

**0217-2010001 Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet**

Plantype: Områderegulering  
Vedtatt: **30.06.2015** Datert: 30.06.2015 Arkivsak: 15/943  
Gjennomføringsfrist: ingen

**§ 1 Plankart og planavgrensning**

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2010001

på grunnen/vannoverflate

Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

**§ 2 Arealformål**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	Felt B1 til B5, B7 til B13
1130	Sentrumsformål	Felt S1
1161	Barnehage	Felt Ba1
1400	Idrettsanlegg	Felt I1
1510	Energianlegg	Felt E1
1542	Avløpsanlegg	Felt A1
1803	Bolig/tjenesteyting	Felt BT1
1804	Bolig/kontor	Felt BK1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Veg	Felt V1 til V31
2018	Annen veggrunn	Felt AV1
2041	Kai	Felt K1 og K2
2080	Parkering	Felt P1 til P3

Grønnstruktur

3001	Grønnstruktur	Felt G1
3031	Turveg	Felt T1 til T7 og T9 til T11
3900	Badeplass/friluftformål	Felt Bp1

Landbruks-, natur- og friluftsområder

5100	Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF)	Felt LNF1 og LNF2
------	---	-------------------

**§ 3 Bestemmelsesområder**

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 1 og 6

1235	Bygnings- og kulturmiljø rundt Uranienborg	område #1
1235	Bygnings- og kulturmiljø rundt Bålerud sentrum	område #2

**§ 4 Hensynssoner**

Området reguleres til:

Sikringssone

140	Frisikt	H140_1 til H140_3
-----	---------	-------------------

Sone med angitte særlige hensyn

550	Særlige hensyn til landskap	H550_1 til H550_3
560	Bevaring av naturmiljø	H560_1 og H560_2
570	Bevaring av kulturmiljø	H570_1 til H570_4

Båndleggingssone

720	Båndlegging etter naturmangfoldloven	H720_1 og H720_2
-----	--------------------------------------	------------------

## § 5 Fellesbestemmelser

### § 5.1 Eiendomsstruktur

Fradeling av arealer som er avsatt til bebyggelse og anlegg etter pbl. §12-5 nr.1 er tillatt over strandsonen etter nærmere vilkår:

- Tomtestørrelsen skal være minst 1350 m<sup>2</sup> pr. tomt.
- Avkjørsel til tomtene skal være direkte ut mot offentlig vei eller via regulert atkomstvei.

Ovennevnte vilkår gjelder ikke felt B2, B3, B5, Ba1, E1 og A1.

Sammenslåing som gjelder eiendommer avsatt til bebyggelse og anlegg etter pbl. § 12-5 nr. 1 er ikke tillatt.

### § 5.2 Terrengbehandling

Vesentlig terrenginngrep etter pbl. § 20-1 k) er forbudt, med unntak av inngrep i forbindelse med oppføring, ombygging, påbygging, underbygging eller plassering av tiltak som er tillatt etter denne planen. Tiltak etter Byggteknisk forskrift § 4-1 c) pkt. 6 og krever søknad etter pbl. § 20-1. Det samme gjelder for boring i terreng inntil eventuell kommunal vannforsyning er etablert og satt i drift.

Inntil kommunal vannforsyning er etablert og satt i drift, tillates sprenging kun etter søknad til kommunen og hvis det er strengt nødvendig.

### § 5.3 Gjerder og hekker

Kommunen kan pålegge grunneier som har tomtegrense mot offentlig turvei eller badeplass å sette opp gjerde eller hekk på grunneierens tomt mot denne. Dette gjelder ikke innenfor forbudsgrensen langs sjøen (jf. § 5.10).

### § 5.4 Private brygger

For hver eiendom som grenser direkte mot sjøen og som helt eller delvis omfattes av felt B4 (jf. § 7) kan det oppføres én brygge. Det samme gjelder for felt BT1 og BK1.

Bryggen skal utformes som utstikker. Konstruksjonens totalbredde skal være maks. 1,8 meter og konstruksjonens totallengde skal være maks. 10 meter. Oppsetting av rekkverk og skilt tillates ikke.

Kommunen kan stille krav til materialvalg og farge av hensyn til tilpasning til terreng eller tilgrensende bebyggelse og anlegg.

Bryggen skal utformes slik at den tåler fremtidig stormflo.

### § 5.5 Eстетikk, utforming og materialbruk

Nye bygninger, anlegg og konstruksjoner, samt endringer av eksisterende bygninger, anlegg og konstruksjoner skal i størrelse, proporsjoner, formspråk, farge- og materialbruk harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen og kulturmiljøet i planområdet (jf. §§ 26.5 og 26.6).

Lengden på nye bygninger skal ikke overstige 20 meter.

Parkeringsanlegg, uthus og konstruksjoner skal ha en utforming, materialbruk og fargesetting som underordner seg hovedbygningen.

I bygninger for bolig-, barnehage- eller næringsformål og i garasjer bør det i hovedsak benyttes tre som hovedmateriale.

Det skal ikke benyttes glaserte takstein og andre sterk reflekterende byggematerialer.

### § 5.6 Grad av utnytting

For tomter som omfattes av hensynssone H570\_1 (jf. § 26.5) og H570\_2 (jf. § 26.6) gjelder følgende grad av utnytting så lenge den bevaringsverdige bebyggelsen eksisterer:

Grad av utnytting fastsettes til bebygd areal (BYA) av den bevaringsverdige bebyggelsen på tomt.

I tillegg kan det oppføres parkeringsanlegg (garasjer eller carport) med totalt maks. 36 m<sup>2</sup> BYA pr. tomt. Uthus skal oppføres med maks. 15 m<sup>2</sup> BYA.

