. Avtale om overføring av rett til justering av merverdiavgift

VK forplikter seg til å inngå en avtale med utbygger om overføring av rett til justering av merverdiavgift for opparbeidelse av teknisk infrastruktur som skal overtas av VK. Dette i henhold til Vestby kommune sine vedtatte retningslinjer om inngåelse av slike avtaler, jf. Vedlegg 5.



Kommunens vederlag for å inngå en slik avtale fastsettes til 20% av refundert merverdiavgift, jf. Kommunestyrets vedtak 02.09.2019. Dersom det, før partene inngår avtale om justeringsrett av merverdiavgift, vedtas endrede retningslinjer som fastsetter et lavere vederlag, skal slikt lavere vederlag legges til grunn.

10. Refusjon

Utbyggingsavtalen innebærer ingen begrensninger i partenes rett til å fremsette refusjonskrav mot tredjeparter etter plan- og bygningsloven kap. 18.

Fordeling av kostnader og gjennomføringsansvar mellom VK og Utbygger er endelig fastsatt i Utbyggingsavtalen. Partene kan dermed ikke fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor hverandre.

11. Transport av utbyggingsavtalen

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av VK sitt skriftlige samtykke. VK kan ikke nekte transport uten saklig grunn. Ved transport trer den nye utbygger inn i Utbyggers sted som part i denne avtalen. Ved slik overdragelse skal ny utbygger signere på nærværende avtale. Utbygger er ansvarlig for pliktene i denne avtalen inntil ny utbygger har signert.

12. Endrede forutsetninger i plan - Reforhandling

Dersom eiendommen omreguleres eller områdereguleringen/detaljreguleringen endres på en måte som vesentlig avviker fra dagens reguleringsplaner, herunder dersom ett eller flere av reguleringsplanenes rekkefølgebestemmelser bortfaller eller endres, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av utbyggingsavtalen. Dersom forhandlingene ikke fører frem kan hver av partene bringe avtalen til opphør.

13. Mislighold

Dersom en part misligholder sine plikter etter utbyggingsavtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

Utbygger har reklamasjonsansvar for alle kommunaltekniske anlegg som skal overtas av kommunen. Norsk Standard NS 8407 gjelder så langt den passer. Utbygger inntar i sine kontrakter med entreprenører/leverandører klausul om at



Vestby kommune

kommunen kan utøve tilsvarende reklamasjonskrav direkte mot utførende leverandør(er).

14. Tinglysing

Utbyggingsavtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommen. Tinglysing besørges og bekostes av Utbygger.

VK samtykker til at heftelsen viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån.

Etter skriftlig krav fra Utbygger plikter VK å slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet på Eiendommen. Sletting kan kreves når Utbygger har opparbeidet Realytelsene jf. pkt. 6 og overtakelse av Realytelsene er gjennomført.

Utbygger kan kreve sletting av Utbyggingsavtalen på fradelte matrikkelenheter som det er gitt brukstillatelse til.

15. Tvister

Enhver tvist eller uoverensstemmelse i forbindelse med avtalen skal søkes løst i minnelighet. Dersom minnelig løsning ikke oppnås, kan hver av partene bringe tvisten inn for de alminnelige domstolene. Avtalt verneting er VK sitt hjemting.

16. Kontaktpersoner og korrespondanse

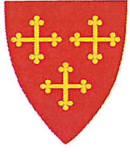
Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig.

Meddelelser og påkrav til Utbygger sendes til:

OBOS Block Watne, avd Viken øst
v/Frank Pettersen
Haugerveien 13B, 1423 Ski
E-post: Frank.Pettersen@OBOS.no

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til VK, sendes til:

Vestby kommune
v/Aneta Belco Johansson
Postboks 144, 1541 Vestby
E-post: aneta.johansson@vestby.kommune.no



17. Vedlegg

Vedlegg 1: Detaljregulering med PlanID 3019_0226 vedtatt av VK den 20.03.2023 (bestemmelser).

Vedlegg 2: Plankart med PlanID 3019_0226 vedtatt av VK den 20.03.2023 (kart).

Vedlegg 3: Vedtak om mindre endring av reguleringsplan - Pepperstad skog nord - endring fra busslomme til kantstopp med planID 3019_0185 vedtatt av VK 22.03.2023.

Vedlegg 4: VA-plantegning som viser hvilke prosjekterte VA-ledninger som blir private og kommunale, av Sweco 15.09.2023.

