

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING NORDSTRAND-DALBO I NESODDEN KOMMUNE		Plan nr.	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN - OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon <b>10.05.2016</b>			
Kommunestyrets vedtak			
2.gangs behandling i det faste Planutvalget		24.05.2016	
Offentlig ettersyn fra 06.05.2015 til 07.08.2015			
1. gangs behandling		28.04.2015	
Kunngjøring om oppstart om planarbeid		16.04.2013	

### Planens formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av offentlig vann- og avløpsnett i området, bevaring av kulturmiljø på Fjellstrand, Nordstrand og Dalbo, med svært begrenset fortetting. Tilrettelegge for fremføring av gang og sykkelvei langs Fv. 157.

Planområdet grenser mot Fjellstrand i nord, Oslofjorden i vest og skog i sørøstlige partier. Planområdet tilhører Fjellstrand skolekrets. Fjellstrand skole ligger 1, 7 km nord for planområdet. Nærmeste barnehage er på Fjellstrand og ligger ca 1,6 km fra planområdet. Nærmeste dagligvare ligger 1,6 km unna.

### Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankart merket med planid 20120171 og datert 09.05.2016.

## 0 GENERELLE BESTEMMELSER (§12-7)

### 0.1 Adkomst

Direkte adkomst til offentlig vei er vist med pil på plankartet. Det skal sendes inn søknad om det skal bygges ny adkomst eller endres.

Ved søknad om nye tiltak skal det dokumenteres at det er mulig å etablere kjøreadkomst til eiendommen. Sikt og utforming må være iht. Statens vegvesenes håndbok N100 (tidl. 017).

### 0.2 Parkeringsplasser

Det skal avsettes maksimum 2 parkeringsplasser, 18 m<sup>2</sup> per plass, per boenhet. Parkeringsplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse. Parkering for bil inngår i tillatt utnyttelsesgrad.

### 0.3 Byggegrenser

Byggegrense for ikke-søknadspliktige tiltak er 4 meter målt fra formålsgrense.

Dersom byggegrense ikke er vist på kart er generell byggegrense mot naboeiendom og formålsgrense 4 meter.

Byggegrense mot vei er 10 m fra senterlinje regulert vei.

Byggegrense mot bekk er 15 meter fra bekkkant. Byggegrense mot tjern er 30 meter fra strandlinjen.

Formål avsatt til boligbebyggelse definerer byggegrense mot sjø. Innenfor byggegrense mot sjø kan det ikke gjennomføres andre tiltak enn de som framgår av bestemmelsene

#### **0.4 Støy**

Miljøverndepartementets retningslinjer T 1442/2012 Støy i arealplanlegging og/eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer skal legges til grunn ved oppføring av støyfølsom bebyggelse. Areal innenfor avsatt byggegrense mot Fv. 157 skal regnes som støyutsatt, og evt. søknader om tiltak innenfor byggegrense skal inneholde redegjørelse og dokumentasjon av støyforhold etter reglene i T-1442.

#### **0.5 Flom og stormflo**

Ved søknad om tiltak i nærheten av sjø, vassdrag eller flombekk skal tiltakets høyde i forhold til normalvannstand dokumenteres. Plassering av bygninger som ligger lavere enn 2 meter over normalvannstand tillates ikke.

#### **0.6 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.

#### **0.7 Universell utforming**

Nye tiltak skal planlegges slik at hensyn til universell utforming skal være et grunnleggende premiss. Alle offentlige anlegg; bussholdeplasser, renovasjonsanlegg, fotgjengerkryssinger mm. skal i den grad det er praktisk mulig med hensyn til terrengets naturlige topografi, og ikke strider med bestemmelser om vern av bygninger, naturverdier eller miljø, gis universell utforming.

#### **0.8 Bekker og vassdrag**

Bekkelukking innenfor planområdet er ikke tillatt. Drenering av myr er som hovedregel ikke tillatt med unntak av når drenering er nødvendig for framføring av veg.

