

**REGULERINGSPLAN FOR  
«OMRÅDEREGULERING FOR GAMLE DRØBAK»  
Hensynssone bevaring av kulturmiljøer og kulturminner**

Plan ID.:  
086/4000

**Frogn Kommune  
MED BESTEMMELSER SOM EGEN TEKST**

<b>SAKSBEHANDLING IFØLGE. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008</b>	Saksnr. 13/01122	<b>DATO</b> 12.04.2021	<b>SIGN.</b> MSD
Revisjon med endringer fra høringsutkast		12.04.2021	MSD
<b>Kommunestyrets vedtak:</b>	<b>19/21</b>	<b>22.03.2021</b>	<b>MSD</b>
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	12/21	15.03.2021	
Offentlig ettersyn fra 05.10.2020 til 16.11.2020			
Ny 1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	77/20	31.08.2020	AMB
Offentlig ettersyn fra 25.11.2019 til 03.02.2020			
Ny 1. gangs behandling i Kommunestyret	122/19	04.11.2019	MSD
Offentlig ettersyn fra 04.04.2017 til 15.06.2017			
1. gangs behandling i Kommunestyret	34/17	06.03.2017	JC
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	17/17	15.02.2017	JC
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	130/12	04.03.2013	LLN
<b>PLANEN ER UTARBEIDET AV:</b>	<b>SAKSNR.</b>	<b>TEGNR.</b>	<b>SAKSBEH</b>
Frogn kommune 12.04.2021	19/03548		AMB

§ 1 Planens hensikt .....	6
§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet .....	6
§ 2.1 Generelt kvalitetskrav for tiltak i planområdet .....	6
§ 2.2 Terrengebearbeiding.....	6
§ 2.3 Tekniske installasjoner .....	6
§ 2.4 Byggegrense mot sjø .....	7
§ 2.5 Brannsikring.....	7
§ 2.6 Sikring i bygg og anlegg mot stormflo .....	7
§ 2.7 Sikring av allmenn tilgjengelighet i strandsonen .....	7
§ 2.8 Vann, avløp og overvann.....	7
§ 2.9 Renovasjon .....	7
§ 2.10 Dokumentasjonskrav for byggesøknad og detaljplaner .....	7
§ 2.10.1 Søknadspliktige tiltak .....	8
§ 2.10.2 Saksbehandling.....	8
§ 2.11 Krav til undersøkelser før gjennomføring av planen .....	8
§ 3 Plankrav.....	8
§ 3.1 Krav om detaljregulering .....	8
§ 3.2 Unntak fra plankrav.....	9
§ 4 Arealformål.....	9
§ 4.1 Fellesbestemmelser til bebyggelse og anlegg .....	9
§ 4.1.1 Utformingskrav for nye bygge- og anleggstiltak.....	9
§ 4.1.2 Funksjons- og kvalitetskrav .....	9
§ 4.2 Bebyggelse og anlegg .....	10
§ 4.2.1 Sentrumsformål (BS) .....	10
§ 4.2.2 Bebyggelse og anlegg med sentrumsformål (BA) for Byreparasjon og utvikling .....	11
§ 4.2.3 Boligbebyggelse (B) .....	12
§ 4.2.4 Tjenesteyting (BOP).....	12
§ 4.2.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB) .....	13
§ 4.2.6 Uteoppholdsareal (BUT 1-7).....	13
§ 4.2.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB) .....	13
§ 4.3 Grønnstruktur.....	13
§ 4.3.1 Park (GP).....	13
§ 4.3.2 Badeplass (GB).....	14
§ 4.3.3 Naturområde (GN) .....	14

§ 4.3.4 Friområde (GF) .....	14
§ 4.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur .....	14
§ 4.4.1 Turveg (GT) .....	14
§ 4.4.2 Gatetun (SGT) .....	14
§ 4.5 Eierform .....	14
§ 4.5.1 Offentlige OMRÅDER – anlegg: .....	14
§ 4.5.2 Offentlige OMRÅDER- GrønnstrukturuR: .....	15
§ 4.5.3 Felles OMRÅDER .....	15
§ 4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone .....	15
§ 4.6.1 Ferdsl (VFE) .....	15
§ 4.6.2 Småbåthavn (o_VS1 – o_VS2) .....	15
§ 4.6.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VfV1- VfV3) .....	15
§ 4.6.4 Badeområde i sjø (VB1 - VB5) .....	15
§ 4.6.5 Sikkerhetstiltak i områder for sjø og vassdrag .....	15
§ 5 Bestemmelser til hensynssoner .....	16
§ 5.1 H570 Fellesbestemmelser til hensynssone bevaring kulturmiljø .....	16
§ 5.1.1 Krav til kvalitet i utforming og utførelse .....	16
§ 5.1.2 Krav til bevaring av bylandskap og bebyggelsesstruktur .....	16
§ 5.1.3 Krav ved tiltak på eksisterende bebyggelse .....	17
§ 5.1.4 Skilt .....	18
§ 5.1.5 Tilbakeføring .....	18
§ 5.1.6 Gjenoppføring etter brann eller annen totalskade .....	19
§ 5.1.7 Vegetasjon .....	19
§ 5.2 H570 Bestemmelser til sone 1-19 - Hensynssone bevaring kulturmiljø .....	19
H570_1 Ringdammen .....	19
H570_2 Nordstranda og Husvik .....	19
H570_3 Parrstranda, Badeparken, Drøbak kirke .....	19
H570_4 Seimbakken og Sorenskriver Ellefsensvei .....	20
H570_5 Niels Carlsens gate mellom Hospitalet og Solgry/Sorenskrivergården .....	20
H570_6 Bankløkka, Torget og Storgata .....	20
H570_7 Sørlike del av Storgata .....	21
H570_8 Buggebakken og Fjellveien .....	21
H570_9 Drøbak prestegård .....	22
H570_10 Biologveien .....	22
H570_11 Båthavna og Sjøtorget .....	22
H570_12 Lindtrupbakken .....	22
H570_13 Osloveien, Råkeløkka og Tranga .....	22

H570_14 Tamburbakken, Kroketønna, Fiskerkroken, Badehusgata OG Hamborgveien .....	23
H570_15 Lehmannsbrygga og Hamborgstranda.....	23
H570_16 Løktabakken og Finnes vei .....	23
H570_17 Jørnsebakken, Bråtan og Strandveien .....	23
H570_18 Vestbyveien og Wilhelmsbakken .....	24
H570_19 Biologen .....	24
§ 5.3 H730 Bestemmelser til sone 1-9 – Hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner .....	24
§ 5.4 Sikrings-, støy- og faresoner .....	25
H190_1 Sikringssone rundt tunnel.....	25
H190_2 Sikringssone rundt vannledning.....	25
H210 Rød støysone langs Osloveien .....	25
H220 Gul støysone langs Osloveien .....	25
H310 Faresone ras- og skredfare .....	25
H320 Faresone flomfare .....	25
§ 5.5 H910 Hensynssone for videreføring av reguleringsplan .....	26
Plan-ID 086-2402, Drøbak brygge, plan datert 14.02.2005 .....	26
Plan-ID 086-2404, Wienerbrødskjæringa 6, plan datert 08.10.2007. ....	26
Plan-ID 086-2405, Storgata 22, plan datert 26.10.2008.....	26
Plan-ID 086-2900, Finnes vei 3, plan datert 12.11.2001 .....	26
Plan-ID 086-3300, Reenskaug, Storgata 32, plan datert 14.06.2010 .....	26
Plan-ID 086-3500, Lehmanns-brygga, datert 20.02.2011 .....	26
Plan-ID 086-3600, Storgata 18, plan datert 24.02.2014.....	26
Plan-ID 086-3900, Husvikveien 5, plan datert 12.04.2019 .....	26
§ 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder 1-11 .....	26
§ 6.1 Bestemmelsesområde # 1 - Parrstranda, Badeparken.....	26
§ 6.2 Bestemmelsesområde # 2 - Utsiktsområde, Badeparken .....	27
§ 6.3 Bestemmelsesområde # 3 - Herrebadet, Badeparken .....	27
§ 6.4 Bestemmelsesområde # 4 - Kirkeparken, Badeparken .....	27
§ 6.5 Bestemmelsesområde # 5 - Sceneområdet, Badeparken .....	27
§ 6.6 Bestemmelsesområde # 6A og # 6B - Sjøområdene ved biologen og tollboden .....	27
§ 6.7 Bestemmelsesområde # 7- Bankløkka .....	27
§ 6.8 Bestemmelsesområde # 8 - Tranga 8.....	27
§ 6.9 bestemmelsesområde # 9 - Storgata 15.....	28
§ 6.10 bestemmelsesområde # 10 - Vestbyveien 42 .....	28
§ 6.11 bestemmelsesområde # 11 - Kyststi ved Lehmanns hus.....	29
§ 7 Rekkefølgebestemmelser .....	29
§ 7.1 Før byggetillatelse gis .....	29

§ 7.2 Før brukstillatelse gis skal følgende tiltak være utført/opparbeidet:.....	29
Dokumenter som er retningsgivende ved saksbehandling .....	29

## § 1 PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for utvikling og videre bruk av gamle Drøbak som et levende bo- og handelssentrum for framtiden, og samtidig bevare identitetsbærende særtrekk, kulturminner og kulturmiljøer slik at kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier ikke går tapt. Området inngår i Riksantikvarens NBI-register, en liste over kulturmiljøer i norske byer og tettsteder med nasjonal interesse.

Hovedvekten av bevaring er lagt på den gamle trehusbyen fra 1700–1800 tallet, inkl. murhus og verdifulle kulturminner og kulturmiljøer fram til i dag. Nye tiltak skal skje på kulturmiljøets premisser. Kulturmiljø og kulturminner skal styrkes og være premiss, ressurs og positivt bidrag til godt bomiljø og lokal verdiskaping.

