

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for spesialområde bevaring i henhold til Plan- og bygningsloven § 25.6

Flaskebekk, Nesodden kommune

1. Planens formål

1.1

Formålet med reguleringsplanen og disse bestemmelsene er å bevare Flaskebekks arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømessige verdier. Det skal legges vekt på å opprettholde Flaskebekk som ett godt bomiljø med gode kvaliteter ved å sikre at området opprettholder sin karakter basert på eksisterende samspill mellom topografi, vegetasjon og bebyggelse. Flaskebekk skal også i framtiden tjene som rekreasjonsområde for allmennheten.

Det skal legges vekt på å ivareta Flaskebekks mangfoldige bygningstradisjon og miljø. I tradisjonen inngår både bygninger og hageanlegg fra ca. 1850 og framover. Reguleringsområdet inkluderer et mangfold av bolighus, fritidshus, uthus, garasjer, badehus, gamle gårdsbygg og naust.

I tråd med hensynet til bevaringsformålet skal dagens nett av private veier og stier opprettholdes med nåværende standard. For offentlig vei (Flaskebekkveien) legges de til enhver tid gjeldende krav til grunn for standard. Det skal likevel i størst mulig grad tas hensyn til bevaringsformålet, lokale forhold og kulturmiljøet.

1.2

Det regulerte området er vist på reguleringsplankartet med reguleringsgrenser som hovedsakelig følger eiendomsgrensene. De ulike reguleringsformålene framgår av reguleringsplankartet og bestemmer hvilket formål den enkelte eiendom kan utnyttes til. Reguleringsplanen strekker seg ut i sjøen som vist på kart.

1.3

Området er regulert til spesialområde bevaring i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 25 pkt.6, med følgende formål:

- Bevaringsområde frittliggende småhusbebyggelse; sone 2 og 3
- Bevaringsområde annet byggeområde sone 1 A og 1 B.
- Offentlig trafikkområde
- Bevaringsområde privat vei
- Bevaringsområde friområder
- Bevaringsområde privat småbåthavn
- Bevaringsområde friluftsområde på land
- Bevaringsområde friluftsområde i sjø
- Offentlig trafikkområde i sjø

2. Generelle bestemmelser

2.1 Saksbehandling

Melding om mindre byggarbeider i henhold til pbl § 86a kan kun benyttes i sone 2 og 3 etter avtale med bygningsmyndigheten. For alle andre arbeider innenfor reguleringsplanen er det krav om søknad om tillatelse i henhold til pbl § 93.

Saker av prinsipiell betydning skal forelegges fylkets kulturminnevernmyndighet og lokale interesseorganisasjoner. Fylkets kulturminnevernmyndighet skal ha alle saker som dreier seg om dispensasjonssøknader, rivespørsmål, vesentlige om- eller påbygginger, alle tiltak innen bevaringsområdene *friområde*, *friluftsområde på land* og *friluftsområde i sjø* til uttalelse. Utover dette er det opp til plan- og bygningsmyndighetene å avgjøre hvilke saker som skal forelegges fylkets kulturvernmyndighet og lokale interesseorganisasjoner.

2.2 Krav til søknad

Situasjonsplanen skal vise plassering av bygg og tilpasningen til nabobygg, større trær, hageanlegg, forstøtningsmurer, levegger, uteplasser, adkomst, biloppstillingsplasser, garasje, vann- og avløpsløsninger, el-nett, eksisterende utsiktsektorer etc. Fotomontasje, oppriss, 3D mv. kan kreves.

2.3 Riving

Eksisterende bebyggelse innenfor området som omfattes av reguleringsplanen skal bevares og tillates ikke revet. Riving vil i enkelte tilfeller likevel kunne tillates dersom kulturminnevernmyndigheten ikke har innsigelser.

2.4 Veier, parkering, adkomst og framkommelighet

Eksisterende private veier og stier skal bevares med nåværende avgrensninger og bredder. Veier og stier skal være tilgjengelige for allmennheten. Beredskapsmøteplasser kan etableres der det er vist på reguleringskartet. Adkomst og parkering tilrettelegges om mulig på egen eiendom som vist med piler på reguleringskartet. I øvrige tilfeller vil adkomst og parkeringsbehov eventuelt kunne dekkes gjennom privatrettslige avtaler for å imøtekomme pbl § 67.

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. Vegetasjon langs veiene skal beskjæres og veiene vedlikeholdes for å ivareta framkommeligheten for uttrykningsbiler.