Konstruksjoner som ikke medregnes i BRA etter Byggteknisk forskrift begrenses til totalt 15 m<sup>2</sup> BYA pr. tomt.

For bevaringsverdig bebyggelse i hensynssone H570\_2 kan tilbygg med totalt maks. 15 m<sup>2</sup> BYA tillates.

### § 5.7 Bygningens høyde

Dersom ikke annet er bestemt i denne planen, gjelder følgende høydebegrensninger ved nye tiltak:

**Tabell 1**

Tiltak	Maks. mønehøyde	Maks. gesimshøyde
Småhus (enebolig inkl. evt. sekundærløilighet)	8,5 m	6,5 m
Parkeringsanlegg (garasje og/eller carport)	4,5 m	4,5 m
Uthus	3,0 m	2,5 m

Dersom taket utformes som to motstående pulttak, regnes øverste gesimshøyde som mønehøyde. For øvrig skal høydene måles iht. de til enhver tid gjeldende regler i Byggteknisk forskrift.

### § 5.8 Bygningens avstand

Mindre frittliggende garasjer, carport og uthus skal plasseres minst én meter fra nabogrense. For øvrig gjelder pbl. § 29-4.

### § 5.9 Byggegrenser langs veier

Følgende tiltak kan oppføres innenfor byggegrensene langs offentlige, kommunale veier som er vist i plankartet:

- mindre frittliggende garasje eller carport hvis utkjøring er parallelt med veibanen, dersom tiltaket plasseres med minst 1,5 meters avstand fra regulert veggrunn
- mindre frittliggende garasje eller carport hvis utkjøring er vinkelrett med veibanen, dersom tiltaket plasseres med minst 5 meters avstand fra regulert veggrunn
- bygninger og anlegg for felles renovasjon
- oppstillingsplass til private avfallsbeholdere, dersom tiltaket plasseres med minst 1,5 meters avstand fra regulert veggrunn. Plassen kan utstyres med enkel gjerde/skjerming som ikke er høyere enn 1,5 meter og med enkelt lokk.
- nettstasjoner, deriblant tiltak i felt E1 (jf. § 11)
- tiltak for bevaring av kulturmiljø etter §§ 26.5 c), e), f) og i)

### § 5.10 Forbudsgrense langs sjø

Innenfor forbudsgrensen langs sjøen som er vist i plankartet gjelder pbl. § 1-8 med unntak av følgende tiltak:

- fasadeendring av godkjente tiltak
- private brygger (jf. § 5.4)
- offentlige veier og felles avkjørsler i felt V1, V6, V13 og V21 (jf. § 15)
- kaianlegg og tilhørende tiltak i felt K1 og K2 (jf. § 17)
- turvei i felt T1, T2, T3, T7, T9, T10 og T11 (jf. § 20)
- anlegg og innretninger for atkomst, bruk og drift av offentlige badeplasser og friluftsområder
- tiltak i LNF-områder (jf. § 22)
- underjordiske ledninger for offentlig vannforsyning og avløpshåndtering med tilhørende innretninger
- riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- tiltak for bevaring av naturmiljø etter §§ 26.3 og 26.4
- tiltak for bevaring av kulturmiljø etter §§ 26.5 c), e), f), i), 26.6 og 26.7

### § 5.11 Forbudsgrenser langs vassdrag

Innenfor forbudsgrensene langs bekkene er arbeid og tiltak etter pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 ikke tillatt. Dette gjelder ikke følgende tiltak:

- fasadeendring av godkjente tiltak
- underjordiske ledninger for offentlig vannforsyning og avløpshåndtering med tilhørende innretninger
- riving av bygninger, konstruksjoner og anlegg
- tiltak for bevaring av naturmiljø etter §§ 26.3 og 26.4
- tiltak for bevaring av kulturmiljø etter §§ 26.5 c), e), f) og i)

### § 5.12 Parkering

Dersom ikke annet er bestemt i denne planen, skal det opparbeides følgende antall bilparkeringsplasser pr. enhet og tomt:

**Tabell 2**

Bebyggelse	Enhet	Bil
Enebolig	bolig	2
Sekundærleilighet	leilighet	1

### § 5.13 Overvanns- og flomhåndtering

Overvann fra nye tiltak innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal håndteres på egen grunn, og ikke føres i rør til vassdrag og skal ikke ledes til offentlige veigrøfter eller kommunalt ledningsnett.

Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

## § 6 **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt B1 til B3, B5 og B7 til B13)**

### § 6.1 Arealbruk

Det tillates enebolig eller enebolig med sekundærleilighet, samt tilhørende parkeringsanlegg, uthus og konstruksjoner.

Samme tomt skal kun bebygges med ett frittliggende småhus.

Det skal ikke oppføres mer enn 25 sekundærleiligheter innenfor planområdet.

Sekundærleiligheter skal ikke oppføres på boligeiendommer som omfattes av bestemmelsesområde #2 (jf. § 25.2) og/eller hensynssone H570\_1 (jf. § 26.5) og H570\_2 (jf. § 26.6).

### § 6.2 Eiendomsstruktur

Feltene B2, B3 og B5 krever en felles detaljregulering, hvor noe differensiert bebyggelse tillates. Mindre boliger bør vurderes og tilpasses ulike vernehensyn og grøntområder.

I felt B7 tillates maks. 3 boligeiendommer. Hver eiendom skal være minst 1350 m<sup>2</sup>.

I felt B8 tillates maks. 4 boligeiendommer. Hver eiendom skal være minst 1350 m<sup>2</sup>.

I felt B9 tillates maks. 2 boligeiendommer. Hver eiendom skal være minst 1350 m<sup>2</sup>.

