

Bestemmelser – Arealdel – Vestby kommune

Vedtatt av kommunestyrets 19.6.2023 med delvis rettsvirkning. Bestemmelser som ikke har rettsvirkning på grunn av innsigelser er vist med **rød bakgrunn**.

Plankrav

§ 1 Plankrav

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før hvert av disse områdene er regulert og føringene under er tatt med:

- **B2 Damåsen**
- B4 Alicenborg. Det kan ikke tilrettelegges for mer enn 35 boliger.
- B5 Grøstad
- B6 Vollkroken
- B10 Smørbekksvingen. Det settes rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei fram til området.
- N1 Søndre Rød
- **N2 Kleiver**
- **N3 Son teknologi- og næringspark. Forretninger for annet enn plasskrevende vareregrupper og båter tillates ikke.**
- N4 Solåsen
- N5 og **GODS1 Sønsteby/Dehli**
- **GODS2 Søndre Rustad**
- N6 Automatservice Sletta
- N7 Verket 135/19
- N8 Gamle Såner ungdomsskole 119/11
- N9 Skinnsalongen 117/2
- N10 Vintergarasjen 145/10
- TJ1 Barnehage Solerunden
- TJ2 Barnehage Pepperstad skog
- TJ6 Krom skole
- FT1 Lunde leirsted
- **V1 E6 Avkjøring Vestby næringspark**
- GS3 Gang- og sykkelvei Berg-Pepperstad
- FR1 Maritangen badeplass
- FR2 Rammestranda badeplass med adkomst. Området skal være offentlig.
- M1 – M11 alle områder for renmassemottak

Plankravet gjelder ikke for

- fasadeendring, rivning, bygningstekniske installasjoner, innhegning mot vei og skilt og reklame
- tiltak uten krav om ansvarlig søker, men plankravet gjelder likevel for deling av tomt og opprettelse av nye boenheter.
- tiltak som er unntatt søknadsplikt

Fellesbestemmelser

§ 2 Leke- og uteoppholdsareal

Ved ny bebyggelse, fradeling, vesentlig endring eller vesentlig utvidelse gjelder følgende bestemmelser.

Krav til leke- og uteoppholdsareal i reguleringsplaner gjelder. Der minste uteoppholdsareal ikke er fastlagt er

- MUA=200 m² per boenhet i områder med småhusbebyggelse
- MUA=20 m² per boenhet i områder med blokkbebyggelse

Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes med i uteoppholdsarealet med inntil 50 % av krevd MUA.

§ 3 Støy

Ved ny bebyggelse, fradeling, vesentlig endring eller vesentlig utvidelse skal grenseverdiene for utendørs støy i tabell 2 i retningslinjen T-1442/2021 ikke overstiges. Når støyen kommer fra flere typer kilder, kan grenseverdiene økes med inntil 3 dB.

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørt støyfølsom bebyggelse tilfredsstille kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C.

Støygrensene i tabell 4 i retningslinjen T-1442/2021 for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal gjelde for driftstid over 6 måneder. For driftstid under 6 måneder kan det på dagtid aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå enn det tabell 4 viser.

Tilleggsbestemmelser om støy i reguleringsplaner vedtatt etter 2017 gjelder.

§ 4 Utendørs belysning

I plan- og byggesaker skal tiltak for å redusere lysforurensing alltid vurderes, og hensynet til trygghet, kulturmiljø og biomangfold skal vektlegges. Det skal differensieres mellom hensyn og behov i ulike områder. Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å skjerme lyskilder slik at alle lysstråler går ned mot bakken. Fargetemperaturen skal være 2700 K eller varmere.

Lyskilder skal være avslått

- automatisk mellom kl. 2400 og kl. 0600. Bevegelsessensor for korte lysperioder tillates.
- en time etter avsluttet aktivitet
- en time før aktiviteten begynner

Bestemmelsene gjelder ikke for veibelysning langs offentlig vei.

§ 5 Naturmangfold

I områder som ikke er produktiv skog, skal eiketrær med en diameter over 40 cm eller omkrets over 125 cm bevares og tillates ikke hogget. Det tillates ikke tiltak nærmere dryppsonen til treet enn 1,0 meter.

Innenfor hensynssone «H560 Dammer» skal dammer med sitt økosystem bevares. Tiltak for forvaltning av dammens økosystem er tillatt. Drift som ikke forringer dammenes økologiske funksjon, er tillatt. Andre tiltak er ikke tillatt.

