

## **VENSTRES FORSLAG TIL ENDREDE BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR GAMLE DRØBAK**

### **BEGRUNNELSE**

Rådmannens forslag til reguleringsplan for antikvarisk spesialområde har mye bra i seg. Det legges et godt grunnlag for å ta vare på Drøbaks verneverdige bebyggelse, og § 1 beskrives godt hva som er hensikten med planen, som i hovedtrekk er å bevare Gamle Drøbaks særegne kulturminner og kulturmiljøer, og å bevare og styrke området kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter, slik at kunnskapsverdier, opplevelsesverdier og bruksverdier ikke forringes eller går tapt. Planen legger også opp til utbygging og- eller endring av enkeltområder.

Bebyggelsen innenfor antikvarisk spesialområde er i dag svært variert og den viser den kontinuerlige utviklingen og historien til byen vår. Vi har bebyggelse fra alle tidsepoker, med stor variasjon i størrelser, funksjon og arkitektoniske stilarter. Denne variasjonen ser vi på som en viktig del av Drøbaks mange kvaliteter. Vi mener derfor at det også er viktig at ny bebyggelse får lov til å gjøre det samme som vår eksisterende bebyggelse til nå har gjort; nemlig å være en del av sin samtid, og dermed fortelle en historie til sin ettertid - til byens fremtid. Vi mener at de som lever og virker i byen vår i dag og i fremtiden også skal få sette sine spor, samtidig som vi tar vare på den verneverdige bebyggelsen. Vi ser ingen motsetning i dette, vi ser på mangfoldet som vi allerede har, og som vi håper vi også vil ha i fremtiden, som en berikelse.

Slik vi ser det er derfor planen for restriktiv når det gjelder kravene til ny bebyggelse og tilbygg/påbygg. Det er lagt inn så mange og detaljerte kriterier for tilpasning i reguleringsbestemmelsene at ny bebyggelse ikke vil få det spillerommet som er nødvendig for å kunne bli tilskudd til byen vår med arkitektonisk egenverdi, men heller vil bli tilnærmede kopier av de husene vi allerede har. Vi mener en slik utvikling både vil være i strid med den historien og utviklingen byen vår til nå har hatt, og vil være i strid med bestemmelsenes §1 ved at kunnskapsverdier og opplevelsesverdier går tapt etter hvert som det blir utydelig, eller utvannes, hva som er gammelt og hva som er nytt.

På denne bakgrunn fremmer vi forslag til endrede reguleringsbestemmelser.

Nicolay Corneliussen  
Frogn Venstre

<b>FORSLAG TIL ENDREDE BESTEMMELSER FRA FROGN VENSTRE TIL OMRÅDEREGULERING FOR GAMLE DRØBAK Hensynssone bevaring av kulturmiljøer og kulturminner  FROGN KOMMUNE</b>		Plan nr. 086-4000		
<b>SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b>		SAKS NR.	DATO	SIGN.
Revisjon 27.09.2016 JC Utkast 21.06.2016				
<b>Kommunestyrets vedtak:</b>				
<b>2. gangs behandling idet faste utvalg for plansaker</b>				
<b>Offentlig ettersyn fra                      til</b>				
<b>1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker</b>				

Tekstforklaring:

Tekst som foreslås strøket- Tekst som foreslås strøket

Forslag til tillegg eller endret tekst - i grønt

Begrunnelse for forslag til strykning/tillegg/endring - i rødt

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

## **§ 1. PLANENS HOVEDINTENSJON**

Områdeplanens hovedintensjon er å:

- Bevare og styrke Gamle Drøbaks særegne kulturminner, kulturmiljøer og mangfoldige bygningstradisjon, med hovedvekt på den gamle trehusbyen fra 17- og 1800- tallet, inkludert murhus, og verdifulle kulturminner fra 1900- tallet og fram til i dag.
- Bevare og styrke områdets kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter, slik at kunnskapsverdier, opplevelsesverdier og bruksverdier ikke forringes eller går tapt.
- Bevare og styrke kulturminner som positivt bidrag til et godt bomiljø og til lokal verdiskapning.
- Sikre at tiltak og videreutvikling skjer på kulturminnenes premisser

Begrunnelse for å stryke ordet «styrke» er at vi mener det er tilstrekkelig i intensjonen å kun bruke ordet «bevare» på dette kulepunktet. Dersom intensjonen også er å «styrke» Drøbaks særegne kulturminner etc så mener vi dette går for langt og legger for strenge føringer også for andre bestemmelser i planen. For kulepunkt 2 og 3 er ordet «styrke» beholdt.

## **§ 2 PLANKRAV OG UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON**

### **2.1 Plankrav**

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

- Fradeling av eiendommer
- Nybygg med unntak av frittliggende bygning som ikke brukes til varig opphold, hvor hverken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m<sup>2</sup>
- Parkeringsanlegg under bakkenivå
- Mer enn 10 nye båtplasser i VS1
- Vesentlig terrenginngrep. Det vises til definisjon/ veiledning i bevaringsveileder for Gamle Drøbak
- Større utfylling i sjø/ nye kaianlegg
- Tiltak der plan- og bygningsmyndigheten mener det er behov for detaljregulering

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

### **2.2 Søknadsplikt/ tillatelse**

Tiltak i hht plan- og bygningslovens § 20-5 som bryter med denne planens formål og bestemmelser har søknadsplikt og skal behandles enten som dispensasjon eller detaljreguleringsplan/ mindre endring.

Oppstår det tvil om et tiltak er søknadspliktig eller ei, skal kommunen kontaktes. Enhver tids gjeldende veileder skal legges til grunn for vurdering av tillatelser.

### **2.3 Dokumentasjonskrav**

#### **2.3.1 Dokumentasjonskrav for både byggesøknader og detaljplaner**

Detaljplaner og søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde en kulturhistorisk, arkitektonisk og estetisk redegjørelse som forklarer hvordan tiltaket forholder seg til vernehensynene. Redegjørelsens omfang må graderes etter tiltakets omfang.

