

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ANTIKVARISSK SPESIALOMRÅDE DRØBAK FROGN KOMMUNE		Plan nr.	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon		13.11.00	JØ
Endret best. 0.1.1. og 1.2.1 vedr. riving ved full reg.behandling	KS 0078/05	31.10.05	HGL
Kommunestyrets vedtak:	072/00	13.11.00	
3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	109/00	25.10.00	
Offentlig ettersyn fra 24.05.00 til 14.07.00			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	046/00	10.05.00	
Offentlig ettersyn fra 06.10.99 til 03.12.99			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	105/99	27.09.99	
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet		01.07.98	

GENERELT

Hensikten med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å bevare områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier.

Det regulerte området er på planens arealdel vist med reguleringsgrense. De ulike reguleringsformål fremgår av plankartet. Reguleringsformål i h.h.t. plankartet avgjør hvilke (-t) formål den enkelte eiendom kan utnyttes til. Planområdet strekker seg i sjøen ut til 30 meters dyp.

Kommuneplan/kommundelplan som omfatter området oppheves ikke. Der det er motstrid mellom overordnet plan og herværende plan, gjelder herværende reguleringsplan.

Alle tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner innenfor området opprettholdes, med unntak av:

- Reguleringsplan for Torget, Løktabakken, Bekkegt., stadfestet 11.06.53
- Reguleringsplan for Kirken, Gamleheimmet, Seimbakken, stadfestet 28.08.55
- Reguleringsplan for Oslovn. 3/Storgt. 2, stadfestet 15.11.77
- Reguleringsplan for Bakerivn. 6 86/312, stadfestet 20.06.88
- Reguleringsplan for Apotekerhagen 86/90, stadfestet 22.06.87
- Reguleringsplan for gnr. 86, bnr. 25, Storgt., stadfestet 25.01.44.

Tidligere vedtatte regulerings- eller bebyggelsesplaner som viser mer detaljert arealbruk en herværende plan skal legges til grunn ved disponering av arealer.

Senere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner har gyldighet foran herværende plan.

Området er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens pgf. 25 pkt. 6:

Spesialområde:

- bevaringsområde bolig
- bevaringsområde forretning/kontor m.v.
- bevaringsområde almennyttig formål
- bevaringsområde offentlig trafikkområde
- bevaringsområde friområde (turvei/park)
- bevaringsområde friområde i sjø og vassdrag (småbåthavn)
- bevaringsområde friområde i sjø og vassdrag
- bevaringsområde naturområde
- bevaringsområde hageanlegg

0. GENERELLE BESTEMMELSER

0.1 Plankrav:

0.1.1

Det er krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven pgf. 28.2. for alle tiltak der det søkes om fradeling av tomter (ikke grensejusteringer), bygging av ny(e) boenhet(er) i nye bygg (ikke bruksendringer eller loftsutbygging) og/eller andre nye større bygningsenheter (ikke garasjer, uthus o.l.). Slik bebyggelsesplan kan kreves for enkelteiendommer, eller for flere eiendommer/større arealer hvis dette etter plan- og bygningsmyndighetenes skjønn er nødvendig. Utover dette kan plan- og bygningsmyndighetene om nødvendig og etter eget skjønn, kreve bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal dersom denne innebærer riving av eksisterende bebyggelse, fremmes for kommunestyret på lik linje med en reguleringsplan.

0.2 Saksbehandling:

0.2.1

Melding om mindre byggearbeider, i h.h.t plan- og bygningsloven pgf. 86 a kan kun benyttes etter avtale med bygningsmyndighetene. For alle andre arbeider der det ikke er aktuelt å benytte pgf. 86 a, er det krav om søknad om tillatelse i h.h.t. pgf. 93.

0.2.2

Detaljeringsgrad på tegninger og annen dokumentasjon utover plan- og bygningslovens bestemmelser kan, etter bygningsmyndighetenes skjønn, bli krevet. I byggesaker som berører ubebygde deler av eiendommen, skal det utarbeides utomhusplan (forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal o.s.v.) for vedkommende eiendom som skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes.

0.2.3

Fylkets kulturvernmyndighet skal ha alle saker som dreier seg om rivespørsmål, vesentlige om- eller påbygginger, dispensasjoner, alle tiltak innenfor område avsatt til spesialområde bevaringsområde friområde i sjø og vassdrag og endringer/mindre vesentlige endringer av herværende plan til uttalelse. Utover dette er det opp til bygningsmyndighetene å avgjøre hvilke saker som skal forelegges fylket og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning bør som hovedregel forelegges fylkets kulturvernmyndighet og lokale interesseorganisasjoner. Søknad om annen bruk enn angitt i plankartet skal behandles som vesentlig/mindre vesentlig endring av planen. Dispensasjon fra herværende plan kan ikke påregnes.

0.3 Parkeringskrav:

0.3.1

Parkeringskrav gjelder som det er beskrevet i ”Kommunedelplan Drøbak 1997-2007” eller annen gjeldende overordnet plan for området.

