

## 1.1 Bestemmelser til Vestby kommuneplan

Vedtatt av kommunestyret i sak 33/15 den 20.4.2015 med innsigelser, vedtak om endring av §§ 7 og 13 av kommunestyret i sak 42/16 den 23.5.2016 etter mekling.

### § 1 Krav om regulering (jf. pbl. § 11-9 nr 1)

I eksisterende og framtidige områder for bebyggelse og anlegg kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 pkt. a, d, g, k, l og m ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan med unntak av det som tillates etter §§ 2 og 3.

### § 2 Mindre utbyggingstiltak – boliger, tjenesteyting og næring (jf. pbl. §§ 11-10 nr 1 og 11-9 nr 1)

I eksisterende områder for boligbebyggelse, offentlig- og privat tjenesteyting samt næringsbebyggelse kreves reguleringsplan for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 pkt. g og m (endring av bruksenheter og deling), for øvrige tiltak etter § 20-1 kreves ikke reguleringsplan. Tiltaket skal innpasses i bestående struktur, underordne seg bestående bygninger og skal kunne benytte eksisterende teknisk infrastruktur.

For den enkelte tomt er prosent bebygd areal % -BYA=25% og tillatt bruksareal BRA=300 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.

### § 3 Mindre utbyggingstiltak – fritidsbebyggelse (jf. pbl. §§ 11-10 nr 1 og 11-9 nr 5 og 6)

I eksisterende områder for fritidsbebyggelse kreves ikke reguleringsplan for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 pkt. c og e (fasadeendring og riving) og en ikke vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse (maksimum 20 m<sup>2</sup> og kun en gang). Tiltaket skal innpasses i bestående struktur, underordne seg bestående bygninger og skal kunne benytte eksisterende teknisk infrastruktur.

Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 6,5 meter.

Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg tillates ikke.

I områder merket A tillates i tillegg vesentlig endring eller reparasjon samt utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse inntil tillatt bruksareal BRA=100 m<sup>2</sup> for den enkelte tomt.

### § 4 Utbyggingsavtale (jf. pbl. §§ 11-9 nr 2 og 17-2)

Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele kommunen.

Før utbygging av området S9 (Delijordet) forutsettes det inngått en utbyggingsavtale hvor utbygger forplikter seg til å planlegge, gjennomføre og bekoste vei- og trafikkanlegg samt flytting av matjord som beskrevet i § 13.

### § 5 Opparbeidelse av offentlig vei (jf. pbl. § 11-9 nr 4)

Krav om opparbeidelse av offentlig vei etter PBL § 18-1 kan fravikes dersom tiltakshaver innbetaler sin andel av kostnadene til kommunalt veifond. Det forutsettes at tiltaket kan nå tilfredsstillende med eksisterende veianlegg og at tiltakshaver vederlagsfritt avgir grunn som er regulert til offentlig vei eller tinglyser en erklæring om slik vederlagsfri avgivelse.

### § 6 Leke- og uteoppholdsareal (jf. pbl. §§ 11-9 nr 4, 5 og 8)

Ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging i områder avsatt til sentrumsformål: I en avstand på maksimum 50 meter trafikksikker gangavstand fra bolig skal det være en sandlekeplass på minimum 100 m<sup>2</sup> som er sikret for allmennheten. Lekeplassen skal

opparbeides parkmessig som et minimum ferdigplanert, tilsådd, beplantet og med egnet lekeutstyr, sandkasse, benk og bord.

Minste uteoppholdsareal MUA=30 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

Ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging til bolig i tettbebygd strøk og ved nye reguleringsplaner med formål bolig, utenfor areal avsatt til sentrumsformål:

I en avstand på maksimum 100 meter trafikksikker gangavstand fra bolig skal det være en sandlekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup> som er sikret for allmennheten. Lekeplassen skal opparbeides parkmessig som et minimum ferdigplanert, tilsådd, beplantet og med egnet lekeutstyr, sandkasse, benk og bord.

I en avstand på maksimum 200 meter trafikksikker gangavstand fra bolig skal det være en kvartalslekeplass på minimum 1.000 m<sup>2</sup> som er egnet til ballek, sykling og andre aktiviteter. Lekeplassen skal ligge inntil et naturområde.

I en avstand på maksimum 400 meter trafikksikker gangavstand fra bolig skal det være et større lekefelt på minimum 4.000 m<sup>2</sup>.

Leke- og uteoppholdsareal skal være ferdig etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. I vinterhalvåret kan dette kravet utsettes til 1. juli dersom det stilles en bankgaranti etter kommunens krav som sikrer slik opparbeidelse.