## § 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

### § 2.1 GENERELT KVALITETSKRAV FOR TILTAK I PLANOMRÅDET

(§ 12-7 nr. 4 og 6)

Planområdet gamle Drøbak som helhet er et kulturmiljø som er omfattet av vernehensyn. Nye tiltak innenfor området kan bare tillates dersom de ikke bidrar til forringelse eller tap av eksisterende bevaringsverdig arkitektoniske kvaliteter, opplevelsesverdier, kunnskapsverdier og bruksverdier i kulturmiljøet og på det enkelte kulturminne.

Alle søknader om tiltak under arealformål skal følge aktuelle hensynssonebestemmelser for området jf. §§ 5. 1-5.2.19. Også tiltak som ikke er søknadspliktige skal være i samsvar med planen. Kulturminner som er oppført i lokalt kulturminneregister og/eller vurderes bevaringsverdige av bygningsmyndighetene, skal tas hensyn til ved vurdering av alle tiltak innenfor kulturmiljøet.

Den til enhver tid gjeldende utgaven av veilederen for tiltak i kultur- og bygningsmiljøet i gamle Drøbak anbefales lagt til grunn.

### § 2.2 TERRENGBEARBEIDING

Byggverk skal tilpasses terrenget på en slik måte at bratte bergknauser, svaberg og grønne hagemiljø/grøntstrukturer videreføres. Terrengebearbeiding skal begrenses. Ved konflikt mellom bevaring av landskapskvaliteter og private, funksjonelle uteoppholdsarealer skal hensynet til landskapskvaliteter prioriteres.

### § 2.3 TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske installasjoner skal tilpasses bevaringsverdig kulturmiljø, og byggverkets kulturhistoriske og arkitektoniske stiluttrykk. De skal gis en diskret utforming og plassering slik at de ikke oppleves som et dominerende element i kulturmiljøet, jf. §§ 5.1-5.1.3.10.

Den enkelte installasjonens konkrete utforming skal ha en materialbruk, overflatebehandling, farge og volum som harmonerer med kulturmiljøets bevaringsverdige karakter.

Både utforming og plassering skal baseres på en helhetsvurdering av bl.a. kulturminneverdier, trivsel og sikkerhet. Plasseringen må ikke være til hinder for ferdsel eller drift av byrom. Kommunen kan kreve fellesløsninger i området for sentrumsformål og i tette boligkvarterer med små eiendommer og i bygninger med flere boenheter.

Eksempler på tekniske installasjoner er belysning, parabolantenner, antenner, varmpumper, ventilasjon, markiser og vifter. Listen er ikke uttømmende.

---

#### § 2.4 BYGGEGRENSE MOT SJØ

For hele planområdet gjelder at byggegrense mot sjøen ligger i formåls grensen mot sjø. Det kan gis unntak for gjennomføring av istandsetting av eksisterende byggverk.

---

#### § 2.5 BRANNSIKRING

Ved søknad om større tiltak som hovedombygging, større tilbygg og nye bygg skal slukkevannskapitet redegjøres for. Det skal også vurderes muligheter for å utføre brannsikring av eksisterende bygning mot brann og tiltak for å motvirke spredning.

---

#### § 2.6 SIKRING I BYGG OG ANLEGG MOT STORMFLO

For områder i strandsonen der det planlegges bebyggelse og andre tiltak under kote 4, må behov for sikring mot stormflo og bølgepåvirkning vurderes.

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

---

#### § 2.7 SIKRING AV ALLMENN TILGJENGELIGHET I STRANDSONEN

Det skal legges til rette for en kyststi som danner en sammenhengende struktur. Delstrekninger kan legges langs gater, langs og mellom historiske bygningsmiljøer og på åpne arealer som ligger ned til sjøen. Traséen skal innpasses med hensyn til historisk kulturmiljø, og eksisterende og framtidig situasjon.

I nye detaljreguleringer og ved godkjenning av tiltak i strandsonen skal allmenhetens mulighet til tilgang til sjø som hovedregel sikres og vurderes styrket.

---

#### § 2.8 VANN, AVLØP OG OVERVANN

VA- og overvannsløsninger skal godkjennes av kommunen. Tak- og overflatevann tillates ikke ledet direkte til kommunal ledning.

---

#### § 2.9 RENOVASJON

Frittstående offentlige- og felles nedgravde renovasjon/gjenvinningsstasjoner kan etableres etter godkjenning jf. § 2.3. Plasseringen skal være på egnet sted og med hensyn til eksponering i kulturmiljøet og trafikksikkerhet.

---

#### § 2.10 DOKUMENTASJONSKRAV FOR BYGGESØKNAD OG DETALJPLANER

- a. Ved tiltak på eksisterende byggverk skal eksisterende situasjon dokumenteres og bevaringsverdi avklares.
- b. For rivespørsmål og/eller utskifting på bevaringsverdig byggverk skal det framlegges en tilstandsvurdering utført av fagkyndige på bygningsvern.
- c. For nye tiltak skal det lages en tilpasningsbeskrivelse som viser virkningene av tiltaket og hvordan det er tilpasset omkringliggende bevaringsverdig bebyggelse/kulturmiljø.
- d. Det må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred for alle plan- og byggesaker som ligger innenfor hensynssonen H310 – Fareområde for ras og skredfare jf. § 5.4.

Dokumentasjonens detaljering og omfang må avpasses etter tiltakets størrelse og art.

---

#### § 2.10.1 SØKNADSPLIKTIGE TILTAK

For byggesøknader kan det kreves utomhusplan som viser god sammenheng mellom og disponering av byggverk og uterom/byrom. Denne skal omfatte registrering og vurdering av eksisterende vegetasjon, i tråd med utredningskrav gitt i naturmangfoldloven og vise terrengtilpasning til naboeiendommene og opparbeidelse av utearealet.

---

#### § 2.10.2 SAKSBEHANDLING

Regional kulturminneforvaltning skal ha alle saker som dreier seg om rivespørsmål, vesentlige om- eller påbygginger, dispensasjoner og alle tiltak innenfor arealformålet bruk og vern i sjø og vassdrag (§ 4.6) 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.

---

#### § 2.11 KRAV TIL UNDERSØKELSER FØR GJENNOMFØRING AV PLANEN

- a) Innenfor hensynssone H310 – Fareområde for ras og skredfare skal det utredes tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred iht. § 5.4.
- b) Kartlegging og vurdering av naturmangfold skal inngå som del av plan- og byggesaksbehandling iht. § 5.1.7. Vegetasjonens verdi for vannhusholdning, som landskapsmessig og kulturhistorisk element skal også kartlegges og vurderes.
- c) Der det må påregnes stor trafikk eller adkomstforholdene ansees å være vanskelige kan det kreves trafikkanalyse. Eventuelle tiltak for å forbedre forholdene kan kreves inntatt i detaljregulering eller byggesaken.

### § 3 PLANKRAV

---

#### § 3.1 KRAV OM DETALJREGULERING

- a. Oppføring av bygninger med BYA over 30 m<sup>2</sup>
- b. Ny boenhet
- c. Fradeling eller sammenføring av eiendommer
- d. Større parkeringsanlegg
- e. Mer enn 10 nye båtplasser i o\_VS1 f. Større utfylling i sjø, nye brygger og kaianlegg
- g. Tiltak der plan- og bygningsmyndighetene finner det er et behov for detaljregulering. Detaljregulering kan kreves for flere eiendommer/større arealer hvis dette etter plan- og bygningsmyndighetenes skjønn er nødvendig.

Detaljreguleringsplan skal innholdsmessig følge opp områdereguleringens hovedtrekk og rammer i hensikt og bestemmelser. For forhold som ikke omtales i denne områdereguleringen skal kommuneplanen legges til grunn for ny detaljregulering.



---

### § 3.2 UNNTAK FRA PLANKRAV

- a. For gjenoppføring etter brann eller annen totalskade på følgende vilkår:
    - For gjenoppføring av en bygning som ikke er vurdert å ha svært stor bevaringsverdi, gjenoppføres en tilsvarende type bygning i samsvar med § 4.1.1.
    - For gjenoppføring av byggverk av svært stor bevaringsverdi, gjenoppføres en tilsvarende bygning som kopi jf. § 5.1.6.
  - b. For grensejusteringer og mindre arealoverføringer for å oppnå hensiktsmessig arrondering
  - c. Der det er angitt i bestemmelser til bestemmelsesområder § 6.
  - d. Unntak for mindre utvidelse av eksisterende godkjent bebyggelse i tråd med § 4.1.1.
- Unntak fra plankravet gis på vilkår av at tiltaket er i tråd med kvalitetskrav etter § 2.1 og hensynssonene i § 5.

## § 4 AREALFORMÅL

---

### § 4.1 FELLESBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG

---

#### § 4.1.1 UTFORMINGSKRAV FOR NYE BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK

Nye tiltak skal utføres med høy arkitektonisk og håndverksmessig kvalitet. Ny formgivning skal være tilpasset og samspille med bevaringsverdig strøkskarakter, og eksisterende kulturminner i hensynssonen tiltaket er lokalisert, i tråd med §§ 5.1-5.2.

Det skal tilstrebes og det er viktig at stedegne kvaliteter og utforming opprettholdes og videreføres gjennom tilpasning til bebyggelsesstruktur, volum, høyder, skala, proporsjoner, fasadelinjer og -uttrykk, møneretning, takform, taktekking som del av taklandskap, material- og fargevalg, og detaljering og utforming av bygningsdeler.

---

#### § 4.1.1.1 UTNYTTINGSGRAD, BYGGEHØYDER OG BYGGEGRENSE

Utnyttingsgrad, byggehøyde og byggegrense i områder for bebyggelse og anlegg skal fastsettes innenfor en gitt ramme etter en konkret vurdering av den enkelte eiendom, aktuell hensynssone og omgivelser jf. §§ 5.1-5.2. Byggegrense skal som hovedregel ikke settes nærmere nabogrense enn eksisterende situasjon. Byggehøyde skal som hovedregel underordne seg eksisterende bebyggelse.

Rammen for utnyttingsgraden for unntak fra plankrav er følgende:

- a) Bebygd areal (BYA) for eksisterende godkjent/godkjent igangsatt bebyggelse som inngår i vedtatt områdereguleringskart kan økes med inntil 7 % per eiendom én gang.