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

Begrunnelse for stryking er at vi mener dette er å gå for langt i hva man skal pålegge innbyggerne av utredninger.

Der søknad om tiltaket har betydning for uteareal kreves det innsending av utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og fremtidig terreng på eiendommen, terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeidelse av utearealet. Utomhusplan skal også omfatte registrering og vurdering av eksisterende vegetasjon, i tråd med utredningskrav gitt i naturmangfoldloven. Vegetasjonens kulturhistoriske og landskapsmessige verdi skal også vurderes. Utomhusplan skal angi eksisterende og ny situasjon, samt hvilkevegetasjon som er tenkt fjernet, hva som er tenkt bevart og hva som er tenkt etablert av ny vegetasjon, samt hvordan vegetasjonen i utomhusanlegget er tenkt skjøttet.

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

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

### **2.3.2 Dokumentasjonskrav for detaljreguleringsplaner**

Ved behandling av detaljreguleringsplaner skal en tilpasningsbeskrivelse inngå som en del av planbeskrivelsen. Den skal beskrive konsekvensene av tiltaket i omgivelsene med eksisterende nabobebyggelse, og fjernvirkning fra sjøen og sentrale steder i byen. Illustrasjoner og/eller modell /3D modell som viser tiltaket i omgivelsene skal følge beskrivelsen.

For område H810- 1 skal det fremlegges en trafikkanalyse som vurderer trafikkavviklingen gjennom Drøbak sentrum fra hovedveinettet (fv 152). Eventuelle tiltak for å forbedre forholdene kan kreves inntatt i reguleringsplanen. Trafikkanalyse kan også kreves for andre detaljreguleringsplaner der det må påregnes stor trafikk eller der adkomstforholdene må antas å være vanskelige.

### **2.3.3 Ekstern uttalelse**

Regional kulturminneforvaltning skal ha alle saker som dreier seg om rivespørsmål av verneverdige kulturminner, vesentlige om- eller påbygginger, dispensasjoner, alle tiltak innenfor område avsatt til «Bruk og vern av sjø og vassdrag» og endringer av herværende plan til uttalelse. I følge kulturminnelovens § 25 skal alle vesentlige endringer på kulturminner oppført før 1850 oversendes regional kulturminnemyndighet. Utover dette er det opp til kommunens kulturminnefaglige sakkyndige å avgjøre hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning bør som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.

### **2.4 Veileder**

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

## **§ 3 BYGGEGRENSE MOT SJØ**

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

## **§ 4 REKKEFØLGEKRAV**

Før ferdigattest skal følgende tiltak være utført/opparbeidet:

- terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan, jf 2.3.1
- uteoppholdsareal, jf 6.1.3, parkering, jf 6.1.2. og adkomst ihht gjeldende detaljplan for området.
- støytiltak for å tilfredsstille krav i §§ 2.3.1 og 10
- tiltak mot stormflo og bølgepåvirkning for å tilfredsstille krav i § 2.3.2

## **§ 5 EIERFORM**

### **5.1 Offentlige arealformål - samferdselsanlegg**

Følgende arealer skal være offentlige:

- Veiareal vist med o\_SV
- Torg: o\_ST
- Gangvei/ gangareal: o\_SGG
- Kai: o\_SK

### **5.2 Offentlige arealformål- grønnstruktur**

Følgende arealer skal være offentlige:

- Turveier: o\_GT1 til o\_GT5 og alle arealer merket med o\_GT
- Friområder merket med o\_GF
- Badeplass: o\_GB1, o\_GB2, o\_GB3, o\_GB4
- Park: o\_GP1, o\_GP2
- Kombinert formål park/ parkering: o\_GAA1, o\_GAA2
- Naturområde: o\_N

### **5.3 Felles arealformål**

- Veier vist med f\_SV er felles for eiendommer som har sin adkomst fra veien
- Friområde f\_GF4 er felles for samtlige leiligheter i feltene A, B, C og D i plan 072-0102 Løktabakken- Flatåsen
- Uteoppholdsareal f\_BUT 2 er felles for boenheter innenfor eiendommen gbnr 86/587
- Uteoppholdsareal f\_BUT 7 er felles for boenheter innenfor eiendommen gbnr 86/816 og 741
- Turvei f\_GT6 er felles for eiendommene med adresse til Damveien og Stubs vei, f\_GT7 er felles for eiendommene med adkomst fra denne (Husvikveien 15, 17, 19 og 19b).

## **§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

(pbl § 12-5 nr.1)

### **6.1 Fellesbestemmelser**

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

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

~~Som hovedregel tillates ikke flate tak.~~

Begrunnelse for strykning: Drøbak har en ikke ubetydelig funkistradisjon, og mange fine bygninger med flatt eller tilnærmet flatt tak. Dersom flate tak på generell basis nå plutselig skal forbys vil det oppstå et brudd i Drøbaks arkitektoniske tradisjon

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

### 6.1.2 Parkering

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

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

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

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

Minimum 10 % av biloppstillingsplassene skal avsettes til ladbare kjøretøy og opparbeides med ladestasjon ved utbyggingsprosjekter som omfatter etablering av mer enn 10 offentlige biloppstillingsplasser eller større privat parkeringsplass.

Kommunen kan ved behandling av plan eller byggesak foreta en skjønnsmessig vurdering av parkeringskravet når forholdene tilsier dette. Forholdet til eksisterende bymiljø, landskap og bebyggelsesstruktur skal vektlegges ved denne vurderingen.

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

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangen. Felles parkeringsanlegg skal utrustes med sykkelstativ som sykkelrammen på enkel måte kan låses til. Sykkelparkering i felles parkeringsanlegg skal i hovedsak plasseres under tak.

