



Røyken kommune
Grann, nær og levende

Bestemmelser til kommuneplanen for Røyken kommune 2015-2027

Redigeringer

Vedtatt i kommunestyret	01.10.2015
Redigert iht. kommunestyrets vedtak. Merk: rekkefølgekrav til områder med innsigelse er ikke med i bestemmelsene. Gjelder 107, 404, 412 og 508 b-d.	08.10.2015
Vedtatt i kommunestyret (tillater frittliggende sekundær boenhet)	25.02.2016
Redigert iht. kommunestyrets vedtak	07.03.2016
Redigert iht. avgjørelse fra KMD, jf. brev datert 30.05.2016. Lagt til pkt. 5.5.3	31.05.2016
Redigert iht. kommunestyrets vedtak 14.12.2017. Flere tekstlige endringer, 5 nye bestemmelser (§§ 6.24-6.28) og flytting av enkelte øvrige bestemmelser.	15.12.2017
Redigert iht. kommunestyrets vedtak 16.10.2018. Endring av § 5.10	31.10.2018
Redigert § 7.2.4, andre avsnitt. Endret skrivefeil fra B1a til B1b	31.10.2018
Redigert iht. kommunestyrets vedtak 08.10.2019. Endring av §§ 2.2, 7.8.2 og 7.11.1 samt ny bestemmelse § 7.2.5	17.10.2019

Innholdsfortegnelse

§ 1	Hensikt.....	3
§ 2	Forholdet til andre planer (pbl. § 1-5)	3
GENERELLE BESTEMMELSER		4
§ 3	Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1).....	4
§ 4	Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2).....	5
§ 5	Rekkefølgebestemmelser (pbl. §§ 11-9 nr. 4).....	5
§ 6	Generelle bestemmelser alle arealformål (pbl. § 11-9)	7
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL.....		12
§ 7	Bygeområder for bolig (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	12
§ 8	Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	17
§ 9	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	19
§ 10	Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	19
§ 11	Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	19
§ 12	Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	20
§ 13	Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	20
§ 14	Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl. §§ 11-9 og 11-11)	20
§ 15	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. §§ 11-9 og 11-11).....	21
§ 16	Hensynssoner (pbl. § 11-8).....	21

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Det er utarbeidet en kommuneplan for Røyken kommune iht. plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 11. Kommuneplanens arealdel omfatter plankart, bestemmelser (dette dokumentet) og planbeskrivelse. Sammen med plankartet er bestemmelsene et juridisk bindende dokument. Rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel følger av pbl. § 11-6.

§ 1 Hensikt

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi og målsetningene i kommuneplanen.

§ 2 Forholdet til andre planer (pbl. § 1-5)

§ 2.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplan

Kommunedelplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

§ 2.2 Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplaner

Områdereguleringsplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Detaljreguleringsplaner vedtatt etter 01.12.2011 skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Følgende eldre planer skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel:

- Røyken avfalls plass, vedtatt 29.09.1997
- Engebråten, vedtatt 29.04.2008
- Villaveien, vedtatt 15.10.2009
- Kroken, vedtatt 23.12.2009
- Gleinåsen vest, vedtatt 20.05.2010
- Nærsnes syd 2, vedtatt 17.06.2010
- Åros sentrum vest, vedtatt 17.06.2010
- Bestonåsen, vedtatt 16.12.2010
- Liverud, vedtatt 16.12.2010
- Bølstadområdet, vedtatt 31.03.2011
- Odalsveien gbnr. 40/115, 172 mfl., vedtatt 12.05.2011
- Kjekstadmarka – Kleiver B6-7, vedtatt 16.06.2011
- Heggum–Jaksland felt A1, vedtatt 22.09.2011

For følgende eldre planer skal graden av utnyttelse ikke overstige 20 % BYA:

- Nærsnes vest, vedtatt 09.12.1977
- Nærsnestangen, vedtatt 23.01.1986
- Nærsnesbukta, vedtatt 30.04.1987
- Nærsnes midtre, vedtatt 30.08.1990
- Nærsnes midtre vest, vedtatt 30.08.1990

Der reguleringsplaner angir at rekkefølgekrav skal være sikret, skal dette forstås som opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 2.3 Forholdet mellom kommuneplan og regulerte boligområder

Innenfor regulerte boligområder i planer som ikke er nevnt i § 2.2 tredje avsnitt skal følgende bestemmelser og planelementer vist i plankartet gjelde:

- Boligtype, antall boenheter, delelinjer
- Der reguleringsplanen angir boligtype villamessig karakter, skal dette forstås som ene- og tomannsboliger (boligkategori B1a og B1b).
- Der reguleringsplanen angir tillatt høyde i 1 et., 1,5 et. og 1 et. med underetasje/loft, skal gesimsen ikke overstige 5 meter og mønehøyden ikke overstige 7 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Der det er angitt maksimum størrelse på garasjer mindre enn 36 m² kan det tillates frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og forholdene før øvrig ligger til rette for det.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

§ 3.1 Krav om reguleringsplan

Innenfor kommuneplanens arealdel kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.

