

Vestby kommune

Sole skog IV B6 & B7 – Detaljregulering - Bestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 7.11.2016. Mindre endring (1) av plansjefen 10.7.2018 (retting av %BYA i bestemmelsene §2). Mindre endring (2) av plansjefen 9.2.2021 (endring av dekke på turvei T2).

§ 1 Fellesbestemmelser

Rekkefølge

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger før tilhørende deler av friområdene, turveiene, lekeplassene, gang- og sykkelveier innenfor delområdene er ferdig opparbeidet.

Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal tas hensyn til at konsekvensene blir akseptable for eksisterende boliger og utomhus areal. I området B6-1 og B6-2 skal blokkene plasseres slik at de alltid har en fri avstand på minimum 25 meter.

Ved plassering av og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg, skal bruk av støttemurer, skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og verdifull vegetasjon.

Lekeplasser

Det skal anlegges minimum en sandlekeplass innenfor hvert av områdene B7 og B6-1, samt to sandlekeplasser innenfor B6-2. Lekeplassene skal være felles for beboerne innenfor B6-1 og B6-2 og B7. Hver lekeplass skal være på minimum 150 m², opparbeides parkmessig som et minimum ferdigplanert, tilsådd, beplantet og med egnet lekeutstyr, sandkasse, huske, benk, bord og gjerde mot vei.

Overvann

Det skal etableres overvannsløsninger slik at avrenningen fra området ikke overstiger ca. 1 års flomføring og at inntil 200 års flomvannsføring blir fordrøyd. Overvannet skal renses for forurensende stoffer fra tette flater. For flomvannsføring ut over dette skal det sikres trygge flomveier innenfor planområdet.

Hensyn til biologisk mangfold

Rigging og gjennomføring av byggearbeider må planlegges og utføres slik at avrenning og forsøpling ikke krysser vannskillet mot dammen i sør, jf. rapporten «Regulering Sole skog. Hensyn til amfibier», Sandaas 2016.

§ 2 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse

I område B6-1, B6-2 og B7 kan det oppføres blokkbebyggelse.

I område B6-1 og B6-2 er maksimal gesims- og mønehøyde 26,5 meter, dog maks bebygd 7 etasjer + inntrukket toppetasje. I område B7 er maksimal gesims- og mønehøyde 16 m, dog maks bebygd 4 etasjer + inntrukket toppetasje. Dette inkluderer alle tekniske installasjoner på tak.

Prosent bebygd areal for B6-1 og B6-2 samlet er 20 %-BYA. Prosent bebygd areal for B7 er 30%-BYA.

§ 3 Friområde

Området skal benyttes til rekreasjon. Det skal legges vekt på at eksisterende vegetasjon bevares. Allmennheten skal ha adgang til området. Mindre tekniske anlegg som trafokiosker o.l. i tilknytning til boligområdene tillates etablert.

§ 4 Turveg

Turveg T1 skal opparbeides som turveg på nivå med eksisterende flisløype i området, eller liknende.

Turveg T2 skal opparbeides med grus, eller liknende. T2 skal ikke benyttes til kjøring under anleggsfasen.

T1 og T2 skal være tilgjengelig for allmennheten.

§ 5 Kvartalslekeplass

Kvartalsekeplass L1 skal være åpen for allmennheten. Området skal være egnet til ballek, sykling og andre aktiviteter. Det bør etterstrebtes å verne om naturlig vegetasjon så langt det er mulig. Mindre tekniske anlegg som trafokiosker o.l. i tilknytning til boligområdene tillates etablert i randsone mellom lekeplass og fortau.

§ 6 Hensynssone – Båndlegging etter kulturminneloven

Område H_730 er båndlagt etter kulturminneloven. Ingen inngrep i grunnen må finne sted uten at det foreligger tillatelse etter kulturminneloven §8, 1.ledd.