

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR GAMLE DRØBAK Hensynssone bevaring av kulturmiljøer og kulturminner, revidert utgave fra Verneforeningen Gamle Drøbak 15.06.2017		Plan nr. 086-4000	
	SAKSNR.	DATO	SIGN.
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
Revisjon med endringer fra KS 6.3.17		21.03.2017	JC
Kommunestyrets vedtak:			
2. gangs behandling idet faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn fra 4.4.2017 til 15.6.2017			
1. gangs behandling i Kommunestyret		34/17	06.03.2017
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		17/17	15.02.2017
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		130/12	04.03.2013
			LLN

§ 1	Planens hovedintensjon	side 2
§ 2	Plankrav og utfyllende planer og dokumentasjon	side 2
§ 3	Byggegrense mot sjø	side 3
§ 4	Rekkefølgekrav	side 3
§ 5	Eierform	side 4
§ 6	Bebyggelse og anlegg	side 4
§ 7	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	side 10
§ 8	Grønnstruktur	side 10
§ 9	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	side 11
§ 10	Hensynssone - Sikringsone	side 12
§ 11	Hensynssone - Støysoner	side 12
§ 12	Hensynssone - bevaring kulturmiljø, H570_1	side 12
§ 13	Hensynssone - bevaring kulturmiljø, H570_2	side 16
§ 14	Hensynssone - Båndlegging etter lov om kulturminner, H730	side 16
§ 15	Sone for videreføring av reguleringsplan	side 16
§ 16	Bestemmelsesområder	side 17

§ 1. PLANENS HOVEDINTENSJON

Områdeplanens hovedintensjon er å:

Bevare **og styrke** Gamle Drøbaks særegne kulturminner og kulturmiljøer. Hovedvekt skal være på den gamle trehusbyen fra 17-og 1800-tallet, inkludert verdifulle kulturminner fra 1900- tallet og fram til i dag. **Dette inkluderer murhus, enkelbygninger, bygningsmiljøer og gaterom (sammenhengen mellom bygninger og landskap, kulturlandskap).**

Bevaring av Gamle Drøbaks verdifulle kulturminner gjøres best ved:

- **Det visuelle uttrykk**
- **Opprettholde det kronglete gatenettet med snarveier og stier**
- **Beholde Gamle Drøbaks særpreg ved å opprettholde en harmonisk bygningsmasse med gaterom, plasser og et godt sosialt miljø**
- **Bevare og styrke området arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, slik at opplevelsesverdier og bruksverdier ikke forringes eller går tapt**
- **Bevare og styrke kulturminner som et positivt bidrag til et godt bomiljø og til lokal verdiskapning**
- **Gi huseierne tilstrekkelig handlingsrom til funksjonelle løsninger uten at det går på bekostning av stedets uttrykk og egenart. ¹**
- **Endringer i hensynssonen blir preget av kvalitet fra ide, via prosjektering til utførelse**

§ 2 PLANKRAV OG UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

2.1 Plankrav

Det skal utarbeides detaljregulering for alle tiltak der det søkes om:

- Fradeling av eiendommer
- Nybygg med unntak av frittliggende bygning som ikke brukes til varig opphold, hvor hverken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m²
- Parkeringsanlegg under bakkenivå
- Mer enn 10 nye båtplasser i VS1
- Vesentlig terrenginngrep. Det vises til definisjon/ veiledning i bevaringsveileder for Gamle Drøbak
- Større utfylling i sjø/ nye kaianlegg
- Tiltak der plan- og bygningsmyndigheten mener det er behov for detaljregulering

Ny detaljregulering skal innholdsmessig følge opp denne områdeplanens målsetning og rammer. For forhold som ikke omtales i denne områdeplanen skal kommuneplanen legges til grunn for ny detaljregulering. Detaljregulering kan kreves for flere eiendommer/større arealer hvis dette etter plan- og bygningsmyndighetenes skjønn er nødvendig.

2.2 Søknadsplikt/ tillatelse

Tiltak i hht plan- og bygningslovens § 20-5 som bryter med denne planens formål og bestemmelser har søknadsplikt og skal behandles enten som dispensasjon eller detaljreguleringsplan/ mindre endring. Oppstår det tvil om et tiltak er søknadspliktig eller ei, skal kommunen kontaktes. Enhver tids gjeldende veileder skal legges til grunn for vurdering av tillatelser.

2.3 Dokumentasjonskrav

2.3.1 Dokumentasjonskrav for både byggesøknader og detaljplaner

Detaljplaner og søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde en **kulturhistorisk, arkitektonisk og estetisk** redegjørelse som forklarer hvordan tiltaket forholder seg til vernehensynene. ²

Kommunen kan kreve en tilstandsvurdering ved detaljplaner og søknader om tillatelse til tiltak som endrer kulturminner/kulturmiljøet.

Der søknad om tiltaket har betydning for uteareal kreves det innsending av utomhusplan. Denne skal vise **både eksisterende og fremtidig terreng på eiendommen**, terrengtilpasning til naboeiendommene **samt** opparbeidelse av utearealet. Utendørsplanen skal omfatte registrering og vurdering av eksisterende vegetasjon, i tråd med utredningskrav gitt i naturmangfoldloven.