#### **Frikjøp:**

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

#### **6.1.3 Uteoppholdsareal/ lekeplass**

Ved nybygg / etablering av nye boenheter er det krav om minimum 7 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet på eiendommen. Balkong godkjennes som privat uteoppholdsareal.

Ved nybygg/ prosjekter med 8 eller flere boenheter er det krav om felles lekeplass: minimum 15 m<sup>2</sup> pr boenhet.

#### **6.1.4 Plassering av hekker, trafiksikkerhet**

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

#### **6.1.5 Overvann**

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

#### **6.1.6 Renovasjon**

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

## **6.2 Bolig**

Områdene skal benyttes til bolig. Næring eller forretning kan tillates der det kan fremlegges dokumentasjon på at det har vært næring i bebyggelsen tidligere.

Detaljreguleringsplaner i disse områdene skal ta utgangspunkt i karakteristisk bebyggelsesstruktur, i området, jf DIVE –analyse datert november 2012, og tilpasse seg eksisterende bygningers volum, høyde, formspråk og materialbruk. ~~Det bør ikke tillates nye boenheter på tomter brattere enn 1:3.~~  
**Begrunnelse for strykning: stryke ordet "formspråk", da tilpasningskriteriene med dette ordet blir så strenge at man i praksis kun kan oppføre tilnærmede kopier av eksisterende bebyggelse, og arkitektur som uttrykker sin samtid vil være fortid. Dette er i strid med §1 kulepunkt 2, da det etter hvert ikke vil være mulig å se hva som er gammelt og verneverdig og hva som er nytt og kopiert, og kunnskaps- og opplevelsesverdier forsvinner/reduseres.**  
**Forslag til å stryke tekst om krav til tomter som IKKE er brattere enn 1:3. Dette er Drøbak, mye er brattere enn 1:3.**

For øvrig vises til bestemmelser i § 12.

## **6.3 Sentrumsformål**

#### **6.3.1 Formål**

Med sentrumsformål menes forretning, kontor, tjenesteyting, boliger, hotell, overnatting og

bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. Bruksendring i sentrumsområdene (fra ett sentrumsformål til ett annet) kan kun tillates dersom det er forenlig med vernehensynet og får tilslutning fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndige og/eller regional kulturminneforvaltning.

**Begrunnelse for forslag til strykning: med denne ordlyden kan byantikvar/fylkeskommune blokkere en hver bruksendring.**

Innenfor områdene skal boligandel ikke overstige 70 % av total BRA i det enkelte bygg/område. Felt BS10 – BS14 er unntatt dette kravet.

### **6.3.2 Krav om publikumsrettede virksomheter**

Mot gater og torg skal det på gateplan ligge forretning, kultur, bevertning eller andre utadrettede publikumsvirksomheter.

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

Vindusflater mot gater/ torg skal ikke tildekkes.

### **6.3.3 Byggelinje**

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

### **6.3.4 Nedkjørsler til underjordisk parkeringsanlegg**

Eventuelle nedkjørsler til parkeringsanlegg skal integreres innenfor bebyggelsens hovedvolum. Unntak gjelder for område BS2 (Kinoen). Her kan det tillates et diskre, frittliggende innkjøringsanlegg over bakkenivå forutsatt at det kan dokumenteres at nedkjøringsrampe utføres på en estetisk tilfredsstillende måte.

### **6.3.5 Område BS1 (Wienerbrødskjæringa 6)**

Maksimal BYA er 170 m<sup>2</sup> i tillegg til dagens BYA (2016). Maks gesimshøyde er 6 m og maks mønehøyde 8,5 m. Møteretning skal være følge gateløpet i Wienerbrødskjæringa.

### **6.3.6 Område BS2 (Storgata 3 - Kinoen)**

Detaljreguleringsplan for området skal legge grunnlag for videre utvikling med kulturaktiviteter som utnytter og innordner seg den verneverdige bebyggelsen.

Maks BYA er 260 m<sup>2</sup> i tillegg til dagens BYA (2016). Maks gesimshøyde er kt. +17,4. Maks mønehøyde er kt. + 20,4 som dagens gesims.

Parkering kan legges under bakken. Det tillates et diskre innkjøringsanlegg som er synlig over bakkenivå, forutsatt at det kan dokumenteres at nedkjøringsrampe utføres på en estetisk tilfredsstillende måte, jf § 6.3.4

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

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

Maks BYA på gbnr 86/19 er 65 %.

Maks byggehøyde for bygg mot Storgata er 7 m til gesims og 9 m mønehøyde. Bygg mot Storgata skal ha sal-/valmtak og møneretning skal følge gata.



For øvrige bygg innenfor området er maks gesimshøyde kt. +21,8, maks mønehøyden er kt. +24,4. Bygningene skal utformes slik at de er tilpasset den eldre trehusbebyggelsen. Det forutsettes synlige, hele takflater med møneretning parallelt med Storgata og takvinkel mot Storgata på minst 40 grad. **Det tillates vinduer i takflatene.** Takflater og fasader skal ha variasjon og være oppbrutt ved bygning med lengde over 25 meter. ~~Balkonger er ikke tillatt mot Storgata.~~

**Begrunnelse for tillegg: å kunne benytte de store arealene under skråtakene til noe fornuftig, og ikke bare mørke loft.**

**Begrunnelse for stryking: Det virker som en for sterk begrensing å ikke tillate balkonger mot Storgata, flere bygg har dette i dag.**

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

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

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

Maks BYA er 260 m<sup>2</sup> i tillegg til dagens BYA (2016).