Ved større fortettinger i områder der vedtatt reguleringsplan er ti år eller eldre, skal det vurderes om det er behov for ny planbehandling.

§ 3.2 Unntak fra plankrav

3.2.1 Alle arealformål

Innenfor kommuneplanens arealdel er følgende unntatt fra krav om reguleringsplan:

- Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker
- Tiltak unntatt søknadsplikt
- Kommunaltekniske anlegg
- Private offentlig godkjente renseløsninger
- Riving av bygninger og anlegg, med mindre disse er registrert som kulturminner/del av kulturmiljø eller har verneverdi
- Reparasjon av eksisterende godkjente tiltak, forutsatt at dette ikke medfører økt bygningsvolum. Dog tillates tilbygg på inntil 10 m² der dette er et ledd i å sikre avkloakking av eiendommen og/eller for å sikre livsløpsstandard på bolig

3.2.2 Boligbebyggelse

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse er følgende unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at bestemmelsene i §§ 6 og 7 overholdes:

- tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 på tomter mindre enn 2 000 m² for inntil 4 boenheter
- grensejustering

3.2.3 Fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 12.1 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.4 Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF)

Innenfor områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i §§ 14.1 og 14.2 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.5 Eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF

For eksisterende boligbebyggelse innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 14.4 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.6 Eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF

For eksisterende fritidsbebyggelse innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 14.5 unntatt fra krav om reguleringsplan.

§ 4 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2)

§ 4.1 Parter

Kommunen, grunneiere og utbyggere kan forhandle og inngå utbyggingsavtale når partene har gjensidig nytte av avtaleinngåelsen.

§ 4.2 Geografisk avgrensning

Røyken kommune kan inngå utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

§ 4.3 Innholdet i utbyggingsavtale

Det forutsettes at utbyggingsavtaler inngås ved større utbygginger. Som større utbygging regnes 5-10 boenheter eller mer, næringsbygg, eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtale bør inngås.

Det forutsettes at utbyggere/grunneiere selv bærer alle kostnader med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur innenfor utbyggingsområdet, samt teknisk infrastruktur frem til nærmeste tilkoblingspunkt. Nærmere bestemmelser om dette kan inngå i utbyggingsavtale.

Utbyggingsavtaler kan for øvrig ha bestemmelser om at utbygger eller grunneier skal besørge, eller helt eller delvis bekoste, andre tiltak i eller utenfor utbyggingsområdet som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, herunder at utbygger eller grunneier skal bidra med innbetaling til fond for teknisk infrastruktur, grøntfond eller trafiksikkerhetsfond. Bidraget skal stå i rimelig forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen, jf. pbl. § 17-3.

Utbyggingsavtaler kan videre ha bestemmelser om å sikre boliger til særskilte grupper, regulere antall boliger og boligsammensetning, regulere utforming, eller ha bestemmelser om tildelingsrett eller forkjøpsrett til boliger for kommunen eller andre.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §§ 11-9 nr. 4)

§ 5.1 Tekniske anlegg

Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal tekniske anlegg være etablert eller sikret i samsvar med kommunens til enhver tid gjeldende krav. Med tekniske anlegg menes vann-, overvanns- og spillvannsledninger, offentlige og felles kjøreveier, gang- og sykkelveier, belyningsanlegg og skilting.

§ 5.2 Hovednett gang-/sykkelvei

Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal gang- og sykkelveitraséer som er avmerket i kommuneplan, kommunedelplan eller områdeplan være regulert og etablert/sikret langs hovedtransportåren til planområdet.

§ 5.3 Sosial infrastruktur

Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet være etablert eller dokumentert.

§ 5.4 Særskilte nye byggeområder

5.4.1 Boligområde Auke/Bødalen (innspill 101)

Før utbygging av området finner sted skal:

- gang- og sykkelvei fra påkoblingspunktet til eksisterende gang- og sykkelveinett langs fv. 165 (Slemmestadveien) være opparbeidet.
- Klemmetsrudveien og ny adkomstvei til området ha samme påkoblingspunkt på fv. 165 (Slemmestadveien).
- kollektivfelt langs fv. 165 (Slemmestadveien) fra krysset Sundbyveien/ Slemmestadveien til Asker kommunes grense være opparbeidet eller sikret.

5.4.2 Boligområde Slemmestad (innspill 104)

Før utbygging av området finner sted skal:

- nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
- kollektivfelt langs fv. 165 (Slemmestadveien) fra krysset Sundbyveien/ Slemmestadveien til Asker kommunes grense være opparbeidet eller sikret.
- gang- og sykkelvei fra området til kollektivholdeplass være opparbeidet eller sikret.