Vedlegg 5: VKs vedtak av 02.09.2019 (sak 68/19) om bruk av justeringsavtale.

18. Ikrafttredelse

Avtalen trer i kraft når den er signert av begge parter.

Avtalen er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene

Dato: 26/4-24

For Vestby kommune
Org.nr. 943 485 437


Rådmann Sjur K. Authen

OBOS Block Watne, avd. Viken øst
Org.nr. 968 757 954


Benth A. Eik iht. fullmakt
Benth Eik

Administrerende direktør
OBOS Block Watne AS
Org.nr 968 757 954

Vestby kommune

Pepperstad skog nord, gnr. 6 bnr. 205, Detaljregulering – Bestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 20.03.2023

Revidert etter PLM: 27.02.2023

Se kommuneplanen for bestemmelser som ikke er beskrevet i denne planen.

§ 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 sikret opparbeidet.

Det skal ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn 50 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
- Busstopp «Pepperstadmarka» (BUS1 i planId 0185 - Pepperstad skog nord), i retning øst er ombygget til et kantstopp med universell utforming.

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 trafiksikkerheten på veier reduseres på grunn av anleggsarbeid skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å best mulig opprettholde framkommelighet og trafiksikkerhet 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) og matjord

Ved søknad om rammetillatelse skal det leveres en oppdatert 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 ferdigstillelse; 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.

Håndtering av matjord skal følge prinsipper for dette omtalt i miljøoppfølgingsplan (MOP) datert 08.11.2022.

1.8 Skjerming mot trafikkstøy

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442-2021» tabell 2 gjeldende. Støynivå på lekeplasser og stille del av uteoppholdsareal skal ikke overstige Lden 55 dB. Det skal etableres minimum 50m² stille uteoppholdsareal pr. bolig, av disse skal minimum 6m² være privat uteoppholdsareal.

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 murer 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.

§ 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 murer 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.
- Det kan opparbeides inntil 2,5 p-plasser for bil pr. 100m² BRA.
- 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.

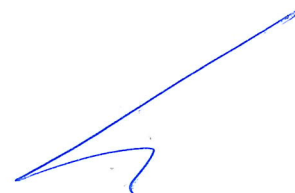
7.2 Kollektivholdeplass (SKH), gang- og sykkelvei (GS1 – GS2) og veigrunn (VG og VT)

Kollektivholdeplass SKH, 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

§ 11 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.

§ 12 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 støyreducerende tiltak.

§ 13 Bevaring naturmiljø (H560)

Bevaring av eksisterende Eik (hensynsone H560). Det må ikke foretas inngrep i grunnen, herunder kjøring, henlegging av masser med mer, slik at røttene skades. Dersom treet utgjør en fare for omgivelsene, skal treet undersøkes av arborist for vurdering av avbøtende tiltak. Trær som finnes innenfor eiketreetes trekrone anbefales hugges for å unngå skyggeeffekt og konkurranse med eika. Det må ikke brukes tyngre maskiner i forbindelse med hogst slik at rotsystem og grener til eika ikke blir skadet.

Arealet omfattet av hensynssonen skal inngjerdes/fysisk avspærres i anleggsperioden for felt GS1.



§ 14 Midlertidig anleggsområde

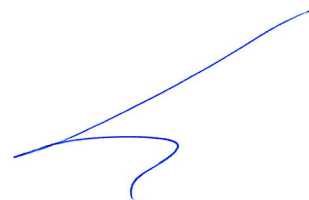
Bestemmelses område #1 kan benyttes til midlertidig anleggsområde for bygging av ny gang-/sykkelvei langs Hvitstenveien.

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.

§ 15 Dokumenter som følger planforslaget

Plan for overvannshåndtering datert 01.04.2022





Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	PLAN-23/00521-1	Liv Elisabeth Theie Ødegaard	22.03.2023

VEDTAK OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN - PEPPERSTAD SKOG NORD - ENDRING FRA BUSSLØMME TIL KANTSTOPP

VEDTAK:

Mindre endring av reguleringsplan for Pepperstad skog nord (PlanId: 0185), som beskrevet under vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Bakgrunn for saken

Bakgrunnen for endringen er at reguleringsplan for Pepperstad nord gnr. 6 bnr. 205 (PlanId: 0226) har fått innarbeidet et rekkefølgekrav om ombygging av bussholdeplass i Johan Herman Wessel vei (Pepperstadmarka) til et universelt utformet kantstopp etter innspill fra Ruter. Bussholdeplassen har vært regulert som en busslomme basert på utbedringsstandard N100, men var ikke universelt utformet. Ved å gjennomføre denne mindre endringen vil det være samsvar mellom rekkefølgekravet i reguleringsplan for Pepperstad nord gnr. 6 bnr. 205 og plankartet til reguleringsplan for Pepperstad skog nord.