Vegetasjonens kulturhistoriske- og landskapsmessige verdi skal også vurderes.

Ved søknad om tiltak/detaljregulering av støyfølsomme bruksformål i støysone skal det dokumenteres hvordan krav til støynivå i retningslinje T-1442 sikres jfr. § 11.

For områder i strandsonen der det planlegges bebyggelse og andre tiltak under kote 4, skal det legges frem vurdering av behov for sikring mot stormflo og bølgepåvirkning.

2.3.2 Dokumentasjonskrav for detaljreguleringsplaner

Ved behandling av detaljreguleringsplaner skal en tilpasningsbeskrivelse inngå som en del av planbeskrivelsen. Den skal beskrive konsekvensene av tiltaket i omgivelsene med eksisterende nabobebyggelse, med illustrasjoner og /eller modell /3D modell, som viser tiltaket i omgivelsene.

Trafikkanalyse kan kreves for detaljreguleringsplaner der det må påregnes stor trafikk eller der adkomstforholdene må antas å være vanskelige. Eventuelle tiltak for å forbedre forholdene kan kreves inntatt i reguleringsplanen.

2.3.3 Ekstern uttalelse

Ref fylkesutvalgets innsigelse med forslag til ny tekst.

I følge kulturminnelovens § 25 skal alle vesentlige endringer av kulturminner oppført før 1850 oversendes regional kulturminnemyndighet.

Verneforeningen Gamle Drøbak skal ha nabostatus for alle tiltak som omsøkes i hensynssonen.

Utover dette er det opp til kommunens kulturminnefaglige sakkyndige å avgjøre hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning bør som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.

2.4 Veileder

Den til enhver tid gjeldende veileder for områderegulering Gamle Drøbak skal legges til grunn for vurdering og behandling av tiltak.

§ 3 BYGGEGRENSE MOT SJØ

For hele planområdet gjelder at byggegrense mot sjøen ligger i formåls grensen mot sjø.

§ 4 REKKEFØLGEKRAV

Før ferdiggattest skal følgende tiltak være utført/opparbeidet:

- **terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan jfr 2.3.1**
- uteoppholdsareal, jf 6.1.3, parkering, jf 6.1.2. og adkomst i hht gjeldende detaljplan for området.
- støytiltak for å tilfredsstille krav i §§ 2.3.1 og 10

- tiltak mot stormflo og bølgepåvirkning for å tilfredsstille krav i § 2.3.2

§ 5 EIERFORM

5.1 Offentlige arealformål - samferdselsanlegg

Følgende arealer skal være offentlige:

- Veiareal vist med o_SV
- Torg: o_ST
- Gangvei/ gangareal: o_SGG
- Kai: o_SK

5.2 Offentlige arealformål- grønnstruktur

Følgende arealer skal være offentlige:

- Turveier: o_GT1 til o_GT5 og alle arealer merket med o_GT
- Friområder merket med o_GF
- Badeplass: o_GB1, o_GB2, o_GB3, o_GB4
- Park: o_GP1
- Naturområde: o_N

5.3 Felles arealformål

- Veier vist med f_SV er felles for eiendommer som har sin adkomst fra veien
- Friområde f_GF4 er felles for samtlige leiligheter i feltene A, B, C og D i plan 072-0102 Løktabakken-Flatåsen
- Uteoppholdsareal f_BUT 2 er felles for boenheter innenfor eiendommen gbnr 86/587
- Uteoppholdsareal f_BUT 7 er felles for boenheter innenfor eiendommen gbnr 86/816 og 741
- Turvei f_GT6 er felles for eiendommene med adresse til Damveien og Stubs vei, f_GT7 er felles for eiendommene med adkomst fra denne (Husvikveien 15, 17, 19 og 19b).

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

6.1 Fellesbestemmelser

6.1.1 *Generelt om nybygg og ombygging av eksisterende bebyggelse og anlegg*

Nybygg og ombygging av eksisterende bebyggelse og anlegg tillates kun når det ikke forringer de verneverdige bygningene og kulturmiljøet. Det vises til § 1 og § 12.

Som hovedregel tillates ikke flate tak

Gulvnivå skal ligge på minst kote + 2,5 eller sikres mot stormflo. Krav om gulvnivå gjelder ikke badehus, brygge, naust.

6.1.2 *Parkering*

Bestemmelsene gjelder ved oppføring og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes eller er fastsatt i reguleringsplan.

Parkeringskrav (antall plasser) for tjenesteyting samsvarer med til enhver tid gjeldende kommuneplan. For øvrige formål gjelder:

	Beregnings- Grunnlag	Bil (min og makskrav)
Bolig	Boenhet	1-2
Forretning	100 m2 BRA	1 -2
Kontor	100 m2 BRA	0,4 -2
Næring	100 m2 BRA	0,3 -2
Beverting	100 m2 BRA	0,2 -2
Hotell	1 gjesterom	0,5-2
Småbåthavn	1 båtplass	0,3 -2

Der det etableres felles parkeringsanlegg, skal minst 5 %, og minst 1 biloppstillingsplass, tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne. Ved publikumsbygg skal minst 10 % og minst 2 biloppstillingsplasser, være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

Kommunen kan ved behandling av plan eller byggesak foreta en skjønnsmessig vurdering av parkeringskravet når forholdene tilsier dette.