I felt B10 tillates maks. 2 boligeiendommer. Hver eiendom skal være minst 1350 m<sup>2</sup>.

I felt B11 tillates maks. 2 boligeiendommer. Hver eiendom skal være minst 1350 m<sup>2</sup>.

I felt B12 tillates maks. 2 boligeiendommer. Hver eiendom skal være minst 1350 m<sup>2</sup>.

I felt B13 tillates maks. 1 boligeiendom.

### § 6.3 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning fastsettes til maks. 25 % BYA pr. tomt dersom boligbygningen har maks. mønehøyde på 6,5 meter og maks. gesimshøyde på 4,5 meter.

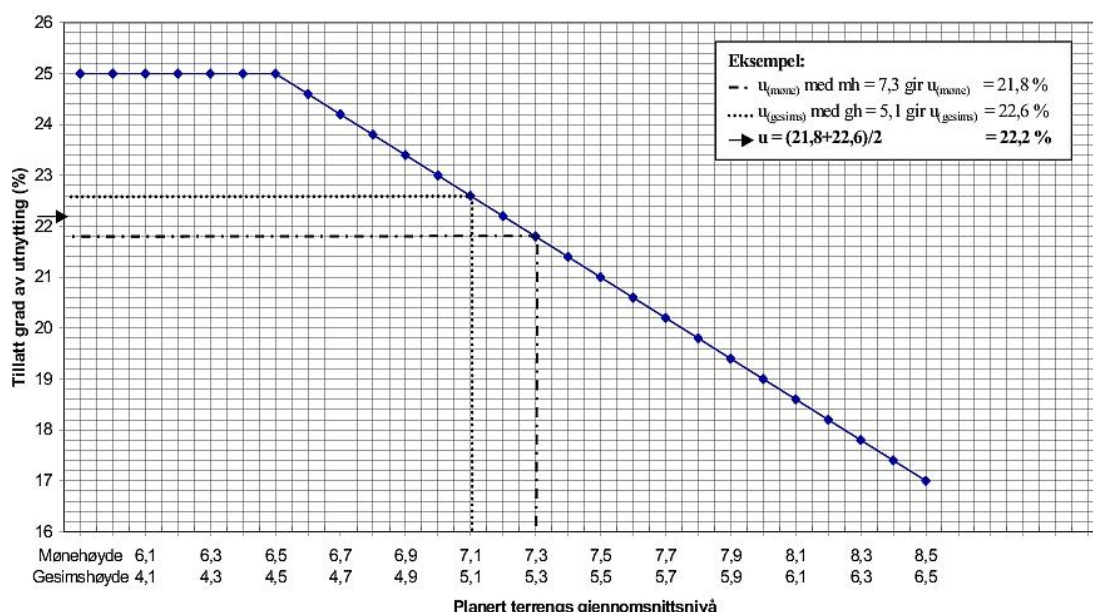
Grad av utnyttning fastsettes til maks. 17 % BYA pr. tomt dersom boligbygningen har maks. mønehøyde på 8,5 meter og maks. gesimshøyde på 6,5 meter.

For tomter der boligbygningens maks. mønehøyde og maks. gesimshøyde ligger mellom de ovenfor angitte høydene, beregnes grad av utnyttning lineært. Grad av utnyttning utgjør da gjennomsnittet av grad av utnyttning ut fra mønehøyde og grad av utnyttning ut fra gesimshøyde (jf. figur 1).

Figur 1

## Beregning av tillatt grad av utnyttning

$$u = (u_{\text{møne}} + u_{\text{gesims}}) / 2$$



Sekundærleiligheten skal være vesentlig mindre enn hovedleiligheten, og skal ha en størrelse på minst 25 m<sup>2</sup> BRA og maks. 70 m<sup>2</sup> BRA. I sekundærleilighetene skal alle hovedfunksjoner være samlet på bygningens inngangsplan.

Parkeringsanlegg og utebod skal oppføres med totalt maks. 46 m<sup>2</sup> BYA i tilfelle enebolig, og totalt maks. 75 m<sup>2</sup> BYA i tilfelle enebolig med sekundærleilighet. For tomter som er større enn 2.000 m<sup>2</sup> kan større uteboder tillates.

Konstruksjoner som ikke medregnes i bruksareal (BRA) etter Byggteknisk forskrift begrenses til totalt 15 m<sup>2</sup> BYA pr. boenhet.

Det vises for øvrig til § 5.6.

## § 7 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt B4)

### § 7.1 Arealbruk

Det tillates kun eneboliger, samt tilhørende parkeringsanlegg, uthus og konstruksjoner.

Samme tomt skal kun bebygges med ett frittliggende småhus.

Boliger, parkeringsanlegg og uthus skal plasseres minst 3 m.o.h. (NN1954).

### § 7.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning fastsettes til maks. 25 % BYA pr. tomt dersom boligbygningen har maks. mønehøyde på 6,5 meter og maks. gesimshøyde på 4,5 meter.

Grad av utnyttning fastsettes til maks. 17 % BYA pr. tomt dersom boligbygningen har maks. mønehøyde på 8,5 meter og maks. gesimshøyde på 6,5 meter.

For tomter der boligbygningens maks. mønehøyde og maks. gesimshøyde ligger mellom de ovenfor angitte høydene, beregnes grad av utnyttning lineært. Grad av utnyttning utgjør da gjennomsnittet av grad av utnyttning ut fra mønehøyde og grad av utnyttning ut fra gesimshøyde (jf. figur 1).

Grad av utnyttning skal ikke overstige 250 m<sup>2</sup> BYA pr. tomt og 250 m<sup>2</sup> BRA pr. tomt.

