

Vestby kommune

Strandåsen - Reguleringsbestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 10.10.2005. Mindre vesentlig endring (1) 13.12.2005 (Teknisk retting Bb15). Mindre vesentlig endring (2) av planutvalget 1.3.2006 (Bestemmelser i naturvernområde 4). Mindre vesentlig endring (3) 15.05.2006 (Endret formålsgrense i hht. Innmålte eiendomsgrenser Bb3, FA6, FA7 og Landbruk 2). Mindre vesentlig endring (4) 07.12.2006 (teknisk retting). Mindre endring (5) av plansjefen 27.7.2009 (Endret FA10). Mindre endring (6) av plansjefen 18.11.2011 (Flytting av stripe i F10).

§ 1 Fellesbestemmelser

Formålsbestemmelse

Planens formål er å

- Bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Hvitsten representerer.
- Gi rammer for både vern og utvikling av ovennevnte verdier.
- Hindre inngrep i bestående bygninger og anlegg som er i strid med kulturminnevernet.

Søknad

Sammen med søknad om tillatelse til deling skal det innsendes en situasjonsplan for hele tomten som søkes delt. Situasjonsplanen skal vise delingen, byggemuligheter, felles lekeareal, adkomst, plass til garasje og biloppstillingsplasser samt vann- og avløpsløsninger som også omfatter tilgrensende områder.

Alle større trær med brysthøydiameter over 30 cm, skal innmåles og kartfestes.

Rekkefølge

Innenfor planområdet tillates ikke ny bebyggelse eller bruksendring til boligformål før det er etablert vann- og avløpsanlegg i henhold til godkjent detaljplan i samsvar med de prinsipper som er fastlagt i rammeplan for vann og avløp datert 30.05.2005.

Plan- og bygningslovens § 67 om pliktmessig opparbeidelse av vei i samsvar med reguleringsplanen før bebyggelse tillates, kan fravikes hvis eier lar tinglyse pantobligasjon og veirettserkøring, som sikkerhet for kommunens senere finansiering og bygging av vei.

§ 2 Byggeområde for boliger

Type bebyggelse

I byggeområdene (Bb1-Bb22), tillates frittliggende eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg. En sekundærleilighet på inntil 70 m² kan tillates til hver enebolig. Næringsvirksomhet eller allmenntillegte formål kan tillates som en mindre del av eneboligen dersom virksomheten ikke vil være en vesentlig belastning for boligområdet.

Utforming og plassering

Bebyggelsen i byggeområdene skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 40° utenfor bevaringsområdene, mellom 30° og 40° innenfor bevaringsområdene og møne i bygningens lengderetning. Hovedmøneretningen skal følge terrengets hovedretning.

Garasje, uthus o.l. kan tillates med et bruksareal på inntil 50 m². Størrelse, form og materialbruk skal være tilpasset boligen. På hver tomt skal det være plass til en garasje. Ved garasje plassert vinkelrett på vei, skal det være minst 5 meter mellom garasje og regulert veigrunn. Garasje plassert parallelt med vei kan tillates plassert inntil 1,5 meter fra regulert veigrunn.

Tomteareal og grad av utnytting

Innenfor boligområdene gjelder følgende bestemmelser om minste tillatte tomteareal som følge av deling og tillatt utnyttelse i % BYA innenfor de enkelte områder:

- Bevaringsområdene (del av Bb7, hele Bb9-Bb10 og del av Bb22 (delingsforbud)): 1.200 m² og 15 % BYA.
- Utenfor bevaringsområdene: Bb1- Bb5, Bb16-Bb21 og del av Bb22: 700 m² og 25% BYA.
- Utenfor bevaringsområdene: Bb6, del av Bb7, Bb8, Bb11-Bb15: 700 m² og 20% BYA.

For alle byggeområder skal det, dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng, reserveres 36 m² bruksareal (BRA) pr. tomt for eventuell senere oppføring.

Høyde

Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde 9,0 meter for boliger plassert i skrånende terreng tilpasset underetasje. Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde 9 meter for boliger plassert i flatt terreng uten underetasje.

For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter. Høyden måles fra gjennomsnittsnivå på planert terreng rundt bygningen.

Parkering

Til hver enebolig kreves det 2 biloppstillingsplasser. I tillegg kreves det 1 biloppstillingsplass for sekundærleilighet. Biloppstillingsplassene skal ferdigstilles samtidig med boenhetene.

Støyskjerming

Byggeområder for bolig langs Strandveien skal i nødvendig utstrekning skjermes mot veitrafikkstøy slik at støynivået blir i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442. Plan for støybeskyttelse skal foreligge samtidig med søknad om byggetillatelse og alle tiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

§ 3 Byggeområde for fritidsbebyggelse

Innenfor byggeområdene (Bh1-Bh13), tillates ikke eiendommer delt.

For strandsonen 0- ca 50 meter fra sjøen, jfr byggegrense påført planen, gjelder følgende bestemmelse: Bygning, konstruksjon, anlegg, innhegning eller andre tiltak som omfattes av plan og bygningsloven, tillates ikke oppført.

For den del av byggeområdet som ligger lenger fra sjøen enn angitt byggegrense, tillates ikke oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående bebyggelse.

§ 4 Områder for landbruk

Området skal brukes til landbruksformål. Driftsbygninger og våningshus i tilknytning til landbruksdriften tillates ikke oppført innenfor landbruksområde 1 og 3, men skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende gårdstun i landbruksområde 2.

Regulert turvei, Ødegårdsveien, skal også være landbruksdriftsvei for Strand gård, g.nr 56/1.