5.4.3 Boligområde Morberg (innspill 107)

Før utbygging av området finner sted skal:

- framkommeligheten for kollektivtransporten langs Slemmestadveien være etablert
- sammenhengende gang- og sykkelveiforbindelse til sentrumsområdene i Slemmestad være etablert

§ 5.5 Støy

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl., skal det foreligge dokumentasjon på at støykrav og aktuelle støybegrensende tiltak er ivaretatt.

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for tiltak etter pbl., skal nødvendige støybegrensende tiltak være gjennomført.

§ 5.6 Friområder, lekeplasser og fellesarealer

Før det gis tillatelse til deling eller øvrige tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 innenfor boligområder uten egnet og etablert areal for lek og rekreasjon, skal det etableres eller sikres lekeplasser og friområder med plassering iht. reguleringsplan for området.

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, skal eierforhold til, samt drift og vedlikehold av lekearealer være avklart.

§ 5.7 Utomhusplan og opparbeidelse av utearealer

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, skal det foreligge en utomhusplan for det aktuelle byggeområdet.

Før det gis ferdigattest, skal terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan være utført.

§ 5.8 Risiko og sårbarhet

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl., skal det foreligge dokumentasjon som viser at særlige krav i forhold til risiko og sårbarhet er ivaretatt.

§ 5.9 Nedslagsfelt drikkevann, H110

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H110, skal Mattilsynet godkjenne tiltaket.

§ 5.10 Brann- og eksplosjonsfare, H350_1-4

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssonene, skal Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) ha fått mulighet til å uttale seg om tiltaket.

Innenfor hensynssone H350_1-2 tillates ikke ny bebyggelse eller anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).

Innenfor hensynssone H350_3 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1).

Innenfor hensynssone H350_4 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.

§ 5.11 Annen fare, H390

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H390, skal det gjennomføres grunnundersøkelser av forurensingsrisikoen. Undersøkelsen skal gjennomføres av fagkyndig.

§ 5.12 Bevaring av naturmiljø, H560

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H560, skal det være utarbeidet en skjøtselsplan av en fagkyndig biolog.

§ 5.13 Bevaring av kulturmiljø, H570

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor hensynssone H570, herunder fradeling, skal kulturvernmyndighetene ha fått uttale seg.

§ 5.14 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge tillatelse fra Fylkesmannen i Buskerud.

§ 5.15 Båndlagt areal etter kulturminneloven, H730

Før det forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H730 skal det foreligge tillatelse fra kulturvernmyndighetene.

§ 6 Generelle bestemmelser alle arealformål (pbl. § 11-9)

§ 6.1 Barn og unge

I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hensynet til barn og unge. Konsekvenser av planen skal beskrives og nødvendige kompenserende tiltak skal sikres.

§ 6.2 Kriminalitetsforebygging

Alle tiltak og reguleringsplaner skal sikre at hensynet til kriminalitetsforebygging er ivaretatt.

§ 6.3 Folkehelse

I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hensynet til folkehelse og hvordan planen legger til rette for og tar hensyn til dette.

§ 6.4 Støy

6.4.1 Generelt

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012) skal ligge til grunn for vurdering av støy.

Ved etablering av nye støyfølsomme bruksformål og nye støykilder skal grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2012 ivaretas. Støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner skal utarbeides sammen med reguleringsplan.

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleiehjem/institusjoner, skoler og barnehager) må ikke lokaliseres i områder som faller inn under rød støysoner jf. temakart for støy. Eksisterende bygninger innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.

6.4.2 Sentrumsområder ved kollektivknutepunkt i Spikkestad, Røyken og Slemmestad

Krav til støyforhold kan fravikes i sentrumsområdene under forutsetning av at boenhetene er gjennomgående og har en stille side, samt at flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert alle soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak skal foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

§ 6.5 Risiko og sårbarhet

Ved regulering skal alle nye byggeområder vurderes i forhold til risiko og sårbarhet. Særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og utearealer skal ivaretas i reguleringsplanens kart og bestemmelser.

§ 6.6 Vurdering av kvikkleire/kvikkleireskredfare

I områder med løsmasser under marin grense skal det ved regulering og/eller byggesaksbehandling gjennomføres nærmere undersøkelser av om det er kvikkleire eller kvikkleireskredfare. Undersøkelsen skal foretas av en geotekniker.

§ 6.7 Ras- og skredfare, H310

Ved regulering av områder innenfor hensynssone H310 skal det gjennomføres nærmere undersøkelser av ras- og skredfaren og hvilke sikringstiltak som kan være tilstrekkelig avbøtende. Undersøkelsen skal gjennomføres av en skredfagkyndig.

§ 6.8 Flomfare, H320

Ved regulering av områder innenfor hensynssone H320 skal det gjennomføres nærmere undersøkelser av flomfaren og hvilke sikringstiltak som kan være tilstrekkelig avbøtende. Undersøkelsen skal gjennomføres av en flomfagkyndig.