Parkeringsanlegg og utebod kan komme i tillegg til maks. 250 m<sup>2</sup> BYA over strandlinjen der tomtene er godt tilbaketrasket.

Parkeringsanlegg og utebod skal oppføres med totalt maks. 46 m<sup>2</sup> BYA pr. tomt.

Konstruksjoner som ikke medregnes i bruksareal (BRA) etter Byggteknisk forskrift begrenses til totalt 15 m<sup>2</sup> BYA pr. tomt.

Det vises for øvrig til § 5.6.

## § 8 Sentrumsformål (felt S1)

### § 8.1 Arealbruk

På tomten tillates én boenhet, samt tilhørende parkeringsanlegg, uthus og konstruksjoner. I tillegg kan bebyggelsen på tomten brukes til forretning, bevertning og/eller offentlig eller privat tjenesteyting. Boenhet og evt. forretningsdel skal tilsammen utgjøre én bygning.

### § 8.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning på tomten fastsettes til maks. 350 m<sup>2</sup> BRA med følgende fordeling mellom formålene (jf. tabell 3):

Tabell 3

Tiltak	maks. BRA
Bolig	255 m <sup>2</sup>
Forretning	55 m <sup>2</sup>
Tjenesteyting	75 m <sup>2</sup>
Bevertning	130 m <sup>2</sup>
Parkeringsanlegg (garasje og/eller carport)	18 m <sup>2</sup>
Uthus	75 m <sup>2</sup>

Konstruksjoner som ikke medregnes i bruksareal (BRA) etter Byggteknisk forskrift begrenses til totalt 10 m<sup>2</sup> BYA pr. boenhet.

### § 8.3 Parkering

Det skal anlegges minst 10 sykkelparkeringsplasser med stativ. I tillegg skal det avsettes tilstrekkelig areal for varelevering. Det vises for øvrig til § 18.3.

## § 9 Barnehage (felt Ba1)

### § 9.1 Arealbruk

Det skal oppføres barnehage, samt tilhørende parkeringsanlegg, uthus og konstruksjoner.

### § 9.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning fastsettes til maks. 25 %-BYA.

### § 9.3 Parkering

Det skal anlegges minst 15 bilparkeringsplasser, 15 sykkelparkeringsplasser med stativ og én parkeringsplass for motorsykler. I tillegg skal det avsettes én bilparkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne.

## § 10 Idrettsanlegg (felt I1)

### § 10.1 Arealbruk

Det kan oppføres idrettsanlegg, samt tilhørende parkeringsanlegg, uthus og konstruksjoner.

### § 10.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning fastsettes til maks. 175 m<sup>2</sup> BRA.

### § 10.3 Parkering

Det skal anlegges minst 10, men maks. 30 bilparkeringsplasser. Videre skal det settes opp minst 20 sykkelparkeringsplasser med stativ. I tillegg skal det avsettes to parkeringsplasser for motorsykler, samt to bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

## § 11 Energianlegg (felt E1)

### § 11.1 Arealbruk

Feltet skal benyttes til bebyggelse og anlegg for energiforsyning. Det vises for øvrig til pbl. § 1-3.

## § 12 Avløpsanlegg (felt A1)

### § 12.1 Arealbruk

Det tillates renseanlegg eller annen teknisk installasjon for vann- og avløpsløsning, samt tilhørende parkeringsanlegg, uthus og konstruksjoner.

- § 12.2 Grad av utnyttning  
Grad av utnyttning fastsettes til maks. 250 m<sup>2</sup> BYA.
- § 12.3 Bygningens høyde  
Høyden på bygninger fastsettes til maks. cotehøyde = c+24 meter.
- § 12.4 Estetikk, utforming og materialbruk  
Anlegget skal innpasses i terrenget. Som fasadematerial skal det i hovedsak benyttes naturstein som ligner den stedlige fjellgrunnen. Taket skal utformes som grønt tak.
- § 12.5 Parkering  
Det skal anlegges én parkeringsplass for lastebil (servicebil).

### § 13 Bolig/tjenesteyting (felt BT1)

- § 13.1 Arealbruk  
Tomten skal brukes til museumsformål, samt tilhørende uthus og konstruksjoner. Videre tillates forretning og/eller bevertning i tilknytning til museumsformålet. Det tillates dessuten én enebolig på tomten.  
Turveien langs kysten (kyststien) som går over tomten skal holdes åpen for allmenn ferdsel til fots og sykkel.
- § 13.2 Grad av utnyttning  
Grad av utnyttning fastsettes til maks. 555 m<sup>2</sup> BRA med følgende fordeling mellom formålene (jf. tabell 4):

**Tabell 4**

Tiltak	maks. BRA
Enebolig	115 m <sup>2</sup>
Tjenesteyting (museum)	300 m <sup>2</sup>
Forretning	140 m <sup>2</sup> (tilsammen)
Beverting	
Uthus	

Konstruksjoner som ikke medregnes i bruksareal (BRA) etter Byggteknisk forskrift begrenses til totalt 10 m<sup>2</sup> BYA pr. boenhet.

- § 13.3 Parkering  
Det skal anlegges én bilparkeringsplass til eneboligen.  
Det skal anlegges minst 10 sykkelparkeringsplasser med stativ for besøkende til museet.

