

Son indre område - Reguleringsbestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 10.11.1986. Mindre vesentlig reguleringsendring av bygningsrådet 22.4.1987 (Kaia Hansens Minde omreguleres til boligformål). Mindre vesentlig reguleringsendring av bygningsrådet 23.9.1987 (Endret u-grad for AII og AIV). Reguleringsendring av kommunestyret 25.4.1988 (Elim omreguleres til forretninger/kontor – SX). Mindre vesentlig reguleringsendring av bygningsrådet 24.11.1988 (Endring av størrelse og u-grad på brannstasjonstomta). Reguleringsendring av kommunestyret 29.10.1990 (utvidelse av Son Kros parkeringsareal + krav om bebyggelsesplan for et avgrenset område i bestemmelsene). Mindre vesentlig reguleringsendring av kommunestyret 22.11.1993 (Endret trasé for gang- og sykkelveg mellom Son skole og Storgaten). Reguleringsendring av kommunestyret 8.5.2000 (Son menighetshus omreguleres til boligformål). Mindre endring av plansjefen 18.07.2014 (formålgrense justert i forhold til eiendomsgrense 160/218). Mindre endring av plansjefen 29.10.2021 (justering av formålgrense mellom 160/15 og 160/16).

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrenser.

§ 2

Området er regulert til:

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretninger og kontorer
- Tomt for offentlig bygning
- Trafikkområder
 - Kjøreveger
 - Fortau/gangveger
 - Parkeringsplasser
 - Havn
- Friområder
 - Parker, lekeplasser
- Spesialområder
 - Friluftsområder
 - Kommunalteknisk virksomhet
 - Bevaring/boliger
 - Bevaring/kontor, forretning
 - Bevaring/offentlige bygninger
 - Bevaring/allmennyttige formål (forsamlingslokaler)

§ 3 Fellesbestemmelser

- a. For boliger beregnes 1 garasje og minst 1 ekstra oppstillingsplass for personbil pr. leilighet. For øvrige funksjoner fastsetter bygningsrådet kravene til parkeringsdekning i hvert enkelt tilfelle. Parkering og garasjeanlegg kan løses i fellesskap.
- b. For byggeområdene er det bestemt en maksimal utnyttelsesgrad og et maksimalt etasjeantall. Disse størrelsene framgår av nedenstående tabell:

Område	Antall etasjer	U-grad	Område	Antall etasjer	U-grad
BI	1	0,10	BXXVII	2	0,25
BII	2	0,10	BXXVIII	2	0,25
BIII	2	0,25	BXXIX	2	0,25
BV	2	0,25	BXXX	2	0,25
BVI	2	0,20	BXXXI	1	0,25
BVII	2	0,25	BXXXII	1	0,15
BVIII	2	0,20	BXXXIII	1	0,20
BIX	1	0,15	BXXXIV	2	0,20
BX	2	0,15	BXXXV	2	0,20
BXI	2	0,20	SI	2	0,50
BXII	1	0,25	SII	2	0,50
BXIII	2	0,15	SIII	2	0,50
BXIV	2	0,20	SIV	2	0,30
BXV	2	0,20	SV	2	0,30
BXVI	2	0,20	SVI	2	0,40
BXVII	1	0,25	SVII	2	0,30
BXVIII	2	0,25	SVIII	2	0,30
BXIX	1	0,25	SIX	2	0,50
BXX	2	0,12	SX	1	0,25
BXXI	2	0,12	OI	1	0,55
BXXII	2	0,12	OIII	2	0,40
BXXIII	2	0,15	OIV	2	0,20
BXXIV	1	0,20	AII	2	0,50
BXXV	2	0,15	AIV	2	0,35
BXXVI	2	0,15			

Utnyttelsesgraden er fastsatt som det gulvareal eiendommen kan bebygges med, unntatt garasje/carport, målt i forhold til eiendommens nettoareal med tillegg av halvparten av tillegg av veggrunn, og med tillegg av inntil 10 m. bredde av tilstøtende friområde.

For eiendommene gnr. 160, bnr. 7, 8, 9,10 og 28-147-159 og 80, 142 er byggelinjer trukket slik at bebyggelsens avstand fra strand er fastsatt i samsvar med bestemmelsene i bygningslovens § 26b.

- c. Bygningsrådet kan nekte etablert virksomhet som etter deres skjønn vil være skjemmende for strøket eller til ulempe for omboende.
- d. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling.
- e. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g. Den ubebygde del av tomta skal holdes i en stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene. Eventuell utendørs lagring må anordnes på en tiltalende måte, og om nødvendig skjermes mot innsyn.
- h. Tørkestativ, oljefat og søppelholdere skal plasseres slik at de blir til minst ulempe for naboer.

§ 4 Byggeområde for boliger

- a. I byggeområdene for boliger - utenom bevaringsområdene - kan oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje/carport/uthus.
- b. Maksimal tillatt u-grad og etasjetall er vist i § 3b.
- c. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 25° - 45°.
- d. Bygningsrådet kan tillate innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene, der terrenget etter rådets skjønn ligger til rette for det.
- e. Garasje/uthus skal til sammen ikke overstige 50 m². Bygningsrådet kan tillate frittliggende carport/garasje/uthus plassert i nabogrense, og inntil 1,5 m. fra kant regulert vei. Garasje/carport vinkelrett på offentlig vei skal ligge minst 5 m. fra kant regulert vei. Garasje1 carport/uthus skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.
- f. Bygningsrådet kan i boligområder tillate innslag av mindre kommersielle eller sosiale virksomheter som etter rådets skjønn ikke vil virke forstyrrende på bomiljøet.