Parkering skal løses på egen tomt eller på fellesarealer avsatt til formålet. Sambruk av parkeringsplasser kan godkjennes, forutsatt at tinglyst erklæring foreligger. Utforming og plassering skal være terrengtilpasset, og godt integrert i omkringliggende kulturmiljø.

Frikjøp:

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.

6.1.3 Uteoppholdsareal/ lekeplass

Ved nybygg / etablering av nye boenheter er det krav om minimum 7 m² uteoppholdsareal pr boenhet på eiendommen. Balkong godkjennes som privat uteoppholdsareal.

Ved nybygg/ prosjekter med 8 eller flere boenheter er det krav om felles lekeplass: minimum 15 m2 pr boenhet.

6.1.4 Plassering av hekker, trafiksikkerhet

Kommunen kan kreve at hekker mot offentlig vei blir plassert i tilstrekkelig avstand fra veikant av hensyn til trafikktrygghet, drift og vedlikehold.

6.1.5 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt, fortrinnsvis på egen eiendom, i tråd med kommunal overvannsnorm. Håndtering av overvann på annen manns grunn krever tinglyst avtale. Tak- og overflatevann tillates ikke ledet direkte til kommunal ledning.

6.1.6 Renovasjon

Frittstående individuelle renovasjon/gjenvinningsbeholdere skal oppbevares på privat eiendom. Felles nedgravde renovasjon/gjenvinningsstasjoner kan etableres.

6.2 Bolig

Områdene skal benyttes til bolig. Næring eller forretning kan tillates der forholdene ligger til rette for det.

Detaljreguleringsplaner i disse områdene skal ta utgangspunkt i karakteristisk bebyggelsesstruktur, **beholde småhus-skala** og tilpasse seg eksisterende bebyggelse.

For øvrig vises til bestemmelser i § 12.

6.2.1 Område B1 (Prestegårdshagen)
Området skal ikke bebygges, og åpnes for allmenheten.

6.2.2 Område B2 (Tranga 8)
Området skal ikke bebygges

6.3 Sentrumsformål

6.3.1 Formål
Ref Fylkesutvalgets innsigelse

Med sentrumsformål menes forretning, kontor, tjenesteyting, boliger, hotell, overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. Bruksendring i sentrumsområdene (fra ett sentrumsformål til ett annet) kan tillates dersom det gjennom en helhetsvurdering finnes forsvarlig.

6.3.2 Krav om publikumsrettede virksomheter
Mot gater og torg skal det på gateplan ligge forretning, kultur, bevertning eller andre utadrettede publikumsvirksomheter.

Ved nybygg skal virksomhetene henvende seg mot, og ha inngang fra gate/ torg. Unntak kan gjøres der det av vernehensyn ikke er tilrådelig med inngang fra gate/ torg.

Vindusflater mot gater/ torg skal ikke tildekkes.

6.3.3 Byggelinje
Ny bebyggelse mot gate og torg skal plasseres i formålsgrensen ut mot gate / torg dersom de historiske strukturene i området tilsier dette. Det kan tillates avvik fra dette dersom foreslått løsning vurderes å bidra til en bedre arkitektonisk løsning.

6.3.4 Nedkjørsler til underjordisk parkeringsanlegg
Det tillates diskre, frittliggende innkjøringsanlegg over bakkenivå forutsatt at det kan dokumenteres at nedkjøringsrampe utføres på en estetisk tilfredsstillende måte.

6.3.5 Område BS1 (Wienerbrødskjæringa 6)
Maksimal BYA er 170 m² i tillegg til dagens BYA (2016).
Maks gesimshøyde er 6 m og maks mønehøyde 8,5 m. Møneretning skal følge gateløpet i Wienerbrødskjæringa.

6.3.6 Område BS2 (Bankløkka)
Ref Fylkesutvalgets innsigelse

Dersom trærne pga anleggsvirksomhet eller av andre grunner må tas ned, skal trerekkene reetableres

6.3.7 **Område BS3 (Storgata 12-16 – Vimpelfabrikken)**

Detaljreguleringsplan for området skal vektlegge hensynet til Vimpelfabrikken (Storgata 12) og eldre bebyggelsesstruktur i Storgata.

Maks BYA på gbnr 86/19 er 65 %.

Maks byggehøyde for bygg mot Storgata er 7 m til gesims og 9 m mønehøyde. Bygning mot Storgata skal ha sal/valmtak, møneretning skal følge **gata. Takvinkel skal være på minst 40 grader.**

Bygningene skal utformes slik at de er tilpasset den eldre trehusbebyggelsen. Takflater og fasader skal ha variasjon og være oppbrutt ved bygning med lengde over 25 meter. Balkonger er ikke tillatt mot Storgata.

3

Gbnr 86/ 296 kan ikke bebygges, men tillates benyttet som uteareal for ny bebyggelse.

6.3.8 **Område BS4 (Storgata 20-22 – Hagesenteret)**

Detaljreguleringsplan for området skal vektlegge en god sammenheng med eldre bebyggelsesstruktur mot Storgata og ta hensyn til småskalabebyggelsen i Tranga 19 og 21. Det skal være avstand mellom ny bebyggelse og eiendommene gbnr 86/ 16 (Tranga 21) og gbnr 86/ 56 (Tranga 19).