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

**Begrunnelse for tillegg: å kunne benytte de store arealene under skråtakene til noe fornuftig, og ikke bare mørke loft.**

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

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

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

For gbnr 86/ 80 gjelder at maks BYA for nybygg er 90 m<sup>2</sup>. I tillegg tillates gjenbygging av eksisterende svalgang, forutsatt at fasaden åpnes med flere inngangsdører med direkte adkomst til lokalene innenfor. Maksimal gesimshøyde mot Storgata er kt. + 14,6. Maks mønehøyde er kt. + 20,8, som eksisterende bygg. Gjenbygging av svalgang tillates uten reguleringsplan.

Området BS5 detaljreguleres samlet.

### **6.3.10 Område BS6 (Lindtruppbakken 10)**

Detaljreguleringsplan for området skal vektlegge oppretting av bebyggelse langs gateløp (fasader mot gate) i Lindtruppbakken. Maksimal BYA er 260 m<sup>2</sup> i tillegg til dagens BYA (2016). Maks byggehøyde er 7 m til gesims, 10 m til møne. Bygg mot gaten skal ha sal-/ valmtak og møneretning skal følge gaten. Parkering kan legges under bakken eller som parkeringsanlegg mellom eksisterende og ny bebyggelse på gbnr 86/35. Eksisterende boliger skal ha erstattet eventuelt tapt uteoppholdsareal, i tillegg til at evt. nye boenheter skal sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal i hht § 6.1.3. Uteoppholdsareal tillates lagt på tak av garasjeanlegg.

### **~~6.3.11 Område BS7 (Lindtruppbakken 7, Råkeløkkveien 3,7,9)~~**

~~I detaljreguleringsplan for området skal nærvirkningen av den nye bebyggelsen ta hensyn til eksisterende terreng, bebyggelsesstruktur og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering,~~

~~byggehøyder, skala, volum, utforming og material- og fargevalg slik at miljøets bevaringsverdier ikke reduseres.~~

~~Bygningene skal ha synlige hele takflater uten takoppbygg mot Lindtruppbakken. Teknisk rom på tak tillates ikke.~~

~~Ferdig terreng i Lindtruppbakken 7 og Råkeløkkveien 3, 7 og 9 skal tilsvare eksisterende terrengnivå på eiendommene.~~

~~Nedkjøring til parkeringskjeller fra gata inn i bygningene må være diskre plassert og utformet. Deler eller hele nedkjøringen til parkeringsanlegg skal integreres innenfor bebyggelsens hovedvolum.~~

~~Ny bebyggelse mot Lindtruppbakken skal:~~

~~- følge og forholde seg til naturlig terrengfall som eiendommen har langs gata.~~

~~- følge gateløp i forlengelsen av bybebyggelse på samme side av gata i nedre del av Lindtruppbakken (nr 1, 3, og 5)~~

~~- være stedstilpasset slik at det skaper sammenheng med eksisterende bebyggelse på samme siden av gata.~~

~~- deles opp i ulike vertikale fasader som har ulik karakter i form av farge, materialbruk og lignende. Hver fasade skal ha ulik gesims- og mønehøyde. Hver fasade skal ligge terrassert i terrenget og ha egen inngang for næringsdrivende slik at det skaper samspill mellom inne- og uterom på gateplan. Spenn på homogene fasader skal være maks 14 m og fasadebreddene skal varieres.~~

~~- ha maks byggehøyde som skal ses i sammenheng med eksisterende bebyggelse på samme siden av gata i Lindtruppbakken.~~

~~- trappes ned mot det verneverdige trehuset i Lindtruppbakken 11 og skal ha minimum 5 m avstand til denne bygningen.~~

**Begrunnelse for forslag til stryking: Det er avholdt arkitektkonkurranse der vinnerprosjektet ikke er i tråd med disse foreslåtte bestemmelsene. Bestemmelser for eiendommene bør fastlegges i egen detaljregulering knyttet til vinnerforslaget.**

### **6.3.12 Område BS8 (Lindtruppbakken/Buggebakken)**

Detaljreguleringsplan for området skal vektlegge gjenoppretting av gateløp (fasader mot gate) i Lindtruppbakken og Buggebakken. Maksimal BYA for nybygg er 190 m<sup>2</sup>. Maks byggehøyde er 7 m til gesims, 10 m til møne. Bygg skal ha synlige, hele takflater tilpasset nabobebyggelsen. **Det tillates vinduer i takflatene.**

**Begrunnelse for tillegg: å kunne benytte de store arealene under skråtakene til noe fornuftig, og ikke bare mørke loft.**

### **6.3.13 Område BS9 (hagen i Storgata 15)**

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

**Begrunnelse for tillegg: å kunne benytte de store arealene under skråtakene til noe fornuftig, og ikke bare mørke loft.**

## **6.4 Offentlig eller privat tjenesteyting BOP1- BOP7**

### **6.4.1 Formål**

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

#### **6.4.2 Område BOP4.**

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

#### **6.4.3 Område BOP5.**

Maks utnyttelse i felt BOP5 fastsettes basert på en helhetlig vurdering gjennom detaljreguleringsplanen. Se også § 2.3.2 for dokumentasjonskrav. Det skal sikres allmenn tilgjengelighet langs strandsonen.

#### **6.4.3 Området BOP6.**

For BOP 6 er maks byggehøyde 5 m mot Havnegata, 7 m mot sjøen. Maksimal fasadelengde er 25 m mot Havnegata. ~~Feltet skal ha en maritim næringsutforming med stedegne kvaliteter. Flate tak tillates ikke.~~ **Feltet skal ha utforming knyttet til stedegne kvaliteter.** Det skal sikres sikt ned Carlsebakken mot sjøen og offentlig tilgjengelig gangmulighet langs sjøen. Bebyggelsen i Badehusgata 2 skal tas hensyn til.