### § 14 Bolig/kontor (felt BK1)

- § 14.1 Arealbruk  
Det tillates inntil to eneboliger, samt tilhørende parkeringsanlegg, uthus og konstruksjoner. I tillegg til bolig kan tomten inneholde kontor.  
Evt. kontor skal kombineres med enebolig nr. 2, som tilsammen skal utgjøre én bygning.
- § 14.2 Grad av utnyttning  
Grad av utnyttning fastsettes iht. tabell 5:

**Tabell 5**

Tiltak	maks. BRA
Enebolig 1	250 m <sup>2</sup>
Enebolig 2	150 m <sup>2</sup>
Evt. kontor	110 m <sup>2</sup>
Enebolig 2 inkl. kontor	210 m <sup>2</sup>
Parkeringsanlegg (garasje og/eller carport) pr. enebolig	36 m <sup>2</sup>
Uthus pr. enebolig	9 m <sup>2</sup>

Konstruksjoner som ikke medregnes i bruksareal (BRA) etter Byggteknisk forskrift begrenses til totalt 10 m<sup>2</sup> BYA pr. boenhet.

- § 14.3 Parkering  
Det skal anlegges én bilparkeringsplass og to sykkelparkeringsplasser med stativ pr. 50 m<sup>2</sup> kontor.

## § 15 Veg (felt V1 til V31)

- § 15.1 Arealbruk  
Det skal oppføres veianlegg med tilhørende veiskuldre, grøfter, belysning og holdeplasser for kollektivtrafikk. Det kan også plasseres andre nødvendige anlegg for teknisk infrastruktur.
- § 15.2 Vei 1 – Bekkenstenveien og del av Ingierstrandveien  
Kjøreveien skal utformes med 5,5 meters kjørebanebredde (typisk tverrprofil) ekskl. veiskuldre og/eller kantsteinklaring.
- § 15.3 Vei 2 – Rødstenveien, deler av R. Amundsens vei og snuplass for buss  
Kjøreveien skal utformes med 4,5 meters kjørebanebredde (typisk tverrprofil) ekskl. veiskuldre og/eller kantsteinklaring.  
Det kan anlegges fortau på inntil 2,5 meters bredde ekskl. skulder langs østsiden av Rødstenveien og langs nord- og vestsiden av R. Amundsens vei.  
I veiarealet forbeholdt snuplass for buss ved Bålerud sentrum kan det plasseres offentlig renovasjonsanlegg inkl. bilparkeringsplass for avfallslevering.
- § 15.4 Vei 3 – Del av R. Amundsens vei  
Kjøreveien skal utformes med 4,5 meters kjørebanebredde (typisk tverrprofil) ekskl. veiskuldre og/eller kantsteinklaring.
- § 15.5 Vei 4 til 8 – øvrige kommunale veier  
Kjøreveiene skal utformes med 4 meters kjørebanebredde (typisk tverrprofil) ekskl. veiskuldre og/eller kantsteinklaring.
- § 15.6 Vei 12, 13, 15 til 21, 25, 26 og 28 til 31 – felles private avkjørsler  
Kjøreveiene skal utformes med 3 meters kjørebanebredde (typisk tverrprofil) ekskl. veiskuldre og/eller kantsteinklaring.  
Veiene skal holdes åpne for allmenn ikke-motorisert ferdsel.  
Felt V12 skal være felles avkjørsel for R. Amundsens vei 162 (gnr. 35/bnr. 34), R. Amundsens vei 164A (gnr. 35/bnr. 148) og R. Amundsens vei 164C (gnr. 35/bnr. 159).  
Felt V13 skal være felles avkjørsel for R. Amundsens vei 186A (gnr. 35/bnr. 115) og R. Amundsens vei 188 (gnr. 35/bnr. 114).  
Felt V15 skal være felles avkjørsel for R. Amundsens vei 174B (gnr. 35/bnr. 174), R. Amundsens vei 174C (gnr. 35/bnr. 175) og R. Amundsens vei 174D (gnr. 35/bnr. 176).  
Felt V16 skal være felles avkjørsel for R. Amundsens vei 156A (gnr. 35/bnr. 80), R. Amundsens vei 156B (gnr. 35/bnr. 154), R. Amundsens vei 156C (gnr. 35/bnr. 165) og R. Amundsens vei 158 (gnr. 35/bnr. 87).  
Felt V17 skal være felles avkjørsel for R. Amundsens vei 152 (gnr. 35/bnr. 81) og R. Amundsens vei 154 (gnr. 35/bnr. 78).  
Felt V18 skal være felles avkjørsel for R. Amundsens vei 145C og 145D (gnr. 35/bnr. 1), R. Amundsens vei 147 (gnr. 35/bnr. 98) og R. Amundsens vei 149 (gnr. 35/bnr. 63).  
Felt V19 skal være felles avkjørsel for R. Amundsens vei 145A (gnr. 35/bnr. 171) og R. Amundsens vei 145B (gnr. 35/bnr. 172).  
Felt V20 skal være felles avkjørsel for Bekkenstenveien 29 (gnr. 32/bnr. 86) og Bekkenstenveien 31 (gnr. 32/bnr. 85).  
Felt V21 skal være felles avkjørsel for Svartskogveien 20 (gnr. 35/bnr. 17) og Svartskogveien 22 (gnr. 35/bnr. 43).  
Felt V25 skal være felles avkjørsel for Linnekastveien 24 (gnr. 35/bnr. 21), Linnekastveien 30 (gnr. 35/bnr. 32) og Linnekastveien 32 (gnr. 35/bnr. 111).  
Felt V26 skal være felles avkjørsel for Framveien 12 (gnr. 35/bnr. 131), Framveien 14 (gnr. 35/bnr. 132), Framveien 16 (gnr. 35/bnr. 123), Framveien 18A (gnr. 35/bnr. 156) og Framveien 18B (gnr. 35/bnr. 124).