Og/eller:

- b) Det kan oppføres en ny frittliggende bygning hvor samlet bebygd areal (BYA) er inntil 30 m<sup>2</sup> i én etasje og med tillatt mønehøyde inntil 4,0 m og gesimshøyde inntil 3,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det er ikke tillatt med takoppløft på denne typen bygning.

Annen utnyttingsgrad må avklares gjennom detaljregulering.

---

#### § 4.1.1.2 UTOMHUSANLEGG

Nye utomhusanlegg skal tilpasses terrenget og eksisterende byggverk og omgivelsene jf. §§ 5.1-5.2.

---

#### § 4.1.2 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV

#### § 4.1.2.1 UTEOPPHOLDSAREAL

Ved nybygg/etablering av nye boenheter er det krav om minimum 7 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Åpen balkong godkjennes som privat uteoppholdsareal. Ved nybygg/prosjekter med 8 eller flere boenheter er det krav om felles lekeplass, minimum 15 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Felles utearealer skal sikres gode solforhold.

Krav til uteoppholdsareal kan fravikes dersom det begrunnes i tilpasning av høy kvalitet til vesentlige trekk i eksisterende kulturmiljø og det er tilgjengelige fellesarealer i umiddelbar nærhet. Der tradisjonell uteplass har vært på bakkenivå, videreføres dette.

#### § 4.1.2.2 BRUKSENDRING AV UTHUS

Bruksendring av uthus eldre enn 1950 til rom for varig opphold kan kun tillates dersom dette er mulig innenfor planens rammer og ikke innebærer vesentlige fasadeendringer. Bruksendringen skal ikke medføre etablering av ny boenhet.

#### § 4.1.2.3 PARKERING

Virkeområde: Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom.

	Beregnings- grunnlag	Bil (max)	%-andel tilrettelagt for lading	Sykkel (min)	Lastesykkel (min)
Bolig	Boenhet	2	100	2	
Forretning/handel	100 m <sup>2</sup> BRA	2	30	2	1
Kontor/næring	100 m <sup>2</sup> BRA	1	50	4	
Beverting	100 m <sup>2</sup> BRA	2	30	2	
Hotell	1 gjesterom	1	50	1	
Småbåthavn	1 båt plass	1	30	0,5	

#### § 4.1.2.4 AVKJØRSLER

Løsninger for avkjørsler skal tilpasse seg historisk bebyggelse- og gatestruktur og etablert mønster for avkjørsler og videreføre dette. Plassering og utforming skal ta hensyn til kulturmiljøet og trafikksikkerhet.

#### § 4.1.2.5 BOLIGSAMMENSETNING OG STØRRELSE

Ved utbygging av leilighetsbygg skal det sikres varierte leilighetsstørrelser. 10 % av leilighetene skal være 40-60 m<sup>2</sup> og være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

### § 4.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### § 4.2.1 SENTRUMSFORMÅL (BS)

Arealformålet BS omfatter Drøbaks historiske sentrumsjerne, med hovedsakelig eldre trehusbebyggelse og enkelte eldre murbygninger, løkker og grønne byrom, alleer, bakgårder og uteareal. Her inngår sentrumsformålene forretning, kontor, tjenesteyting, boliger, hotell, overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

Bruksendring fra et sentrumsformål til et annet underformål kan tillates gjennom byggesøknad.

Der hvor SENTRUMSFORMÅL – BS overlapper hensynssonen H730\_8 kan det ikke gjøres noen form for tiltak, se bestemmelser for H730\_8.

#### § 4.2.1.1 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV

---

(§ 12-7 nr. 4, 5)

*Publikumsrettet virksomhet og aktive fasader:*

Fasader som vender mot gater/torg skal ha publikumsrettet virksomhet og henvende seg mot, og ha inngang fra gate/torg. Vindusflater mot gater/torg skal ikke tildekkes. Bolig og virksomheter som ikke er publikumsrettet tillates fra 2. etasje. Unntak fra dette kan gis for fasader/bygninger/arealer som opprinnelig er brukt til boligformål og/eller der gjennomføring av bestemmelsen ikke er tilrådelig av bevaringshensyn.

Det åpnes opp for publikumsrettet virksomhet i bakgårder som er allment tilgjengelige og der bygninger allerede er etablert som handelsbygg.

#### § 4.2.1.2 HENSYNSSONER FOR FORMÅLET

---

(§12-7 nr.6)

BS-områder inngår innenfor følgende hensynssoner som omtales i § 5.2:

- H570\_6 Bankløkka, Torget og Storgata
- H570\_9: Drøbak Prestegård
- H570\_14: Fiskerkroken, Badehusgata og Havnegata
- H570\_16: Løktbakken og Finnes vei

---

#### § 4.2.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG MED SENTRUMSFORMÅL (BA) FOR BYREPARASJON OG UTVIKLING

Innenfor BA-områder er kulturmiljøets opprinnelige uttrykk og egenart svekket. Områdene har innslag av bevaringsverdig bebyggelse og bebyggelse som er tilpasset kulturmiljø. Nye tiltak skal fremme byreparasjon ved å styrke Drøbaks historiske særpreg, framheve og videreføre dette.

I BA-områder kan det etableres sentrumsformål, handel, boliger, kontor, tjenesteyting, hotell, overnatting og bevertning og kulturbygg. Innenfor arealformålet inngår grøntareal, byrom, vegetasjon og alleer i tilknytning til bebyggelsen. Kontor kan etableres i tilknytning til arealformålenes behov.

Bruksendring fra et sentrumsformål til et annet underformål kan tillates gjennom byggesøknad.

#### 4.2.2.1 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV

---

(§ 12-7 nr. 4, 5):

*Publikumsrettet virksomhet og aktive fasader:*

Fasader som vender mot gater/torg skal ha publikumsrettet virksomhet og henvende seg mot, og ha inngang fra gate/torg. Vindusflater mot gater/torg skal ikke tildekkes. Bolig og virksomheter som ikke er publikumsrettet tillates fra 2. etasje. Unntak fra dette kan gis for fasader/bygninger/arealer som opprinnelig er brukt til boligformål og/eller der gjennomføring av bestemmelsen ikke er tilrådelig av bevaringshensyn.

Det åpnes opp for publikumsrettet virksomhet i bakgårder som er allment tilgjengelige og der bygninger allerede er etablert som handelsbygg.

#### 4.2.2.2 HENSYNSSONER FOR FORMÅLET

---

(§ 12-7 nr. 6)

BS-områder inngår innenfor følgende hensynssoner som omtales i § 5.2:

- H570\_7: Sørlike del av Storgata
- H570\_12: Lindtruppbakken
- H570\_13: Osloveien og Tranga
- H570\_15: Lehmannsbrygga og Hamborgstranda

---

#### § 4.2.3 BOLIGBEBYGGELSE (B)

B-områder omfatter hovedsakelig historisk boligbebyggelse, med hovedvekt på eneboliger/villaer, økonomibygninger tilhørende disse og med innslag av nyere bebyggelse.

Næring eller forretning kan tillates som historisk tilbakeføring på dokumentert grunnlag.

Der det har vært flere boenheter i de historiske boligmiljøene kan tilbakeføring til opprinnelig antall boliger vurderes. Slik tilbakeføring tillates dersom den er forenelig både med tilstrekkelige funksjonskrav og bevaringshensyn.

#### § 4.2.3.1 HENSYNSSONER FOR FORMÅLET:

---

(§ 12-7 nr. 6)

B-områder inngår innenfor følgende hensynssoner som er omtalt i § 5.2:

- H570\_1: Ringedammen
- H570\_2: Nordstranda og Husvik
- H570\_4: Seimbakken og Sorenskriver Ellefsensvei
- H570\_8: Buggebakken og Fjellveien
- H570\_5: Niels Carlsensgate mellom Hospitalet og Solgry
- H570\_12: Lindtruppbakken
- H570\_13: Osloveien og Tranga
- H570\_14 Fiskerkroken, Badehusgata og Havnegata
- H570\_15: Lehmannsbrygga og Hamborgstranda
- H570\_16: Løktabakken og Finnes vei
- H570\_17 Jørnsebakken og Strandveien
- H570\_18: Vestbyveien og Wilhelmsbakken

---

#### § 4.2.4 TJENESTEYTING (BOP)

Områdene skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting, herunder kontor. Bevertning tillates kun i Båthavna (o\_BOP5) og Sjøtorget (BOP6).

**DRØBAK KIRKE OG KIRKEGÅRD(BOP3):**

Området omfatter Drøbak kirke med kirkegård og skal benyttes i samsvar med dette formålet og i tråd med H730\_3.

**BIOLOGEN (BOP4):**

Innenfor området skal bebyggelsen bevare sin opprinnelige form. I samråd med kulturminnefaglig/antikvarisk myndighet kan det, gjennom en detaljreguleringsplan, åpnes for nybygg. Nybygg skal underordne seg eksisterende bygninger, og ta spesielt hensyn til og tilpasse seg den fredete Biologen, i tråd med H570\_19.

#### SJØTORGET (BOP6):

For nye bygg innenfor området er maksimal byggehøyde 5 meter og mot Havnegata er maksimal fasadelengde 25 m. Fasaden skal utformes i oppbrutte seksjoner. Feltet skal ha en maritim næringsutforming med stedegne kvaliteter. Ved detaljregulering skal gjennomgående kyststi sikres i tråd med denne planen. Kyststi-traseen skal innpasses med hensyn til historisk kulturmiljø, næringsaktivitet og trafikkarealer på kaiområder.

---

#### § 4.2.5 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG (BSB)

Innenfor området kan det tillates molo/brygge uten regulering. 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 badeområde VB3.

---

#### § 4.2.6 UTEOPPHOLDSAREAL (BUT 1-7)

BUT-formålene er private eller felles uteoppholdsarealer/hageanlegg som skal opprettholdes som grønne uterom og hager. Mindre bygninger og tiltak knyttet til bruk som hageanlegg kan tillates.