Den foreslått endringen vil ikke ha noen praktisk betydning annet enn at bussholdeplassen er blitt omregulert fra busslomme til kantstopp i plankartet.

Rekkefølgekravet i reguleringsplan for Pepperstad nord gnr. 6 bnr. 205 er som følger:

Det skal ikke gis ferdigattest før:

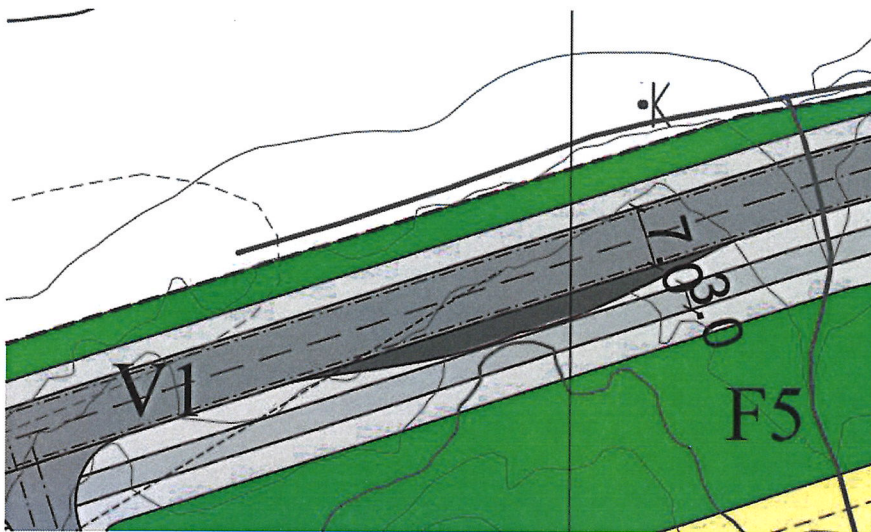
- Busstopp «Pepperstadmarka» (BUS1 i planId 0185 - Pepperstad skog nord), i retning øst er ombygget til et kantstopp med universell utforming.

Forslaget til utforming har blitt avklart med kommunen, utbygger og Ruter. Det vurderes derfor at det ikke er behov for høring av den mindre endringen.

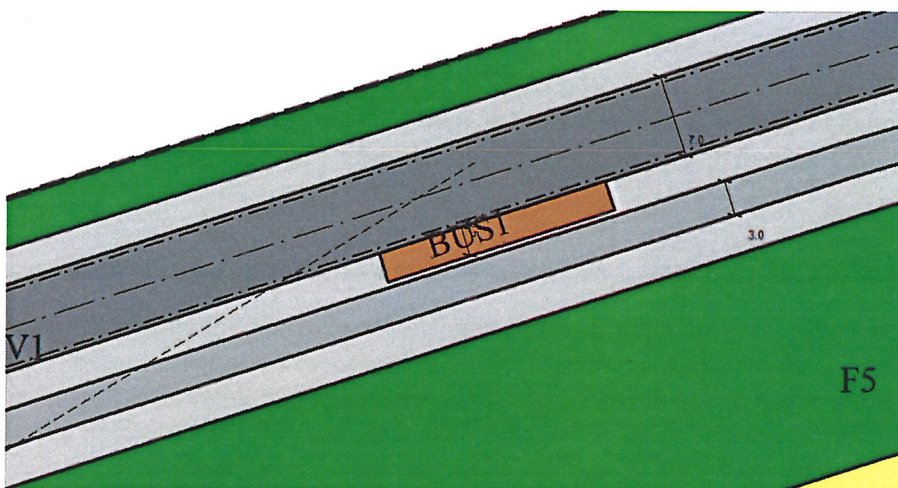
Postadresse	Besøksadresse	Telefon 64 98 01 00	Org.nr. 929815866
Postboks 144	Rådhusgata 1	Digital kontakt eDialog	Bankgiro 1613.07.00342
1541 Vestby	1540 VESTBY		

Plansjefens vurdering

Plansjefen mener at endringen kan vedtas slik den foreslås.