**Begrunnelse forslag til strykning/endring: For ordlyd om oppbrutte fasader: dette vil avhenge av prosjektets utforming, og kan like gjerne sikres gjennom bestemmelsen om at nye bygg skal ha god arkitektonisk kvalitet. Kanskje viser det seg at det akkurat her er fint med en lang sammengående fasade (jmf. vinnerutkast i Lindtruppbakken). Tekst om maritim næringsutforming+++ Hva betyr det? Tekst om flate tak for kategorisk. Forslag til ny tekst: Feltet skal ha utforming knyttet til stedegne kvaliteter.**

I det videre planarbeidet skal det vurderes evt dypvannskai tilknyttet BOP6 og o\_VFE1. Før vedtak om evt. dypvannskai kan fattes skal det utarbeides en helhetlig vurdering av sjøfronten i forhold til trehusbyens særpreg sett fra sjøen og hvilke konsekvenser en dypvannskai vil få for dette kulturmiljøet

### **6.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)**

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

### **6.6 Uteopphold (BUT1- BUT8)**

BUT1 – BUT8 er private eller felles uteoppholdsareal/ hageanlegg som skal bevares. Mindre bygninger og tiltak knyttet til bruk som hageanlegg kan tillates. For øvrig vises til § 12.5.

### **6.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

#### **6.7.1 Område BKB 1 (Biologveien)**

I område BKB 1 kan det, gjennom detaljreguleringsplan, åpnes for etablering av offentlig privat tjenesteyting, kontorer, atelier og småskala håndverksvirksomhet, som ikke medfører støy/er til sjenanse for kirkegården. Inntil 25 % av arealet kan benyttes til mindre studioboliger i tilknytning til atelierene. Maksimal BYA er 330 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde er 8 m. Bebyggelsen skal legges med møneretning langs vei.

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

#### **6.7.2 Område BKB2 (Tamburbakken 17)**

Området kan benyttes til bolig og kontor.

#### **6.7.3 Område BKB3 (Husvikveien 14-16)**

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

#### **6.7.4 Område BKB4 (Seierstenveien 1 – Prestegården)**

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

#### **6.7.5 Område BKB5 (Husvikveien 5)**

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

#### **6.7.6 Område BKB6 (Husvikveien 11)**

Området kan benyttes til bolig og forretning.

#### **6.7.7 Område BKB7 (Jørnsebakken 7 - Miramar)**

Området kan benyttes til bolig og bevertning.

#### **6.7.8 Område BKB8 (Løktbakken 11 – Sykestua))**

Området kan benyttes til kontor og hotell.

### **§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 2)

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

### **§ 8 GRØNNSTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 3)

#### **8.1 Turvei (GT)**

Turveiene skal holdes åpne og kan ikke stenges igjen.

#### **8.2 Badeplass (GB)**

Det tillates tilrettelegging i områdene som fremmer arealformålet.

#### **8.3 Park (GP)**

##### **8.3.1 GP1**

GP1 med eksisterende bebyggelse og anlegg, skal bevares. Unntak fremgår av bestemmelsene i § 17.

##### **8.3.2 GP2**

GP2 har stor verneverdi som hageanlegg og skal bevares og tillates ikke bebygget. Karakteristisk vegetasjon og store trær kan kreves bevart, jf § 12.5.

#### **8.4 Naturområde (GN)**

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

opparbeides.

## **8.5 Park kombinert med parkering (GAA)**

Det kan tillates etablering av nedgravd renovasjonssystem.

### **8.5.1 Område GAA1**

Området kan benyttes til parkering eller park. Formålene kan benyttes hver for seg eller i kombinasjon. Det tillates parkering under bakkenivå, nedkjøring skal ha en diskrete plassering og utforming.

Trerekker mot Kirkegata og Wienerbrødskjøringa skal ivaretas. Dersom disse pga anleggsvirksomhet eller av andre grunner må tas ned, skal trerekkene reetableres.

### **8.5.2 Område GAA2**

Området kan benyttes til parkering eller park. Formålene kan benyttes hver for seg eller i kombinasjon. Ved etablering av park kan det tillates et mindre bygg i sørlig del av området. Formål for bygget kan være offentlig eller privat tjenesteyting. Det kan også være lager for park eller sjørelaterte formål. Siktlinje fra Storgata skal sikres. Ny bebyggelse skal plasseres langs Storgata med inngang fra gata og parken.

## **8.6 Friområde (GF)**

Det tillates tilrettelegging i områdene som fremmer arealformålet.

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

(pbl § 12-5 nr. 6)

### **9.1 Ferdseil (VFE)**

I områdene skal det sikres fri ferdsel inn til land. Nye brygger, fortøyningsinnretninger og andre tiltak som er til hinder for dette er ikke tillatt. Nye brygger kan kun oppføres i opprinnelig utforming på et dokumentert grunnlag, som en kulturhistorisk tilbakeføring. Forlengelse med flytebrygger tillates ikke. Bryggeanleggene skal være for privat bruk tilknyttet tilgrensende eiendom.

### **9.2 Småbåthavn (VS1 – VS2)**

Området skal brukes til småbåthavn.

Det settes krav om felles detaljreguleringsplan for o\_VS1, sammen med BOP5 og BOP6, se § 15 for nærmere bestemmelser knyttet til disse områdene

### **9.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV1- VFV3)**

Området skal være allment tilgjengelig og kan nyttes til bading, fiske og småbåttrafikk. Nye brygger kan kun oppføres i opprinnelig utforming på et dokumentert grunnlag, som en kulturhistorisk tilbakeføring. Forlengelse med flytebrygger tillates ikke. Bryggeanleggene skal være for privat bruk tilknyttet tilgrensende eiendom.