§ 6.9 Miljøkvaliteter

Områder registrert som viktige naturtyper skal ivaretas.

Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.

Ved regulering skal det utarbeides et miljøprogram. Ved gjennomføring av tiltak skal aktuelle temaer i miljøprogrammet ivaretas i en miljøoppfølgingsplan.

§ 6.10 Byggegrense mot jernbane

Det er ikke tillatt å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter fra nærmeste spors midtlinje, med mindre annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

§ 6.11 Krav til innfartsparkering

Ved nye utbyggingsprosjekter innenfor en avstand av 200 meter fra Røyken stasjon, innenfor og inntil 200 meter fra definert avgrensning for kommunedelplan for Slemmestad, samt innenfor og inntil 200 meter fra Åros sentrumsområde, skal innfartsparkering innpasses.

§ 6.12 Arealer som grenser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Arealer som grenser til samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktur, som forutsettes beslaglagt eller berørt ved bruk eller i anleggsperioden, skal i reguleringsplaner avsettes til permanent eller midlertidig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 6.13 VA-rammeplan

I alle reguleringsplaner skal det inngå en VA-rammeplan. Rammeplanen skal vise prinsippløsninger for området, sammenhengen med overordnet hovedsystem og overvannshåndtering.

§ 6.14 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt, og innenfor hver enkelt planavgrensning. Ved regulering skal det utarbeides en plan for fordrøyning og overvannshåndtering.

§ 6.15 Energi og fjernvarme

Ved regulering av ny bebyggelse skal planen sikre at det legges til rette for fremtidig tilkobling til vannbåren varme, jf. pbl. § 27-5.

Ved utbygging av større boligområder over 30 enheter, næringsarealer over 1 000 m², industribygg eller areal avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, skal det utarbeides en plan for energi/varme som viser løsninger for oppvarming og energiforbruk.

§ 6.16 Kabler og ledningsanlegg

Alle lednings- og fiberanlegg skal ligge i bakken.

Langs alle offentlige og felles veier kreves godkjente belyningsanlegg. Langs alle offentlige veier skal det brukes lavenergibelysning med lang levetid.

§ 6.17 Arkitektur og visuelle kvaliteter

Reguleringsplanlegging og byggetiltak skal tilføre nye kvaliteter og/eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.

Ethvert tiltak skal videreføre nærområdets bygningsmessige karakter og være av god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet. Nye tiltak skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate og materialbruk sikre samspill med tilliggende eksisterende bygninger og ta opp i seg typisk byggeskikk i området.

Tiltaket skal tilpasses landskap/terreng og ta hensyn til naturgitte kvaliteter.

Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer, skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

§ 6.18 Universell utforming

Fellesarealer skal være universelt utformet med tilgjengelighet for alle.

§ 6.19 Tilgjengelig boenhet

I byggeprosjekter som omfatter mer enn 3 nye boenheter og ved regulering av ny bebyggelse skal minst 50 % av de nye boenhetene være utformet som tilgjengelige boenheter.

§ 6.20 Vern av bebyggelse og bygningsmiljøer, kulturminner

Ved regulering og nybygging skal det tas særlig hensyn til verneverdige bygninger, kulturmiljøer og kulturminner. Nye bygninger skal ta hensyn til områdets bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi. Ved utbedring og vedlikehold skal opprinnelige og eldre bygningsdeler bevares og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

§ 6.21 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved gjennomføring av tiltak dukker opp automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Melding skal straks sendes fylkeskommunen som avgjør om arbeidet kan fortsette og vilkårene for dette, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

§ 6.22 Omdisponering av dyrket mark

Ved omdisponering av dyrket mark til bebyggelse eller anlegg, skal matjord tas vare på og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.

§ 6.23 Vesentlige terrenginngrep

6.23.1 Terrengendringer

Terrengendringer som er søknadspliktige etter pbl., skal vises med nye koter i reguleringsplanen.

6.23.2 Massedeponi, -uttak og bakkeplanering

Massedeponi og -uttak tillates kun i områder avsatt til dette i kommuneplanens arealdel. Utfylling/gjenfylling skal kun skje med rene masser av jord og stein. I reguleringsplan skal det lages bestemmelser om etterbruk for området.

Bakkeplanering tillates ikke.

§ 6.24 Avkloakking/vann- og avløpsanlegg

All bebyggelse, inkludert eksisterende fritidsbebyggelse, har plikt til å tilknytte seg offentlig vann og avløpsnett, med mindre det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig store kostnader eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet.

I områder hvor det er eller vil bli etablert større offentlige eller private avløpsanlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av svartvann og gråvann, og også midlertidig utslipp til tett tank. I forbindelse med midlertidige anleggsarbeider, kan det etter søknad gis dispensasjon for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil to år.