Felt V28 skal være felles avkjørsel for Framveien 23 (gnr. 35/bnr. 120), Framveien 25 (gnr. 35/bnr. 119), Framveien 27 (gnr. 35/bnr. 118) og Framveien 29 (gnr. 35/bnr. 117).

Felt V29 skal være felles avkjørsel for Framveien 28 (gnr. 35/bnr. 146), Framveien 34A (gnr. 35/bnr. 70), Framveien 34B (gnr. 35/bnr. 164), Framveien 36 (gnr. 35/bnr. 126), Framveien 38 (gnr. 35/bnr. 125) og Framveien 42 (gnr. 35/bnr. 149).

Felt V30 skal være felles avkjørsel for Framveien 53 (gnr. 35 / bnr. 109), Framveien 55 (gnr. 35/bnr. 107), Framveien 57 (gnr. 35/bnr. 105) og Framveien 59 (gnr. 35/bnr. 106).

Felt V31 skal være felles avkjørsel for Framveien 10 (gnr. 35/bnr. 161), felt B7 og B9.

#### § 15.7 Vei 9 til 11, 14, 22 til 24 og 27 – øvrige private avkjørsler

Kjøreveiene skal utformes med 3 meters kjørebanebredde (typisk tverrprofil) ekskl. veiskuldre og/eller kantsteinklaring.

Veiene skal holdes åpne for allmenn ikke-motorisert ferdsel.

Felt V9 skal være atkomstvei for Ingierstrandveien 146 (gnr. 35/bnr. 113).

Felt V10 skal være atkomstvei for R. Amundsens vei 166 (gnr. 35/bnr. 90).

Felt V11 skal være atkomstvei for R. Amundsens vei 164B (gnr. 35/bnr. 121).

Felt V14 skal være atkomstvei for R. Amundsens vei 184 (gnr. 35/bnr. 75).

Felt V22 skal være atkomstvei for Svartskogveien 13A (gnr. 35/bnr. 147).

Felt V23 skal være atkomstvei for Linnekastveien 15 (gnr. 35/bnr. 142).

Felt V24 skal være atkomstvei for bebyggelsen på Sjødalstrand.

Felt V27 skal være atkomstvei for Framveien 20 (gnr. 35/bnr. 127).

#### § 15.8 Godkjenning av byggeplaner

Byggeplaner for veitiltak og plassering av tiltak på kommunalt veigrunn skal være godkjent av Oppegård kommune og omsøkes etter pbl. § 20-1 før tiltaket gjennomføres.

Byggeplaner for veitiltak og plassering av tiltak på fylkeskommunalt veigrunn skal være godkjent av Akershus fylkeskommune og omsøkes etter pbl. § 20-1 før tiltaket gjennomføres.

### § 16 **Annen veggrunn (felt AV1)**

#### § 16.1 Arealbruk

Arealet skal være forbeholdt kantparkering.

### § 17 **Kai (felt K1 og K2)**

#### § 17.1 Arealbruk

Det kan oppføres brygge for allmenn ferdsel til sjøs, samt tilhørende innretninger.

Kaiområdene skal holdes åpne for allmenn ferdsel.

#### § 17.2 Utforming

Anlegg og innretninger som plasseres lavere enn 3 m.o.h. (NN1954) skal utformes slik at de tåler stormflo.

#### § 17.3 Kai 1 – Bålerud brygge

I felt K1 kan det i tillegg til tiltak etter § 17.1 anlegges parkeringsplasser. Det skal sikres snumulighet for lastebil.

#### § 17.4 Kai 2 – Svartskog brygge

Den bevaringsverdige bygningen kan brukes til kollektivtrafikkformål, uthus eller badehus.

### § 18 **Parkering (felt P1 til P3)**

#### § 18.1 Parkeringsplass 1 – Bekkensten

På parkeringsplassen skal det avsettes minst to parkeringsplasser for motorsykler. I tillegg skal det avsettes minst to bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

#### § 18.2 Parkeringsplass 2 – Ingierstrandveien

På parkeringsplassen skal det avsettes minst tre parkeringsplasser for motorsykler. I tillegg skal det avsettes minst to bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 18.3 Parkeringsplass 3 – R. Amundsens vei

I parkeringsplassen skal det inkluderes 8 bilparkeringsplasser for kunder og ansatte til felt S1. Disse parkeringsplassene skal brukes på samme vilkår som de øvrige plassene, og skal ikke merkes særskilt eller fradeles.

I tillegg skal det avsettes minst to parkeringsplasser for motorsykler, samt to bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 18.4 Overvanns- og flomhåndtering

Det skal benyttes vanngjennomtrengelige dekketyper.

## § 19 Grønnstruktur (felt G1)

§ 19.1 Arealbruk

Det skal opparbeides friområde eller park, samt tilhørende innretninger.

Området skal ikke stenges for allmennheten.

## § 20 Turveg (felt T1 til T11)

§ 20.1 Arealbruk

For T1 til T3, T5 til T7 og T9 til T11 kan det anlegges turvei.

For T4 kan det anlegges turvei med tilhørende grøfter og belysning.

Turvei T3 skal holdes åpen som kjøreatkomst til felt BT1.

Turvei T9 skal følge eksisterende svinger med oppbygninger av naturstein.

Natursteinsoppbygningene tillates ikke revet eller vesentlig endret.

For turvei T1 til T7 og T9 til T11 kan det foretas mindre justeringer av traseen der dette er hensiktsmessig av praktiske årsaker.

## § 21 Badeplass/friluftsmål (felt Bp1)

§ 21.1 Arealbruk

Det kan oppføres nødvendige bygninger, anlegg og innretninger for atkomst, bruk og drift av feltet som badeplass. I tillegg kan den bevaringsverdige fritidsbygningen brukes til forsamlingslokale, turishytte og/eller bevertning.