- g. Gesimshøyden for enetasjes bebyggelse, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 5,0 m., og mønehøyden skal ikke overstige 7,5 m. For toetasjes bebyggelse gjelder bygningslovens maksimumskøyder på henholdsvis 8 og 9 m.
- h. Alle tiltak i grunnen innenfor BXXXXV skal varsles Akershus fylkeskommune slik at tiltaket kan overvåkes i forhold til automatisk fredete kulturminner.

§ 5 Byggeområde for kontorer og forretninger (SI)

- a. Bebyggelsens art, utforming og plassering skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Max gesimshøyde settes til 8 m., og maks mønehøyde til 9 m.
- c. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 25° - 35°.
- d. Bebyggelsens 2. etasje tillates innredet til boligformål.
- e. For bygningsrådet behandler byggeommelding, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskonservatoren.

§ 6 Tomt for offentlig bygning

- a. Maksimal utnyttelsesgrad og tillatt etasjeantall fremgår av bestemmelsenes § 3b.
- b. Max. gesimshøyde settes til 4 m., og maks mønehøyde til 7 m. for enetasjes bebyggelse. For toetasjes bebyggelse skal gesimshøyde/mønehøyde ikke overstige 8 og 9 m. målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.
- c. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 25° - 35°.

§ 7 Trafikkområder

- a. I havneområdet, H 1, kan det oppføres bygg eller utføres anlegg som har direkte tilknytning til havnen.

Opplaget ved Son Småbåthavn, H 1, skal primært skje i tidsrommet september mai, og plassen på land skal holdes ryddig i det tidsrom hvor opplag ikke skjer.

Arealene - merket HT - skal benyttes til offentlig bilparkering i tiden 1/6 – 1/9, og tillates ikke benyttet til båtopplag eller annen havnetilknyttet virksomhet i dette tidsrommet.

Havneområdet ved Son torg, HIV, skal ikke benyttes til opplag av noen art, kun som fiskerihavn og gjestehavn etter retningslinjer fastsatt av havnestyret i medhold av havneloven.

Havneområdene, HI1 og HIV, tillates utbygget med brygger i samsvar med reguleringsplanens avgrensning. For øvrig skal det i områdene ikke oppføres bygninger og anlegg som kommer inn under bygningslovens bestemmelser.

- b. For regulerte boligområder som ligger i direkte eller nær tilknytning til Sonsveien (R151), Brevikveien (F. c. 2.1) og Kolåsveien (F. c. 2.1), skal utbygger i forbindelse med behandling av bebyggelsesplan og den enkelte byggesak, dokumentere at bebyggelsen gis tilfredsstillende støymessig utforming, i samsvar med Miljøverndepartementets veiledende støyfskrifter og byggeforskriftene til bygningsloven. Tilfredsstillende støyskjerming kan enten utføres som felles støyskjerm for flere eiendommer, som støyisolerende tiltak i den enkelte bygning eller ved kombinasjon av støyskjerm/fasadeisolering.

Ved bruk av utvendig støyskjerm, skal denne utføres enhetlig for de eiendommer som detaljplanlegges samlet, og støyskjermen skal gis en utforming i høyde, beliggenhet, materialvalg og farger etter bygningsrådets nærmere godkjenning.

§ 8 Spesialområder - bevaring

- a. I områdene regulert til kontorer, forretningslokaler, boliger, i spesialområde/bevaring, skal bygningenes 2 etasje nyttes til boligformål.
- b. Eksisterende bygninger som inngår i planen som bevaringsverdige, kan utvendig istandsettes, tilbygges og påbygges, men det forutsettes at husenes målestokk, takform, taktekking, dør - og vindusutførelse, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig karakter.

Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk, men så vidt mulig bør det opprinnelige interiør bevares.

- c. Andre eksisterende bygninger enn de bevaringsverdige, og alle arter nybygg skal gis en eksteriørform samt materialbruk som harmonerer med de bevaringsverdige bygninger. Nybygg skal oppføres etter bestemmelsene i byggeforskriftene, men må ha fasadekledning av trepanel.
- d. Dersom et skadet hus erstattes med nybygg, kan bygningsrådet gi pålegg om at den nye bygning må ha samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, dersom dette etter rådets skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige profil og miljøkvaliteter.

Bevaringsverdige hus som på grunn av skader må erstattes med nybygg, skal gis samme plassering som det opprinnelige bygg.

- e. For et nybygg eller en større fasadeendring behandles, kan bygningsrådet forlange at det sendes inn fasadeoppriss av bygningen, og så mye av den tilstøtende bebyggelse som rådet finner nødvendig for å vurdere søknaden.
- f. Før bygningsrådet behandler byggesaker innenfor bevaringsområdet skal det innhente uttalelse fra fylkeskonservatoren. For fredete bygninger innenfor bevaringsområdet gjelder for øvrig bestemmelsene i lov om kultminner.
- g. Dersom ikke annet er fastsatt i planen, gjelder grense mellom byggeområde og trafikkområde som byggegrense.
- h. Forstøtningsmurer mot gate og gjerder skal ved valg av materialer og høyde harmonere med miljøet. Oppsetting eller endring av gjerder og forstøtningsmuren, skal forelegges bygningsrådet for godkjenning.

§ 9

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen, der hvor særlige grunner taler for det.

§ 10

For arealet som har samme avgrensning som bilag 18, skal det, for tiltak og arbeider igangsettes for vedlikehold og opprustning av arealet, utarbeides en bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens bestemmelser i passende målestokk som skal vise:

- Arealdisponering
- Beplantning av vegetasjon (trær, hekker, blomster osv.)
- Kanalisering/regulering av biltrafikk
- Opprustning/anlegg av parkeringsplasser på egnede areal
- Møblering (benker/sittegrupper, avskjenning, kanter, gjerder)
- Dekke (differensiering av vegareal, torvareal og gangareal)