1. SPESIALOMRÅDE (PBL. pgf. 25.6) - bevaringsområde

1.1 Byform:

1.1.1

Eksisterende offentlige trafikk- og friområder, innbefattet plasser, smau og gangveier, skal i hovedtrekkene bevares. Det samme gjelder eldre gatebelegg som f.eks. brostein, skiferheller, kantstein o.l. Evt. endringer skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

1.1.2

Nyanlegg og forbedringer av gatenett, innbefattet plasser, smau, fortau, gangveier og avkjøringer skal være i tråd med tradisjon og strøkets karakter. Den konkrete utforming skal baseres på en helhetsvurdering der bl.a. tradisjon, trivsel og sikkerhet blir tatt med. Overflatebehandling skal tilpasses tradisjon og strøkets karakter.

1.2 Eksisterende bebyggelse og uteanlegg, ombygging, tilbygg og påbygg

1.2.1

Eksisterende bebyggelse skal bevares og tillates ikke revet. Bebyggelse kan rives dersom dette er avklart gjennom en bebyggelsesplan. Det forutsettes at bygningen gjennom planprosessen er blitt vurdert som en bygning av lav/ingen kulturverdi. Det skal legges særlig vekt på å ivareta Drøbaks mangfoldige bygningstradisjon og miljø. I bygningstradisjonen inngår bygninger fra alle stilperioder, samt uthus og økonomibygninger. Ombygging/tilbygging og påbygging skal ta hensyn til bygningens eget særpreg og stilart, og utformes slik at områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke blir redusert. Ved til-/påbygging er det viktig at bygningens opprinnelige form blir fattbar. Ivaretagelse og event. tilbakeføring av elementer og historiske miljø- og bygningsverdier fra 17- og 1800-tallets trehusbebyggelse, skal særlig etterstrebes.

Innenfor reguleringsområdet skal det ved skifting av taktekkning benyttes rød teglstein. Sort glassert tegl og skifer kan benyttes der det er arkitekturhistorisk riktig.

Ved utskifting av vinduer skal det i hus fra før 1930 brukes koblede, sidehengslede, utadslående vinduer med gjennomgående sprosser i ytre glass.

1.2.2

Veier, gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger etc. skal bevares eller kreves tilbakeført og kan ikke fjernes uten bygningsmyndighetenes godkjenning. Karakteristisk vegetasjon og store trær kan kreves bevart.

1.2.3

Endringer og nye tiltak skal tilpasses strøkets eksteriøruttrykk, volum, utstrekning, materialbruk, overflate, farge, detaljering og liknende. Endring av farge skal godkjennes av bygningsmyndighetene som kan kreve spesiell materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

1.3 Nybygg og erstatningsbygg, jfr. pkt. 0.1 om plankrav.

1.3.1

Nybygg skal ha god arkitektonisk kvalitet og være tilpasset eksisterende bystruktur og omkringliggende bebyggelse når det gjelder høyder, volum, material- og fargevalg.

1.4 Utdyping vedr. enkelte formål

1.4.1

Innenfor områder avsatt til "spesialområde bevaring» med blandet formål bolig/næring skal boligandel ikke overstige 70 % av total BRA.

1.4.2

Innenfor områder avsatt til "spesialområde bevaring naturområde" skal områdets naturpreg bevares. Nye bygninger og kultiverende tiltak utover nødvendig skjøtsel tillates ikke.

1.4.3

Innenfor områder avsatt til "spesialområde bevaring hageanlegg skal preget av anlagt hage bevares. Mindre bygninger og tiltak knyttet til bruk som hageanlegg kan tillates.

ORIENTERENDE VEDLEGG, sist revidert 15.07.03 av Jostein Øverby

GJELDENE PLANER INNENFOR ANTIKVARISK SPESIALOMRÅDE.

Planer innenfor antikvarisk spesialområde som er vedtatt før 13.11.00 og som gjelder i tillegg til reguleringsplan for antikvarisk spesialområde:

Gnr./bnr.	Adresse	Plantype	Vedtaksdato	Innhold
71/71	Vestbyvn. 42	Bebyggelsesplan	07.06.00	Ny bolig
86/	Drøbak torv med tilgrensende veier	Reguleringsplan	14.11.94	Trafikkområder og byggeområder
86/12	Finnegården	Reguleringsplan m/ endring 12.11.01	23.05.57	Boligbebyggelse
86/83	Paveltomten, Storgt.	Reguleringsplan	01.07.76	Forretning/bolig
86/90	Storgt. 27	Reguleringsplan		Forretning/bolig
86/162, 213, 313	Hvistendal	Reguleringsplan	22.10.84	Boliger
86/228	Badeparken	Reguleringsplan	14.03.89	Friområde
86/421	Tento, Biologivn.	Reguleringsplan	19.11.80	Boliger
86/433	Storgt. 32, Løktbakken 3	Reguleringsplan	01.09.81	Hotell og boliger
86/485/486	Holmåsen	Reguleringsplan	14.06.99	Boliger
86/724	Bakerivn.	Reguleringsplan	06.09.83	Forretning

Planer innenfor antikvarisk spesialområde som er vedtatt etter 13.11.00 og som erstatte reguleringsplan for antikvarisk spesialområde:

Gnr./bnr.	Adresse	Plantype	Vedtaksdato	Innhold
71/13	Vestbyvn. 36	Bebyggelsesplan	29.08.01	Tomtedeling, tiving, ny bolig
86/167, 914	Strandvn. 12	Bebyggelsesplan	27.11.02	Ny bolig
86/383	Finnes vei 3	Reguleringsendring	12.11.01	Nye boliger