---

#### § 4.2.6.1 GÅRDSPLASS (BGP)

Området er avsatt til og skal benyttes som gårdsplass.

---

#### § 4.2.7 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL (BKB)

I områdene kan det etableres bolig (B) i kombinasjon med kontor og bevertning.

---

### § 4.3 GRØNNSTRUKTUR

(§ 12-5 nr. 3)

Hager og grønne strukturer som er del av historisk kulturmiljø skal bevares. Alléer og større trær, slik som store eiketrær, kastanjetrær og annen karakteristisk vegetasjon utgjør byens grønne ramme og skal ivaretas.

Områdeplanen avsetter følgende arealformål til grønnsstruktur:

Park (GP)

Turvei (GT)

Badeplass (GB)

Naturområde (GN)

Friområde (GF)

---

#### § 4.3.1 PARK (GP)

##### BADEPARKEN (O\_GP1):

Badeparken er avsatt til parkområde med tilhørende badeområder. På plankartet er det avmerket spesifikke bestemmelsesområder, for forvaltning av aktivitetsområder og objekter i parken. Drift og skjøtsel av Badeparken skjer i samsvar med Forvaltningsplan for Badeparken vedtatt 26.11.2018.

#### PRESTEGÅRDSDSHAGEN (O\_GP2):

Prestegårdshagen er avsatt til parkområde med naturlig terreng og vegetasjon. Tilbakeføring av eldre hageanlegg er tillatt. Skjøtsel, drift og etablering av innretninger i samsvar med arealformålet er tillatt.

#### VELHAVEN (ÅMOTHAGEN) (O\_GP3):

Området skal benyttes som grønn sentrumshage. Møblering med spisegrupper og installasjoner for lek er tillatt.

---

#### § 4.3.2 BADEPLASS (GB)

Det tillates tilrettelegging i badeområdene på land som fremmer arealformålet.

---

#### § 4.3.3 NATUROMRÅDE (GN)

Området er en del av den eksponerte åssiden. Det skal bevares som naturområde og skal ikke opparbeides. Det tillates skjøtsel i tråd med formålet.

---

#### § 4.3.4 FRIOMRÅDE (GF)

Det tillates tilrettelegging i områdene som fremmer arealformålet.

---

### § 4.4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### (§ 12-5 nr. 3)

Plankartet viser følgende arealformål for samferdselsanlegg:

Veg (SV)

Torg (ST)

Gangveg, gangareal, gågate (SGG)

Gatetun (SGT)

Turveg (GT)

Kai (SK)

Parkeringsplasser (SPP)

---

#### § 4.4.1 TURVEG (GT)

Turveiene skal holdes åpne og kan ikke stenges igjen.

Turveiene fremgår av plankartet. Disse utgjør større og mindre stier, smett og passasjer i bygningsmiljøet, og er en sentral del av grøntstrukturen og kulturmiljøet i gamle Drøbak.

---

#### § 4.4.2 GATETUN (SGT)

Gatetunet o\_SGT skal benyttes som atkomst til boliger og privat parkeringsanlegg for boligområdet. Gatetunet skal også fungere i sambruk med offentlig gangferdsel til bade-område o\_GB1. Det tillates sykkelparkering ved rampe som fører ned til sjøen.

---

### § 4.5 EIERFORM

Planen avsetter eierform for følgende formål:

---

#### § 4.5.1 OFFENTLIGE OMRÅDER – ANLEGG:

- Veiareal vist med o\_SV
- Gatetun o\_SGT
- Torg: o\_ST
- Gangvei/ gangareal: o\_SGG
- Kai: o\_SK
- Tjenesteyting, Båthavna: o\_BOP5
- Småbåthavn: o\_VS1 og o\_VS2

---

#### § 4.5.2 OFFENTLIGE OMRÅDER- GRØNNSTRUKTUR:

- 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, o\_GP2, o\_GP3
- Naturområde: o\_GN

---

#### § 4.5.3 FELLES OMRÅDER

- 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 5 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).

---

#### § 4.6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Alle tiltak i sjø under § 4.6.1-4 krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

---

##### § 4.6.1 FERDSEL (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.

---

##### § 4.6.2 SMÅBÅTHAVN (O\_VS1 – O\_VS2)

Området skal brukes til småbåthavn.

---

##### § 4.6.3 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.

---

##### § 4.6.4 BADEOMRÅDE I SJØ (VB1 - VB5)

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. Etablering av badebøyer krever tillatelse fra Kystverket, jf. havne- og farvannslovens § 10.

---

##### § 4.6.5 SIKKERHETSTILTAK I OMRÅDER FOR SJØ OG VASSDRAG

I alle områdene § 4.6.1- 4 kan det etableres ledere og redningsbøyer som sikkerhetstiltak.

## § 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

### § 5.1 H570 FELLESBESTEMMELSER TIL HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ

(§ 12-7 nr. 1-2, 6-7)

Hele gamle Drøbaks bevaringsverdige kulturmiljø skal bevares. Kulturmiljøet er delt inn i 19 hensynssoner som inngår i en samlet helhet. Det er ikke tillatt å utføre tiltak som bryter med og/eller forringer bevaringsverdig kulturmiljø.

Som del av bevaringsverdig kulturmiljø skal regnes:

- a. Historisk by- og taklandskap, bystruktur, terreng og sjølinje, gate- og byrom, stier og smett, bebyggelses- og tomtestruktur, trapper, murer og forstøtningsmurer.
- b. Historiske byggverk med volum, hovedkonstruksjon, takform/møneretning, bygningsdeler, materialvalg og detaljering, proporsjoner, kulturhistorisk uttrykk, historisk fasadeutforming og arkitektoniske kvaliteter.
- c. Gate- og byromsmøblering, utomhusanlegg, grøntstruktur og vegetasjon.
  - Med byromsmøblering menes blant annet trapper, rekkverk, gjerder, porter, murer, vannposter, skilting og utvendig gatebelegg. Listen er ikke uttømmende.
  - Med utomhusanlegg menes veier, smug, stier og smett, terreng, gangveier, torg, plasser, parker, hager, brygger og kaier.
- d. Håndverksmessig bygningstradisjon i utførelse av bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.

#### § 5.1.1 KRAV TIL KVALITET I UTFORMING OG UTFØRELSE

Kvalitet i utforming og utførelse skal vektlegges. Med kvalitet menes materialer med varighet, god formgivning, byggeteknisk detaljering og god håndverksmessig utførelse.

#### § 5.1.2 KRAV TIL BEVARING AV BYLANDSKAP OG BEBYGGELSESSTRUKTUR

- a. Drøbak som helhetlig kulturmiljø skal ivaretas i fjernvirkningen. Landemerker som er karakteriserende for by-silhuetten skal ivaretas og ikke bygges igjen. Dette gjelder eksempelvis kirken og Drøbak handelshus. Horisontlinjer i bybebyggelse og landskap skal opprettholdes.
- b. Historisk bebyggelses- og tomtestruktur og historiske gatestruktur, gateløp, smug, bakgårder og byrom skal bevares og videreføres. Grensejusteringer og mindre arealoverføringer uten regulering kan kun tillates for å oppnå hensiktsmessig arrondering.
- c. Utbygging og utfylling av sjø- og havneområder som visuelt og funksjonelt skiller den historiske byen fra sjøen skal unngås.
- d. Gateløp som er åpne mot sjøen og gjennomgående siktakser/smett mot sjø, gjennom historisk bebyggelse, skal ikke lukkes igjen.
- e. 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.



f. Eksisterende terrengformasjoner skal ivaretas. Større terrenginngrep som utfylling/utsprenging tillates ikke. Historiske forstøtningsmurer i naturstein er forbilde for nye murer. Høye forstøtningsmurer tillates ikke med mindre det er i tråd med strøkskarakter.

g. Historiske stier, smett og ferdselsveier skal holdes åpne. Historiske stier, smett og ferdselsveier som er blitt stengt skal vurderes gjenåpnet for allmenn ferdsel.

---

### § 5.1.3 KRAV VED TILTAK PÅ EKSISTERENDE BEBYGGELSE

#### § 5.1.3.1 BEVARING

---

Eksisterende bevaringsverdig byggverk skal bevares og tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bevaringsverdige bygningers eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares. Mindre endringer kan tillates dersom det vurderes å ikke gå på bekostning av byggverkets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Ved funn av eldre ikke-registrerte/ukjente bygningsdeler, skal dette dokumenteres og bevaringsverdi avklares med bygningsmyndighetene. Unntak fra riveforbud kan kun tillates for byggverk og bygningsdeler som etter en vurdering fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning tillegges å ha liten eller ingen bevaringsverdi (jf. § 2.10 b).

#### § 5.1.3.2 VEDLIKEHOLD, ISTANDSETTING OG UTSKIFTING

---

Stedegen byggeskikk og håndverkstradisjon skal benyttes ved vedlikehold og istandsetting av bevaringsverdige bygninger/bygningsdeler. Dette skal skje i samsvar med historisk utførelse og med samme teknikker så langt det er praktisk mulig. Dersom bevaringsverdige bygningsdeler ikke lar seg utbedre eller reparere, skal de erstattes med kopier utført med lik utforming og tilsvarende utførelse mht. materialer, teknikker og bygningstradisjon.

#### § 5.1.3.3 INNSETTING AV NYE ELEMENTER

---

Mindre endringer av eksteriør og bærekonstruksjoner kan tillates etter kulturminnefaglig anbefaling dersom det ikke vesentlig endrer bygningens estetiske utforming og/eller innebærer en svekkelse av kulturminneverdier. Innsetting av nye elementer skal være i tråd med bygningens kulturhistoriske og arkitektoniske stiluttrykk.

#### § 5.1.3.4 VINDUER

---

Historiske vinduer fra før 1950 skal bevares. Vedlikehold og istandsetting skal gjøres i samsvar med § 5.1.3.2.

Ved nødvendig utskifting av eldre vindu som ikke lar seg utbedre eller reparere, skal utforming være som eksisterende/historisk situasjon. For vinduer der eksisterende/historisk situasjon har gjennomgående sprosser skal dette videreføres, og det skal benyttes koblede sidehengslede vinduer, eventuelt enkle vinduer med varevindu/innvendig vindu.