§ 6.25 Ny fritidsbebyggelse

Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Dette gjelder også for områder avsatt til fritidsbebyggelse.

§ 6.26 Veg- og gatenorm

Røyken kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm er bindende for alle nye tiltak som omfatter kommunale og private veganlegg. Ved motstrid, skal kommuneplanens bestemmelser gjelde foran veg- og gatenormen.

§ 6.27 Strandsone

6.27.1 Byggeforbud i strandsonen

Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke bebyggelse og tiltak etter pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5.

Forbudet gjelder også for landbruksveier, landbruksbygninger, masseuttak inkludert masseuttak knyttet til landbruket, og utfylling inkludert utfylling knyttet til landbruket. Byggeforbudet gjelder også øvrige tiltak som er fritatt fra søknadsplikt i pbl.

6.27.2 Unntak fra byggeforbud i strandsonen

Det er unntak fra byggeforbudet langs sjø for følgende tiltak:

- a) skilting og merking i forbindelse med ferdsel og opplevelse som retter seg mot allmenn bruk av områder langs sjø og vassdrag, friområder og friluftsområder tilgjengelig for allmennheten
- b) tilrettelegging av offentlige friområder/parker eller andre områder herunder kyststi, turstier og parkering til allmenn ferdsel og bruk
- c) offentlige veier, kommunaltekniske anlegg og private offentlig godkjente avkloakkeringsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer
- d) reparasjon av bygninger og anlegg som ikke medfører økt bygningsvolum. Dog tillates tilbygg på inntil 10 m² der dette er et ledd i å sikre avkloakking av eiendommen og/eller for å sikre livsløpsstandard på bolig.
- e) reparasjon på eksisterende godkjente brygger, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse av brygge
- f) riving av bygninger og anlegg som ikke har verneverdi
- g) vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk

Det er søknadsplikt for tiltakene i bokstavene a-f. Til søknaden skal det redegjøres for tiltaket, i tråd med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

6.27.3 Flomsikring

Tiltak langs sjø skal være sikret mot flom opp til 2,5 meter over alminnelig høyvannstand.

§ 6.28 Vassdrag

Det tillates ikke tiltak innenfor avmerkede hensynssoner mot vassdrag uten at dette er avklart i plan. Unntatt fra dette er drift/vedlikehold av og nødvendige tiltak til riks- og fylkesveiene.

I områder langs vassdrag skal bebyggelse og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 sikres mot 200-års flom.

For sidevassdrag er minste byggeavstand til elvekant 50 meter.

I sentrumsområdene i Slemmestad, Spikkestad, Røyken og Åros er minste byggeavstand til elvekant 30 meter.

Langs elver og bekkefar skal kantvegetasjon bevares i tråd med reglene i vannressursloven § 11.

Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Minste byggeavstand mot disse er 15 meter.

Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 7 Byggeområder for bolig (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 7.1 Kategorier for boligbebyggelse

Fremtidig boligbebyggelse skal planlegges med boligtype i henhold til temakart «Differensiert boligbebyggelse» datert 24.09.2015.

Bebyggelsen er differensiert i følgende boligkategorier:

- B1a og B1b: Frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger).
- B2: Konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus og flermannsboliger inntil 7 meter gesims).
- B3: Blokkbebyggelse (leilighetsbygg over 7 meter gesims).

§ 7.2 Soneinndeling

7.2.1 Sone A

Ved regulering skal det innenfor sone A tilrettelegges for fortetting og utbygging med høy utnyttelse. Tomter eller planområder over 5 000 m² skal reguleres til blokkbebyggelse, boligkategori B3.

For tiltak i områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn dersom ikke annet fremkommer av kommuneplanens bestemmelser.

For tiltak i områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse, skal bestemmelser for boligkategori B2 legges til grunn dersom ikke annet fremkommer av kommuneplanens bestemmelser.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn.

7.2.2 Sone B

Ved regulering innenfor sone B skal det tilrettelegges for fortetting og utbygging i tråd med konsentrert småhusbebyggelse. Tomter eller planområder over 3 000 m² skal reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B2.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse og bestemmelser for boligkategori B2 for konsentrert småhusbebyggelse, dersom ikke annet fremkommer av § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1 a legges til grunn.

7.2.3 Sone C

Innenfor sone C skal det reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B1a.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom ikke annet fremkommer av § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn.

7.2.4 Sone E

Innenfor sone E skal det reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B1b.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1b legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom ikke annet fremkommer av § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1b legges til grunn.

7.2.5 Sone kommunedelplan for Slemmestad

For tiltak innenfor 3-B04, 3-B05 og 3-B06 i kommunedelplan for Slemmestad, og områder uten særskilt benevnelse i kommunedelplanen, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom annet ikke fremkommer av § 2.