Maks BYA er 260 m² i tillegg til dagens BYA (2016).

Maks gesimshøyde er 7 m, maks mønehøyde er 9 m. Alle bygg skal ha hele sal-/valmtak. Det skal være felles innkjøring med gbnr 86/ 18.

6.3.9 **Område BS5 (Storgata 21-29 – Britanniagården mm)**

I detaljreguleringsplan for området skal gjenoppretting av gateløp (fasader mot gate) i Storgata vektlegges.

Formålet for gbnr 86/ 80 (Britanniagården) er næring i 1. og 2. etasje og boliger i 3. etasje. Utadrettet publikumsnæring foretrekkes.

For gbnr 86/ 80 gjelder at maks BYA for nybygg er 90 m². I tillegg tillates gjenbygging av eksisterende svalgang, forutsatt at fasaden åpnes med flere inngangsdører med direkte adkomst til lokalene innenfor. Maksimal gesimshøyde mot Storgata er kt. + 14,6. Maks mønehøyde er kt. + 20,8, som eksisterende bygg. Gjenbygging av svalgang tillates uten reguleringsplan.

Området BS5 detaljreguleres samlet.

6.3.10 **Område BS6 (Lindtruppbakken 10)**

Detaljreguleringsplan for området skal vektlegge oppretting av bebyggelse langs gateløp (fasader mot gate) i Lindtruppbakken. Maksimal BYA er 260 m² i tillegg til dagens BYA (2016). Maks byggehøyde er 7 m til gesims, 10 m til møne. Bygg mot gaten skal ha sal-/ valmtak og møneretning skal følge gaten. Parkering kan legges under bakken eller som parkeringsanlegg mellom eksisterende og ny bebyggelse på gbnr 86/35. Eksisterende boliger skal ha erstattet eventuelt tapt uteoppholdsareal, i tillegg til at evt. nye boenheter skal sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal i hht § 6.1.3. Uteoppholdsareal tillates lagt på tak av garasjeanlegg.

6.3.11 **Område BS7 (hagen i Storgata 15)**

Detaljreguleringsplan for området skal vektlegge tilpassing til eksisterende nabobebyggelse på vestsiden langs Storgata når det gjelder fotavtrykk, høyde, volum, material mm, spesielt Storgata 21. Bygg skal ha synlige, hele takflater tilpasset nabobebyggelsen.

6.3.12 Område BS8 (Lindtruppbakken/Buggebakken)

Detaljreguleringsplan for området skal vektlegge gjenoppretting av gateløp (fasader mot gate) i Lindtruppbakken og Buggebakken. Maksimal BYA for nybygg er 190 m². Maks byggehøyde er 7 m til gesims, 10 m til møne. Bygg skal ha synlige takflater tilpasset nabobebyggelsen.

6.4 Offentlig eller privat tjenesteyting BOP1- BOP7

6.4.1 Formål

Områdene skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting, herunder kontor. Bevertning tillates kun i område BOP5 og BOP6.

6.4.2 Område BOP4.

Bygningen Biologen er fredet. For område BOP4 (Biologen) skal bebyggelsen bevare sin opprinnelige form. I samråd med kulturminnefaglig/ antikvarisk myndighet kan det, gjennom detaljreguleringsplanen, åpnes for nybygg. Nybygg skal underordne seg eksisterende bygninger, og ta spesielt hensyn til og tilpasse seg den fredete Biologen.

6.4.3 Område BOP5.

Maks utnyttelse i felt BOP5 fastsettes basert på en helhetlig vurdering gjennom detaljreguleringsplanen. Se også § 2.3.2 for dokumentasjonskrav.

6.4.4 Området BOP6.

For BOP 6 er maks byggehøyde 5 m mot Havnegata, 7 m mot sjøen. Maksimal fasadelengde er 25 m mot Havnegata, der fasaden skal utformes i oppbrutte seksjoner. Feltet skal ha en maritim næringsutforming med stedegne kvaliteter. Det skal sikres sikt ned Carlsebakken mot sjøen og offentlig tilgjengelig gangmulighet langs sjøen. Bebyggelsen i Badehusgata 2 skal tas hensyn til.

I det videre planarbeidet skal det vurderes evt. dypvannskai tilknyttet BOP6 og o_VFE1. Før vedtak om evt. dypvannskai kan fattes skal det utarbeides en helhetlig vurdering av sjøfronten i forhold til trehusbyens særpreg sett fra sjøen og hvilke konsekvenser en dypvannskai vil få for dette kulturmiljøet.

6.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)

Innenfor området kan tillates molo/ brygge. Anlegg som tillates oppført skal dimensjoneres for privat bruk til eiendommen gbnr 86/ 180. Bruken av molo/ brygge må ikke komme i konflikt med bruken av VB3.

6.6 Uteopphold (BUT1- BUT5)

BUT1 – BUT5 er private eller felles uteoppholdsareal/ hageanlegg som skal bevares. Mindre bygninger og tiltak knyttet til bruk som hageanlegg kan tillates. For øvrig vises til § 12.5.