Nye vinduer skal være identisk med eksisterende/historiske i dimensjoner, proporsjoner, materialbruk og plassering både i lysåpninger, rammeverk o.l.

#### § 5.1.3.5 DØRER

---

Bevaringsverdige dører skal bevares. Ved nødvendig erstatning av bevaringsverdig dør skal den nye døren være identisk med den som byttes ut i dimensjoner, proporsjoner, utforming, materialbruk, slagretning og plassering i fasaden og vegglivet.

#### § 5.1.3.6 OMBYGGING – TILBYGG ELLER PÅBYGG

---

Til- og påbygg kan tillates dersom det ikke svekker bygningens/bygningsmiljøets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Til- og påbygg på bevaringsverdig bygning skal underordne seg den bevaringsverdige bygningen i volum, utforming og høyde. Tiltaket skal tilpasses slik at den bevaringsverdige bygningen, dens hovedform og særtrekk bevares og er det mest fremtredende. Til/påbygget skal videreføre kvalitetene og tilpasses bygningens særpreg, og skal ikke oppfattes som en kontrast.

- Bygningens bevaringsverdige eksteriør og stilistiske egenart skal opprettholdes.
- Til- og påbygg skal framstå mindre framtredende enn den bevaringsverdige bygningen og omkringliggende bevaringsverdig bebyggelse/miljø sett i sin sammenheng.
- Arker/takoppløft/kvist/takvinduer tillates kun der dette er i samsvar med bygningens kulturhistoriske og arkitektoniske stiluttrykk.

#### § 5.1.3.7 VERANDA/BALKONG/TERRASSE

---

Ny veranda/balkong/altan/terrasse kan bare tillates dersom det er forenelig med bygningens historiske stiluttrykk og øvrig tilpasningskrav til omgivelsene. Der tradisjonell uteplass har vært på bakkenivå videreføres dette. Takterrasser tillates ikke.

#### § 5.1.3.8 TAKTEKKING

---

Ved skifte av taktekkning skal det benyttes enkelkrum, uglasert, rød teglstein om ikke annet har vært brukt opprinnelig. Annen type taktekkning kan benyttes der dette har vært brukt opprinnelig, er i samsvar med bygningens kulturhistoriske og arkitektoniske stiluttrykk og lar seg tilpasse i kulturmiljøet.

#### § 5.1.3.9 INTERIØRER

---

For bygninger datert eldre enn 1850 som brukes til offentlig/publikumsrettet formål skal opprinnelig 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 VV-sjakter må ikke komme i konflikt med bevaringsverdig opprinnelig interiør.

#### § 5.1.3.10 UTENDØRS FARGESETTING

---

For bygninger oppført i lokalt kulturminneregister skal eksisterende farge videreføres, eventuelt tilbakeføres på dokumentert grunnlag. For øvrige bygninger er utvendig fargeendring tillatt, eventuell ny fargeetting skal være tilpasset bygningsmiljøet i området.

---

#### § 5.1.4 SKILT

Skilt tillates kun i form av virksomhetsskilt. Skilt skal ivareta bevaringshensyn til bygningen og omgivelsene jf. §§ 5.1-5.2. De skal ta hensyn til og underordne seg områdets bevaringsverdige karakter og byrommets/bygningens/anleggets dimensjon og egenart med hensyn til fasadedetaljering, material- og fargebruk og utformes i tråd med veileder. Der det er tilstrekkelig plass kan det tillates et veggskilt og et uthengsskilt. Ved mindre plass kun en av skilttypene. Utover dette vises det til skiltbestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Kommunen kan kreve at skilt inngår i en godkjent skiltplan før oppføring.

---

#### § 5.1.5 TILBAKEFØRING

Tilbakeføring til opprinnelig/ historisk situasjon kan tillates etter en kulturminnefaglig vurdering. Tilbakeføring av byggverk og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på historisk dokumentert

grunnlag. 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.

---

#### § 5.1.6 GJENOPPFØRING ETTER BRANN ELLER ANNEN TOTALSKADE

Dersom brann eller annen uopprettelig skade har ført til at byggverk må erstattes helt eller delvis av nytt byggverk, kan det tillates oppført en kopi av det tapte kulturminnet uten reguleringskrav. Byggverk av svært stor bevaringsverdi skal gjenoppføres som en kopi.

---

#### § 5.1.7 VEGETASJON

Store trær og karakteristisk vegetasjon med stor verdi for biologisk mangfold, kulturmiljø eller bylandskap skal bevares, med mindre vegetasjonen utgjør direkte risiko for liv og helse eller reduserer verdien av kulturminner eller kulturmiljø vesentlig, jf. § 5.1. Stedstypiske arter som inngår som del av det historiske miljøet skal videreføres. Der det er motstrid mellom hensyn til biologisk mangfold og kulturmiljø når det gjelder vurdering av vegetasjon, skal hensynet til kulturmiljø vektes høyt i tråd med denne planen.

Beskjæring skal alltid vurderes før felling.

Trær eller karakteristisk vegetasjon som må fjernes skal vurderes erstattet med tilsvarende art eller trær / vegetasjon som ivaretar kulturmiljøets særtrekk og opprettholder grønnstruktur.

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

Kommunen kan kreve fjerning av trær som er til risiko og skade for bygninger, liv og helse.

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.

---

### § 5.2 H570 BESTEMMELSER TIL SONE 1-19 - HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ

---

#### H570\_1 RINGDAMMEN

Særlige karakteristiske trekk som skal bevares er området's enhetlige uttrykk. Dette uttrykket kommer av området's stramme byplan (1950) organisert rundt et offentlig rom, og bygningenes utforming i byggmesterfunktis. Kulturmiljøet er sårbart for endringer av den enhetlige stramme formen i både bebyggelses- og gatestruktur, bygningsvolum og nøkterne arkitektoniske uttrykk.

---

#### H570\_2 NORDSTRANDA OG HUSVIK

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares er området's preg av småskala trehusmiljø med hager tilpasset skrånende terreng og bratte bakker med støttemurer og trapper. Bygninger og hager er plassert som rekker langs kotene, innpasset naturlig i det bratte terrenget. Møneretningen ligger som en regel langs med kotene. Øverst i helningen dannes større hager av måten bebyggelsen er strukturert etter topografien. Bebyggelsen nederst langs Niels Carlsens gate og omkring Vindfangerveien er tett og lav. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som endrer uttrykk i bebyggelsesstruktur og bygningenes eksteriøruttrykk. Langs Niels Carlsens gate ligger bebyggelsen på en terrassering og trukket noe inn fra gaten. Alleen langs Niels Carlsens gate og i Parrgården skal ivaretas som en sammenhengende grønnstruktur. Trær i skrenten bakenfor Niels Carlsens gate skal kun gjenplantes dersom dette begrunnes med videreføring av kulturmiljø.

---

#### H570\_3 PARRSTRANDA, BADEPARKEN, DRØBAK KIRKE

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares er stiers, møbleringens og bygningers tilpasning til det naturlige terrenget, slik at svaberg og koller ligger urørt uten store inngrep. Bygninger, murer, trapper og parkmøblering er rester av byens næringshistorie og rekreasjonsliv ved sjøen, typisk for modernismens «renhet/badekultur» med tidstypisk arkitektur. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som endrer naturterrengets uberørte preg, og sletter spor etter historisk bruk. Karakteristiske store trær skal bevares. Trær som er til fare for bebyggelse, eller liv og helse må felles, og det skal gjenplantes tilsvarende trær.

Tilrettelegging for aktivitet og skjøtselstiltak skal skje i samsvar med vedtatt Forvaltningsplan for Badeparken vedtatt den 26.11.2018, eller annen tilsvarende ny vedtatt plan. Tiltak i Forvaltningsplanen må vurderes opp mot og være i tråd med bestemmelsene i denne områdereguleringen før gjennomføring. §§ 5.1-5.2, hensynssone H570\_3 Parrstranda og Badeparken gjelder for Badeparken. Badeparken med Parrstranda skal i framtiden forbli et friområde, driftes og videreutvikles til formålet. Eiendommen kan ikke nyttes til annet enn friluftslivsformål uten samtykke fra staten v/Miljødirektoratet.

Innenfor hensynssonen er Drøbak kirke avsatt til hensynssone H730\_3, fordi kirken er listeført av Riksantikvaren. I praksis behandles den som fredet etter kulturminneloven: Fasadeuttrykk og konstruksjon bevares ved vedlikehold og utbedringer. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, 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). 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. For hele eiendommen og for influensområdet rundt, skal det være svært restriktivt for endringer slik at hensikten med listeføringen opprettholdes.

---

#### H570\_4 SEIMBAKKEN OG SORENSKRIVER ELLEFSENSVEI

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares og videreføres er det homogene uttrykket i bebyggelsesstrukturen, med eneboliger i store grønne hager plassert inne på eiendommen i omtrent samme avstand fra vei. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som endrer bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og det grønne preget, både internt i området, sett fra sentrale områder i byen som Drøbak kirke, Solgry/Skrivergården, Bankløkka, og fra sjøen. Bygningsvolum og bygningstypologi skal ivaretas.

---

#### H570\_5 NIELS CARLSENS GATE MELLOM HOSPITALET OG SOLGRY/SORENSKRIVERGÅRDEN

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares i området er det homogene boligområde med tidstypisk og bevaringsverdig 1920-tallsbebyggelse langs Niels Carlsens gate. Hagene gir en grønn omramming til bebyggelsen og danner avstand til og overgang mellom gate og bebyggelse og en tilpasning til Badeparken. I området ligger også det fredede barokkanlegget Solgry/Sorenskrivergården som er framtrødende i sammenhengen, og som er avsatt til egen hensynssone H730\_1. For hele eiendommen og for influensområdet rundt, skal det være svært restriktivt for endringer slik at hensikten med fredningen opprettholdes. Det skal tas særlig hensyn til sikten som åpner seg mot Solgry/Skrivergården og det større landskapsrommet mot Badeparken og Oscarsborg.