§ 7.3 Høyder

Maksimal tillatt høyde på bebyggelse skal fastsettes med kotehøyder eller annen høydeangivelse i den enkelte reguleringsplan.

§ 7.4 Uteoppholdsareal for bolig (MUA)

Ved regulering av områder skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for alle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.

Arealet skal være egnet til uteopphold, ha god kvalitet og dekkes på tomten der bygningen ligger. Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA.

Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA. Min. 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn. Der det planlegges uteoppholdsarealer på tak eller garasjeanlegg, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon.

Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB.

§ 7.5 Lekeplass

Lekearealer skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, gi mulighet for variert aktivitet både sommer som vinter. Det skal settes minstekrav til lekeareal når det er krav om reguleringsplan som omfatter mer enn 4 boliger/boenheter. Min. 50 % av lekeplassen skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn.

Ved regulering av boområder med mer enn 4 boenheter skal det tilrettelegges for lekeplass/-er tilpasset ulike aldersgrupper opp til 14 år. Det vil si at den/de skal etableres med sandkasse, lekeapparater og arealer for ballek. Det skal også være benker eller lignende.

Lekeplass skal ikke plasseres i umiddelbar nærhet til veiareal eller andre fareområder, men skal ligge i tilknytning til annet grøntareal hvis mulig.

Lekearealer skal ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB.

§ 7.6 Grendeplass

Grendeplass skal planlegges for barn og ungdom mellom 10-18 år og for voksne. Størrelsen skal være min. 5 000 m², ev. 2 x min. 2 500 m². Grendeplass skal ikke ligge lenger unna boligen enn 500 meter.

§ 7.7 Krav til parkering for biler og sykler

Det skal avsettes og beregnes minimum 18 m² per parkeringsplass.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 30 % av p-plassene avsettes for elbiler med ladepunkt. 1/3 av disse skal reserveres besøkende elbiler.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 10 % av p-plassene reserveres forflytningshemmede.

Ved regulering skal plassering av all parkering på bakken (herunder til bil, sykkel og MC) fremgå av plankart eller illustrasjonsplan som følger planen.

§ 7.8 Boligkategori B1a

7.8.1 Tomtestørrelse

Boligtomter innenfor kategori B1a skal være minimum 700 m² for enebolig og 1 000 m² for tomannsbolig.

7.8.2 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA.

Innenfor boligkategori B1a tillattes bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

For eneboliger tillates 2 sekundærleiligheter på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet. For tomannsboliger tillates 1 sekundærleilighet på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet.

7.8.3 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B1a skal det avsettes minimum 300 m² MUA for hver enebolig og 400 m² MUA for en tomannsbolig på egen boligtomt. For sekundærleiligheter skal det avsettes 50 m² MUA per boenhet.

7.8.4 Lekeareal

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 50 m² per boenhet, men likevel minst 1 000 m² lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 200 meters gange til lekeplass.

7.8.5 Parkering

Det er krav til minimum 2 parkeringsplasser for hovedbruksenheten. Tomten skal planlegges slik at minimum 1 plass kan være i garasje. Det er krav til minimum 1 parkeringsplass i tillegg for sekundærleiligheter.

§ 7.9 Boligkategori B1b

7.9.1 Tomtestørrelse

Boligtomter innenfor kategori B1b skal være minimum 1 000 m² for eneboligtomter og 1 500 m² for tomannsboligtomter.

7.9.2 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA.

Innenfor boligkategori B1b tillattes bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

For eneboliger tillates 2 sekundærleiligheter på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet. For tomannsboliger tillates 1 sekundærleilighet på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet.

7.9.3 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B1b skal det avsettes minimum 300 m² MUA for hver enebolig og 400 m² MUA for en tomannsbolig på egen boligtomt. For sekundærleiligheter skal det avsettes 50 m² MUA per boenhet.

7.9.4 Lekeareal

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 50 m² per boenhet, men likevel minst 1 000 m² lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 200 meters gange til lekeplass.

7.9.5 Parkering

Det er krav til minimum 3 parkeringsplasser for hovedbruksenheten. Tomten skal planlegges slik at minimum 2 plasser kan være i garasje. Det er krav til minimum 1 parkeringsplass i tillegg for sekundærleiligheter.

§ 7.10 Boligkategori B2

7.10.1 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 30 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 30 % BYA, inkludert fellesområder.

Innenfor boligkategori B2 tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 10 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til ferdig planert terreng.

7.10.2 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B2 skal det avsettes minimum 200 m² MUA per boenhet som privat areal, hvorav 30 % kan løses på privat balkong/terrasse. Minimum 70 % av MUA skal ligge på bakken.

7.10.3 Lekeareal

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 50 m² per boenhet, men likevel minst 1 000 m² lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 100 meters gange til lekeplass.