Nyanlegg og forbedringer av veinett, innbefattet beredskapsmøteplasser som anvist, stier, gangveier og avkjøringer, skal være i tråd med tradisjon og områdets karakter. Den konkrete utformingen skal baseres på en helhetsvurdering der blant annet tradisjon, trivsel og sikkerhet blir tatt med. Overflatebehandling skal tilpasses tradisjon og områdets karakter. Overflatebehandling skal også ivareta behovet for drenering av overflatevann. Eventuelle forstøtningsmurer skal tilpasses områdets karakter og utføres i naturlige materialer.

2.5 Sprengning

Grunnvannet i området er sårbart. Av hensyn til dette tillates ikke fjellsprengning med eksplosiver.

3. Spesialområde bevaring pbl § 25.6

3.1 Områdets karakter

3.1.1

Området er underdelt i tre hovedsoner med nyansering mellom sonene som angitt under. Kun hus, uthus og garasje forutsettes inkludert i angitt BYA. NS 3940 legges til grunn ved beregning av BYA i disse bestemmelsene. Det tillates bare en boenhet pr eiendom. Unntatt fra dette er eiendommer hvor to boenheter allerede er godkjent.

Tomt som legges til grunn for bygging eller deling, skal ha samme eierforhold og skal være sammenhengende. Tomter med samme eierforhold og som grenser til hverandre kan ses som ett areal ved beregning av utnyttelsesgrad også om de har ulike formål. Utnyttelsesgraden for det området bygningen ligger i legges til grunn for BYA for eiendommene samlet.

Ubebygde eiendommer i sone 2 og 3 som allerede er fradelt, men som har mindre areal enn minimum størrelse, kan bebygges hvis eiendommens størrelse, form og beliggenhet ligger til rette for det og reguleringsplanens intensjoner for øvrig blir ivarettatt.

Ved deling skal arealet ha samme formål. Utskilt og opprinnelig areal skal være egnet i henhold til planens formål, og arrondering må være i samsvar med omgivelsene.

Boenheten skal ikke ha BYA større enn 200m², uavhengig av tomtens størrelse dersom boenheten er en etasje. Dersom boenheten har mer enn en etasje skal BYA ikke være over 175m². I dette avsnitt beregnes BYA med fradrag for garasjer, uthus, utkragede bygningsdeler, åpent overbygget areal, kjeller og anlegg under terreng. Forøvrig gjelder uansett øvre BYA prosentgrense som vist for sone 1, sone 2 og sone 3.

I hele området gjelder følgende byggegrense: 8 meter fra veimidte i offentlig vei og 6 meter fra veimidte i private veier.

Byggevirkosomhet og andre inngrep vil kunne utløse krav om arkeologisk registrering.

Sone 1: Eksisterende bebyggelse i strandsonen er regulert til bevaringsområder for frittliggende småhus kalt *Bevaringsområde annet byggeområde*. I disse områdene kan det ikke bygges nye boenheter. Eksisterende bebyggelse skal bevares og vedlikeholdes; kun mindre endringer tillates innen en utnyttelsesgrad som ikke skal overstige 7 % BYA. Konvertering av fritidsboliger kan skje i samsvar med pkt. 3.2.4.

Sone 2: Mellomsonen er regulert til *Bevaringsområde frittliggende småhus*. I dette området tillates småhus på tomter med minimum størrelse to mål og med en utnyttelsesgrad som ikke skal overstige 10 % BYA.

Sone 3: Øvre sone er regulert til *Bevaringsområder frittliggende småhus*. I dette området tillates småhus på tomter med minimum størrelse 1,5 mål og med en utnyttelsesgrad som ikke skal overstige 12 % BYA.

3.1.2

Eksisterende bygninger og strukturer langs Strandpromenaden er regulert inn i bevaringsområder kalt *Bevaringsområde friluftsområde på land*, *Bevaringsområde friluftsområde i sjø* og *Bevaringsområde privat småbåthavn*.

Almen ferdsel skal kunne skje langs Strandpromenaden, og ferdselen skal skje på en slik måte at de private bryggeområdene og badehusene ikke blir unødig forstyrret. Strandsonens regulerte formål tilsidesetter ikke friluftslovens bestemmelser for de sjønære områdene.

Bevaringsområde privat småbåthavn skal beholde nåværende hovedtrekk. Området kan ikke benyttes til kommersiell utleievirksomhet.