6.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

6.7.1 Område BKB 1 (Biologveien)

I område BKB 1 kan det, gjennom detaljreguleringsplan, åpnes for etablering av offentlig privat tjenesteyting, kontorer, atelier og småskala håndverksvirksomhet, som ikke medfører støy/er til sjenanse for kirkegården. Inntil 25 % av arealet kan benyttes til mindre studioboliger i tilknytning til atelierene. Maksimal BYA er 330 m². Maksimal mønehøyde er 8 m. Bebyggelsen skal legges med møneretning langs vei.

Dagens garasjer kan rives, og parkeringsbehovet løses i felles anlegg. Parkeringsanlegg kan legges under bakkenivå.

6.7.2 Område BKB2 (Tamburbakken 17)

Området kan benyttes til bolig og kontor.

6.7.3 Område BKB3 (Husvikveien 14-16)

Området kan benyttes til bolig, forretning og tjenesteyting. Under offentlig og privat tjenesteyting inkluderes også kontor, men ikke bevertning.

6.7.4 Område BKB4 (Seierstenveien 1 – Prestegården)

Området kan benyttes til tjenesteyting og bolig. Under offentlig og privat tjenesteyting inkluderes også kontor og bevertning.

6.7.5 Område BKB5 (Husvikveien 5)

Området kan benyttes til tjenesteyting og bolig. Under offentlig og privat tjenesteyting inkluderes også kontor, men ikke bevertning.

6.7.6 Område BKB6 (Husvikveien 11)

Området kan benyttes til bolig og forretning.

6.7.7 Område BKB7 (Jørnsebakken 7 - Miramar)

Området kan benyttes til bolig og bevertning.

6.7.8 Område BKB8 (Løktabakken 11 – Sykestua))

Området kan benyttes til bolig, hotell eller annen næring innenfor eksisterende bygningskropp.

§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

Områdene skal benyttes til veiformål, inkludert kjørevei, fortau, torg, gang/ sykkelvei, gangvei, annen veigrunn. Det kan tillates etablering av nedgravd renovasjonssystem.

§ 8 GRØNNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

8.1 Turvei (GT)

Turveiene skal holdes åpne og kan ikke stenges igjen.

8.2 Badeplass (GB)

Det tillates tilrettelegging i områdene som fremmer arealformålet.

8.3 Park (GP)

8.3.1 **GP1**

GP1 med eksisterende bebyggelse og anlegg, skal bevares. Unntak fremgår av bestemmelsene i § 16.

8.4 **Naturområde (GN)**

Området er en del av de eksponerte åssidene, skal bevares som naturområde og skal ikke opparbeides.

8.5 **Friområde (GF)**

Det tillates tilrettelegging i områdene som fremmer arealformålet.

§ 9 **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE**

(pbl § 12-5 nr. 6)

9.1 **Ferdseil (VFE)**

I områdene skal det sikres fri ferdsel inn til land. Nye brygger, fortøyningsinnretninger og andre tiltak som er til hinder for dette er ikke tillatt. Nye brygger kan oppføres etter godkjent søknad. Forlengelse med flytebrygger tillates ikke. Bryggeanleggene skal være for privat bruk tilknyttet tilgrensende eiendom.

9.2 **Småbåthavn (VS1 – VS2)**

Området skal brukes til småbåthavn.

Det settes krav om felles detaljreguleringsplan for o_VS1, sammen med BOP5 og BOP6, se § 15 for nærmere bestemmelser knyttet til disse områdene

9.3 **Friluftsområde i sjø og vassdrag (VfV1- VfV3)**

Området kan nyttes til bading, fiske og småbåttrafikk. Nye brygger kan oppføres etter godkjent søknad. Forlengelse med flytebrygger tillates ikke. Bryggeanleggene skal være for privat bruk tilknyttet tilgrensende eiendom.

9.4 **Badeområde (VB1, - VB5 5)**

Områdene kan opparbeides med badebrygger og andre tiltak som naturlig tilhører formålet. Deler av områdene kan avgrenses med badebøyer og være unntatt for motorisert ferdsel.

§ 10 **SIKRINGSSONE**

(pbl §§ 12-6 og § 11-8 a)

Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt med arbeider, tiltak eller aktiviteter som kan skade vannledningene. Arbeid og tiltak kan ikke gjennomføres uten godkjenning av enhet for miljø-, idrett og kommunalteknikk (MIK).

§ 11 **STØYSONER**

(pbl §§ 12-6 og § 11-8 a)

11.1 Rød støysone H210

I rød støysone for vegtrafikk kan det ikke gis tillatelse til boliger eller nye boenheter uten at området samtidig skjerms slik at utendørs støynivå er lavere enn L_{den} 65 dB. Alle boliger skal tilfredsstillende krav til innendørs støynivå i retningslinje T-1442 og ha minst et soverom mot stille side. Felles uteoppholdsareal skal skjerms slik at støynivået blir lavere enn L_{den} 55 dB. Boligene skal ha balansert ventilasjon, og behov for solavskjerming eller kjøling skal avklares. Det må dokumenteres god kvalitet på fasadetiltak, inn klima og stille side. Nødvendige utredninger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom detaljreguleringsplan.