§ 6 Kulturminner

I kulturlandskap med stor eller svært stor verdi

- skal hovedtrekkene i kulturlandskap bevares
- skal bruer, bekkedrag, åkerholmer, steingjerder, rydningsrøyser og eldre kulturmarkstyper som havnehager, eikelunder, artsrike kanter, spredte grove edelløvtrær, hagemark og hagemarkskog bevares
- skal karakteristisk vegetasjon rundt kirkestedene opprettholdes
- er tiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse ikke tillatt

I bevaringsområder og eiendommer med bevaringsverdig bebyggelse skal

- bygningenes og strøkets karakteristiske preg videreføres. Dette gjelder også elementer som gater, veier, belegg, gjerder, skilt, støyskjermer, pryd- og nyttehager og større edelløvtrær med brysthøydiameter over 20 cm
- alle nye tiltak gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bevaringsverdige bygningenes og områdets karakteristiske trekk som utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten. Planering og større områder med belegningsstein og asfalt skal unngås.

Tiltak på bevaringsverdig bebyggelse med tilhørende anlegg skal være i tråd med byggeskikksveilederen. Tilbakeføring av bevaringsverdig bebyggelse er tillatt dersom dette gjøres med utgangspunkt i historisk dokumentasjon.

I bevaringsområder for svært viktige strøk og bevaringsverdig bebyggelse med verneverdi 1 (svært stor) skal alle bygg bevares og tillates ikke revet. I disse bevaringsområdene og på slike bygg tillates ikke utvendige tiltak. Ubebygde tomter kan ikke bebygges før de inngår i en ny detaljregulering.

Bevaringsverdig bebyggelse med verneverdi 2 og 3 (stor og middels) innenfor bevaringsområdene skal bevares og tillates ikke revet. Mindre tiltak er tillatt dersom de både er

- under 15 m² BRA og
- unntatt søknadsplikt

Bevaringsverdig bebyggelse med verneverdi 2 og 3 (stor og middels) utenfor bevaringsområdene skal bevares og tillates ikke revet.

Bestemmelser i detaljreguleringer innenfor sentrumsplanen om bevaringsverdige bygg gjelder foran disse bestemmelsene i kommuneplanen.

§ 7 Overvann

Ved ny bebyggelse, fradeling, vesentlig endring eller vesentlig utvidelse gjelder følgende bestemmelse.

Overvannshåndtering skal etableres etter tretrinnsstrategien:

1. Infiltrere mindre regn i grøntstrukturen på egen tomt for å opprettholde naturlig grunnvannstand og vannbalanse. Dimensjonering 2-års regn.
2. Fordrøye og forsinke store regnmengder på egen tomt. Dimensjonering 25-års regn.
3. Ekstreme regnmengder ledes trygt på åpne flomveier. Dimensjonering >25-års regn. Flomveier på egen tomt kobles til godkjente flomveier utenfor tomta.

Det stilles krav til en blågrønn faktor på minst

- 0,8 for boligområder utenfor sentrumsplanen
- 0,3 for samferdselsanlegg og grønnstruktur innenfor sentrumsplanen
- 0,7 for andre områder innenfor sentrumsplanen og i næringsområder

§ 8 Forbud mot bekkelukning

Bekker med årssikker vannføring tillates ikke lukket. Det tillates kulvert under vei – Det skal da tilrettelegges for fiskevandring.

§ 9 Parkering

Ved ny bebyggelse, fradeling, vesentlig endring eller vesentlig utvidelse gjelder følgende bestemmelser.

Bestemmelsene om parkeringsplasser for bil og sykkelparkeringsplasser gjelder ikke innenfor reguleringsplanene

- IKEA (planident 0234)
- Norwegian Outlet (planident 0235)
- Pepperstad skog nord, gnr. 6 bnr. 205 (planident 0226) – Kun bestemmelsen om parkeringsplasser for forretning
- detaljreguleringer innenfor sentrumsplanen

Kravet til antall parkeringsplasser skal avrundes opp til nærmeste hele plass.

Parkeringsplasser for bil

Absolutt antall parkeringsplasser:

Enebolig og tomannsbolig	2 plasser per boenhet
Sekundærleilighet under 70 m ²	1 plass per boenhet
Mikrohus	1 plass
Konsentrert småhusbebyggelse og blokk:	
1-2 rom	0,8 – 1 plass per boenhet*
3 rom og større	1,5 – 2 plasser per boenhet *

* I tillegg 0,2 plasser per boenhet til besøkparkering.