Figur 1: Tidligere regulert busslomme i Johan Herman Wessel vei.



Figur 2: Nytt regulert kantstopp i Johan Herman Wessel vei.

Klageadgang

Vedtak om mindre endring er et enkeltvedtak og kan påklages, jf. forvaltningslovens kapittel VI. Frist for å klage er 3 uker, jf. forvaltningsloven § 29. Informasjon om klageadgang ligger nederst i dette brevet.

Med hilsen

Joakim Røed
konstituert plansjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Orientering om klageadgang

Klageorgan

Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageorgan for vedtak fattet av Vestby kommune. Klagen skal sendes til kommunen. Dersom klagen ikke fullt ut blir tatt til følge av kommunen, blir klagen sendt videre til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Hvem kan klage?

Alle med rettslig klageinteresse har klageadgang. Det kan være tiltakshaver, naboer og andre som blir berørt av vedtaket. Også organisasjoner har klageadgang innenfor formålsområdet til organisasjonen. (Forvaltningsloven § 28)

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra mottak av vedtak eller når vedtaket blir offentlig kunngjort. Dette er vanligvis konkretisert med en dato for klagefrist. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagefristen kan i særlige tilfeller forlenges før denne er utløpt. Anmodning om fristforlengelse må grunngis. (Forvaltningsloven §§ 29, 30 og 31)

Klagen må inneholde: (Forvaltningsloven § 32)

- Hvilket vedtak det klages over.
- Den eller de endringer som ønskes i vedtaket.
- Klagers navn og adresse.
- Klagen bør begrunnes.
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Utsatt iverksettelse av vedtaket

Selv om vedtaket påklages, er vedtaket vanligvis rettskraftig og kan gjennomføres straks. Det kan imidlertid søkes om utsatt iverksettelse av vedtaket til klagen er avgjort. Begrunnet søknad om utsatt iverksettelse sendes Vestby kommune. Avgjørelsen kan ikke påklages, men kan bringes direkte inn for Statsforvalteren for ny vurdering. (Forvaltningsloven § 42)


Rett til å se gjennom saksdokumentene

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Innsynsbegjæring med konkretisering av hvilke dokumenter du vil se, sendes Vestby kommune. (Forvaltningsloven §§ 18 og 19)

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Kravet må sendes innen 3 uker etter at vedtak er mottatt. (Forvaltningsloven § 36)

Hvis ønskelig kan kommunen kontaktes for mer veiledning.



Vedlegg:

Vedlegg 1 - Bestemmelser

Vedlegg 2 - Mindre endring plankart

Mottakere:

OBOS BLOCK WATNE AS AVD VIKEN ØST 26430, Frank Pettersen

VESTBY KOMMUNE KOMMUNALTEKNIKK

RUTER AS



3 h



Saksprotokoll

Revidering av kommunens bruk av justeringsavtaler for merverdiavgift i Vestby kommune

Saksbehandler:	Cecilie Svarød	Saksnr.:	19/02131
Behandlet av			Møtedato
1 Formannskapet		47/19	26.08.2019
2 Kommunestyret		68/19	02.09.2019

Kommunestyrets behandling 02.09.2019:

Votering:

Formannskapets vedtak ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak 02.09.2019:

Ved utbyggingsprosjekter i Vestby kommune, hvor private utbyggere skal etablere infrastrukturprosjekter som kommunen skal overta vederlagsfritt, kan kommunen inngå justeringsavtaler for merverdiavgift. Anleggskostnadene må utgjøre minimum kr. 500 tusen, slik at inngående merverdiavgift må utgjøre minimum kr. 100 tusen, for den infrastrukturen som kommunen skal overta.

Kommunens vederlag for å inngå momsavtaler fastsettes til 20 % av refundert merverdiavgift, men minimum til 10 % i Vestby indre sentrum.

Saksprotokollen bekreftes
Vestby, 4. september 2019

Elin Tokerød

Dokumentet er elektronisk godkjent

Postadresse

Postboks 144
1541 Vestby
post@vestby.kommune.no

Besøksadresse

Rådhuset, Rådhusgt. 1
1541 Vestby
www.vestby.kommune.no

Telefon

64 98 01 00

Telefaks

64 98 01 01

Org.nr.

943 485 437

Bankgiro

1613.07.00342