#### **0.9 Overvannshåndtering**

Overvann skal håndteres på egen eiendom og skal ikke føre til større belastning på nedstrøms bekkedrag enn eksisterende situasjon.

#### **0.10 Dokumentasjonskrav**

Ved søknad om tiltak etter plan og bygningsloven kapittel 20, skal det som vedlegg til søknaden følge situasjonsplan som viser 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. Nytt og gammelt terreng skal vises ved terrengendringer, kotehøyder ved inngangsparti, biloppstillingsplass og adkomst til kjørevei skal påføres.

#### **0.11 100-metersbeltet langs sjøen**

Innenfor 100-metersbeltet fra sjø gjelder plan- og bygningsloven § 1-8 så langt andre bestemmelser er gitt av denne planen.

VA-ledningsnett for påkobling til offentlig anlegg kan etableres innenfor sonen med trykkavløp og kvernpumper. Ledningsnett skal anlegges med minst mulig terrenginngrep.

#### **0.12 Bevaring av stier**

Eksisterende stier som har vært i bruk til alminnelig ferdsel skal holdes åpne og bevares for fortsatt samme bruk.

#### **0.13 Bygg og anlegg som skal bevares**

Bygninger og anlegg som skal bevares er markert med tykk strek på reguleringskartet. Det er ikke tillatt å rive bygninger markert med tykk strek.

##### i) Målsetting

Hensikten med reguleringsformålene er å bevare, forsiktig videreutvikle og dels gjenopprette planområdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med det omkringliggende miljø.

Tiltak som virker skjemmende og er i konflikt med planens målsetting, er ikke tillatt.

##### ii) Informasjon om søknadsplikt, søknadsmateriale m.m.

Endring av fasadedetaljer som utskifting/endring av alle eksteriørmessige detaljer som vinduer, kledning, listverk, dekor, dører, tak/taktekking, piper mv på verneverdige bygninger er søknadspliktige. Tilbakeføring til et dokumentert, tidligere utseende. §20-3, er unntatt. Det anbefales å ta kontakt med kommunen før utskiftninger foretas, for å få avklart disse forhold. Det er kommunens ansvar å påse at kulturell verdi og estetikk ivaretas § 31-1 og § 29-2.

Ved søknader om endring, til- og påbygginger og nybygg i nevnte områder, bør det i søknadsmaterialet, i tillegg til det som generelt kreves i plan- og bygningsloven og dens forskrifter, klart gå fram løsningen av eksteriørmessige konstruksjoner(verandaer/balkonger terrasser m.m.), detaljer og materialer som er viktige for bevaring av bygningens stil og byggeskikk. For de bygningsdeler som det søkes tillatelse til å skifte ut, eller føre inn som nye elementer, bør det for å lette saksbehandlingen leveres tegninger som viser detaljutforming og materialvalg.

Fasadetegninger bør av samme grunn leveres i målestokk 1:50 eller mer detaljert og suppleres med nødvendige detaljtegninger. For at kommunen skal kunne gjøre sine vedtak på en betryggende måte, må søknadene være fagmessig utførte, med tilstrekkelig detaljerte, klare og entydige tegninger og beskrivelser. For å unngå misforståelser bør det også alltid legges ved oppmålingstegninger av dagens situasjon, med like høy standard som for byggetegningene.

##### iii) Riving og vedlikehold

Eksisterende bevaringsverdige bygninger og konstruksjoner innenfor områdene tillates ikke revet og de skal holdes i forsvarlig vedlikeholdsmessig stand.

Bare ved totalt ødeleggende brann eller liknende ødeleggelse, kan bevaringsverdige bygninger eller deler av dem tillates revet dersom det etter kommunens skjønn ansees urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. Før rivingstillatelse gis, skal behov og mulighet for å foreta antikvarisk oppmåling av bygningen og for gjenbruk av bevaringsverdige konstruksjonsdetaljer og dekorative elementer vurderes av antikvarisk faglig person. I tillatelsen til tiltak (riving eller gjenoppbygging) kan det stilles krav i denne forbindelse.