Maksimum antall parkeringsplasser:

Forretning/kontor/tjenesteyting	1,4 plasser per 100 m ² BRA
Industri/lager	1 plass per 100 m ² BRA
Skole	0,7 plasser per årsverk
Barnehage	1 plass per årsverk

Parkeringsanlegg for flere boenheter

- skal ha en fri høyde på minst 2,3 meter. Inntil 10 % av anlegg tillates med en redusert fri høyde på minst 2,1 meter
- skal opparbeides slik at plassene kan benyttes uavhengige av hverandre
- skal parkeringsrekker med mer enn 12 plasser ha gjennomkjøring dersom hver enkelt parkeringsplass ikke er reservert
- skal ha vegetasjon mellom parkeringsrekkene når de bygges i dagen
- kan inntil 3 % av plassene erstattes med MC-parkering
- skal også private anlegg følge kravene i veinormalen N100 av juni 2021

Sykkelparkering

Minimum antall sykkelparkeringsplasser:

Enebolig og tomannsbolig	3 plasser per boenhet
Sekundærleilighet under 70 m ²	2 plasser per boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse og blokk:	
1-2 rom	1,5 plasser per boenhet
3 rom og større	2,5 plasser per boenhet
Forretning/kontor/tjenesteyting	2 plasser per 100 m ² BRA
Industri/lager	0,5 plasser per årsverk
Skole	0,5 plasser per elev og årsverk
Barnehage	1 plass per årsverk

Sykkelparkering skal plasseres

- under tak (gjelder ikke for boliger)
- nær inngangspartier eller heis

I fellesanlegg for minst 20 plasser skal minst 50 % av plassene være innelåst og med tilgang til ladning og luft. Minst 10 % av disse plassene skal dimensjoneres for sykkelvogner, ekstra brede sykler, ekstra lange sykler, HC-scootere o.l.

Frikjøp av parkeringsplasser for bil

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for opparbeidelse av parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal, blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Beløp per manglende parkeringsplass innenfor sentrumsplanens opprinnelige avgrensning og reguleringsplanene IKEA, Son indre, Son havn nord og Kolåsveien/Båtbyggerveien skal være kr. 250.000,-. For resten av kommunen skal beløpet være kr. 50.000,- .

§ 10 Avkjørsler

Langs følgende veier tillates ikke nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler:

- Alle fylkesveier
- Store Brevik vei
- Deør vei
- Kongeveien
- Dronningveien
- Store Strandgate
- Gjølstadveien
- Hauerveien
- Strandveien
- Johan Hermann Wessels vei

Bestemmelsen gjelder ikke

- avkjørsel vist i reguleringsplan
- der reguleringsplan forutsetter ny avkjørsel eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsel

§ 11 Byggegrense mot vei

Der det ikke er regulert byggegrense tillates ikke utført tiltak nærmere enn

- 100 meter fra E6
- 15 meter fra fylkesveier
- 10 meter fra kommunale veier
- 4 meter fra felles privat vei
- 7 meter fra gang- og sykkelvei
- 50 meter fra planlagt vei som ikke er regulert

Byggegrensen gjelder ikke for

- fasadeendring, rivning, bygningstekniske installasjoner og innhegning mot vei
- deling, arealoverføring og grensejustering
- skilt og reklame samt tiltak som er unntatt fra søknadsplikt langs andre veier enn E6 og fylkesveier

Parkeringsplass, garasje, carport, uthus og lignende frittliggende tiltak kan plasseres inntil 1,5 meter fra veigrunn for kommunal vei og felles privat vei. I tillegg skal det være minst 5,0 meter utenfor veigrunn rett foran garasjeporten.

§ 12 Bruksareal under terreng

Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal bruksareal, ved beregning av grad av utnyttning:

- ikke medregnes der himlingen ligger lavere enn 0,5 meter over terreng
- medregnes med 50 % der himlingen ligger mellom 0,5 og 1,5 meter over terreng
- medregnes med 100 % der himlingen ligger høyere enn 1,5 meter over terreng
- måles fra gjennomsnittlig planert terreng

§ 13 Skilt og reklame

Virksomhetsskilt og reklame skal plasseres på veggflate og ingen del skal stikke over gesims. Utforming, farge og plassering tilpasses og underordnes bygget. Reklame tillates kun som en underordnet del av et virksomhetsskilt.

