

Vestby kommune

Hvitsten - Reguleringsbestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 10.10.2005. Mindre vesentlig endring (1) 11.12.2006 (Teknisk retting). Mindre vesentlig endring (2) av plansjefen 27.11.2015 (flytting av snuhammer i Fjordveien).

§ 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 veirettserkæring, som sikkerhet for kommunens senere finansiering og bygging av vei.

§ 2 Byggeområde for boliger

Type bebyggelse

I byggeområdene (Bb1-Bb18), 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 bevaringsområdet, 30° og 40° innenfor bevaringsområdet. Møne skal være 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

For boligområdene gjelder følgende bestemmelser om minste tillatte tomteareal som følge av

deling og tillatt utnyttelse i % BYA innenfor de enkelte områder:

- Hele bevaringsområdet (del av boligområdene Bb4A og Bb6, hele Bb5 og Bb7-Bb18): 1.200 m² og 15 % BYA.
- Utenfor bevaringsområdet: Bb1- Bb3 og del av Bb6: 700 m² og 25 % BYA.
- Utenfor bevaringsområdet: Del av Bb4A og hele Bb4B: 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 sekundærleilighetet. Biloppstillingsplassene skal ferdigstilles samtidig med boenhetene.

Støyskjerming

Byggeområder for bolig langs Strandveien og Hvitstenveien 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 Områder for kontor

Område for kontor, Bf1, tillates ikke ytterligere utbygget med bygninger og anlegg som rammes av plan- og bygningsloven.

§ 4 Områder for landbruk

Områdene skal brukes til landbruksformål. Driftsbygninger og våningshus i tilknytning til landbruksdriften, tillates ikke oppført, men skal lokaliseres til eksisterende gårdstun på Strand gård, g.nr 56/1.

§ 5 Områder for offentlige formål

Området skal utnyttes til kirke med tilhørende gravlund og andre anlegg og innretninger som er knyttet til kirken.

Ny bebyggelse innenfor området skal oppføres med saltak og innenfor en maksimal mønehøyde på 9 meter. Byggehøyden regnes fra ferdig planert framtidig terreng. Tillatt bebygd areal BYA er 10%.

§ 6 Områder for kombinert byggeformål

For områdene regulert til kombinert byggeformål Bb/f/k/a 1 og Bb/f/k/a 2, tillates det boliger (b)

i kombinasjon med forretning/service (f), kontor (k) og offentlige-/allmennyttige formål (a). I Bf/k/a 3 tillates bebyggelse og anlegg til forretning/service (f), kontor (k), offentlige-/allmennyttige (a) formål i kombinasjon.

Bb/f/k/a 1

Innenfor byggeområde Bb/f/k/1 tillates tilbygg på eksisterende bebyggelse samt nye mindre bygninger som garasjer, uthus o.l. Nye selvstendige bygg til bolig, forretning, kontor eller allmennyttige formål, tillates ikke.

Tillatt utnyttelse skal ikke overstige 35 % BYA.

Bb/f/k/a 2

Bebyggelsen i Bb/f/k/a 2 (Stabil Alna) tillates oppført som trehusbebyggelse tilpasset bevaringsområdet for øvrig når det gjelder målestokk og form.

Tillatt utnyttelse er 35 % BYA. Bebyggelsen skal utformes med saltak og takvinkelen skal være mellom 30 og 40 grader. Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 8 meter. Høyden måles fra gjennomsnittsnivå på planert terreng rundt bygningen.

Av det totale bruksareal skal minimum 30 % utnyttes til kontor, forretning eller allmennyttig formål uten nærmere krav om innbyrdes fordeling.

Bf/k/a 3

Med unntak av ny avløpspumpestasjon, tillates ikke ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse på land i byggeområde Bf/k/a 3. Avløpspumpestasjon kan tillates etablert i eksisterende bygg eller som tilpasset tilbygg/nybygg.

Det tillates anlagt molo og bryggeanlegg i samsvar med samlet detaljplan for området, godkjent av kommunen. Alle nyanlegg skal nøye tilpasses bevaringshensynet både når det gjelder materialer, utforming og skala.

§ 7 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.

Friområder i sjø skal brukes til badeområde for allmennheten. I områdene er det ikke tillatt å bruke eller plassere private bøyer, båter, seilbrett o.l (med unntak av småbåthavnen på Andersbrygga (Bf/k/a3)). På Andersbrygga tillates etablert småbåthavn på bryggas nordside med nødvendig tilflott til havna. Anlegg som er i samsvar med formålet som badeflåter, stupebrett eller vannsklier kan tillates.

§ 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.

Før reguleringsplanen for Hvitsten kan realiseres, skal det foretas en arkeologisk granskning av de automatisk fredete lokalitetene som er i konflikt med utbyggingen. Dette gjelder lokalitetene med id. 89500, 89503 samt den del av 89496 som er regulert til friområde (F1/F2).

Det gis tillatelse til inngrep i de automatisk fredete lokalitetene id. 89501 og 89502 uten vilkår om ytterligere undersøkelser da disse er tilstrekkelig undersøkt i forbindelse med Akershus fylkeskommunes registreringer.

De angitte lokaliteter er vist på reguleringskartet og i Riksantikvarens kart stemplet 22.06.05.

Akershus fylkeskommune skal kontaktes i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

§ 9 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, sidehengslende, 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, sidehengslende, 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 godkjennelse.

7. For Hvitsten torg og det tilgrensende trafikkområdet i krysset Hvitstenveien x Strandveien x

Fjordveien x Rammeveien, skal det før tiltak igangsettes, foreligge en samlet detaljplan godkjent av kommunen. Detaljplanen skal vise trafikkløsninger for alle trafikkantgrupper, beplantning, møblering og materialbruk. Tilsvarende krav om detaljplan gjelder for planlagt fortau langs Hvitstenveien og for planlagt molo/småbåthavn.

§ 10 Spesialområde - naturvernområde på land

Eksisterende eikeskog- og særpregete landskapsbilde i naturvernområde 1 skal bestå. I området tillates kun fjerning av mindreverdige eller døde trær samt rydding av underskog og kratt.

§ 11 Offentlig trafikkområde

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

§ 12 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.

§ 13 Fellesområde - Felles avkjørsel

Arealene skal utnyttes til felles avkjørsel for de eiendommene som er avmerket på reguleringskartet. Fellesavkjørsel FA8 mot Hvitstenveien, opprettholdes.