§ 21.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til maks. 250 m<sup>2</sup> BRA.

§ 21.3 Parkering

Det skal anlegges minst 15 sykkelparkeringsplasser med stativ.

## § 22 Landbruks-, natur- og friluftsmål (felt LNF1 og LNF2)

§ 22.1 Arealbruk

Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 er ikke tillatt. Dette gjelder ikke følgende tiltak som etter søknad kan godkjennes av kommunen:

- fasadeendring av godkjente tiltak
- anlegg av stier og turveier på inntil 2 meters veibredde til allmenn bruk
- mindre innretninger for offentlige friluftslivs- og idrettsformål
- underjordiske ledninger for offentlig vannforsyning og avløpshåndtering med tilhørende innretninger
- riving av bygninger, konstruksjoner og anlegg
- tiltak rettet mot forbedring av naturtypenes økologiske tilstand
- tiltak rettet mot fjerning av fremmede arter i gjeldende Norsk svarteliste
- tiltak for bevaring av kulturmiljø etter § 26.8
- etablering av brygge etter § 5.4 på gnr/bnr 35/11, 35/17, 35/ 43 og 35/28

§ 22.2 Skjøtsel (retningslinjer)

Hogst skal skje som plukkhogst. I granskog hvor plukkhogst ikke er egnet hogstmetode, tillates flatehogst inntil 3 daa.

## § 23 Offentlige formål

### § 23.1 Offentlige arealer

Felt Ba1, I1, A1, BT1, V1 til V8, AV1, K1, K2, P1 til P3, G1, T1 til T7 og T9 til T11, Bp1 og LNF1 skal være offentlige arealer.

## § 24 Felles formål

### § 24.1 Fellesarealer

Felt V12, V13, V15 til V21, V25, V26, V28 til V31 skal være fellesarealer.

## § 25 Bestemmelser til bestemmelsesområder

### § 25.1 Bygnings- og kulturmiljø rundt Uranienborg (#1)

For eiendommene Ingierstrandveien 146 (gnr. 35/bnr. 113), R. Amundsens vei 186A (gnr. 35/bnr. 8), R. Amundsens vei 188 (gnr. 35/bnr. 114) og R. Amundsens vei 192 (gnr. 35/bnr. 62) skal alle nye bygninger, anlegg og konstruksjoner oppføres med dimensjoner, farger, materialbruk og et generelt uttrykk som er tilpasset og underordnet den bevaringsverdige bebyggelsen i felt BT1.

### § 25.2 Bygnings- og kulturmiljø rundt Bålerud sentrum (#2)

For eiendommene R. Amundsens vei 156A (gnr. 35/bnr. 80), R. Amundsens vei 159 (gnr. 35/bnr. 61), R. Amundsens vei 161 (gnr. 35/bnr. 64), R. Amundsens vei 163 (gnr. 35/bnr. 85), R. Amundsens vei 170 (gnr. 35/bnr. 76), R. Amundsens vei 172 (gnr. 35/bnr. 72) og Svartskogveien 2A (gnr. 35/bnr. 179) skal alle nye bygninger, anlegg og konstruksjoner oppføres med dimensjoner, farger, materialbruk og et generelt uttrykk som er tilpasset og underordnet det bevaringsverdige kulturmiljøet rundt Bålerud sentrum.

## § 26 Bestemmelser til hensynssoner

### § 26.1 Frisikt (H140\_1 til H140\_3)

Innen frisiktssonen skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 meter. Enkelstående oppstammede trær, stolper og lignende kan tillates.

### § 26.2 Særlige hensyn til landskap (H550\_1 til H550\_3)

Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 er ikke tillatt. Alle tiltak, inkludert hogst må oversendes fylkeskommunen for vurdering.

### § 26.3 Bevaring av naturmiljø (H560\_1)

Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 er ikke tillatt. Dette gjelder ikke følgende tiltak som etter søknad kan godkjennes av kommunen:

- anlegg av stier på inntil 1 meters veibredde
- tiltak for turvei i felt T9, T11 og T12
- riving av bygninger, konstruksjoner og anlegg
- tiltak rettet mot forbedring av naturtypenes økologiske tilstand
- tiltak rettet mot fjerning av fremmede arter i gjeldende Norsk svarteliste

Større naturinngrep er generelt ikke tillatt. Dersom gjennomføring av ovennevnte tiltak (jf. § 26.3) innebærer inngrep i verdifull natur, skal disse reduseres til et minimum og avbøtes på egnet måte.

### § 26.4 Bevaring av naturmiljø – Trær som skal bevares (H560\_2)

Trærne skal, så lenge disse står, ikke fjernes, beskjæres eller påføres skader på trekrone, stamme og rotsystem. Innenfor treets dryppsoner skal det ikke legges rør, lagres masser eller materialer og fylles opp med masser. Tiltak som forbedrer levekårene til treet tillates.

### § 26.5 Bevaring av kulturmiljø – Særlig bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljø (H570\_1)

- a) Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og områdenes særpregede miljø skal sikres.
- b) Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet, med unntak av bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den opprinnelige bebyggelsen.

- c) Tiltak rettet mot tilbakeføring til opprinnelig uttrykk tillates.
- d) Tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke.
- e) Originale bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale skal kun fornyes, når disse ikke lenger tilfredsstillende rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- f) Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk. Dette gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale.
- g) Tilbygg eller påbygg på eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke. Unntatt er tiltak etter § 26.5 c).
- h) Parkeringsanlegg og uthus kan tillates såfremt disse harmonerer med og underordnes eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.
- i) Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hage- eller parkareal inkl. verdifull vegetasjon, forstøtningsmurer m.m. skal bevares.