##### iv) Gjenoppbygging etter brann og annen omfattende skade

Ved brann skal nybygg få en størrelse, form og utforming som er godt tilpasset kulturmiljøet.

##### v) Tilbygg

Tilbygging kan bare tillates når dette etter kommunens skjønn har god tilpasning til bygningens arkitektur og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

vi) Utbedring og reparasjon av bevaringsverdig bebyggelse

Istandsetting skal skje ved reparasjon av eksisterende bygningsdeler slik at så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Originale bygningsdeler som paneler, listverk, vinduer, vindusglass, takstein, grunnmurstein og liknende skal bevares.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes stilmessige karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal eksakte kopier av de originale. Det samme er også ønskelig for utvendige farger.

Det skal ikke benyttes dekorative profiler eller andre dekorasjoner der dette ikke har vært brukt tidligere. Det som benyttes skal samsvare med bygningenes stilpreg.

## **1 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN (§ 12-5)**

### **1.1 Bebyggelse og anlegg:**

- Boligbebyggelse (1110)
- Vann- og avløpsanlegg (1540)
- Vannforsyningsanlegg (1541)
- Badehusanlegg (1589)

### **1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**

- Kjøreveg (2011)
- Gang- og sykkelvei (2015)
- Annen veggrunn, tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn, grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplass (2082)

### **1.3 Friområde (3040)**

Turvei? Kombinert formål turvei/kjørevei?

### **1.4 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)**

- LNF for nødvendige tiltak for stedbunden næring (5100)
- Naturformål (5120)
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (5200)
- LNF for spredt fritidsbebyggelse (5220)

### **1.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag:**

- Naturområde i sjø- og vassdrag (6610)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

## **2 HENSYNSSONER (§ 11-8)**

### **a) Sikrings-, støy og faresone**

- Frisiktsone (140)

### **b) Infrastruktursone**

- Krav om tilknytning offentlig vann- og avløpsanlegg (410)

### **c) Sone med angitt særlige hensyn**

- Bevaring av naturmiljø (560)

### **d) Båndleggingssoner**

- Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

### **e) Bestemmelsesområder**

- Midlertidig anleggs- og riggområde

### 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

#### 3.1 Krav om opparbeidelse av teknisk infrastruktur

- a) Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 pkt. a, b, d og g kan ikke gis innenfor planområdet uten at bruksenheten kan tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg eller felles privat avløpsløsning. Godkjent tiltak kan ikke tas i bruk før slikt anlegg er ferdigstilt.
- b) Boligformål : Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 pkt. a, b, d og g kan ikke gis innenfor området før ny atkomst er opparbeidet iht plan. .
- c) Kryss Nordstrandveien x Fv. 157: Krysset skal opparbeides samtidig med gang- og sykkelvei langs Fv. 157.  
Kryss mellom fv 157 og Dalboveien skal opparbeides før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest.  
Kryss mellom fv 157 og Nordstrandveien skal opparbeides før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest..
- d) Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 pkt. a, b, d og g kan ikke gis innenfor planområdet før gang- og sykkelvei langs fv.157 er opparbeidet eller sikret opparbeidelse gjennom avtale.

### 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

#### 4.1 Bebyggelse og anlegg

##### 4.1.1 Boligbebyggelse felles bestemmelser:

Maksimalt tillatt bebygd areal per eiendom: BYA 200m<sup>2</sup> og BRA 200m<sup>2</sup>