---

#### H570\_6 BANKLØKKA, TORGET OG STORGATA

Særlig viktige karaktertrekk ved området som skal bevares er historisk bybebyggelse, gateløp og plasser som representerer en svært sentral del av den kulturhistoriske utviklingen i Drøbak som ladested og gammel bydannelse (1600-1800-tallet). Kulturmiljøet består av bygningstyper som kjennetegner Drøbak og spenner fra store handelshus kombinert med bolig med store, bratte takflater med vipp (typisk Louis-seize stil) til mindre bygninger inkludert uthusbebyggelse. Storgata 15 er blant annet et særegent miljø innenfor

området der villapreget bebyggelse, hage og økonomibygninger er tilpasset en urban sammenheng, og skal bevares.

Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som medfører endringer av vesentlige karaktertrekk i den historiske bebyggelsens eksteriør som skala, volum, utforming, takform, materialbruk, plassering på den enkelte tomt og forhold til gate. Det skal tas særlig hensyn til hvordan den eldre bybebyggelsen er tilpasset gateløp, indre gårdsrom og smett mellom bygningene, variasjon i bebyggelsesmiljøet med synlige gavler og hele takflater.

Siktlinjer til dominante enkeltbygninger fra før 1900 i og utenfor området, som kirken, bebyggelsen som omkranser Torget og Bankløkka og bebyggelsen langs veiene er av særlig betydning, spesielt fra sentrale byrom. Gateløp, gløtt og åpninger i bebyggelsen som gir visuell forbindelse til sjø eller bakenforliggende byrom eller bevaringsverdig bebyggelse skal som helhet bevare sitt uttrykk.

Innenfor hensynssonen ligger Hospitalet som er fredet og som er avsatt til egen hensynssone H730\_2. For hele eiendommen og for influensområdet rundt, skal det være svært restriktivt for endringer slik at hensikten med fredningen opprettholdes.

Innenfor hensynssonen ligger Handelshuset, der hele eiendommen er avsatt til hensynssone H730\_4, fordi bygningene, hageanlegget og gårdsplass er fredet. For influensområdet rundt skal det være svært restriktivt for endringer slik at hensikten med fredningen opprettholdes.

---

#### H570\_7 SØRLIGE DEL AV STORGATA

Området bærer preg av nyere bebyggelse som har svekket det historiske kulturmiljøets uttrykk og egenart. Det finnes enkelte bevaringsverdige trehus i sveitserstil innenfor området. Tidligere bebyggelse som er revet var formet av terreng og tett, urban tomtestruktur og preget av trepaleer, trehus med hage, gårdsplass og uthus, bygårder og løkkegårder og dannet en variert urban bebyggelse.

Særlig viktige karaktertrekk som skal bevares og videreføres er den bevaringsverdige bebyggelsen, og trekkene i den øvrige bebyggelsen som er tilpasset og viderefører historisk bebyggelse i struktur, volum og takform. Nye tiltak skal bidra til en byreparasjon for å skape helhet og sammenheng til det historiske kulturmiljøet der denne er brutt. Nye tiltak skal samspille med omkringliggende bevaringsverdig bebyggelse utenfor sonen, når det gjelder høyder, oppdeling i mindre volum og takvinkler. Boligblokkene og Storgata 18 er ikke referanseprosjekt for nye tiltak i området.

Kulturmiljøet i Storgata er sårbart for nye tiltak som danner kontrast og bryter med den historiske bebyggelsenes verdifulle skala i størrelse, høyde, utforming og eksteriøruttrykk. Nye tiltak skal ta særlig hensyn til virkningen på kulturmiljøene som omkranser sonen og som utgjør del av bylandskapet sett fra sjøen, langs gateløp og som nabo. Tiltak skal ikke lukke sikten mot bakenforliggende bebyggelse. Sett fra sjøen og fra området rundt Storgata skal ikke ny bebyggelse i dette området krage over og skygge for eksponeringen av eksisterende bebyggelsen langs Stubbsvei og Tranga (område 13) som ligger bakenfor sonen.

---

#### H570\_8 BUGGEBAKKEN OG FJELLVEIEN

Særlig viktige karaktertrekk ved området som skal bevares og videreføres er den bevaringsverdige bebyggelsens volum, utforming og plassering på små hyller og flater med hage, og der bygningene har like mange etasjer over bakken i forkant og bakkant, avtrappet mot skrånninger og bergknauser og forstøtningsmurer i naturstein tett inn mot gateløp. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som ikke er tilpasset bebyggelsens eksteriør og struktur. Området skal bevare sitt naturterreng og bebyggelsens innpassing i terrenget og hage. Den bevaringsverdige bebyggelsen øverst og nederst i området skal være visuelt

dominerende og framtreddende i sin sammenheng. Det gjelder både langs og ved inngangen til Buggebakken og Fjellveien, og i sikten langs Løktabakken.

---

#### H570\_9 DRØBAK PRESTEGÅRD

Særlig viktige karaktertrekk ved området som skal bevares er anlegget som en helhet, prestegårdsbebyggelsens monumentale beliggenhet som solitærbygning i området, arkitektoniske utforming av bygning og hage, og tilhørende grøntområde med spor av historisk bruk og ferdselsveier. Bygningen fra 1926 ligger øverst i et større grøntområde som en gang var park. Hageanlegget nærmest bygningen gir en arkitektonisk ramme omkring huset og danner symmetri og store linjer i hagen. Den samlede verdien av anlegget som en helhet er stor slik anlegget fremstår i dag, med mulighet for tilbakeføring av det historiske hageanlegget/og parkanlegget. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som svekker de nevnte karaktertrekkene og uttrykket av anlegget som en helhet. Eldre trær, enger, stauder og spor etter kjøkkenhage, samt utsikt gjennom hagen mot fjorden skal bevares, og siktlinjer fra historiske ferdselsveier til prestegården skal holdes åpne. Bruk og ferdsel skal ikke skje på en måte som medfører skade på eiketrærnes rotsoner eller automatisk fredede kulturminner som er registrert på tomten.

---

#### H570\_10 BIOLOGVEIEN

Området består av transformert industribebyggelse fra 1911 (Tento-bygget) som omkranses av bevaringsverdig bebyggelse og kulturmiljø: Badeparken, Kirken med kirkegården og historisk trehusbebyggelse. Det skal tas særlig hensyn til disse kulturminnene, eksponering fra Badeparken, Båthavna og fra sjøen. Det skal tas særlig hensyn til kirkegården når det gjelder støy og eksponering. Det som er bevart av industribygningenes opprinnelige preg skal videreføres.

---

#### H570\_11 BÅTHAVNA OG SJØTORGET

Området omkranses av bevaringsverdig bebyggelse – den fredete Biologen og bebyggelsen langs Havnegaten. Denne bebyggelsen skal være dominerende trekk i bylandskapet innenfor området og sett fra sjøen. En eventuell utbygging på Sjøtorget i området sør for akvariet, skal ikke medføre at den historiske byen skiller fra sjøen visuelt eller funksjonelt.

På utsiden av området i nord ligger den fredede bygningen Biologen, H570\_19. For influensområdet rundt skal det være svært restriktivt for endringer slik at hensikten med fredningen opprettholdes.

---

#### H570\_12 LINDTRUPPBAKKEN

Området bærer preg av nyere bebyggelse som har svekket det historiske kulturmiljøets uttrykk og egenart. Den historiske bebyggelsen langs Lindtrupbakken som er revet, var preget av trepaleer, trehus med hage, gårdsplass og uthus, og var plassert i det bratte terrenget langs gateløpet. Bebyggelsen var oppført som urban sentrumsbebyggelse med blandet formål bolig og næring som henvendte seg mot gaten.

Ved nye tiltak skal byreparasjon styrke Drøbaks historiske særpreg og skape helhet og sammenheng i det historiske kulturmiljøet langs inngangen til byen der denne er brutt. Nye tiltak skal samspille med omkringliggende urbane bevaringsverdig bebyggelse utenfor sonen, når det gjelder bebyggelsesstruktur, høyder, oppdeling i mindre volum, takvinkler. Balkonger mot Lindtrupbakken tillates ikke. Boligblokkene er ikke referanse for nye tiltak i området. Især skal innslagene av bevaringsverdig trehusbebyggelse og deres eksponering i bylandskapet fremheves. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som gjør bebyggelsen ytterligere heterogent i bebyggelsesstruktur, volum og utforming.

---

#### H570\_13 OSLOVEIEN, RÅKELØKKA OG TRANGA

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares er bebyggelse med villaer og tett, lav trehusbebyggelse i klynger med økonomibygninger og hager anlagt i terrenget. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som endrer bebyggelsens eksteriøruttrykk og/ eller særpreget i måten bebyggelsen er tilpasset det noe varierende terrenget.

Innenfor området danner bebyggelsen i hovedsak tre strøk. På Råkeløkka er bebyggelsen dominert av våningshus i 1,5 etasje, bygget i flere trinn med ulike løsninger for tilgang til loft under bratte tak. Bebyggelsen har stor variasjon i mønretninger og ligger på små hyller i terrenget med innslag av forhager og gårdsplasser. Omkring Osloveien ligger bebyggelsen i større grad i tilknytning til gate, siden dette tidligere var innfartsvei til sentrum. Her særpreges den av en blanding av eldre nærings- og tjenestebebyggelse, som danner landemerker i miljøet, og eldre bolighus med økonomibygninger i noe større skala. Lengst sør ved enden av Damveien, Stubsvei og omkring øverste del av Tranga ligger villabebyggelse i sveitserstil anlagt med større hager, der Tranga 8 representerer en særlig verdifull historie av lysthageliv i dramatiske landskapsrom.

Eldre næringsbebyggelse, enkeltbygninger i hager og villabebyggelse som danner landemerker, skal ivaretas som dominante mot mer småskala bebyggelse og som dominante i bylandskapet. Småveier, stier og trapper som danner forbindelser i kupert terreng skal ivaretas.

