FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING SOLBERGSKOGEN I NESODDEN KOMMUNE		PlanID. 20130178	DATO 22.02.2017
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN - OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon		07.12.2017 07.06.2017 05.01.2018	AS AS AS
Kommunestyrets vedtak			
Ny 2.gangsbehandling i det faste Planutvalget		16.01.2018	
2.gangs behandling i det faste Planutvalget (saken ble sendt tilbake til administrasjonen)	157/17	19.12.2017	
Offentlig ettersyn fra 30.08.2017 til 11.10.2017.			
1. gangs behandling i Planutvalget	081/17	27.06.2017	
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. Planområdet er ca. 286 daa og ligger på Nesoddens østside. Området grenser mot Fjordvangen i nord, Oslofjorden i øst, Sørby i sør og Solberg gård i vest. Innenfor planområdet er det fritids- og boligbebyggelse.

Avgrensing
Området som reguleres er vist med reguleringsplangrense og formål på plankart med planID 20130178, datert 11.05.2015, sist revidert 07.12.2017.

0 GENERELLE BESTEMMELSER (§12-7)

0.1 Byggegrenser
Byggegrensene gjelder for alle tiltak.

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

Byggegrense mot vei er 15 m fra senterlinje regulert vei, innenfor byggegrense mot vei tillates ikke nye bygg. Offentlig og privat vann- og avløpsanlegg kan legges i byggeforbudssonen langs vei, minimum 2 m innenfor byggegrensen.

Byggegrense mot bekk er 15 meter fra bekkekant.

Byggegrense mot sjø er 100 meter fra strandlinjen. Innenfor byggegrense mot sjø kan det ikke gjennomføres andre tiltak enn de som framgår av bestemmelsene.

0.2 Renovasjon
Utforming og plassering av renovasjonsanlegg skal følge retningslinjer utarbeidet av kommunens renovasjonsselskap.

0.3 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.

0.4 Flom og stormflo

Ved søknad om tiltak skal det beskrives om tiltaket ligger nærmere vassdrag eller flombekk enn 15 meter, eller om det ligger lavere enn 2,5 meter over gjennomsnittlig vannstand. Plassering av bygninger innfor disse områdene tillates ikke.

0.5 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.

Før det settes i gang gravearbeider spesielt ved flytting av anleggsmaskiner og eventuelt masser til og fra området skal det oversendes rapport/notat til kommunen som viser at det er gjennomført kartlegging av arter på norsk svarteliste og laget en plan for hvordan man skal unngå spredning av eventuelle slike arter.

0.6 Universell utforming

Nye tiltak skal planlegges slik at hensyn til universell utforming skal være et grunnleggende premiss. Alle offentlige/felles anlegg 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.

0.7 Bekker og vassdrag

Bekkelukking innenfor planområdet er ikke tillatt.

0.8 Overvannshåndtering

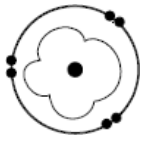
Overvann skal håndteres på egen eiendom og skal ikke føre til større belastning på nedstrøms bekkedrag enn eksisterende situasjon.

0.9 Dokumentasjonskrav

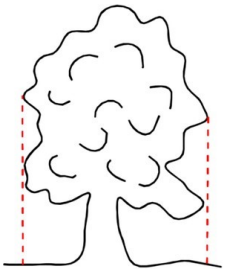
Ved søknad om tiltak etter plan og bygningsloven kapittel 20, skal det som vedlegg til søknaden følge situasjonsplan som skal vise plassering av bygg og tilpasningen til nabobygg, større trær, hageanlegg, forstøtningsmurer, levegger, uteplasser, adkomst, biloppstillingsplasser, garasje, vann- og avløpsløsninger,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

0.10 Trær som skal bevares (1271)

Trær som skal bevares er markert på reguleringskartet.



Enkelte trær faller inn under naturtypen «hule eiker» og omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper. Det skal ikke foretas inngrep i terrenget innenfor treets dryppsone eller inntil 10 meter fra treets stamme.