For hver virksomhet tillates ett uthengsskilt eller skilt på markise og ett veggskilt. Antallet skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader mot gate.

Virksomhetsskilt og reklame kan dekke en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer, maksimalt 1/4-del av bygningens fasadelengde. Uthengsskilt skal ikke ha større lengde enn 1 m og monteres slik at underkant er minst 2,5 meter over trafikkareal.

Virksomhetsskilt for forskjellige virksomheter i samme bygg skal samles i en oppslagstavle. Denne kan stå på vegg eller frittstående. Fargesettingen skal være nøytral, neddempet og med samme fargetone som veggen. Alle virksomheter skal ha samme fargetone. Virksomheter med egen inngang kan isteden ha virksomhetsskilt plassert ved sin inngang.

Inntil to flaggstenger for reklame tillates per bygg. Flaggstengene skal stå ved hovedinngangen og skal ikke være høyere enn mønehøyden på bygget.

Henvisingsskilt til virksomhet tillates på frittstående stolpe. Det tillates ikke virksomhetsskilt eller henvisingsskilt på annet bygg enn der virksomheten holder til.

Løsfotreklame og blinkende eller bevegelige skilt og reklame tillates ikke.

Lysskilt og lysreklame skal utformes med lukket front slik at bare teksten eller symbolene vises, og skal ikke ha blendende lys. Lysnivået skal ikke overstige 400 cd/m². Skjermer skal ikke benyttes til

blinkende, bevegelige eller skiftende visninger. I landbruks-, natur- og friluftsområder, bevaringsområder, samt i og inn mot områder for boligbebyggelse tillates ikke lysskilt og lysreklame.

I landbruks-, natur- og friluftsområder og områder regulert til bevaring skal virksomhetsskilt og reklame ha en maksimal størrelse på 0,6 m² og skal være tilpasset bygget.

I områder for fritidsbebyggelse tillates ikke virksomhetsskilt og reklame.

Uregulerte områder

§ 14 Boliger

I uregulerte områder for boliger kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Prosent bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=30 %. Tillatt bruksareal BRA=500 m².

Innenfor grønn grense tillates tomter delt. Minste netto tomteareal er 700 m².

Utenfor grønn grense tillates det maksimalt en boligbygning med en boenhet per tomt. Deling av tomt eller oppdeling av bolig til flere bruksenheter krever reguleringsplan.

§ 15 Hytter

I uregulerte områder for hytter kan det oppføres frittliggende hytter med tilhørende anlegg. Maksimal gesimshøyde er 3 meter og maksimal mønehøyde er 5 meter. Maksimal gesimshøyde ved flatt tak er 4 meter. Maksimal gesimshøyde ved pulttak er 4,5 meter.

Prosent bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=30 %. Tillatt bruksareal BRA=100 m².

Det tillates maksimalt en hytte per eiendom. Deling av tomt krever reguleringsplan.

§ 16 Offentlig og privat tjenesteyting

I slike uregulerte områder kan det oppføres bygg og anlegg for offentlig og privat tjenesteyting med tilhørende anlegg. For deling av tomt eller ny eller vesentlig utvidelse av barnehage og helse- eller omsorgsinstitusjon kreves det reguleringsplan.

Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Prosent bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=30 %.

§ 17 Næring

I slike uregulerte områder kan det oppføres næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. For ny eller vesentlig utvidelse av kontor, hotell/overnatting og bevertning kreves det reguleringsplan. Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Prosent bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=30 %.

§ 18 Friområder

I uregulerte friområder kan det oppføres bebyggelse og anlegg for allmennhetens utøvelse av idrett og friluftsliv.

Landbruks-, natur- og friluftsområder

§ 19 Landbruks-, natur- og friluftsområder – LNF

I området kan det oppføres nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og enkle friluftstiltak.

Antennesystemer for mobilt kommunikasjonsnett, anlegg for navigasjonsmessig bruk, anlegg for strømforsyning, fjernvarmerør og vann- og avløpsanlegg er tillatt.

Inntil innsigelse om LNF er avklart gjelder følgende bestemmelse fra forrige kommuneplan:

Teknisk infrastruktur for vann og avløp tillates i samsvar med lokal forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg samt stikkledninger for vann og avløp som knyttes til offentlig anlegg.

På ubebygde tomter som ikke er landbrukseiendom tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder anleggsbrakker, campingvogner, båtopplag og lignende. Tiltak etter andre avsnitt og sammenføring med landbrukseiendom er tillatt.