---

#### H570\_14 TAMBURBAKKEN, KROKETØNNA, FISKERKROKEN, BADEHUSGATA OG HAMBORGVEIEN

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares er den selvgrodde, tette og lave trehusbebyggelsen godt innpasset i terrenget mellom og på bergknauser med trange gater, stier, smug og trapper. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som bryter med denne småskala bebyggelses volum, struktur og terrengetilpasning og som ikke tilpasser seg den historiske bebyggelsens eksteriøruttrykk. Godt bevarte historiske trekk ut mot gatene skal særlig tas hensyn til og videreføres. Det gjelder hovedform, takform og detaljer i bygningene og terrengetilpasninger. Helhetsuttrykk i bygningsmiljøet, både ut mot gaten og slik det oppleves som en ramme for byen fra sjøen, skal ivaretas.

---

#### H570\_15 LEHMANNSBRYGGA OG HAMBORGSTRANDA

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares er Lensmannshusets og Tollbodens fremtredende posisjon i området. Sjøkanten skal bevares inkludert bla. natursteinsmurer, rester etter skipsfarttiden og fergekai. Det skal tas særlig hensyn til den eldre bebyggelsen bakenfor området.

---

#### H570\_16 LØKTABAKKEN OG FINNES VEI

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares er grønt bakteppe for bebyggelsen, havnen og fra Storgata. Sykestua ble opprinnelig utformet for å fylle en bestemt funksjon og har vært et historisk institusjon i byen. Byggets karakteristiske særpreg og posisjon i området skal bevares. Tiltak som gjør området ytterligere heterogent i uttrykket skal ikke tillates.

---

#### H570\_17 JØRNSEBAKKEN, BRÅTAN OG STRANDVEIEN

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares er bebyggelsesstrukturens båndpreg, med plassering og orientering langs kotene, og helhetsuttrykket med tette og lave trehus i grønne skråninger eksponert mot fjorden.

Bebyggelsen omkring Jørnsebakken er orientert mot gate og preget av tett, urban bebyggelse, fra mindre volumer i empirestil til større volumer i jugendstil med blandet formål bolig og næring.

Bebyggelsen på Bråtan er byens tetteste, ligger langsmed koteretningen og danner et båndpreg med stier og trapper med forbindelser mellom bygningene på tvers.



Bebyggelsen langs Strandveien ligger langsmed koteretningen og danner et båndpreg med småskala historisk forstadsbebyggelse nærmest Jørsebakken, og lengre sør ligger en mer åpen villabebyggelse med innslag av funksjonalisme. Åpne områder med bebyggelse tilknyttet vei og terreng gir et grønt preg og skal ivaretas.

Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som bryter med bebyggelsesstrukturen og eksteriøruttrykk i den bevaringsverdige bebyggelsen innenfor de ulike miljøene i området. Historiske elementer som murer, trapper og veifar er viktige i miljøet, og skal ivaretas.

---

#### H570\_18 VESTBYVEIEN OG WILHELMSBAKKEN

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares er det enhetlige preget som kommer av måten den historiske bebyggelsen knytter seg til veien og er lagt i terrenget, og som danner en bebyggelsesstruktur med villabebyggelse og hager. Området har en variert trehusbebyggelse med store volumer på relativt romslige tomter fra flere perioder, med størst andel av bevaringsverdige bygninger fra 1800–1920. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som medfører endring av bebyggelsesstruktur, volum, skala, proporsjoner på bebyggelsen og dens plassering i forhold til vei og større terrenginngrep som krever høye murer.

Det skal tas særlig hensyn til kulturmiljøets ulike bevaringsverdige uttrykk langs Vestbyveien. I det bratteste partiet, ligger den bevaringsverdige bebyggelsen på platåer høyt oppe over veien med lavere forstøtningsmurer terrassert i flere ledd mellom vei og bolig. Bebyggelsen på nedsiden av veien ligger mer i tilknytning til gaten. Når veien flater mer ut fram til og med Wilhelmsbakken, ligger bebyggelsen på oversiden noe tettere på veien, bebyggelsen nedenfor ligger på hyller i terrenget under. Bebyggelsens tilpasning til platåer med samme antall etasjer i forkant og bakkant, med hager og adkomster i trapper mellom bolig og vei, er et viktig trekk i miljøet og skal bevares og videreføres. Bygningen med den gamle kolonialen i Vestbyveien er et unntak fra miljøets bebyggelsesstruktur, med passering helt inntil vei.

---

#### H570\_19 BIOLOGEN

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares er den fredede bygningen Biologen (1894) og dens dominante stilling i området. Biologen har vært aktiv marinbiologisk undervisnings- og forskningsenhet siden den ble oppført i 1894. Den forskriftsfredede bygningen (kml § 22 a) og dens del av landskapet er særlig bevaringsverdig.

Eventuell ny bebyggelse innenfor hensynssonen og i omgivelsene rundt Biologen må tilpasses og underordnes denne ved plassering og utforming (jf. § 4.2.4 om BOP4). For eiendommen og influensområdet rundt skal det være svært restriktivt for endringer slik at hensikten med fredningen opprettholdes.

---

### § 5.3 H730 BESTEMMELSER TIL SONE 1-9 – HENSYNSSONE BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER

(§ 11-8 d)

Solgry/Skrivergården, Hospitalet, Drøbak Kirke, Askautrudgården Handelshuset og Biologen (H730\_1, H730\_2, H730\_3, H730\_4 og H730\_5), er fredet ved vedtak etter kulturminneloven og skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket/forskriften og kulturminneloven (kml). Tiltak krever dispensasjon etter kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning. Drøbak kirke (H730\_3) er listeført av Riksantikvaren. I praksis behandles den som fredet etter kulturminneloven, og tiltak skal behandles av Riksantikvaren. Alle saker som angår kirken skal også behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven.



Områdene merket H730\_6, H730\_7, H730\_8 og H730\_9 er kulturminner i sjø eller i grunnen som er automatisk fredet etter kulturminneloven.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730\_1-9 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Unntak er for eksisterende mur i prestegårdshagen der SENTRUMSFØRMÅL – BS overlapper H730\_8. Muren kan vedlikeholdes uten dispensasjon fra kulturminneloven, men alle arbeider må likevel avklares med rette kulturminnemyndighet i forkant. Ingen andre tiltak kan gjøres innenfor hensynssone H730\_8 uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

---

#### § 5.4 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER

(§ 11-8 a)

---

##### H190\_1 SIKRINGSSONE RUNDT TUNNEL

Innenfor angitt hensynssone skal PLANID 103-0200 Oslofjordforbindelsen satt i kraft 09.02.2015 fortsatt være gjeldende i vertikalnivå 1. Tiltak innenfor sikringssonen må avklares med Statens vegvesen. Tiltak innenfor indre sone er i utgangspunktet forbudt av hensyn til tunnelens sikring og tetthet.

---

##### H190\_2 SIKRINGSSONE RUNDT VANNLEDNING

(§§ 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 kommunen.

---

##### H210 RØD STØYSONE LANGS OSLOVEIEN

I rød støysone for vegtrafikk kan det ikke gis tillatelse til boliger eller nye boenheter uten at området samtidig skjermes slik at utendørs støynivå er lavere enn Lden 65 dB. Alle boliger skal tilfredsstillende krav til innendørs støynivå i gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442). Alle boliger skal ha lavere utendørs støynivå enn Lden 55 dB på stille side. Felles uteoppholdsareal skal skjermes slik at støynivået blir lavere enn Lden 55 dB. Det må dokumenteres god kvalitet på fasadetiltak, inneklima og stille side. Nødvendige utredninger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom detaljreguleringsplan.

---

##### H220 GUL STØYSONE LANGS OSLOVEIEN

I gul støysone for vegtrafikk kan nye støyfølsomme bruksformål tillates dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold jf. krav til støynivå i gjeldende retningslinje (T-1442). Alle boliger skal ha lavere utendørs støynivå enn Lden 55 dB på stille side og ha minst ett soverom mot stille side. Felles uteoppholdsareal skal skjermes slik at støynivået blir lavere enn Lden 55 dB.

---

##### H310 FARESONE RAS- OG SKREDFARE

Ved utarbeidelse av detaljregulering og byggesak innenfor hensynssone H310, Fareområde for ras og skredfare, må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Eventuell etablering av sikrings- eller forebyggende tiltak skal utføres i samsvar med geoteknisk rapport.

---

##### H320 FARESONE FLOMFARE

Avsatt hensynssone flomfare H\_320 langs Raskebekken / Osloveien er tilsvarende 200- årsflom med innberegnet klimapåslag (fra 2019).

Innenfor sonen gjelder 5 meter byggegrense langs Raskebekken som sikkerhetssone for flom.

---

## § 5.5 H910 HENSYNSSONE FOR VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN

(§ 11-8 f)

---

### PLAN-ID 086-2402, DRØBAK BRYGGE, PLAN DATERT 14.02.2005

Innenfor skravert område i plankartet skal planen fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570-15.

---

### PLAN-ID 086-2404, WIENERBRØDSKJÆRINGA 6, PLAN DATERT 08.10.2007.

Innenfor skravert område i plankartet skal planen fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570\_6.

---

### PLAN-ID 086-2405, STORGATA 22, PLAN DATERT 26.10.2008

Innenfor skravert område i plankartet skal planen fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570\_7.

---

### PLAN-ID 086-2900, FINNES VEI 3, PLAN DATERT 12.11.2001

Innenfor skravert område i plankartet skal planen fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570-16.

---

### PLAN-ID 086-3300, REENSKAUG, STORGATA 32, PLAN DATERT 14.06.2010

Innenfor skravert område i plankartet skal planen fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570-14.

---

### PLAN-ID 086-3500, LEHMANNNS-BRYGGA, DATERT 20.02.2011

Innenfor skravert område i plankartet skal planen fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570-15.

---

### PLAN-ID 086-3600, STORGATA 18, PLAN DATERT 24.02.2014

Innenfor skravert område i plankartet skal planen fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570-7.

