

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING BLYLAGET I NESODDEN KOMMUNE		Plan nr.	Dato: 28.02.12
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN - OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak			
2.gangs behandling i det faste Planutvalget			
Offetlig ettersyn fra 09.05.2012 til 27.06.2012			
1. gangs behandling i Planutvalget		17.03. 2012	
Kunngjøring om oppstart om planarbeid		15.12.2010	

§ 1 Planens formål

Formålet med områdereguleringen er å legge forholdene til rette for oppgradering av lokale avløpsløsninger og videreutvikling av Blylaget m.h.t. eksisterende arealbruk, trafikk og bygningsmiljø, - uten at dette skal komme i konflikt med lokal vannforsyning, landskapstrekk, private hagekvaliteter, stedstypiske veifremføringer, enkelthus eller grupper av hus av antikvarisk eller lokalhistorisk interesse.

§ 2 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart datert 28.02.12.

§ 3 Arealformål og hensynssoner

PBL § 12-5 Arealformål

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (1110)
- Avløpsanlegg (1542)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1588)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1587)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (2011)
- Annen veggrunn, grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplass (2082)

Grønnstruktur:

- Grøntstruktur (3001)
- Turveg (3031)
- Friområde (3040)

Landbruk, natur og friluftsområder

- Landbruks, - natur- og friluftformål (5100)
- Landbruks, - natur og friluftformål – areal for spredt bolig og fritidsbebyggelse (5200)
- Naturvern (5300)

Bruk og vern av sjø og vassdrag:

- Bruk og vern av sjø og vassdrag (6001)
- Naturområde i sjø og vassdrag (6610)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

-
- Naturvernområde i vassdrag (6900)

PBL § 11-8 Hensynssoner

A Sikrings-, støy og faresone

- Frisiktsone (140)
- Høy spenningsanlegg (370)

B Infrastruktursone

- Sone for avløpsanlegg (410)

C Sone med særlig angitt hensyn

- Bevaring av kulturmiljø (550)
- Bevaring av naturmiljø (560)

D Båndleggingszone

- Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

Bestemmelsesområde

- Midlertidig anlegg- og riggområde

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Krav til situasjonsplan ved søknad

Ved søknad om tiltak etter plan og bygningsloven kapittel 20, skal det som vedlegg til søknaden følge situasjonsplan som skal vise plassering av bygg og tilpasningen til nabobygg, større trær, hageanlegg, forstøtningsmurer, levegger, uteplasser, adkomst, biloppstillingsplasser, garasje, vann- og avløpsløsninger, bekker og flombekker, el-nett, avgrensning av hensynssoner markert i plankartet og SEFRAK – registrerte bygg.

4.2 Veier, adkomst og byggegrense

- Eksisterende private veier og stier skal bevares med nåværende avgrensninger og bredder.
- Adkomst til de enkelte boligeiendommer fra Blylagveien, Isveien og Glenneveien er vist med atkomstpiler på plankartet. Det tillates ikke etablert atkomster ut over dette. Plassering av atkomst til den enkelte eiendom kan fravike plassering av atkomstpil etter konkret vurdering i forbindelse med søknad. Nye atkomster fra øvrige veier på plankartet plasseres etter konkret vurdering i forbindelse med søknad.
- Nyanlegg og forbedringer av veinett, gangveier og avkjøringer, skal være i tråd med områdets karakter. Terrenginngrep skal minimaliseres. Nyanlegg må ikke medføre drenering eller kortslutning av infiltrasjonsgrøft eller etterpoleringsanlegg for avløpsvann. Hvis nytt veganlegg blir liggende < 20 m fra eksisterende avløpsanlegg eller hensynssone for fremtidig avløpsanlegg, må det foretas en hydrogeologisk vurdering.
- Innenfor avsatt byggegrense mot vei tillates ikke oppført nye bygg. Ved veier hvor det ikke er avsatt byggegrense (private veier) skal nye boliger ikke oppføres nærmere annen veggrunn, grøntareal enn 4 meter. Se også §. 4.6.
- Særskilt byggegrense mot sjø er angitt i plankartet. Der hvor ikke slik byggegrense er gitt, ligger byggegrense mot sjø i formåls grensen for byggeområde mot sjø.