- a) Maksimalt tillatt bebygd areal på frittliggende garasje og evt. uthus (samlet areal): 40 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen skal oppføres / nyttes som boligbebyggelse
- b) Bygget skal tilpasses omgivelsene, takvinkel, takform, materialbruk i fasade, utforming av vinduer og farge på bygg skal tilpasses stedets karakter. Det skal lages en særlig redegjørelse om lokal tilpasning ved søknad om tiltak, inkludert illustrasjon/fotomontasje som viser tiltaket og de nærmeste naboene.
- c) Plassering av nye bygninger skal tilpasses eksisterende landskap og topografi på tomten. Plassering på tomten skal skje slik at landskapsinngrep minimaliseres.
- d) Alle endringer av terreng som innebærer heving /eller senkning 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 koterings for hver ½ meter.
- e) Planering og / eller utfylling av kupert /skrånende terreng ved plassering av nybygg tillates det endringer opp til 1,5 meter. Endringer av terrenget som overstiger 1,5m tillates ikke av hensyn til ivaretagelse av eksisterende landskapsforhold, bo- og kulturmiljø.

##### 4.1.2 Boligbebyggelse.

- a) Minste tomtestørrelse for etablering av nye grunneiendommer er 2000 m<sup>2</sup>. Deling av eksisterende eiendom forutsetter etablering av tilfredsstillende adkomst og parkering innenfor egen eiendom. Boliger kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,0 meter. Mønehøyde skal ikke overstige 8,0 meter. Ved pulttak kan høyeste gesims være 6.5 meter. Frittliggende garasje, carport, bod mv. skal ha maks gesimshøyde 3,0 meter og mønehøyde 4,5 meter. Høyder skal måles fra eksisterende terreng.
- a) Fjernvirkning og eksponering mot sjø skal hensyntas. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at tiltaket ikke påvirker fjernvirkning negativt.

#### 4.1.3 Vann og avløpsanlegg BVA

Innenfor området kan det etableres bygning for nødvendig installering av pumper mv. for offentlig vann- avløpsanlegg. Det kan etableres nødvendig adkomst og snumulighet for bil. Maksimal tillatt byggehøyde er 4 meter målt fra eksisterende terreng.

Husk å putt inn andre regler når det gjelder endring av terreng for vann og avløp

#### 4.1.4 Vannforsyningsanlegg BVF

Innenfor området kan det etableres høydebasseng for drikkevannsforsyning med tilhørende anlegg.

#### 4.1.5 Badehus

I områder med badehusrekker tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jfr. pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende. Badehusrekker tillates gjenoppbygget maksimalt 3 år etter skade. Badehus tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk og standard. Det tillates å endre badehusets uttrykk til opprinnelig dokumentert uttrykk. Tiltak i tilknytning til badehus, for eksempel brygger og platting, tillates ikke.

### 4.2 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Offentlige veier:

- Fv. 157 Hellaveien
- Nordstrandveien (del)
- Dalåsveien (del)
- Kvistemyrveien (del)

Øvrige veier er private.

Kjøreveger skal opparbeides i henhold til plan. Ved etablering eller utbedring av vei skal det tas særlige hensyn til naturmiljø og landskap. Nødvendige skråninger/fyllinger skal tilsås med stedegen vegetasjon eller plastres med stein som er naturlig på stedet.

#### 4.2.1 Kollektivholdeplass SKH

Busslommer skal opparbeides i henhold til krav fra Statens vegvesen.

### 4.3 **LNFR-områder**

#### 4.3.1 Naturformål LNA

Innenfor areal til naturområder skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Tiltak etter plan- og bygningslovens kap 20 tillates ikke, dette gjelder også tiltak unntatt søknadsplikt.

#### 4.3.2 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse LS1 og LS2

- a) Bygninger som er godkjent oppført inngår i planen og tillates gjenoppført på samme sted og med samme utforming etter brann eller annen plutselig skade. Ved søknad om gjenoppbygging skal flomveier utredes og nye bygg sikres mot skade ved flom.
- b) Innenfor området er det ikke tillatt å dele eksisterende eiendom, bruksendre eksisterende bebyggelse eller oppføre nye bygg/anlegg inkludert ikke-søknadspliktige tiltak, unntak gjelder fortillatelse til oppføring av tilbygg for våtrom på maksimalt 5m<sup>2</sup> BRA.
- c) Innenfor området kan det etableres ledningsnett for framføring av offentlig vann og avløp.

