

Vestby kommune

Pepperstad skog felt A, B, C, selvbyggerdel av felt D og Morafeltet - Reguleringsbestemmelser

Omfatter flere reguleringsplaner vedtatt tidligere. Reguleringsendring egengodkjent av Vestby kommunestyre 28.9.1998.

§ 1 Planområde

Gjeldende område er avgrenset i h. t. reguleringsplaner for det enkelte delfelt. Ajourført med endringer:

felt A, ajourført 02.05.97

felt B, ajourført 21.08.97

felt C, ajourført 24.02.87

del av felt D, ajourført 28.04.82

Morafeltet, ikke ajourført, sist endret 19.09.78

§ 2 Reguleringsformål

Reguleringsplanene omfatter følgende reguleringsformål:

Byggeområde for:	boliger offentlig formål (barnehage)
Offentlige trafikkområder:	kjørevei gang og sykkelvei
Offentlige friområder:	friområder friområde med bevaringsverdig vegetasjon, spesialområde iht. Kulturminneloven
Fellesareal:	parkering og garasjer søppelplasser grøntareal gangveier lekeplasser turveier og gangstier

§ 3 Trafikkområder og byggelinjer

3.1 Regulert veibredde er angitt i reguleringsplan for det enkelte delfelt.

3.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggeavstandslinjer mot trafikk-områder der dette er vist på planen.

3.3 For plassering av bebyggelse der byggelinje ikke er angitt på plan gjelder at bebyggelse ikke må plasseres nærmere regulert veikant enn:

- 4 m mot gangsvei,
- 7 m mot Johan Herman Wessels vei,
- 5 m mot annen regulert kjørevei.

3.4 Gjerder, murer og lignende kan plasseres inntil eiendomsgrense mot nabo der de ikke kommer i konflikt med vei, grøft og frisisiktsoner.

3.5 Johan Herman Wessels vei skal være avkjørsselfri.

Spesielt for selvbyggerdel av felt D:

3.6 Permanent adkomst skal være gjennom resterende del av felt D, når dette bygges ut. Inntil så skjer skal feltet ha midlertidig adkomst via gangvei fra felt C som vist på plan.

§ 4 Tillatt tomteutnyttelse

4.1 Eneboliger	Reguleringsfelt	Grend	T-BRA {m ² }	%-TU
A	1 tom 4 og 6	5	136	25
B	1 tom 5	6	136	25
C	alle		136	
D selvbyggerdel	-			32
Morafeltet	-			25

4.2 Sammenbygde boliger

Reguleringsfelt	Grend
A	1 tom 6 7 og 8
B	alle
C	alle
Morafeltet	-

4.3 Bruksareal helt eller delvis under terreng, (underetasje og kjeller), medregnes ikke i grad av utnytting dersom arealet over konstruksjonen medregnes i bruksarealet. Understøttede konstruksjoner legges i sin helhet til bruksarealet.

§ 5 Garasje og biloppstillingsplass

5.1 Garasje kan være frittliggende fellesgarasjer eller være bygget inntil bolighusene der reguleringsplanen angir kjørevei frem til eiendommen.

5.2 Det skal være to biloppstillingsplasser per boenhet. For hybelleiligheter med bruksareal inntil 60 m² er det tilstrekkelig med en biloppstillingsplass.

§ 6 Gjerder, murer, levegger m.m.

6.1 Gjerder med maksimalt tillatt høyde inntil 0,90 m kan oppføres uten søknad/melding til kommunen hvis tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter og reguleringsbestemmelsenes § 3, § 6 og § 10.

6.2 For sammenbygde boliger kan levegger oppføres i nabogrense uten søknad/melding til kommunen, forutsatt at naboer er enige og at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter og reguleringsbestemmelsenes § 3, § 6 og § 10.

Bestemmelsen er i medhold av pbl § 7 gitt som en dispensasjon fra pbl § 70.2.

6.3 Forstøtningsmurer med maksimal høyde over 0,5 m er søknadspliktige.

6.4 Høyde for mur og gjerde må til sammen ikke overskride 1,20 m.

6.5 Maksimalt tillatt gjennomsnittlig høyde for levegger er 1,8 m og maksimalt tillatt lengde er 3 m.

§ 7 Lagervirksomhet

7.1 Lagervirksomhet og opplag, herunder campingvogn, lystbåter og hensetting av biler som ikke er i daglig bruk, er ikke tillatt.

§ 8 Friområder

- 8.1 De områder som er regulert til friområder kan gis en parkmessig opparbeidelse. Unntatt er del av friområde der det på plan er angitt bevaringsverdig vegetasjon.
- 8.2 Før tiltak igangsettes skal det være godkjent av kommunen på grunnlag av fagmessig utførte planer som også angir tiltaket innvirkning på omgivelsene.
- 8.3 Det kan tillates bygninger og anlegg som har naturlig tilknytting til områdenes bruk som friområde. Videre kan det tillates mindre bygninger for tekniske anlegg.

Spesielt for felt C:

- 8.4 Bevaringsverdig friområde rundt gravrøys i felt C, grend 2 og 3 er fredet i h. t. Kulturminneloven. Ingen faste eller midlertidige bygninger eller innretninger kan plasseres i området.

§ 9 Områder for offentlig bebyggelse

- 9.1 I område for offentlig bebyggelse kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. For øvrig gjelder bestemmelser for det enkelte delfelt.

§ 10 Områder for boligbebyggelse

- 10.1 Bebyggelsen skal være frittliggende eller sammenbygde boliger i maksimalt 2 etasjer. Der terrenget ligger til rette for det kan det tillates underetasje eller kjeller i tillegg.
- 10.2 Bygninger skal utformes slik at bebyggelsen som helhet blir harmonisk.
- 10.3 Sammenbygde boliger, garasjer og boliger i samme byggeflukt skal ha en enhetlig utforming.
- 10.4 Nye tiltak skal gis formspråk og takvinkler som er tilpasset eksisterende bebyggelse.
- 10.5 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 26 grader. For tilbygg skal takvinkelen tilpasses eksisterende takvinkel på bestående bygning og tilsvarende tilbygg i samme byggeflukt. Tilbygg og garasjer kan ha pultak.
- 10.6 Gjennomsnittlig mønehøyde skal være maksimalt 7,3 m og gjennomsnittlig gesimshøyde skal være maksimalt 5,7 m. Boliger i 2 etasjer + underetasje skal ha gjennomsnittlig mønehøyde maksimalt 8,5 m og gjennomsnittlig gesimshøyde maksimalt 6,75 m

§ 11 Øvrige bestemmelser

- 11.1 Uthus og frittstående garasjer tillates ikke tatt i bruk til boligrom for varig opphold.
- 11.2 Det tillates ikke nærings- eller forretningsvirksomhet i boligområdene.