4.3 Hensyn til lokal vannforsyning

For å ivareta hensyn til drikkevannsforkomster innenfor området, tillates ikke fjellsprenning med eksplosiver. Virksomhet eller arealbruk som medfører fare for forurensning av lokal drikkevannsforsyning er ikke tillatt. Drikkevannsforsyning skal ha hygienisk barriere for å hindre innsig fra overflatevann.

4.4 Kulturminner

Dersom det under arbeid i området skulle komme frem gjenstander som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. Lov om kulturminner. Arbeidet kan først gjenopptas etter at kulturvernmyndighetene har gitt sitt samtykke.

4.5 Avløpsanlegg

- a) Tillatelse til tiltak etter plan og bygningsloven § 20 – 1 pkt. a, b, d, og g kan ikke gis innenfor området uten at det foreligger utslippstillatelse for avløpsanlegg for boliger / hytter på eiendom hvor det i.h.h.t. lokal avløpsforskrift er krav om utslippstillatelse. Godkjent tiltak kan ikke tas i bruk før slik anlegg er ferdigstilt.
- b) Kloakking innenfor planområdet skal baseres på separate avløpsanlegg. Felles anlegg kan etableres etter søknad.
- c) Separat avløpsanlegg skal ha separat toalettløsning og eget anlegg for rensing av gråvann. Vannklosett skal føres til tett tank. Det kan alternativt etableres biodo, forbrenningstoalett eller tilsvarende avløpsfire toalettløsninger
- d) Renseanlegg for gråvann skal utformes i hht. lokal avløpsforskrift for Nesodden kommune.
- e) Følgende unntak gjelder fra krav om separat toalettløsning og renseanlegg for gråvann:
 - Boliger som pr. 1.1.2012 har etablert godkjent renseanlegg. Utslipp fra renseanlegg skal ledes til fjorden eller til etterpoleringsgrøft i hht. lokal avløpsforskrift.
 - Boliger som pr. 1.1.2012 har utslipp av avløpsvann fra vannklosett og gråvann samlet, men som ikke har godkjent avløpsanlegg i hht. lokal avløpsforskrift. For disse boligene kan det benyttes minirensanlegg med etterpoleringsløsning, våtmarksfilter eller infiltrasjonsanlegg, i hht. lokal avløpsforskrift, forutsatt at det ikke er fare for forurensning av grunnvann eller lokale brønner.

4.6 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer T 1442 Støy i arealplanlegging skal legges til grunn ved oppføring av støyfølsom bebyggelse. Areal innenfor avsatt byggegrense mot vei langs Blylagveien og Glenneveien skal regnes som støyutsatt, og evt. søknader om tiltak innenfor byggegrense skal inneholde redegjørelse og dokumentasjon av støyforhold etter reglene i T – 1442.

4.7 Flom

Ved søknad om tiltak, skal det beskrives om tiltaket ligger nærmere sjø, vassdrag eller flombekk enn 15 meter, eller om det ligger lavere enn 2 meter over normal vannstand. Plassering av bygninger innfor disse områdene skal unngås.

4.7 Fremmede arter

Ved transport av organiske masser inn i området, skal det kunne dokumenteres at masser ikke inneholder plantedeler eller frø av arter registrert i norsk svarteliste. Ved søknadspliktige tiltak skal dette inngå som en beskrivelse av tiltaket.

4.8 Universell utforming

Nye tiltak skal planlegges slik at hensyn til universell utforming skal være et grunnleggende premiss. Hensynet skal veies opp mot eksisterende forhold, og planens intensjoner om å bevare eksisterende landskap, bygningsmiljø og topografi.

Anlegg av nye bussholdeplasser, renovasjonsanlegg og andre offentlige anlegg skal planlegges med universell tilgjengelighet.