- d) Innenfor området LS2 kan det etableres separate avløpsanlegg, godkjent i henhold til lokal avløpsforskrift for Nesodden kommune.

#### 4.4 **Bruk og vern av sjø og vassdrag**

##### Friluftsområde i sjø og vassdrag

Innenfor området kan det ikke gjennomføres tiltak som hindrer fri ferdsel i strandsonen og innenfor regulert sjøareal.

### 5 **HENSYNSSONER**

#### 5.1 **Frisiktsone**

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

Frisiktsone er merket med påskrift H\_140 på plankart.

Sikt og utforming må være iht. Statens vegvesenes håndbok N100 (tidl. 017).

#### 5.2 **Faresoner**

##### Flomsoner

Det tillates ikke plassert bygg innenfor faresone flom. Områder som på søknadstidspunktet fungerer som naturlige fordrøyningsmagasiner, eller flomveier skal ikke bebygges. Flomsoner er merket med H\_320 på kartet.

##### Høyspent

Innenfor området Hensynssone høyspenningsanlegg tillates ikke bebyggelse til varig opphold. All bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal på forhånd godkjennes av netteier. Anleggsvirksomhet under og i nærheten av ledningsnett skal varsles netteier på forhånd. Faresone høyspent er merket med H\_370 på plankartet.

#### 5.3 **Sone med angitt særlige hensyn**

##### Bevaring av naturmiljø

Innenfor området skal det tas særlig hensyn til verdifullt naturmiljø. Tiltak som medfører fjerning av vegetasjon eller terrengendringer skal unngås. Hensynssonen er merket som H\_560 på plankartet.

- a) H560\_XX: Tiltak som forringer leveområdene for amfibier skal unngås.

##### Bevaring av kulturmiljø

- a) Innenfor området skal det ved planlegging og gjennomføring av tiltak tas særlige hensyn til å bevare områdets arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømessige verdier, og sikre at området opprettholder sin karakter.
- b) Ved oppføring av tilbygg til eksisterende bygg, skal det gis en særlig redegjørelse for ivaretagelse av vegetasjon, terreng og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.
- c) Det må ikke foretas endringer av eksisterende veifremføringer, bebyggelse, landskap mv. som kan redusere den helhetskarakteren som er karakteristisk for området. Ved vindusutskiftninger av den eldre bebyggelse, fornyelse av karakteristiske utvendige bygningsdetaljer, farger, mv., skal de opprinnelige detaljer bevares- eller tilbakeføres til relevant tidligere epoke.
- d) Registrerte ikke automatisk fredete kulturminner innenfor området skal hensyntas ved gjennomføring av tiltak. Inngrep i områdene skal kun skje i samråd med ansvarlig fagmyndighet. Hensynssone er merket med påskrift H\_570 på plankart.

#### **5.4 Båndlegging etter naturmangfoldloven**

Båndleggingssonen omfatter Kvistemyrdammen som er et dyrefredningsområde. Forskrift om supplerende vern for Oslofjorden, delplan Oslo og Akershus - Vedlegg 37 gjelder med egne bestemmelser. Båndleggingssonen er merket med påskrift H\_720 på plankartet.

#### **5.5 Båndlegging etter lov om kulturminner**

Båndleggingssonen omfatter automatisk fredet kulturminne. Innenfor området kan det ikke gjennomføres tiltak som er i strid med kulturminnelovens bestemmelser. Båndleggingssonen er merket med påskrift H\_730 på plankartet.

#### **5.6 Midlertidig anlegg- og riggområde**

Område avsatt til rigg- og anleggsområde i forbindelse med legging av VA-ledninger og utbedring og bygging av vei. Ved gjennomføring av anlegg skal det foreligge avtale med grunneier for bruk av området, avtalen skal også omfatte krav til tilbakeføring