### **9.4 Badeområde (VB1, - VB5 5)**

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

## **§ 10 SIKRINGSSONE**

(pbl §§ 12-6 og § 11-8 a)

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

## § 11 STØYSONER

(pbl §§ 12-6 og § 11-8 a)

### 11.1 Rød støysone H210

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

### 11.2 Gul støysone H220

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

## § 12 HENSYNSSONE - BEVARING KULTURMILJØ, H570\_1

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

### 12.1 Felles

~~12.1.1 Hele Gamle Drøbaks kulturmiljø, bylandskap og bystruktur skal bevares. Det er ikke tillatt å oppføre tiltak som bryter med de kulturhistoriske bebyggelsesstrukturene. Kulturhistoriske bebyggelsesstrukturer skal bevares og videreføres i nye tiltak. Avvik fra dette punktet skal avklares gjennom detaljregulering.~~ Eksisterende skala og plassering av bebyggelse og dens forhold til uteområde skal bevares og videreføres.

**Forslag til stryking pga for kategorisk ordlyd.**

~~12.1.2 Eksisterende terreng skal i hovedtrekk bevares. Det er ikke tillatt med planering av tomt eller fyllinger som endrer terrenget rundt nybygg/tilbygg med mer enn +/- 1,0 m i forhold til eksisterende terreng. Skjæringer, fyllinger og støttemurer kan være maks 1,0 m høye og skal planlegges sammen med ny bebyggelse. For eksisterende bygninger er det ikke tillatt å endre terrenget med mer enn 0,5 m +/- 1,0 m.~~

**Begrunnelse forslag til stryking/endring: Store deler av Drøbaks bebyggelse og utomhusarealer ville vært forbudt hvis denne bestemmelsen hadde vært gjeldende opp gjennom årene. Murer, fyllinger og skjæringer er svært typiske elementer i vernesonen.**

12.1.3 Sammenslåing av tomter er ikke tillatt. Grensejusteringer og mindre arealoverføringer kan tillates for å oppnå hensiktsmessig arrondering.

12.1.4 Det stilles krav til håndverksmessig kvalitet på alt som skal utføres på bebyggelse og anlegg

innenfor planområdet slik at ikke kulturminner og kulturmiljø forringes og går tapt. Alt vedlikehold og istandsetting skal så langt det er mulig skje i samsvar med opprinnelig utførelse, teknikk og materialbruk. Det vises tilveilederen om grunnleggende prinsipp for bevaring og ivaretagelse.

## 12.2 Eksisterende bebyggelse

### 12.2.1 Bevaring

Eksisterende bebyggelse med hovedkonstruksjon og anlegg skal bevares og tillates ikke revet, fjernet eller flyttet **med mindre dette er avklart gjennom detaljregulering og under forutsetning av at aktuell bebyggelse.** ~~Unntak fra riveforbud kan kun tillates for mindre bygninger og anlegg og bygningsdeler som~~ etter en vurdering fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning tillegges å ha liten eller ingen bevaringsverdi. *Det kan gis unntak fra riveforbudet for mindre bygninger og bygningsdeler som er vurdert å ha liten eller ingen bevaringsverdi*

**Begrunnelse:** Gjennom detaljregulering kan alle sider ved en eventuell riving belyses og kulturminnefaglige vurderinger gjøres. Det åpnes i tillegg for å dispensere fra dette slik at man ikke har plankrav i alle saker.

Bebyggelse og anlegg fra før 1950 skal bevares med ~~hovedkonstruksjon~~, fasadeinndeling og detaljer. Dette gjelder takform, takteking, panel/kledning, pipe, trapper, svalgang, veranda, vinduer, dører, belistning, utsmykning, skilt, ol. Listen er ikke uttømmende.

**Forslag til stryking.** **Begrunnelse:** det er i mange tilfeller meningsløst å kreve bevaring av bygningers konstruksjon. Trehus råtner jevnt og trutt, konstruksjoner er stort sett gjemt i vegger og betyr ingenting for opplevelsen av bygningen utenfra, det er meningsløst å kreve bevaring av dårlige konstruksjoner ved f.eks, rehabilitering av bygninger.

### 12.2.2 Gjenoppføring etter brann eller annen totalskade

Dersom bebyggelse og/eller anlegg ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes helt eller delvis av nybygg, skal **de bygninger og anlegg som er fredet** ~~bygning/anlegg med høy verneverdi~~ tilbakeføres **gjenoppføres** tilsvarende bygningen som erstattes. ~~Øvrige bygninger/anlegg oppføres med stedssegnete kvaliteter som er tilpasset kulturmiljøets bebyggelsesstruktur, skala, dimensjoner, høyde og materialbruk.~~

**Begrunnelse:** bygg brenner av og til, og så blir de erstattet, og slik forteller byens hus en historie. Et krav om oppbygging av en kopi av et tapt hus blir litt som å insistere å kloner tippoldemoren din i stedet for å glede seg over at det kommer nye tilskudd til familien.

Krav til gjenoppføring begrenses til de bygninger/anlegg som er fredet. For øvrig bebyggelse er det med en slik ordlyd valgfritt om man vil gjenoppføre eller bygge noe nytt.

**Forslag til endring fra TILBAKEFØRES til GJENOPPFØRES.** **Begrunnelse:** Språkbruken bør være representativ for hva som skjer i virkeligheten. Man kan ikke tilbakeføre noe som er brent opp.

### 12.2.3 Utskifting

Nødvendig utskifting av verneverdige bygningsdeler som ikke lar seg utbedre eller reparere skal erstattes med eksakte kopier både i utforming, materialbruk og utførelse (prinsippet er at likt byttes med likt). Utskiftninger som medfører endringer i utforming, materialbruk og utførelse tillates kun på bygningsdeler som ikke har verneverdi og der det foreligger en kulturminnefaglig anbefaling.

### 12.2.4 Innsetting av nye elementer

Mindre endringer av eksteriør og bærekonstruksjoner kan tillates dersom det ikke går på bekostning av bygningens kulturminneverdier og estetiske utforming.



Mindre endringer av eksteriør og bærekonstruksjoner kan ~~unntaksvis tillates etter kulturminnefaglig anbefaling~~ og dersom det ikke går på bekostning av bygningens kulturminneverdier og estetiske utforming.