11.2 Gul støysone H220

I gul støysone for vegtrafikk kan nye støyfølsomme bruksformål tillates dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold jfr. krav til støynivå i retningslinje T-1442. Alle boliger skal lavere utendørs støynivå enn L_{den} 55 dB på stille side og ha minst ett soverom mot stille side. Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon, og behov for solavskjerming eller kjøling skal avklares. Felles uteoppholdsareal skal skjerms slik at støynivået blir lavere enn L_{den} 55 dB.

§ 12 HENSYNSSONE - BEVARING KULTURMILJØ, H570_1

(pbl § 11-8 c og § 12-6) (kommuneplanens hensynssone H570-19 Gamle Drøbak)

12.1 Felles

- 12.1.1** Gamle Drøbaks særpregede miljø med hovedvekt på den gamle trehusbyen fra 17- og 1800-tallet skal bevares. Eksisterende skala og plassering av bebyggelse og dens forhold til uteområde skal bevares og videreføres.
- 12.1.2** Eksisterende terreng skal bevares så langt det er praktisk mulig.
- 12.1.3** Sammenslåing av tomter er ikke tillatt. Grensejusteringer og mindre arealoverføringer kan tillates for å oppnå hensiktsmessig arrondering.
- 12.1.4** Det stilles krav til håndverksmessig kvalitet på alt som skal utføres på bebyggelse og anlegg innenfor planområdet slik at ikke kulturminner og kulturmiljø forringes og går tapt. Alt vedlikehold og istandsetting skal så langt det er mulig skje i samsvar med opprinnelig utførelse. Kopier skal kunne tillates. Bygningsdeler kan produseres med moderne teknikker, men skal se identisk ut med det som erstattes.

12.2 Eksisterende bebyggelse

12.2.1 Rivning

Rivning skal ikke skje i bevaringsområdet med mindre det har årsak i omfattende brannskader o.l. Bygningsrådet bør ikke samtykke i rivning av en bevaringsverdig bygning, dersom dette ikke klart er i forståelse med de antikvariske myndigheter eller kommunestyret. Ref også Fylkesutvalgets innsigelse

12.2.2 Bevaring

Særpreg og egenart til verneverdig bebyggelse og anlegg skal bevares. **Kopi av bygningsdeler kan tillates når de utføres med god håndverksmessig og estetisk kvalitet.** Huseierne skal ha tilstrekkelig handlingsrom til funksjonelle løsninger innenfor et normalt prisnivå. **Aktuelle metoder fremkommer i veileder.**

12.2.3 Gjenoppføring etter brann eller annen totalskade

Dersom bebyggelse og /eller anlegg ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes helt eller delvis av nybygg, kan bygning /anlegg med høy verneverdi gjenoppføres med likt visuelt uttrykk som øvrige bygninger i

området. Øvrige bygninger/anlegg oppføres med stedsegnete kvaliteter som er tilpasset kulturmiljøets bebyggelsesstruktur, skala, dimensjoner, høyde, materialbruk og formuttrykk.

Ref Fylkesutvalgets innsigelse

12.2.4 Utskifting

Nødvendig utskifting av verneverdige bygningsdeler som ikke lar seg utbedre eller reparere skal erstattes med kopier. Bygningsdeler kan produseres med moderne teknikker, men skal se likt ut med det som erstattes.

12.2.5 Innsetting av nye elementer

Mindre endringer av eksteriør og bærekonstruksjoner kan tillates. Bygningsdeler kan produseres med moderne teknikker, men skal se likt ut med det som erstattes.

12.2.6 Tilbakeføring

Tilbakeføring av bygning eller anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilråding fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

12.2.7 Vinduer

Opprinnelige vinduer fra før 1950 skal bevares. Ved nødvendig erstatning av vinduer kan disse produseres med moderne teknikker, men skal se likt ut med det som erstattes. **Tilbakestilling til original/eldre form og funksjon må vurderes av de antikvariske myndigheter i hvert enkelt tilfelle**

12.2.8 Dører

Verdifulle dører **skal** bevares der det er praktisk mulig. Ved nødvendig erstatning kan dører produseres med moderne teknikker, men skal se likt ut med det som erstattes.

12.2.9 Ombygging – tilbygg eller påbygg

Oppføring av tilbygg/påbygg bør tillates dersom det tar hensyn til eksisterende bygning og ikke forstyrrer oppfatningen av denne. Nye elementer skal innordne seg eksisterende bygninger og tilpasse seg bygningens karakteristiske særpreg, slik at:

- Bygningens verneverdige eksteriør og stilart opprettholdes
- Tiltaket er tilpasset omkringliggende bebyggelse
- **Tiltaket er tilpasset øvrig bebyggelse i forhold til eksponering fra sjø og sentrale steder i byen.**
- Arker/takoppløft/kvist/takvinduer tillates kun der dette er i samsvar med bygningens kulturhistoriske og arkitektoniske stiluttrykk.
- **Bygningens opprinnelige form må være lesbar**
- **Ref Fylkesutvalgets innsigelse**

12.2.10 Veranda/balkong/altan/terrasse

Ny veranda/balkong/altan/terrasse kan bare oppføres på bygninger slik at det visuelle uttrykket ikke vesentlig skjærer mot områdets øvrige bebyggelse. Der tradisjonell uteplass har vært på bakkenivå, videreføres dette.