0.11 100-metersbeltet langs sjøen

Innnenfor 100m beltet mot sjøen tillates kun fasadeendringer og etablering av VA-ledningsnett, samt inntil 10 m² BRA utvidelse på siden fra sjøen ved tilkobling til kommunalt VA nett for eiendommer som er bebygd med under 150 m² BRA. Andre tiltak som endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom tillates ikke.

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.

1 AREALFORMÅL

1.1 Bebyggelse og anlegg:

Vann- og avløpsanlegg
(1540)
Renovasjonsanlegg
(1550)

1.2 Landbruk, natur og friluftsområder

Landbruks, - natur og friluftsformål – areal for spredt bolig og fritidsbebyggelse (5200)
Landbruks, - natur og friluftsformål – areal for vern av kulturmiljø (5600)

2 HENSYNSSONER (§ 11-8)

A Sikrings-, støy og faresone
- Flomsoner H320

B Infrastruktursone
- Sone for infrastruktur H410

C Sone med særlig angitt hensyn
- Bevaring av naturmiljø H560

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Vann og avløpsanlegg BVA

Innenfor området kan det etableres bygg for nødvendig installering av pumper mv. for offentlig vann- og avløpsanlegg. Det kan etableres nødvendig adkomst og snumulighet for bil.

Maksimal tillatt byggehøyde er 4 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Innenfor areal til veg kan det anlegges VA ledningsnett i bakken.

3.2 LNFR-områder

3.2.1 Vern av kulturmiljø LKM

a) Innenfor området skal det ved planlegging og gjennomføring av tiltak tas særlige hensyn til å bevare arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømessige verdier, og sikre at området opprettholder sin karakter basert på eksisterende samspill mellom topografi, vegetasjon og bebyggelse.
b) Trær og annen vegetasjon av varig verdi for strøket skal i utgangspunktet ikke fjernes, men det kan utføres fagmessig vedlikehold, som beskjæring, osv. Død ved bør likevel ikke fjernes unødvendig da den kan ha stor betydning for biologisk mangfold.
c) Ved gjenoppbygging etter brann, og påbygg /tilbygg til eksisterende bygg, skal det gis en særlig redegjørelse for ivaretagelse av vegetasjon, enkelttrær, terreng og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.
d) Det må ikke foretas endringer av eksisterende veifremføringer, bebyggelse eller landskap som kan redusere den helhetskarakteren som er karakteristisk for området rundt Sørby brygge. Tilsvarende gjelder for eiendommen gnr. 7 bnr. 3.
e) Ved vindusutskiftninger av den eldre bebyggelse, fornyelse av karakteristiske utvendige bygningsdetaljer, farger, mv., skal de opprinnelige detaljer bevares- eventuelt tilbakeføres til relevant tidligere epoke.

3.2.2 Friluftsformål LF

Innenfor formålet kan det gjennomføres enkle tiltak for tilrettelegging for friluftsliv – sånn som mindre tilrettelegginger av stier og turveier. Innenfor området kan det ikke gjennomføres tiltak som hindrer fri ferdsel i strandsonen.

3.2.3 LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv LS

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. Eventuelle tilbygg skal plasseres på siden som vender fra sjøen. Dispensasjon etter § 19-2 til garasje og uthus på bebygde boligeiendommer i LS-områder kan vurderes når vilkårene er tilstede.

b) Innenfor bebygd eiendom skal bebygd areal (BYA) ikke overskride 10% av eiendommens areal. Samlet bruksareal (BRA) skal likevel ikke overstige 150 m². Parkeringsareal skal medregnes.
c) Boliger og fritidsboliger kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 5 meter og mønehøyde skal ikke overstige 7 meter målt fra over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

   Frittliggende garasje, carport, bod mv. skal ha maksimal gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
d) Der hvor det kan dokumenteres eksisterende godkjent bebyggelse som overstiger oppgitt maksimal areal, vil dette danne øvre ramme for bebyggelse på den aktuelle tomt
e) Innenfor området kan det etableres ledningsnett for framføring av offentlig vann og avløp.

4 HENSYNSSONER

4.1 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.

4.2 Infrastruktursone

Sone 1 for tilknytning til vann- og avløpsanlegg

Bebyggelsen innenfor området kan enten påkobles kommunalt anlegg eller benytte lokale løsninger for vann- og avløp. Sonen er merket H_410

4.3 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.