§ 5 Friområder på land og i sjø - badeområder

I friområder på land, tillates etablert bygninger og anlegg som har naturlig sammenheng med

formålet og ikke er til hinder for bruk av området som friområde for allmennheten.

På friområde F2 (Katten) og F11 (Bråtebukta), tillates småbåtopplag på land i perioden 15. september-1. juni i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen. I samsvar med detaljplan godkjent av kommunen, tillates også jolleopplag på land i sommerhalvåret i friområde F2 for adkomst til bøyehavn utenfor badeområdet i sjø.

Friområde i sjø skal brukes til badeområde for allmennheten. I områdene er det ikke tillatt å bruke eller plassere private bøyer, båter, seilbrett o.l. Anlegg som er i samsvar med formålet som badeflåter, stupebrett eller vannsklier kan tillates.

§ 6 Offentlig trafikkområde

Kjørevei, gang-/sykkelvei, fortau, parkeringsplasser og annet trafikkareal, skal anlegges som vist på plankartet.

§ 7 Spesialområde - Bevaring - Byggeområde

1. Bevaringsverdige bygninger er alle merkede bygninger på plankartet samt andre bygninger innenfor bevaringsområdet som etter en konkret vurdering framstår som bevaringsverdige. Eksisterende bevaringsverdige bygninger, kan utvendig istandsettes, tilbygges og påbygges, men det forutsettes at husenes målestokk, takform, taktekking, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig karakter. Så vidt mulig skal tilbakeføring tilstrebes. Det skal benyttes koblede, sidehengslede, utadslående vinduer med gjennomgående sprosser i ytre glass. Inngangsparti tilpasses lokal byggeskikk. Teglsten skal benyttes som taktekking. Farge på bygning tilpasses eksisterende miljø. Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk, men så vidt mulig bør det opprinnelige interiør bevares.

2. Andre eksisterende bygninger enn de bevaringsverdige, og alle arter nybygg skal gis en eksteriørutforming samt materialbruk som harmonerer med de bevaringsverdige bygninger. Nybygg skal oppføres etter bestemmelsene i byggeforskriftene, men må ha fasadekledning av trepanel. Det skal benyttes koblede, sidehengslede, utadslående vinduer med gjennomgående sprosser i ytre glass. Inngangsparti tilpasses lokal byggeskikk. Teglsten skal benyttes som taktekking. Farge på bygning tilpasses eksisterende miljø. Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk, men så vidt mulig bør det opprinnelige interiør bevares.

3. Dersom et skadet hus erstattes med nybygg, kan kommunen gi pålegg om at den nye bygning må ha samme cøtehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige profil og miljøkvaliteter. Kommunen kan gi pålegg om at øvrige bygningsdetaljer som vinduer, dører og verandaer harmonerer med det opprinnelige bygget og det øvrige bygningsmiljøet. Bevaringsverdige hus som på grunn av skader må erstattes med nybygg, skal gis samme plassering som det opprinnelige bygg.

4. Før et nybygg eller en større fasadeendring behandles, kan kommunen forlange at det sendes inn fasadeoppriss av bygningen, og så mye av den tilstøtende bebyggelse som ansees nødvendig for å vurdere søknaden.

5. Før byggesaker innenfor bevaringsområdet behandles i kommunen, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene etter kulturminneloven. For fredede bygninger innenfor bevaringsområdet gjelder for øvrig bestemmelsene i lov om kulturminner.

6. Forstøtningsmurer mot gate og gjerder skal ved valg av materialer og høyde harmonere med miljøet. Oppsetting eller endring av gjerder og forstøtningsmurer, skal forelegges kommunen for godkjenning.

§8 Spesialområde - Bevaring automatisk fredete kulturminner

Tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven tillates ikke oppført innenfor bevaringsområde kulturminner, vist på plankartet. Forbudet omfatter ikke tomtedeling.

Innenfor spesialområdene er det ikke lov å igangsette tiltak som er egnet til å skade, tildekke eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminner. Eksisterende tomt kan fortsatt benyttes innenfor ovennevnte ramme. Alle tiltak i marka krever tillatelse fra kulturminnevernmyndigheten.

§ 9 Spesialområde - naturvernområde

Eksisterende edellauvskog, merket på plankartet i naturvernområde 1, skal bestå. Hogst er ikke tillatt men mindreverdige kratt og underskog kan fjernes. For øvrig i naturvernområde 1 og 2, skal dagens skogbilde bestå men tynning tillates sammen med fjerning av kratt og mindreverdige underskog.

Eksisterende eikeskog- og særpregete landskapsbilde i naturvernområde 3 skal bestå. I området tillates kun fjerning av mindreverdige eller døde trær samt rydding av underskog og kratt.

I naturvernområde 4, tillates all hogst av gran og osp, samt parkmessig tynning av andre treslag samt fjerning av kratt og mindreverdige underskog.

§ 10 Spesialområde - Privat småbåtanlegg

Småbåtopplag på land tillates i perioden 15. sept. til 1. juni. I sommerperioden skal området benyttes til jolleopplag for adkomst til bøyehavn utenfor badeområdet i sjø. Bygning, konstruksjon, anlegg, innhegning eller andre tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, tillates ikke oppført.

§ 11 Spesialområde - Frisiktsone

Innenfor frisiktsonen skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander, herunder parkering, ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer frisikten, kan tillates.

§ 12 Spesialområde - Privat vei

Bråtebuktveien og deler av Sagastubben, regulert som privat vei for hytteeiendommene med adkomst til disse, er samtidig turvei og skal merkes som kyststi etter friluftslovens bestemmelser.

§ 13 Fellesområde - Felles avkjørsel

Arealene skal utnyttes til felles avkjørsel for de eiendommene som er avmerket på reguleringskartet.