12.2.11 Taktekking

Ved skifte av taktekking skal det benyttes uglasert rød teglstein om ikke annet har vært brukt opprinnelig. Annen taktekking kan benyttes der dette har vært brukt opprinnelig og er arkitekturhistorisk riktig.

12.2.12 Interiører

For bygninger oppført før 1850 som brukes til offentlig/publikumsrettet formål skal opprinnelige eller eldre romstruktur og etasjeskiller bevares. Elementer som dører og trappeganger som er eldre enn 1850 skal bevares.

Installasjoner/elementer, som heis, trapperom og større VVS-sjakter må ikke komme i konflikt med opprinnelige interiører.

12.2.13 Utendørs fargesetting

For bygninger oppført etter 1950 er utvendig fargeendring tillatt og ny fargesetting skal være tilpasset det øvrige bygningsmiljøet i området. Farge etter valgt palett for området skal ligge lett tilgjengelig på kommunens hjemmesider.

Ref Fylkesutvalgets anbefaling

12.2.14 Brannsikring

Ved byggetiltak skal det alltid vurderes muligheten for å utføre brannsikring av bygningen samtidig.

For nye tiltak innen planområdet kan det settes krav om utvendige brannsikringstiltak, herunder krav om tiltak for å forebygge brannsmitte fra nabobebyggelse, **varsling i området, installasjon av husbrannslange, sprinkleranlegg etc** som del av byggesaken. Ved søknadsppliktige tiltak kan det også settes krav om direktetilkobling av brannalarmanlegg mot alarmsentral/brannvesen.

12.2.15 Bruksendring

Bruksendring fra uthus ~~eldre enn 1950~~ til annekst kan kun tillates dersom dette ikke innebærer fasadeendring.

12.2.16 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner, herunder alle typer gatelys, parabolantenn, antenner, varmpumper, ventilasjon, markiser o.l. skal ikke dominere bebyggelsen og/eller miljøet. Plassering skal ikke være til hinder for ferdselen eller drift av byrom. Kommunen kan kreve fellesløsninger i området for sentrumsformål og i tette boligater med små eiendommer og i bygninger med flere boenheter.

12.2.17 Skilt

Skilt tillates kun i form av virksomhetsskilt. Skilt skal ivareta vernehensyn til bygningen og omgivelsene. De skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter og byrommets/bygningens/anleggets dimensjoner og egenart med hensyn til fasadedetaljering, material- og fargebruk og utformes i tråd med krav i veileder. Der det er tilstrekkelig plass kan det tillates et veggskilt og et uthengsskilt, ved mindre plass kun en av disse skilttypene.

Kommunen kan kreve at skilt inngår i en godkjent skiltplan/veileder før det tillates oppføring.

12.3 Oppføring av mindre bygninger

Oppføring av mindre, frittliggende bygninger, som ikke brukes til varig opphold og som ikke faller inn under plankravet i § 2, kan tillates på eiendommer som har tilstrekkelig plass. Mindre bygninger kan kun oppføres i én etasje uten kjeller/underetasje og det er ikke tillatt med takoppløft o.l. på denne type bygning. Oppføringen kan kun skje etter tilrådning fra kulturminnefaglig sakkyndig i kommunen og /eller regional kulturminneforvaltning.

Badehus, brygge, naust på strandtomt tillates kun oppført etter godkjent søknad.

12.4 Større nybygg og nye bygninger for varig opphold

For større nybygg og nye bygninger for varig opphold er det krav om detaljreguleringsplan, jf § 2. Slike bygg skal kun tillates dersom de ikke forringer de verneverdige bygningene og kulturmiljøet. Større nybygg/ nye bygninger for varig opphold skal tilpasses eksisterende kulturminne og kulturmiljø og utformes slik at:

- **de forsterker stedets identitet og særpreg gjennom stedegne kvaliteter**
- de tilpasses området arkitektoniske, estetiske og verneverdige kvaliteter slik at disse ikke reduseres
- nærområdets bebyggelsesstruktur, bygningsvolum/ skala opprettholdes
- tiltaket har gode arkitektoniske, bruksmessige og fysiske kvaliteter
- **det etableres gode siktlinjor og underordnende volumer i forhold til omkringliggende bebyggelse**
- **arkitekturen skal være oppsluttende, ikke kontrasterende**
- **tiltaket er tilpasset øvrig bebyggelse i forhold til eksponering fra sjø og sentrale steder i byen.**

Følgende stedsegnete kvaliteter og utformingsfaktorer skal hentes fra/ tilpasses eksisterende bebyggelse i nærområdet; plassering, størrelse (volum), proporsjoner, grunnflate, møneretning, takform, takteking, materialbruk og fargesetting, terrasser/ verandaer/ balkonger.

12.5 Vegetasjon/ utomhusanlegg

Utomhusanlegg som veier, smug, stier, gangveier, torg, plasser, parker, hager mm skal bevares. Eksisterende elementer som brygger/kaier, trapper, rekkverk, gjerder, porter, murer, vannposter, gatelykter og utvendig belegg som har kulturhistorisk betydning skal bevares.