## **§ 7 Parkering (jf. pbl. §§ 11-9 nr 3 og 5)**

Følgende absolutte krav stilles til biloppstillingsplasser:

Frittliggende småhusbebyggelse:

Enebolig og tomannsbolig 2 plasser pr. boenhet

Sekundærleilighet under 70 m<sup>2</sup> 1 plass pr. boenhet

Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse:

1-2 rom 0,8 – 1 plass pr. boenhet

3 rom og større 1,5 – 2 plasser pr. boenhet

I tillegg 0,2 plasser pr. boenhet til besøksparkering.

Industri/lager 10 plasser pr. 1000 m<sup>2</sup> BRA

Hotell/overnattingssted 0,6 plasser pr. gjesterom

Bevertningssted 0,2 plasser pr. sitteplass

Barnehage 1,1 plasser pr. ansatt

Familiebarnehage 1 plass pr. ansatt

Følgende maksimumskrav stilles til biloppstillingsplasser:

Kontor 1 plass/ 100 m<sup>2</sup> BRA

Forretning 1,7 plasser/ 100 m<sup>2</sup> BRA

Handel med plasskrevende varer 1,4 plasser/ 100 m<sup>2</sup> BRA

Barne- og ungdomsskole 0,7 plasser pr årsverk (inkludert gjesteparkering i forbindelse med levering og henting av barn)

Videregående skole 0,3 plasser pr årsverk

For områder omfattet av reguleringsplan for IKEA og områder omfattet av reguleringsplan for Norwegian Outlet, gjelder parkeringsbestemmelser som fastsatt i reguleringsplan.

Minst 20 % av biloppstillingsplassene skal ha lademulighet for elbil med egne elbilkontakter eller være forberedt for lademulighet (plass til egen strømkurs i sikringsskap og trekkerør fram til parkeringsplassen).

I parkeringsanlegg skal minst 5 % av biloppstillingsplassene reserveres for bevegelseshemmede.

Det skal som minimum opparbeides sykkelparkeringsplasser tilsvarende antall krevet biloppstillingsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal plasseres under tak og nær inngangspartier.

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

Parkeringsplasser skal utformes som anbefalt i kapittel E.6 i Håndbok N100 Veg- og gateutforming fra Statens vegvesen 2014. Parkeringsanlegg på bakken skal opparbeides med vegetasjon mellom parkeringsrekkene. Parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Garasje kan plasseres inntil 1,5 meter fra regulert veigrunn. I tillegg skal det være minst 5,0 meter på egen grunn rett foran garasjeporten.

Frikjøp av parkeringsplasser:

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Beløp pr. manglende parkeringsplass i areal avsatt til sentrumsformål, S9 (Delijordet) og innenfor reguleringsplanene Son indre, Son havn nord og Kolåsveien/Båtbyggerveien skal være kr. 250.000,-. For resten av kommunen skal beløpet være kr. 50.000,- (jf. pbl. § 28-7).

### **§ 8 Avkjørsler (jf. pbl. §§ 11-9 nr 3 og 11-10 nr 4)**

Meget streng holdning (E6 og FV 151):

Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.

Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler, tillates kun i samsvar med stadfestet reguleringsplan.

Streng holdning (Alle andre fylkesveier enn første og tredje avsnitt):

Antall avkjørsler til vegen må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.

Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet. Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den oppfyller de tekniske krav.

Utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

Mindre streng holdning (FV 6 fra Vestby pukkverk til kryss Garderveien/Topperveien og Nummestadveien):

Antall direkte avkjørsler til vegen må begrenses. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.

Nye avkjørsler må primært tilknyttes eksisterende avkjørsler og plasseres med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt kunne innvilges.

### **§ 9 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr 5)**

Skilt og reklameinnretninger skal plasseres på veggflate og ingen del skal stikke over gesims.

Henvisningsskilt til virksomhet kan tillates på frittstående stolpe. Virksomhetsskilt kan tillates på markise. Reklame kan kun tillates som en underordnet del av et virksomhetsskilt.

Løsfotreklame og blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke. Inntil to flaggstenger for reklame kan tillates pr. bygg. Flaggstengene skal stå ved hovedinngangen og skal ikke være høyere enn mønehøyde på bygget.

For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt eller skilt på markise og ett veggskilt. Antallet skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader mot gate. Skilt for forskjellige virksomheter i samme bygg skal samles i en oppslagstavle som kan tillates plassert frittstående. Virksomheter med egen inngang kan isteden ha skilt plassert ved sin inngang. Det tillates ikke virksomhetsskilt eller henvisningsskilt på annet bygg enn der virksomheten holder til.

Skilt kan dekke inntil 1/4-del av bygningens fasadelengde, begrenset til 4 m eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 m og monteres slik at underkant er minst 2,5 meter over trafikkareal. Lyskasser skal utformes med lukket front slik at bare teksten eller symbolene vises. I landbruks-, natur- og friluftsområder, bevaringsområder, samt i og inn mot områder for boligbebyggelse tillates ikke lysreklame.