7.10.4 Parkering

For hver 3-roms leilighet eller større er det krav til minimum 2 parkeringsplasser, hvorav minst 1 plass skal være i garasje. Løses parkering i fellesanlegg, kan kravet reduseres til minimum 1,8 parkeringsplasser. Det er i tillegg krav til minimum 2 sykkelplasser per leilighet.

For hver 1- og 2-roms leilighet er det krav til minimum 1 parkeringsplass og minimum 1 sykkelplass.

I tillegg skal det etableres 0,3 gjesteparkeringsplass per leilighet, uavhengig av størrelse. 10 % av disse skal reserveres forflytningshemmede.

§ 7.11 Boligkategori B3

7.11.1 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 35 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 35 % BYA.

Innenfor boligkategori B3 tillates bebyggelse med maksimal gesims- og mønehøyde 12 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. På inntil 1/3 av bygningens grunnflate tillates gesims på maksimalt 15 meter. Gesims- og mønehøyde må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 16 meter regnet fra ferdig planert terreng.

I alle leilighetsbygg skal det sikres variasjon i leilighetsstørrelse.

7.11.2 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B3 skal det avsettes minimum 45 m² MUA per boenhet. 50 % av dette kan løses på balkong/terrasse, men hver leilighet skal ha minimum 10 m² privat utomhusareal i direkte tilknytning til boligen. Minimum 50 % av MUA skal ligge på bakken.

7.11.3 Lekeareal

Det er krav til 15 m² lekeareal per boenhet, dog minst 1 000 m² lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 50 meters gange til nærmeste lekeplass.

7.11.4 Parkering

Boligparkering skal løses under bakkeplan uten synlig fasade.

For hver 3-roms leilighet og større er det krav til minimum 1,3 parkeringsplasser og minimum 2 sykkelplasser.

For hver 1 og 2-roms leilighet er det krav til minimum 1 parkeringsplass og minimum 1 sykkelplass.

I tillegg skal det etableres 0,2 gjesteparkeringsplass per leilighet uavhengig av størrelse. 10 % skal reserveres forflytningshemmede.

§ 8 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 8.1 Utnyttelse, utforming og høyder

Ved regulering av sentrumsområder skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 50 % BYA, inkludert fellesområder.

Sentrumsområder skal planlegges som blokkbebyggelse og ha høy arealutnyttelse med variert funksjonssammensetning, herunder bolig, forretning og tjenesteyting. For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes forretninger og bevertning.

Der annet ikke fremgår av kommunedelplan eller områdereguleringsplan, tillates det i sentrumsområder bebyggelse med maksimal gesims- og mønehøyde 14,5 meter målt i

forhold til gjennomsnittlig planert terreng. På inntil 1/3 av bygningens grunnflate tillates gesims på maksimalt 17 meter.

§ 8.2 Uteoppholdsareal for bolig (MUA)

I sentrumsområder skal det avsettes minimum 20 m² MUA per boenhet, hvorav minimum 80 % av disse skal være fellesareal og ligge på bakken. Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA.

Ved regulering av områder skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for alle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.

§ 8.3 Lekeplass

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 15 m² per boenhet, men likevel minst 1 000 m² lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 50 meters gange til lekeplass.

I sentrumsområder kan større torg, offentlige plasser og parker erstatte krav til grendeplass.

§ 8.4 Parkering i sentrum

8.4.1 Generelt

Parkering skal løses under bakkeplan uten synlig fasade. Nedkjøring til garasjekjeller skal løses internt i bygget.

Det skal avsettes og beregnes minimum 18 m² per parkeringsplass.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 30 % av plassene avsettes for elbiler med ladepunkt. 1/3 av disse skal reserveres besøkende elbiler.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 10 % av parkeringsplassene reserveres forflytningshemmede.

8.4.2 Parkering for bolig i sentrum

For hver 3-roms leilighet eller større skal det være maksimalt 1 parkeringsplass. Det er krav til minimum 0,2 gjesteparkeringsplass og 2 sykkelplasser per leilighet.

For hver 1- og 2-roms leilighet skal det være maksimalt 0,7 parkeringsplass. Det er krav til minimum 0,2 gjesteparkeringsplass og 2 sykkelplasser per leilighet.

8.4.3 Parkering for næring og kontor i sentrum

Det skal etableres sykkelparkering til min. 50 % av de ansatte. Det skal avsettes plass til parkering for sykkel foran alle hovedinnganger.

Det er krav til minimum 0,5 parkeringsplass per 30 m² BRA næring.

Det skal være maksimalt 1 plass per 70 m² BRA kontor.

§ 9 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 9.1 Leke- og oppholdsarealer

Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.

Terreng og stedtypisk vegetasjon skal størst mulig grad bevares, og hovedandelen av arealene skal være sammenhengende og ha hensiktsmessig form.