**Forslag til strykning. Begrunnelse; smør på flesk og gir ytterligere makt til embetsverket.**

~~Innsetting av nye bygningselementer skal være stilriktig utformet og i tråd med bygningsvolumets stilepøke og arkitekturhistorie.~~

**Begrunnelse forslag til strykning:** Med denne bestemmelsen forsvinner prinsippet om at byens hus skal speile den historiske utviklingen. Det oppstår etterhvert uklarhet om hva som er gammelt og verneverdig og hva som er nytt, og det vil være i konflikt med §1 kulepunkt 2, der opplevelseskvaliteter og kunnskapskvaliteter vektlegges.

#### **12.2.5 Tilbakeføring**

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

#### **12.2.6 Vinduer**

Opprinnelige vinduer fra før 1950 skal bevares. Ved nødvendig erstatning av vinduer skal de være identisk med opprinnelige idimensjoner, proporsjoner, materialbruk og plassering både i lysåpninger og rammeverk ol. Utførelsen skal være som opprinnelig utforming i kvalitet, håndverksteknikker, hengsling og slagretning. Der det opprinnelig har vært gjennomgående sprosser skal dette videreføres med koblede vinduer, alternativt innvendig varevindu. Løse/pålimte utenpåliggende sprosser tillates ikke.

#### **12.2.7 Dører**

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

### 12.2.8 Ombygging – tilbygg eller påbygg

Oppføring av tilbygg/påbygg kan bare tillates dersom det tar hensyn til eksisterende bygning og ikke ~~forstyrrer oppfatningen av denne~~ **reducerer verneverdien av denne**. Nye elementer skal tilpasse seg bygningens karakteristiske særpreg, utforming og materialbruk, slik at:

**Begrunnelse forslag til endring: FORSTYRRER OPPFATNINGEN AV DENNE erstattes med REDUSERER VERNEVERDIEN. Begrunnelse: det vil alltid være mulig å hevde at oppfatningen av en bygning blir forstyrret ved et tilbygg/påbygg hvis man som antikvarisk myndighet vil, og således har man blokkert det meste.**

- Bygningens verneverdige eksteriør og stilart opprettholdes ved at nytt tiltak tilpasses volum, utforming, proporsjoner, takform, materialbruk, ~~overflate, fargesetting, bygningsdetaljer~~ ol.

**Begrunnelse forslag til strykning: Bestemmelsen medfører at tilbygg/påbygg vil måtte utføres i samme stilart som bygget som tilbygges. Det er i strid med Drøbaks bygningstradisjon, der tilbygg ofte er i annen stilart osv enn huset som ble tilbygget. Det vil medføre tap av historisk lesbarhet, gir uklarhet om hva som er gammelt og verneverdig og hva som er nye tilføyelser. I konflikt med §1 kulepunkt 2 som tidligere beskrevet.**

- Bygningens opprinnelige form skal være lesbar.
- Tiltaket er tilpasset omkringliggende bebyggelse når det gjelder: plassering, skala, proporsjoner, høyder, volum, takform, materialbruk ol.
- Tiltaket er tilpasset øvrig bebyggelse i forhold til eksponering fra sjø og sentrale steder i byen.
- ~~Nye tilføyelser styrker bygningens og områdets kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter, slik at disse ikke reduseres.~~

**Begrunnelse forslag til strykning av punkt: Det vil alltid kunne hevdes fra muesumshold at et nytt tiltak ikke styrker bygningens og områdets kulturhistoriske kvaliteter, og dermed umuliggjøre endringer og utvikling.**

- Arker/takoppløft/kvist/takvinduer tillates **mot gatesiden** kun der dette er i samsvar med bygningens kulturhistoriske og arkitektoniske stiluttrykk, **men kan tillates på bygningers bakside/mot bakgård.**

**Begrunnelse forslag til tillegg: Denne typen elementer kan vurderes på bygningers bakside, for å kunne bruke arealene under skråtakene til noe fornuftig, liv og røre i byen, osv.**

### 12.2.9 Veranda/balkong/altan/terrasse

Ny veranda/balkong/altan/terrasse kan bare oppføres på bygninger der dette er forenlig med bygningens arkitektoniske stiluttrykk. Der tradisjonell uteplass har vært på bakkenivå videreføres dette. Takterrasser tillates ikke **mot gatesiden**, ~~men kan vurderes mot bygningers bakside.~~

**Begrunnelse: Gi god livskvalitet midt i byen der dette ikke svekker verneverdier mot gate/fellesarealer. /bør trolig finne bedre formulering).**

**Stryke "men kan vurderes mot bygningers bakside". Begrunnelse: Ved å si at takterrasser ikke tillates mot gatesiden sier man samtidig at det ikke er forbudt på baksiden.**

Det er ikke tillatt med balkonger mot Lindtruppbakken, ~~Storgata~~, Torget, Kirkegata og Niels Carlsens gate.

**Begrunnelse for stryking: se punkt 6.3.7**

### 12.2.10 Taktekking

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

### **12.2.11 Interiører**

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

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

### **12.2.12 Utendørs fargesetting**

For bygninger oppført før 1950 er utvendig fargeendring kun tillatt ved dokumentert tilbakeføring. Fargeundersøkelse må utføres for å dokumentere tidligere fargelag. Dersom påvisning av tidligere fargelag ikke er mulig skal fargesettingen følge bygningstypens fargeskala i området. Eldre eller opprinnelig fargesetting på bygningen skal være retningsgivende.

For bygninger etter 1950 skal ny fargesetting velges ut fra hva som er tidsriktig for bygningsstilen og/eller som er godt tilpasset det øvrige bygningsmiljøet.