§ 5 Bestemmelser til arealformål

5.1 Boligbebyggelse

- a) Bebyggelsen skal oppføres / nyttes som boligbebyggelse med tilhørende anlegg. På hver tomt skal det kunne etableres 1 boenhet.
- b) Minste tomtestørrelse for etablering av nye grunneiendommer er 2000 m².
- c) Boliger kan oppføres med maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 4,5 meter. Gjennomsnittlig mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter. Frittliggende garasje, carport, bod mv. skal ha maks gjennomsnittlig gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- d) Bebygd areal (T-BYA) på den enkelte tomt skal ikke overstige areal i tabell:

Grunnareal byggeområde	Tillat bebygd areal (T-BYA)
Inntil 750 m ²	120 m ²
751 – 1000 m ²	135 m ²
1001 – 1250 m ²	150 m ²
1251 m ² – 1500 m ²	165 m ²
1501 – 1750 m ²	180 m ²
1751 – 2000 m ²	195 m ²
Over 2001 m ²	210 m ²

Parkeringsareal inngår i T-BYA med 36 m². Der hvor det kan dokumenteres eksisterende godkjent bebyggelse inkl. parkeringsareal som overstiger areal i tabellen, vil dette danne øvre ramme for bebyggelse på den aktuelle tomt.

- e) Takvinkel, takform, materialbruk i fasade, utforming av vinduer og farge på bygg skal tilpasses stedets karakter, og det skal gis en særlig redegjørelse om lokal tilpasning ved søknad om tiltak. Nye bygninger skal oppføres med et nøkternt formspråk som underordner seg eksisterende bebyggelse.
- f) Plassering av nye bygninger skal tilpasses eksisterende landskap og topografi på tomten. Plassering på tomten skal skje slik at landskapsinngrep minimaliseres.
- g) Ny boligbebyggelse må tilpasses eksisterende brønner, avløpsanlegg, og hensynssone for fremtidig avløpsanlegg. Ny bolig kan ikke legges slik at inngrepet virker drenerende for avløpsanlegg / avrenning fra avløpsanlegget renner ned mot byggegropa.
- h) Alle endringer av terreng som innebærer heving /eller senking av terreng med mer enn 0,5 meter, samt all fjerning av fjell i dagen, regnes som vesentlig terrenginngrep og må søkes om til kommunen. Ved søknad skal omfang av terrengendring vises med oversiktstegning som viser utfylt område og nødvendige tverrsnitt gjennom tiltaket som viser innmålt eksisterende terreng og planlagt fremtidig terreng med koting for hver ½ meter.
- i) Planering og / eller utfylling av kupert /skrånende tomt ut over nødvendig plassering av bolig er ikke tillat av hensyn til ivaretagelse av eksisterende landskapsforhold og kulturmiljø. Hensyn til universell utforming og nødvendige arealer for barns lek skal likevel ivaretas i byggesøknad.

5.2 Renovasjonsanlegg

Innenfor området kan det etableres returpunkt og felles renovasjonspunkt. Renovasjonsanlegg skal planlegges med trafikksikre atkomstløsninger. Evt. direkte avkjørsel til Glenneveien skal etableres i samråd med vegeier.

5.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Innenfor formålet tillates drift av eksisterende småbåtanlegg. Ved nye tiltak innenfor området, tillates kun etablert flytebrygger fra land. Mudring er ikke tillat uten kommunens nærmere godkjenning.

5.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Innenfor formålet tillates drift av eksisterende småbåtanlegg, herunder parkering og båtopplag.

5.5 Kjøreveg

V1 – V 4 skal være offentlig. Øvrige veier skal være private.

5.6 Turveg

- a) T1 skal være kjøreatkomst for gbnr. 14/4, 14/5 og 14/100. T2 skal være kjøreatkomst for gbnr. 15/22.
- b) T3 – T4 er kyststi.
- c) T5 er eksisterende sti innenfor dyrefredningsområde. Tiltak i tilknytning til sti er underlagt forskrift for Blylagdammen dyrefredningsområde, FOR-2008-06-27-702.

5.7 Friområde

Friområde skal være offentlig. Det kan gjøres tilretteleggingstiltak for å fremme bruken av områdene, herunder opparbeidelse av nye turveger / stier og oppførelse av anlegg for opphold og service, lek og friluftsliv. Før nye anlegg kan etableres, skal det utarbeides en helhetlig plan for utvikling av friområdet.