§ 10 Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 10.1 Kjøpesentre

Etablering/utvidelse av kjøpesentre med samlet bruksareal for detaljhandel på over 3 000 m² tillates kun i de næringsområdene som er avsatt til dette i kommunedelplan eller områderegeringsplan for Slemmestad og områderegeringsplan for Spikkestad sentrum.

§ 10.2 Lager, logistikk og transportkrevende virksomhet

Innenfor næringsområder merket **P** tillates kun virksomheter som omfatter lager, logistikk og transportkrevende virksomhet.

Det tillates ikke handel, besøksintensiv eller arbeidsplassintensiv virksomhet innenfor næringsområder merket **P**.

§ 10.3 Plasskrevende handel

Plasskrevende handel (biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre) tillates kun innenfor næringsområder merket **N**.

§ 10.4 Treningsentre

Treningsentre kan etableres innenfor næringsområder merket **N**.

§ 10.5 Parkeringsnorm for næring og kontor i næringsområder N

Det tillates ikke overflateparkering. Det skal være maksimalt 1 parkeringsplass per 50 m² BRA. Det skal etableres sykkelparkering til minimum 50 % av de ansatte og avsettes plass til parkering for sykkel foran alle hovedinnganger.

§ 11 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 11.1 Follestad (innspill 803 og 804)

Innenfor områdene tillates kun virksomheter som omfatter lager, logistikk og transportkrevende virksomhet.

Imidlertid tillates også større masseuttak og fylling for senere tilbakeføring til virksomhet som nevnt over.

Det tillates ikke handel, besøksintensiv eller arbeidsplassintensiv virksomhet innenfor områdene.

§ 11.2 Spikkestad

Innenfor området tillates bolig og næring (kontor) samt privat og offentlig tjenesteyting i form av skole, barnehage, omsorgsboliger el.

§ 12 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 12.1 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 80 m² BYA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 4 meter og maksimal mønehøyde er 6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 13 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 13.1 Sammenhengende grønnstruktur

Sammenhengende grønnstruktur skal bevares. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge- og anleggstiltak skal sammenhengende grønnstrukturer (naturområder, turdrag, friområder, parker) tilrettelegges for og styrkes. Adgang til marka, større friområder, kulturlandskap og strandsone skal sikres.

§ 13.2 Friområder

Friområder skal ha beliggenhet og kvaliteter som sikrer gode lekemiljøer og rekreasjonsopplevelser.

Friområder skal tilrettelegges for alle.

§ 14 Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

§ 14.1 Oppføring av bygg

I landbruks-, natur-, og friluftsområder er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftsmål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

§ 14.2 Kårbolig

Nye kårboliger er en del av gården og skal oppføres i tilknytning til tunet/hovedhuset på eiendommen og tillates ikke senere fradelt.

For allerede eksisterende kårboliger som ikke har direkte avkjørsel til riks- eller fylkesvei og hvor det for øvrig ligger til rette for det, kan kårbolig fradeles.

§ 14.3 Omregulering av landbrukseiendommer

Når tun eller andre bygninger tilknyttet landbruket og deler av landbrukseiendom omreguleres til annet formål gjennom kommuneplanen, skal jordloven §§ 8, 9 og 12 gjelde fram til reguleringsplanen er godkjent.

§ 14.4 Spredt boligbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til spredt boligbebyggelse, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 150 m² BYA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 5 meter og maksimal mønehøyde er 7 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppført garasje på inntil 36 m². Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal avsettes 3 parkeringsplasser til hver bolig. Det skal beregnes 18 m² per parkeringsplass.

Fradeling og etablering av sekundære boenheter i disse områdene er ikke tillatt.

§ 14.5 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse tillates det at eksisterende fritidsbolig bruksendres til bolig, under forutsetning av at tiltaket er i tråd med § 14.4 og øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§ 15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

§ 15.1 Småbåthavn

Reguleringsplaner for småbåthavner skal sikre fri ferdsel for allmennheten langs kystlinjen.

Alle småbåthavner skal ha gjesteplasser.

§ 16 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

§ 16.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110

Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke.

§ 16.2 Hensyn friluftsliv, H530

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas.

Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt. Turstier og lignende for ferdsel og friluftsliv for allmennheten, samt andre tiltak som fremmer området som friluftsområde, kan likevel tillates etter særskilt søknad til kommunen.

§ 16.3 Bevaring naturmiljø, H560

Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas. Vegetasjon skal bevares.

Hensynssonen skal gjøres tilgjengelig for allmennheten uten at det går på bekostning av de kvalitetene hensynssonen skal sikre.

§ 16.4 Bevaring kulturmiljø, H570

Innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer av høy verdi. Landskapet skal ivaretas slik det er i dag. Vegetasjon som gamle, markante trær skal bevares.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

§ 16.5 Midlertidig båndlegging etter pbl., H710

Området er midlertidig båndlagt i påvente av reguleringsvedtak for ny fv. 167, Røykenveien.