---

### PLAN-ID 086-3900, HUSVIKVEIEN 5, PLAN DATERT 12.04.2019

Innenfor skravert område i plankartet skal planen fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570-2.

---

## § 6. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSEOMRÅDER 1-11

(§12-7 nr. 1-14)

---

### § 6.1 BESTEMMELSEOMRÅDE # 1 - PARRSTRANDA, BADEPARKEN

Området tillates tilrettelagt for badeaktiviteter og aktiv fritid. Hovedstrukturene med kaifront og strand skal opprettholdes. Området for øvrig kan videreutvikles for å utnytte potensialet for opphold og bruk. Nye gangveier skal være universelt utformet. Viser til H570\_3.

---

#### § 6.2 BESTEMMELSESONRÅDE # 2 - UTSIKTSOMRÅDE, BADEPARKEN

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. Viser til H570\_3.

---

#### § 6.3 BESTEMMELSESONRÅDE # 3 - HERREBADET, BADEPARKEN

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 jevnlig. Viser til H570\_3.

---

#### § 6.4 BESTEMMELSESONRÅDE # 4 - KIRKEPARKEN, BADEPARKEN

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, men skal ikke utvides. Ved eventuell oppgradering skal lekeplassen tilpasses parken i fargevalg og uttrykk. Viser til H570\_3.

---

#### § 6.5 BESTEMMELSESONRÅDE # 5 - SCENEOMRÅDET, BADEPARKEN

Scenen tillates oppgradert, og eventuelt videreutviklet og utvidet uten regulering. 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. Viser til H570\_3.

---

#### § 6.6 BESTEMMELSESONRÅDE # 6A OG # 6B - SJØOMRÅDENE VED BIOLOGEN OG TOLLBODEN

Område 6A og 6B skal sikre sjøarealet utenfor eiendommene Biologen og Tollboden. Strandsone- og sjøområdene er Biologisk stasjon/Universitetet i Oslo sin atkomst sjøveien, og er feltområder av helt spesiell betydning for driften og undervisning ved stasjonen. Det er grunneier som har bruksrettigheter til området. I de aktuelle sjøområdene er dykking, ankring og fiske med bunnredskap ikke tillatt.

---

#### § 6.7 BESTEMMELSESONRÅDE # 7- BANKLØKKA

Det er krav til detaljregulering før nye større tiltak kan godkjennes innenfor området. Alle tiltak må være i tråd med H570\_6.

På Bankløkka kan det etableres parkering over og under bakken, park og løkke. Næringsbygg og bebyggelse til offentlig formål kan kun etableres på en stripe mot Wienerbrødskjæringa, i forlengelse av eksisterende bygning. Møneretning for nybygg skal følge gateløpet i Wienerbrødskjæringa. Nedkjøring til underjordisk parkering skal ha en diskret plassering og utforming.

Park og grøntstrukturer skal bevares slik at det grønne er et viktig trekk rundt løkka. Sikt over plassen fra de ulike gateløpene og fra torget til kirken og hospitalet skal ivaretas.

Trekker mot Kirkegata og Wienerbrødskjøringa skal ivaretas og skjøttes slik at de ikke vokser vilt, og dekker for lys, luft og sikt. anbefalt høyde er 6 meter. Dersom trærne pga. anleggsvirksomhet eller av andre grunner må felles, skal trekkene reetableres.

---

#### § 6.8 BESTEMMELSESONRÅDE # 8 - TRANGA 8

Boligbebyggelsen skal holdes sammen under ett tun. Eksisterende sveitervilla og det historiske hagemiljøet som helhet med lysthus, terreng og eldre hageanlegg skal bevares. Innenfor området er det anledning til å fradele en tomt og bygge en ny bolig uten detaljregulering på følgende vilkår:

- a. Ny tomt fradeles øst for eksisterende sveitervilla. Tiltaket skal både ta hensyn til bevaringsverdiene på dagens eiendom og i kulturmiljøet rundt. En eventuell ny bolig skal trekkes så langt mot øst som mulig og skal ligge på samme, øvre plan i terrenget som eksisterende villa. Trevegetasjonen i skråningen mot Raskebekken skal ivaretas, jf. § 5.1.7 bestemmelser for vegetasjon.
- b. På plankartet er det avmerket byggegrense for plassering av ny bolig øst på eiendommen. Ny bebyggelse skal utformes med saltak. Den nye boligens utforming, materialbruk, høyder og detaljering skal samspille med den historiske bebyggelsen og især enkle økonomibygninger i kulturmiljøet. Ny bolig skal ha maksimal BYA 160 m<sup>2</sup> og oppføres inntil 1,5 etasjer over øvre plan i terrenget. Ny bolig skal ha maksimal gesimshøyde c+24,5 og maksimal mønehøyde c+28,0. Det kan i tillegg oppføres en garasje. Antall parkeringsplasser skal følge områdeplanens parkeringsnorm.
- c. Adkomstene til eiendommene fra Tranga skal begge legges i tilknytning til eksisterende adkomst. Adkomst skal ikke føres foran/sør for sveitervillaen. Innkjøring, snuplass, forstøtninger og lignende må utformes med god tilpasning til det eksisterende miljøet. Det skal gis rom til et uteområde i tilknytning til ny bolig ut mot eksisterende hage innenfor boligformålet. Oppfyllinger, større murer, terrasser, skjæringer eller ramper skal unngås ut mot hageanlegget.
- d. Terrenget skal opprettholdes og endres i så liten grad som mulig, utfylling mot Raskebekken tillates ikke. Den eksisterende sveitervillaen skal være dominerende hovedelement i bebyggelsen innenfor området.

---

#### § 6.9 BESTEMMELSESONMRÅDE # 9 - STORGATA 15

Gjennom detaljregulering kan terrengkant innenfor området omdefineres. Det skal tas særlig hensyn til at partiet av muren utenfor området ivaretas, og at fundament for bevaringsverdig bebyggelse ikke skal ta skade. Ved endring av terrenget innenfor området skal eksisterende mur plukkes ned og gjenbrukes i ny forstøtningsmur så langt som mulig. I eventuelle nye partier av muren skal det brukes naturstein med samme utforming og detaljering.

---

#### § 6.10 BESTEMMELSESONMRÅDE # 10 - VESTBYVEIEN 42

Den gamle lokalbutikken er et urbant innslag ved inngangen til byen fra sør og skal bevares og tilbakeføres på dokumentert grunnlag. Bakenforliggende bebyggelse har ikke bevaringsverdi og kan rives.

Det åpnes for oppføring av ny bolig med carport på eiendommen uten krav til detaljregulering på følgende vilkår:

- a. Ny bolig plasseres innenfor byggegrensen og slik at det skapes avstand mellom den gamle butikken og ny bolig på minimum 3,5 meter. Byggegrensen kan justeres med inntil 0,5 meter bakover i terrengskråningen/nordøst på tomten.
- b. Ved bruk av forstøtningsmur, skal det brukes naturstein med stedstypisk høyde utforming og detaljering. Sjakter skal unngås. Terrenget utenfor byggegrensen skal beholde naturlige terrasser og uttrykk.
- c. Maksimal mønehøyde for hovedbygning/østre del av ny bolig skal ikke overstige høyde på nabobebyggelse i Vestbyveien 42 b på mer en 0,2 meter. Mellombygget skal ha flatt tak og maksimal høyde opp til kote 36.

- d. Utnyttingsgrad på eiendommen skal ikke overstige 40%-BYA. Unntak fra dette kan gis ved eventuelle justeringer etter pkt. a.
- e. Utforming av ny bebyggelse skal følge §§ 4.1.1 og 5.1-2, H570\_18. Bebyggelsen skal ha en enkel geometrisk utforming med saltak og takutstikk. Møneretningen kan gå mot koteretningen. Takoppløft tillates ikke. Vinduer skal settes inn i tydelige veggflater, slik at de tar opp særtrekk i bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570\_18. Den gamle butikkens uttrykk og egenart skal framstå tydelig i sammenhengen, uten at ny bebyggelse danner stor kontrast.
- f. Det tillates oppført en carport til én bil innenfor byggegrensen. Carporten skal være koblet sammen med ny bolig. Den kan oppføres inntil nabogrense. Snuplass til bil skal ivaretas på egen eiendom.

---

#### § 6.11 BESTEMMELSEOMRÅDE # 11 - KYSTSTI VED LEHMANN'S HUS

Innenfor området kan det legges til rette for kyststitrassé under følgende forutsetninger:

- tiltaket er reversibelt og ikke medfører terrengendringer.
- er i tråd med hensikten med formålet og tilrettelegger for ferdsel i sjø.
- bevaringsverdig byggverk/mur og naturmiljø ivaretas iht. § 5.1-5.2, H570\_15.

Behov for sikring mot stormflo og bølgepåvirkning må vurderes iht. § 2.6. Tiltaket krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

---

#### § 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

---

##### § 7.1 FØR BYGGETILLATELSE GIS

Det kreves at det foreligger dokumentasjon som viser at tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt i byggeområder der det er kartlagt risiko for ras- og skredfare gjennom utredning av områdestabilitet etter § 5.4. Behov for sikringstiltak skal være avklart.

---

##### § 7.2 FØR BRUKSTILLATELSE GIS SKAL FØLGENDE TILTAK VÆRE UTFØRT/OPPARBEIDET:

- a. terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan, jf. § 4.1.2.1.
- b. uteoppholdsareal, jf. § 4.1.2.1, parkering, jf. § 4.1.2.3 og avkjørsler, jf. § 4.1.2.4 eller iht. gjeldende detaljregulering.
- c. støytiltak skal være utført jf. krav i § 5.4, H210 og H220.
- d. tiltak mot stormflo og bølgepåvirkning for å tilfredsstille krav i § 2.6.
- e. godkjent overvannsløsning skal være etablert.
- f. godkjent slukkevannsløsning skal være etablert.

---

#### DOKUMENTER SOM ER RETNINGSGIVENDE VED SAKSBEHANDLING

- Lokalt kulturminneregister for Frogn
- Veileder for tiltak og bruk av områderegulering i gamle Drøbak
- Forvaltningsplanen for Badeparken