I landbruks-, natur- og friluftsområder og områder regulert til bevaring skal skilt og reklameinnretninger ha en maksimal størrelse på 0,6 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bygget. I bevaringsstrøk kan dette medføre at tillatt skiltstørrelse vil være mindre enn 0,6 m<sup>2</sup>.

I områder for fritidsbebyggelse tillates ikke skilt og reklame.

#### **§ 10 Byggegrense langs E6 (jf. pbl. § 11-9 nr 5)**

Det tillates ikke utført tiltak nærmere E6 enn 100 meter målt fra senterlinje nærmeste kjørebane. Forbudet gjelder ikke innenfor reguleringsplanene Vestby hyttepark, Rød veiserviceanlegg, Verpet, Verpet nord og Deli skog.

#### **§ 11 Byggeforbud i strandsonen og langs vassdrag (jf. pbl. § 11-9 nr 5 og 6)**

Fra forbudsgrense sjø og ut i sjøen og innenfor hensynssone naturmiljø (langs 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, båttopplag, anleggsbrakkjer, campingvogner og lignende.

Sonen med kantvegetasjon på 8 meter mot vassdrag i landbruks-, natur- og friluftsområder skal bevares. Pløying tillates ikke, med unntak av vedlikeholdspløying hvert tredje år for grasproduksjon på eksisterende dyrka mark (jf. vannressursloven § 11).

Forbudene gjelder ikke tiltak for allmennhetens frie utøvelse av friluftsliv, tiltak i samsvar med regulerte småbåthavner i sjø, mindre vesentlige fasadeendringer (jf. pbl. § 20-3 pkt e.), fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtfesteloven og hogst for å sikre nødvendig adkomst til vassdrag.

#### **§ 12 Støy (jf. pbl. § 11-9 nr 6)**

Grenseverdiene for utendørs støy i tabell 3 i retningslinjen T-1442/2012 Behandling av støy i arealplanlegging skal gjelde ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging. Når støyen kommer fra flere kilder kan grenseverdiene økes med inntil 3 dB. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

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

Støygrensene i tabell 4 i retningslinjen T-1442/2012 Behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal gjelde for driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjærping av støygrensene ved lengre driftstid som vist i tabell 5.

### **§ 13 Krav til reguleringsplan (jf. pbl. § 11-9 nr 8)**

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for eksisterende og framtidige byggeområder innenfor sentrumsformål i Vestby sentrum skal det utarbeides en trafikkanalyse.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for S9 (Delijordet) skal det utarbeides en trafikkanalyse som viser hvilke tiltak på veinettet inklusiv ramper og kryss ved E6 og gangadkomst til jernbanestasjon, som er nødvendig for å få en tilfredsstillende framkommelighet og trafikksikkerhet. Det skal også utredes hvordan matjord fra området kan 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. Alle praktiske sider ved jordflyttinga skal også utredes (plan for gjennomføring, økonomi, eiendomsforhold m.m.) Det skal også utarbeides et miljøoppfølgingsprogram for å overvåke og evt. sette i verk tiltak for å få tilfredsstillende kvalitet på nydyrkingsområdet.

Bruksendringer fra fritidsboliger til helårsboliger og nybygging av boliger innenfor B4 (Kolås) skal ikke skje før gang- og sykkelveg er på plass til skole og Son sentrum.

### **§ 14 Landbruks-, natur- og friluftsområder (jf. pbl. §§ 11-9 nr 6 og 11-11 nr 1 og 2)**

Tiltak skal plasseres slik at de ikke forringer dyrket eller dyrkbar mark, passer best mulig inn i kulturlandskap og bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel og ikke skader viktige områder for naturmangfold.

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, båttopplag og lignende.

På eiendom med eksisterende boligbebyggelse tillates tiltak for boliger med tilhørende anlegg. Deling av eiendom og oppdeling av bolig til flere bruksenheter tillates ikke. For den enkelte tomt er tillatt prosent bebygd areal  $\% \text{-BYA} = 25 \%$  og tillatt bruksareal  $\text{BRA} = 300 \text{ m}^2$ . Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.

På eiendom med eksisterende fritidsbebyggelse tillates kun en ikke vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse (maksimum  $20 \text{ m}^2$  og kun en gang). Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder anleggsbrakker, campingvogner, båttopplag og lignende, tillates ikke. For den enkelte tomt er tillatt bruksareal  $\text{BRA} = 100 \text{ m}^2$ . Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 6,5 meter.

### **§ 15 Beregningsregler**

Der det i bestemmelsene benyttes gesimshøyde skal arker og takoppløft med en bredde mindre enn  $1/3$  av hver takflate ikke regnes inn i gesimshøyden.

Der det i bestemmelsene benyttes bruksareal (BRA) skal det ikke medregnes der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5 meter. Det avstanden er

mellom 0,5 og 1,5 meter medtas bruksarealet med 50 %. Der avstanden er over 1,5 meter medtas bruksarealet med 100 %.