3.1.3

Eksisterende hageanlegg, stier og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad for å opprettholde områdets karakter og det biologiske mangfoldet. Hekkplantinger bør utføres og skjøttes slik at sikten mot sjøen ikke hindres. Høytvoksende og ikke stedsegne arter bør unngås.

Silhuett og randvirkningen av vegetasjon skal bevares og vedlikeholdes som verdifulle deler av landskapsbildet, og som vernesoner for fugle- og dyrelivet.

Eventuelle gjerder skal harmonere med omgivelsene og skal normalt ikke være høyere enn 1,25 meter.

3.1.4

Friluftsområde i sjø kan benyttes til bading.

Kun de som disponerer badehusparseller og eiendom har anledning til å plassere bøyer for egen båt og lignende i sjøen foran egen parsell/eiendom. Det er tillatt med ferdsel med båt til eget badehus.

Nordre Flaskebekk brygge og sjøområdet som leder inn til denne er regulert til *Offentlig trafikkområde i sjø* og *Offentlig trafikkområde på land*.

3.2 Eksisterende bebyggelse og uteanlegg, ombygging, tilbygg og påbygg

3.2.1

Eksisterende bebyggelse skal bevares og vedlikeholdes.

3.2.2

Ved istandsetting av bygg forutsettes det at størrelse, takform, fasader, vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller tilpasses det opprinnelige uttrykket, også fargemessig.

Eksisterende bygningsdeler og materialer bør benyttes i størst mulig grad.

Eventuell tilleggisolering skal normalt gjøres innvendig. Utvendig isolering er fasadeendring og krever søknad.

3.2.3

Ombygging/tilbygg kan tillates dersom det tas tilstrekkelig hensyn til bygningens bevaringsverdi og særpreg.

Ved tilbygg og ved påbygg er det viktig at bygningens opprinnelige form blir fattbar, og at det gis en utforming som harmonerer med bygningen og bevaringsverdiene i området. Tilbakeføring kan tillates forutsatt at dette kan dokumenteres.

3.2.4

Eksisterende fritidsboliger kan konverteres til helårsboliger forutsatt at plan- og bygningslovens krav tilfredsstilles.

3.3 Nybygg og erstatningsbygg

3.3.1

Nybygg skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og miljø og skal plasseres med varsomhet i forhold til omgivelsene. Nybygg tillates kun i samsvar med forutsetningene gitt i pkt. 3.1. Nybygg skal ha god arkitektonisk kvalitet i samsvar med pbl § 74.

3.3.2

Generelt tillates 1,5 etasjers bygg med maksimal gesimshøyde på 4,5 meter og maksimal mønehøyde på 8,0 meter. Hvis tomtens størrelse og arrondering tilsier dette, kan gesimshøyde på maksimalt 6,0 meter og mønehøyde på maksimalt 9,0 meter tillates, under forutsetning at planens intensjoner er ivaretatt. Alle høyder er gjennomsnittshøyder.

Garasjer og uthus skal i størrelse og utforming tilpasses eksisterende hovedhus og plasseres med omhu i forhold til omgivelsene.

Maksimal gesimshøyde er 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter.

3.3.3

Dersom eksisterende bygninger må rives på grunn av brann eller annen skade skal eventuelle erstatningsbygg oppføres innenfor rammen av reguleringsplanen. Det kan kreves at erstatningsbygget oppføres på samme sted og med samme hovedform som tilsvarer det tidligere bygget. Tilbakeføring tillates forutsatt at dette kan dokumenteres.

3.3.4

Badehus, naust, brygger og bryggehus er bevaringsverdige og tillates ikke revet. Ved gjenoppbygging etter brann eller annen skade er nybyggets størrelse begrenset oppad til byggets tidligere størrelse, likevel ikke større en angitt i tredje ledd.

Nye badehus, brygger eller naust vil kunne tillates oppført under forutsetning av at det kan dokumenteres at det har ligget et tilsvarende objekt der tidligere. Stilfelleskap mellom badehus og opprinnelig hovedhus bør opprettholdes eller tilbakeføres der dette kan dokumenteres.

Maksimum areal på enkle badehus er 10 m², og bredden på bygningen med tilhørende anlegg som verandaer, trapper med videre skal holdes innenfor 60 % av selve parsellens bredde. Høyden skal være i samsvar med tidligere badehus.

Der to parseller har gått sammen om doble badehus, kan dette videreføres.

4. Friområder

I friområdene tillates etablert enkle konstruksjoner og mindre anlegg som har naturlig sammenheng med formålet og ikke er til hinder for bruk av områdene som friområde for allmennheten.