

Vestby kommune

# Gartnerveien 41 og 43 – Detaljregulering - Bestemmelser

07.09.2021

## § 1 Fellesbestemmelser

### 1.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- Ny bebyggelse skal inneha gode estetiske kvaliteter i seg selv og mot øvrig bebyggelse.
- Overvann skal håndteres på egen eiendom.

### 1.2 Rekkefølgekrav (§ 12-7 nr. 10)

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

- Gartnerveien skal opparbeides til den tilstand den var i før igangsetting.
- Uteområder skal være ferdig opparbeidet.

I vinterhalvåret kan krav om ferdigstilling av uteområder utsettes til 1. juli dersom det stilles en garanti etter kommunens krav som sikrer slik opparbeidelse. Opparbeidelse av vei kan utsettes til 1. juli dersom det dokumenteres tilfredsstillende midlertidige tiltak.

### 1.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

### 1.4 Overvann (§ 12-7 nr. 12)

Overvann skal håndteres på egen eiendom uten å øke avrenningshastighet og vannmengde på nabotomter. Eier av Gartnerveien 41 og 43 har et solidarisk ansvar for å oppnå og vedlikehold dette.

### 1.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Veier, stier, parkeringsplasser, garasjer og uthus under 50kvm BYA tillates etablert utenfor byggegrensene. Boligene skal oppføres med minimum 8m avstand, uavhengig av byggegrense.

### 1.6 Fremmede arter

Fremme arter skal bekjempes på området. Dersom masser og annet materiale som er egnet til å spre frø og/eller levende plantedeler skal transporteres ut av området, skal det dokumenteres at disse massene er levert til godkjent mottak av denne type masser. Maskiner og anleggsutstyr må rengjøres grundig før forflytning ut av planområdet. Alternativt kan massene benyttes innenfor planområdet på arealer som jevnlig holdes nede slik at fremmede arter utryddes.

## **§ 2 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse**

**For område B1 gjelder følgende:**

**Prosent bebygd areal for den enkelte tomt er 30 %-BYA. (§ 12-7 nr. 1)**

**Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):**

- Det skal avsettes 200 kvm uteareal pr boenhet.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr enhet. Disse medregnes i %BYA med 18kvm BYA pr. plass.

**Utforming (§12-7 nr. 1):**

- Bebyggelsen tillates oppført som frittliggende enebolig med tilhørende anlegg.
- Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Arker og takoppløft med en bredde mindre enn 1/3 av hver takflate regnes ikke inn i gesimshøyden.
- Bebyggelsen tillates oppført med saltak eller valmet tak.
- Dersom hjemmelshavere finner det formålstjenlig tillates endring av tomtegrensene imellom eiendommene.

**For område B2 og B3 gjelder følgende:**

- Innenfor område B1 og B2 tillates eiendommene benyttet som i dag, i samsvar med kommuneplan for Vestby kommune, evt. senere reguleringsplan, forutsatt at det ikke tilsidesetter §4.

## **§ 3 Samferdselsanlegg (§ 12-7 nr. 2)**

Kjøreveg V med tilhørende veggrunn vil være privat.

## **§ 4 Hensynssoner H560 (§12-7 nr. 6)**

Innenfor H560\_1 skal det tas hensyn til eiketrærne både i anleggsperioden og for

ettertiden. Trærnes kritiske soner som rotplate og rotsystem skal kartlegges, og det tillates ikke tiltak som kan skade trærne innenfor de kritiske sonene.

Som avbøtende tiltak skal det legges avlastende konstruksjoner som holder vekten av kjøretøy og anleggsmaskiner med mer borte fra kritiske soner og punkter dersom det ikke lar seg gjøre å legge kjørevei utenfor sonene. Det skal før igangsetting skal settes opp tydelig permanent merking for å sikre eika under anleggsperioden og for å sikre at snøbrøyting med mer ikke skader eika i fremtiden.

Innenfor hensynssone H560\_2 skal bekken med kantvegetasjon beholdes i sin naturgitte tilstand. Det er tillat å fjerne trær og busker som er til hinder for vannets frie vei dersom det ikke endrer kantsonens økologiske funksjon. Den flomdempende flomskogsmarken skal ivaretas. Det er tillat å opparbeide adkomst over bekken i planområdet nordre del forutsatt at bekkens naturlige funksjoner ivaretas med minst mulig inngrep i flomskogsmarken.