§ 26.6 Bevaring av kulturmiljø – Bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljø (H570\_2)

Det gjelder § 26.5 a), b), c), d), e), f), h) og i). I tillegg gjelder følgende:

Tilbygg eller påbygg på bevaringsverdig bebyggelse kan tillates, såfremt det harmonerer med og underordnes denne bebyggelsen. Tilbygg eller påbygg skal til sammen ikke være større enn 15 m<sup>2</sup> BYA, og skal ikke føres opp på fasader som er godt synlig fra offentlige veier eller sjøen. Andre tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke.

§ 26.7 Bevaring av kulturmiljø – Historiske fergekaier (H570\_3)

Bålerud og Svartskog brygger, med spor etter sjørelaterte næringer og dampbåtforbindelsen til Kristiania/Oslo, skal bevares med sitt særpreg, og skal fremstå som helhetlige kulturhistoriske miljøer.

Bryggene tillates ikke revet. Unntaket er dersom den tekniske tilstanden er så dårlig at en gjenoppbygging er nødvendig for bryggens videre eksistens og funksjon.

Ved vedlikehold, istandsetting eller gjenoppbygging skal dimensjoner, formspråk og materialbruk opprettholdes eller eventuelt tilbakeføres mot mer opprinnelig uttrykk.

Påbygging på det bevaringsverdige bryggeanlegget beregnet til kollektivtrafikkformål kan tillates, såfremt det harmonerer med og underordnes det bevaringsverdige bryggeanlegget og den opprinnelige bryggen fortsatt er tydelig identifiserbar.

Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg beregnet til kollektivtrafikkformål kan tillates, såfremt det harmonerer med og underordnes det bevaringsverdige bryggeanlegget og ikke plasseres på bryggeutstikkeren.

Den bevaringsverdige bygningen på Svartskog brygge skal ikke rives. Bygningen tillates heller ikke endret med tanke på dimensjoner, formspråk, farge- og materialbruk. Det kan tillates reetablering av plattformen på bygningens sydside. Plattformen skal ikke stikke lenger ut fra vegglivet enn 1,8 meter. Stupebrett, flytebrygge e.l. tillates ikke. Dersom den bevaringsverdige bebyggelsen blir ødelagt, tillates nybygg på samme plass med lignende dimensjoner, farge- og materialbruk.

§ 26.8 Bevaring av kulturmiljø – Øvrige utvalgte nyere tids kulturminner (H570\_4)

Halvsirkelformet forstøtningsmur i naturstein og trapp i naturstein og betong tillates ikke revet eller på annen måte materielt eller visuelt endret. Ved vedlikehold, istandsetting eller gjenoppbygging skal dimensjoner, formspråk og materialbruk opprettholdes eller eventuelt tilbakeføres mot mer opprinnelig uttrykk.

§ 26.9 Båndlegging etter naturmangfoldloven (H720\_1 og H720\_2)

I del av Svartskog landskapsvernområde gjelder *Forskrift om supplerende vern for Oslofjorden, delplan Oslo og Akershus – Vedlegg 30 – Svartskog landskapsvernområde, Oppegård kommune, Akershus* (jf. FOR-2008-06-27-696).

§ 26.10 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730\_1 til H730\_4)

Kulturminnene er automatisk fredet iht. kulturminneloven.

## § 27 Krav om reguleringsplan

### § 27.1 Krav om detaljregulering

For felt B2, B3, B5, inkl. avkjørsel til Bekkenstuveien (del av V5) kreves en felles detaljregulering før tiltak etter pbl. § 20-1 a) til d) og g) til m) kan finne sted. I reguleringsplanen skal det sikres en trygg gangforbindelse fra Rødstuveien gjennom felt B3 til felt Ba1, og en bussholdeplass.

## § 28 Krav om nærmere undersøkelser

### § 28.1 Grunnforhold

Forslag til felles detaljregulering for felt B2, B3, B5, inkl. avkjørsel til Bekkenstuveien (del av V5) skal inneholde en grunnundersøkelse for områder som kan være aktuelle for ny bebyggelse og andre terrenginngrep. Det skal også vedlegges en beskrivelse og vurdering av tiltakets virkninger på grunnforholdene og vannforsyningen i influensområdet.

Søknad om tiltak som medfører terrenginngrep skal inneholde en grunnundersøkelse. Det skal også vedlegges en beskrivelse og vurdering av tiltakets virkninger på grunnforholdene og vannforsyningen i influensområdet.

### § 28.2 Vannforsyning

Søknad om tiltak der det stilles krav om vannforsyning etter pbl. § 27-1 skal om nødvendig vedlegges dokumentasjon på tilstrekkelig vannkapasitet og vannkvalitet. Dokumentasjonen skal om nødvendig også inneholde en kartlegging av drikkevannsbrønner i influensområdet, samt en beskrivelse og vurdering av tiltakets virkninger på vannforsyningen i influensområdet.

### § 28.3 Andre krav

For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene om forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. § 15), eller nyere versjon.

## § 29 Rekkefølgebestemmelser

### § 29.1 Avløpsinfrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak der det stilles krav om avløpshåndtering etter pbl. § 27-2, skal offentlig avløpsløsning for reguleringsområdet være etablert.

### § 29.2 Transportinfrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse til 1. byggetrinn i felt B2, B3, B5 og Ba1 skal vei V5 og fortau langs Rødstuveien og R. Amundsens vei (del av V2) være ferdig opparbeidet.

### § 29.3 Grønnstruktur

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a) i felt B2 og B3, skal turvei T5 være etablert.