Tiltak skal plasseres slik at de ikke forringer dyrket eller dyrkbar mark, hindrer allmenn ferdsel eller skader viktige områder for naturmangfold.

§ 20 Hensynssone – Sikring over tunell

Innenfor hensynssone sikring (H130) er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslast, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget.

Bestemmelser for strandsonen og langs vassdrag

§ 21 Byggeforbud i strandsonen og langs vassdrag

Fra forbudsgrense sjø og ut i sjøen og innenfor hensynssone «H560 Vassdrag» tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger, husbåter, bøyer, båtopplag, anleggsbrakker, campingvogner og lignende.

Forbudene gjelder ikke innenfor områder avsatt til boligbebyggelse, tiltak i samsvar med regulerte småbåthavner i sjø og friluftsområder/badeplasser, tiltak i samsvar med reguleringsplan Solbergstrand forskningsstasjon (planident 0275), rivning, mindre vesentlige fasadeendringer, fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefesteloven, anlegg for navigasjonsmessig bruk og vann- og avløpsanlegg. Slike tiltak må likevel ikke hindre ferdsel, være til skade for viktige eller svært viktige friluftsområder eller områder for kartlagt naturmangfold.

Bredden på vegetasjonsbeltet langs vassdrag som skal opprettholdes etter vannressurslovens § 11 er 15 meter fra vassdragets middelvannstand.

§ 22 Naturmangfold i strandsonen og langs vassdrag

Fra forbudsgrense sjø og ut i sjøen og innenfor hensynssone «H560 Vassdrag» skal trær av alm, lind, spisslønn, ask, eik, bøk og svartor med en diameter over 40 cm eller omkrets over 125 cm bevares og tillates ikke hogget. Trær av selje med diameter over 20 cm skal bevares og skal ikke hogget.

Hasselbusker skal bevares - Minst 10 av de største grenene fra bakken skal ikke hugges. De minste buskene som står mindre enn 5 meter fra andre busker kan fjernes. Det tillates ikke tiltak nærmere dryppsonen til slike trær og busker enn 1,0 meter.

Innenfor hensynssone «H560 Naturmiljø» skal naturtypenes økosystem bevares.

Særlige forhold

§ 23 Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele Vestby kommune.

I de tilfeller der kommunen ønsker å stille krav om fortrinnsrett til å kjøpe til markedspris forutsettes utbyggingsavtaler inngått.

§ 24 Avvikssone støy

Innenfor sentrumsplanen kan det tillates støyfølsom bebyggelse i gul og rød støyzone. Det er da krav om at det i forbindelse med detaljreguleringen

- utarbeides en støyutredning
- fastsettes bestemmelser om avbøtende tiltak

§ 25 Fjernvarme

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal det tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse. Nye reguleringsplaner skal kreve tilknytningsplikt for fjernvarme.

§ 26 Tilknytning til hytter

Kommunen kan kreve at også hytter skal koble seg til offentlige ledninger for vann og avløp.

§ 27 Turdrag

Turdrag gjennom Ramme gård skal være offentlig. Innenfor området kan det etableres turvei eller tursti med tilhørende anlegg.

§ 28 Rekkefølgekrav gang- og sykkelveier

Det tillates ikke etablert nye boenheter på Berg før gang- og sykkelvei er sikret opparbeidet mellom Berg og Pepperstad skog.

Det tillates ikke etablert nye boenheter på eiendommene 4/19, 20, 33, 34, 38 og 39 ved Sorgenfri før gang- og sykkelvei er sikret opparbeidet mellom boligen og Erikstadveien.

§ 29 IKEA

Innenfor detaljregulering IKEA skal en forretning være på minst 10.000 m². Det tillates ikke forretninger under 3.000 m².

Før utbygging av området forutsettes det inngått en utbyggingsavtale hvor utbygger forplikter seg til å planlegge, gjennomføre og bekoste vei- og trafikkanlegg samt flytting av matjord. Matjorda skal flyttes til et nytt areal som ikke er dyrka eller dyrkbar mark i dag, for å gi et nytt areal med dyrka mark som kvalitetsmessig blir minst like bra som opprinnelig område. Det skal også utarbeides et miljøoppfølgingsprogram for å overvåke og evt. sette i verk tiltak for å få tilfredsstillende kvalitet på nydyrkingsområdet.