

Vestby kommune

## Brevikmyra III - Reguleringsbestemmelser

Egengodkjent i Vestby kommunestyre 22.6.98

### § 1 Planområde

1. Det området som omfattes av disse bestemmelser er vist med reguleringsgrense på plan 1:1000, revidert 8.5.1998.

### § 2 Reguleringsformål

1. Eiendommen er regulert til følgende formål:
  - Byggeområde - Boliger - 30% TU
  - Byggeområde - Boliger - 25% BYA
  - Trafikkområde - Kjøreveg
  - Trafikkområde - Gangvei/Fortau
  - Friområde - Grøntkorridor, kvartalslekeplasser og lekeplass/ballslette
  - Landbruksområde - Landbruk

### § 3 Fellesbestemmelser

Planen fremmes som detaljert reguleringsplan, der den viste tomtedelingen er bindende. Bygninger skal søkes gitt en god arkitektonisk utforming, herunder tilpassing til terreng og de øvrige omgivelser.

Bygninger tillates oppført med saltak og takvinkel mellom 22 og 45 grader.

Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, garasje inklusive. Garasje tillates plassert inntil 1,5 m fra regulert vei, når biloppstillingsplass foran garasjen er sikret på egen grunn (parallell garasjeplassering). Ved garasjeplassering med port mot regulert vei, skal garasje plasseres minst 5 m fra regulert vei. Garasjer skal være tilpasset øvrig bebyggelse når det gjelder materialbruk, form og farge.

Større trær i planområdet bør i størst mulig grad søkes bevart. Alle stammetrær med brysthøydiameter over 20 cm, skal innmåles og kartfestes på situasjonsplan som følger byggemeldingen.

Bestemmelser om høyder og tillatt utnyttning er knyttet til Miljøverndepartementets veileder til byggeforskriftenes kap. 22, gjeldende fra 1/1-97.

I forbindelse med byggemelding for bebyggelse inntil planlagt samlevei (vei 1), planlegges og gjennomføres støyskjerming for den enkelte tomt i henhold til særskilt støyberegning og med et utendørs støynivå på 55 dbA, jfr. veiledende støyforskrifter fra Miljøverndepartementet. Til grunn for støyberegningen legges en årsdøgntrafikk på samleveien tilsvarende 1500 kjøretøyer. Støyskjerm utføres som voll eller enhetlig utformet treskjerm etter planutvalgets nærmere anvisning.

#### **§ 4 Byggeområde B1 - Eneboliger**

Området omfatter de angitte 55 boligtomter, samt angitt eneboligtomt i vest, tilsammen 56 tomter som skal nyttes til eneboligbebyggelse.

Tillatt utnyttelse er 30% TU, garasje medregnet i utnyttelsesgraden.

Bygninger tillates oppført med høyde inntil 4,5 m fra gjennomsnittelig planert terreng til gesims, maksimum 7,0 m fra gjennomsnittelig planert terreng til møne. Der terrenget tillater det kan det innredes sokkeletasje.

Bygningene skal ha saltak som tekkes med stein.

Garasje/Carport kan plasseres frittliggende eller som tilbygg.

#### **§ 5 Område B2 - Småhusbebyggelse**

I området tillates oppført rekkehus, eneboliger og/eller tomannsboliger.

Tillatt utnyttelse er 25% BYA.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og med maksimalt tillatt gesimshøyde på 4,5 m, målt fra gjennomsnittelig planert terreng. Bygningene skal ha saltak som tekkes med stein.

Garasje/Carport kan plasseres frittliggende, som tilbygg eller i grupper.

Avkjørsel fra offentlig vei til B2 skal skje via B21 i godkjent reguleringsplan for Øståsen.

#### **§ 6 Trafikkområder**

Trafikkområdene består av offentlige kjøreveger, og gangveger/fortau.

Dimensjonerende mål og byggegrense fremgår av plankart.

I kryss mellom boligvei og samlevei skal det etableres frisiktsoner på 15 (senter vei) x 60 m. I frisiktsonen tillates ikke vegetasjon med høyde over 50 cm. Enkeltstående stammetrær kan tillates. I kryss mellom boligveier er frisiktsonen tilsvarende 13 x 30 m.

#### **§ 7 Friareal**

Det er satt av areal til i alt 4 kvartalslekeplasser, beliggende i syd- og nordenden av det friområdet som går gjennom feltet, samt midt i feltet mot nord og sør. Det er avsatt 2 grøntkorridorer for gjennomgang mot skogområdet nord for feltet. Det er satt av areal til ballslette og lekeplass på det store friområdet vest på feltet. I friområdet tillates oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til områdenes bruk som friområde.

Tiltak i friareal skal gis en tiltalende landskapsmessig utforming. Regulert ballslette og regulert lekeplass, skal være ferdig opparbeidet innen 31.12.1999.

#### **§ 8 Landbruk**

Innenfor landbruksområdet tillates ikke etablert ridesenter/hestesenter.