Nye utomhusanlegg skal tilpasses eksisterende bygninger/anlegg og omgivelsene. Eksisterende svaberg skal tas vare på. Terrenngrep skal begrenses og større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengeendringer skal unngås så langt det er praktisk mulig.

Tiltak på vegetasjon i tråd med godkjent utomhusplan krever ingen melding til kommunen. Beskjæring av frukttrær og ordinær skjøtsel av vegetasjon krever ingen melding til kommunen.

Beskjæring, felling/fjerning eller tiltak i rotsonen på vegetasjon med stor verdi for biologisk mangfold eller kulturmiljø skal meldes kommunen før det gjennomføres.

Trær eller karakteristisk vegetasjon som må fjernes skal vurderes erstattet med tilsvarende art eller trær / vegetasjon som ivaretar kulturmiljø og opprettholder landskapsstruktur, og som fortrinnsvis er karakteristisk for området. Kommunen kan kreve fjerning av trær som er til risiko og skade for bygninger, liv og helse.

§ 13 HENSYNSSONE - BEVARING KULTURMILJØ, H570_ 2

(pbl § 11-8 c og § 12-6)

Da Drøbak kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares ved vedlikehold og utbedringer. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet) og saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren. Alle saker som angår kirken skal også behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven.

Trerekken mot Biologveien skal fortrinnsvis bevares.

§ 14 HENSYNSSONE - BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER, H730

(pbl § 11-8 d)

I områdene er det kulturminner som er fredet etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene.

§ 15 SONE FOR VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN

(pbl § 11-8 f)

- 15.1 Innenfor skravert område merket PLANID 086-3600, skal plan for Storgata 18 datert 24.02.2014 fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570-1
- 15.2 Innenfor skravert område merket PLANID 086-2402, skal plan for Drøbak brygge datert 14.02.2005 fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570-1
- 15.3 Innenfor skravert område merket PLANID 086-3500, skal plan for Lehmannsbrygga datert 20.02.2011 fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570-1
- 15.4 Innenfor skravert område merket PLANID 086-3300, skal plan for Reenskaug, Storgata 32 datert 14.06.2010 fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570-1
- 15.5 Innenfor skravert område merket PLANID 086-2900, skal plan for Finnes vei 3 datert 12.11.2001 fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570-1

§ 16 BESTEMMELSESMOMRÅDER

(pbl § 12-7)

16.1 Bestemmelsesområde # 1

Området tillates tilrettelagt for badeaktiviteter og aktiv fritid. Hovedstrukturene med kaifront og strand skal opprettholdes og vedlikeholdes. Området for øvrig kan videreutvikles for å utnytte potensialet for opphold og bruk. Nye gangveier skal være universelt utformet.

16.2 Bestemmelsesområde # 2

Området skal være trebevokst, men ha et åpent preg med utsikt til Oscarsborg festning. Mindre stier kan gruses, men ikke utvides. Møteplasser og fast dekke for universelt utformede benker kan etableres langs hovedstien. Det tillates ikke nye bygninger i området.

16.3 Bestemmelsesområde # 3

Brygger og plattinger tillates opprustet slik at de får en best mulig funksjon for dagens badende. Badeanleggene tillates tilbakeført / gjenoppbygget. Brygger, plattinger og badeanlegg skal vedlikeholdes regelmessig.

16.4 Bestemmelsesområde # 4

Dagens sirkulære struktur med fontene sentralt plassert, og forbindelser nord og sørover i parken, skal opprettholdes. Området mot nord skal bevares som et «stille» område uten nye tekniske innretninger. Fjellparti med utsikt til Oscarsborg tillates videreutviklet som minnelund med en utforming som er tilpasset parken og ikke dominerer omgivelsene. Dagens lekeplass opprettholdes, og kan moderniseres, men skal ikke utvides. Ved eventuell oppgradering skal lekeplassen tilpasses parken i fargevalg og uttrykk.

16.5 Bestemmelsesområde # 5

Scenen tillates oppgradert, og eventuelt videreutviklet og utvidet. I utforming av scenen skal det vektlegges en åpen, sikker, enkel og fleksibel bruk.

Naturamfiet skal bevares, men oppgraderinger tillates. Evt. oppgraderinger skal ikke bryte med eksisterende materialbruk og tilpasning til terreng.

16.6 Bestemmelsesområde # 6

Sjøarealet utenfor eiendommen Biologen er stasjonens atkomst sjøveien, stasjonens feltområde i sjø og av helt spesiell betydning for driften av stasjonen. Det er grunneier som har bruksrettigheter til området. I det aktuelle sjøområdet er dykking, ankring og fise med bunnredskap ikke tillatt.

VEDLEGG – RETNINGSGIVENDE

- Utkast til bevaringsveileder for Gamle Drøbak datert april 2016

Noter:

- 1 Hovedintensjonen er omskrevet noe for å gjøre den tydeligere. Ordet «kostnadseffektivitet» er fjernet, kan forveksles med «billig», noe som ikke skal prege utviklingen av Gamle Drøbak.
- 2 Det er tiltakshaver som bør dokumentere og knytte til seg fagekspertise i byggesaker, ikke administrasjon og politikere.
- 3 Siktlinjer til/ fra bygninger og fjell på baksiden, knytte sammen bydelene, fjernvirkning fra sjøen, unngå dominante volumer.