5.8 Landbruks-, natur – og friluftsmål

Formålet omfatter arealer for stedbunden næring med tilhørende funksjoner.

5.9 Landbruks-, natur - og friluftsmål – areal for spredt bolig og fritidsbebyggelse

- a) Bygninger som er godkjent oppført pr. 1.6.2012 inngår i planen og tillates gjenoppført på samme sted og med samme utforming ved brann eller annen plutselig skade.
- b) Innenfor området er det ikke tillatt å dele eksisterende eiendom, bruksendring eksisterende bebyggelse, oppføre nye bygg/anlegg eller å oppføre påbygg/ tilbygg til eksisterende bygg.
- c) Innenfor 100 – metersbeltet fra sjø gjelder plan – og bygningsloven § 1 – 8.

5.10 Naturvern

Formålet med naturvernområde er bevaring av dyreliv. Innenfor området gjelder forskrift for Blylagdammen dyrefredningsområde, FOR-2008-06-27-702.

5.11 Naturområde i sjø og vassdrag

Mudring innenfor området er ikke tillat uten kommunens nærmere godkjenning.

5.11 Naturvernområde i vassdrag

Formålet med naturvernområde er bevaring av dyreliv. Innenfor området gjelder forskrift for Blylagdammen dyrefredningsområde, FOR-2008-06-27-702.

§ 6 Bestemmelser til hensynssoner

6.1 Frisiktsone

Innenfor viste frisiktsoner skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer frisikten, kan tillates. Frisiktsone er merket med påskrift H_140 på plankart.

6.2 Faresone – høyspenningsanlegg

Faresone gjelder sikkerhetssone ved høyspentledning. Tiltak innenfor området skal godkjennes av ledningseier. Faresone er merket med påskrift H_370 på plankart.

6.3 Sone for avløpsanlegg

Område viser eksisterende eller fremtidig separat avløpsanlegg. Område kan ikke bebygges før det kan dokumenteres annet godkjent avløpsanlegg på den enkelte tomt. Sone for avløpsanlegg er merket med påskrift H_410 på plankart.

6.4 Bevaring av kulturmiljø

- a) Innenfor området skal det ved planlegging og gjennomføring av tiltak tas særlige hensyn til å bevare Blylagets arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømessige verdier, og sikre at området opprettholder sin karakter basert på eksisterende samspill mellom topografi, vegetasjon og bebyggelse.
- b) Ved oppføring av nye bygg, og vesentlig påbygg /tilbygg til eksisterende bygg, skal det gis en særlig redegjørelse for ivaretagelse av vegetasjon, enkelttrær, landskap, terreng og tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 20 – 1 som berører SEFRAK – registrerte bygg, skal det dessuten gis en særskilt redegjørelse for hvordan verneverdier ivaretas ved gjennomføring av tiltaket.
- c) Det må ikke foretas endringer av eksisterende veifremføringer, bebyggelse, landskap, planlegging av nye boliger med mer. som kan redusere den helhetskarakteren som er karakteristisk for Blylaget.
- d) Ved vindusutskiftninger av den eldre bebyggelse, fornyelse av karakteristiske utvendige bygningsdetaljer, farger, mv., skal de opprinnelige detaljer opprettholdes- eventuelt tilbakeføres til relevant tidligere epoke.

6.5 Bevaring av naturmiljø

Innenfor området skal det tas særlig hensyn til registrert verdifullt naturmiljø. Tiltak som medfører fjerning av vegetasjon eller terrengendringer skal unngås. Hensynssone er merket med påskrift H_560 på plankart.

6.6 Båndlegging etter lov om kulturminner

Hensynssonen omfatter automatisk fredet kulturminner. Vegetasjon og terreng innenfor området skal bevares. Ingen må, uten at det på forhånd er konstatert lovlig etter kulturminneloven § 8, sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje. Båndleggingssone er merket med påskrift H_730 på plankart

6.7 Midlertidig anlegg- og riggområde

Område avsatt til rigg – og anleggsområde i forbindelse med omlegging av Blylagveien. Ved gjennomføring av anlegg skal det forelegges avtale med grunneier bruk av området som også omfatter krav til tilbakeføring.