### **12.2.13 Brannsikring**

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

For nye tiltak innen planområdet kan det settes krav om utvendige brannsikringstiltak, herunder krav om tiltak for å forebygge brannsmitte fra nabobebyggelse, som del av byggesaken. Ved søknadspliktige tiltak kan det også settes krav om direktetilkobling av brannalarmanlegg mot alarmsentral/brannvesen.

### **12.2.14 Bruksendring**

Bruksendring fra uthuseldre enn 1950 til anneks kan kun tillates dersom dette ikke innebærer fasadeendring.

### **12.2.15 Tekniske installasjoner**

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

### **12.2.16 Skilt**

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

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

## **12.3 Oppføring av mindre bygg**

Oppføring av mindre frittliggendebygninger som ikke brukes til varig opphold, og som ikke faller inn under plankravet i § 2, kan kun tillates på eiendommer som har tilstrekkelig plass, og der dette ikke svekker kulturmiljøet og øvrige kulturhistoriske verdier. Mindre bygninger kan kun oppføres i en etasje uten kjeller/underetasje, og det er ikke tillatt med takoppløft ol. på denne type bygning. ~~Flattak tillates ikke.~~ Oppføringen kan kun skje etter tilrådning fra kulturminnefaglig sakkyndig i kommunen og/eller regional kulturminneforvaltning.

Begrunnelse forslag til strykning: meningsløs restriksjon.

Badehus, brygge, naust på strandtomt tillates kun oppført der det foreligger historisk dokumentasjon for at dette har eksistert på eiendommen tidligere.

## 12.4 Større nybygg og nye bygninger for varig opphold

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

- ~~de forsterker stedets identitet og særpreg gjennom stedeegne kvaliteter~~

Begrunnelse forslag til strykning: Det vil alltid fra museumshold kunne hevdes at et nytt bygg ikke forsterker stedets identitet og særpreg, og dermed blokkere alt nytt, og all utvikling.

- de tilpasses områdets arkitektoniske, estetiske og verneverdige kvaliteter slik at disse ikke reduseres
- nærområdets bebyggelsesstruktur, bygningsvolum/ skala opprettholdes
- tiltaket har gode arkitektoniske, bruksmessige og fysiske kvaliteter

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

Begrunnelse forslag til strykning: vil gi så rigide rammer for nye tiltak at man i realiteten sier farvel til ny arkitektur og ja til kun kopier. Vi burde heller mene: Variasjon er en berikelse, ikke en trussel.

~~Ved større nybygg skal fasaden utformes i seksjoner som gjenspeiler målestokken i den omkringliggende bebyggelsen. Flate tak tillates ikke.~~

Begrunnelse forslag til strykning: Ordlyd om krav til oppdeling av fasader er unødvendig, da det allerede er bestemmelse om at nye tiltak skal ha god arkitektur, og en tvangsmessig og kunstig oppdeling på grunn av en bestemmelse bør unngås. Det er allerede mange bygg i Drøbak som har flate tak. Det er for kategorisk å forby flate tak.

## 12.5 Vegetasjon/ utomhusanlegg

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

Nye utomhusanlegg skal tilpasses eksisterende bygninger/anlegg og omgivelsene. Eksisterende svaberg skal tas vare på. Terrenningrep skal begrenses og større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer skal unngås. Ved konflikt skal bevaring av landskapskvaliteter vektlegges framfor ønsket om private, funksjonelle uteoppholdsarealer. I eksponerte områder tillates legger kun med opptil 2 meters lengde.

Hule eiker og andre store trær og karakteristisk vegetasjon med stor verdi for biologisk mangfold, kulturmiljø eller bylandskap skal bevares, med mindre vegetasjonen utgjør direkte risiko for liv og helse eller reduserer verdien av kulturminner eller kulturmiljø vesentlig. Beskjæring skal alltid vurderes før felling.

Tiltak på vegetasjon i tråd med godkjent utomhusplan krever ingen melding til kommunen.

Beskjæring av frukttrær og ordinær skjøtsel av vegetasjon krever ingen melding til kommunen. Beskjæring, felling/fjerning eller tiltak i rotsone på vegetasjon med stor verdi for biologisk mangfold eller kulturmiljø skal meldes kommunen før det gjennomføres.

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

### **§ 13 HENSYNSSONE - BEVARING KULTURMILJØ, H570\_2**

(pbl § 11-8 c og § 12-6)

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

Treirken mot Biologveien skal bevares.

### **§ 14 HENSYNSSONE - BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER, H730**

(pbl § 11-8 d)

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

### **§ 15 SONE FOR VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN**

(pbl § 11-8 f)

15.1 Innenfor skravert område merket PLANID 086-3600, skal plan for Storgata 18 datert 24.02.2014 fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570-1

15.2 Innenfor skravert område merket PLANID 086-2402, skal plan for Drøbak brygge datert 14.02.2005 fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570-1

15.3 Innenfor skravert område merket PLANID 086-3500, skal plan for Lehmannsbrygga datert 20.02.2011 fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570-1

15.4 Innenfor skravert område merket PLANID 086-3300, skal plan for Reenskaug, Storgata 32 datert 14.06.2010 fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570-1

15.5 Innenfor skravert område merket PLANID 086-2900, skal plan for Finnes vei 3 datert 12.11.2001 fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570-1

### **§ 16 BESTEMMELSESOMRÅDER**

(pbl § 12-7)

#### **16.1 Bestemmelsesområde # 1**

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

## **16.2 Bestemmelsesområde # 2**

Området tillates tilbakeført til hageanlegg slik det var på Søren Parr eller Frøken Holstads tid.

## **16.3 Bestemmelsesområde # 3**

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

## **16.4 Bestemmelsesområde # 4**

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

## **16.5 Bestemmelsesområde # 5**

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

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

## **16.6 Bestemmelsesområde # 6**

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

---

### **VEDLEGG – RETNINGSGIVENDE**

- Utkast til bevaringsveileder for Gamle Drøbak datert april 2016