



**RØYKEN**  
kommune

*Grønn, nær  
og levende*



# Planbestemmelser til kommunedelplan for Båtstø

Gnr. 46 bnr. 148 mfl.



Saksnummer: 15/1216

PlanID: 20120244

Dato: 22.08.2017 med endringer i tråd med kommunestyrets vedtak 14.09.2017.

## **PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR BÅTSTØ**

Planbestemmelsene er utfyllende i forhold til kommuneplanens bestemmelser, plan- og bygningsloven og andre gjeldende lovverk, retningslinjer mv. som forvaltes av andre myndigheter.

### **§ 1 Hensikt**

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting samt noe utbygging av eneboliger og tomannsboliger i Båtstø, samtidig som en tar vare på området identitet og historie. Planen skal også legge føringer for teknisk infrastruktur samt sikre muligheter for påkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg, sammenhengende grønnstrukturer og lett tilgang for allmennheten til strandområdene i området.

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

#### **§ 2.1 Forholdet til kommuneplanen**

Bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende kommuneplan gjelder med mindre noe annet er spesifikt angitt eller fremkommer i denne kommunedelplanen.

#### **§ 2.2 Forholdet mellom kommunedelplaner**

Bestemmelsene i kommunedelplanen for kystsonen skal, ved motstrid, gjelde foran denne kommunedelplanen.

#### **§ 2.3 Forholdet mellom kommunedelplan og reguleringsplaner**

Bestemmelser om grad av utnytting i følgende planer skal, ved motstrid, gjelde foran denne kommunedelplanen:

- Endring Høvikvollen - molo, vedtatt 26.10.2006
- Høvikvollen H4, vedtatt 13.03.2007
- Del av nedre Høvik gård, vedtatt 11.02.2010

Bestemmelser om tomtestørrelser i følgende planer skal, ved motstrid, gjelde foran denne kommunedelplanen:

- Nedre Høvik gård, vedtatt 02.09.2004
- Endring nedre Høvik, vedtatt 18.04.2006
- Endring nedre Høvik gård, vedtatt 21.06.2012

## **REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK**

### **§ 3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)**

#### **§ 3.1 Krav om detaljregulering**

Innenfor planområdet kan fradeling og bygge- og anleggstiltak ikke skje før området inngår i en godkjent detaljregulering.

#### **§ 3.2 Unntak fra plankrav**

Innenfor områdene avsatt til eksisterende boligbebyggelse er følgende unntatt fra krav om detaljregulering, under forutsetning av at teknisk infrastruktur er opparbeidet:

- tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 på tomter mindre enn 2 200 m<sup>2</sup>
- grensejustering

For eksisterende boligbebyggelse innenfor områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg er følgende unntatt fra krav om detaljregulering, under forutsetning av at teknisk infrastruktur er opparbeidet:

- tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 med unntak av fradeling og oppføring av nye boliger/boenheter
- grensejustering

Det er ikke krav om detaljregulering for området SPA.

#### **§ 4 Tekniske anlegg** (pbl. § 11-9 nr. 4)

##### **§ 4.1 Generelt**

Før utbygging, herunder fradeling, nybygging, påbygg/tilbygg og bruksendring finner sted, skal tekniske anlegg være etablert eller sikret i samsvar med veiloven og kommunens til enhver tid gjeldende krav. Med tekniske anlegg menes tilfredsstillende brannvann, vann-, overvanns- og spillvannsledninger, offentlige og felles kjøreveier, gang- og sykkelveier, renovasjonsløsninger, belysningsanlegg og skilting.

##### **§ 4.2 Unntak**

I områder avsatt til eksisterende bolig i Landikveien, Båtstøveien, Høvikveien og Høvikskogen tillates fradeling, bruksendring fra fritidsbolig til bolig og oppføring av ene- eller tomannsboliger før adkomst til Sundbyveien (fv. 6) er opparbeidet i tråd med § 4.1. Øvrige krav til tekniske anlegg gjelder fullt ut. Dette unntaket gjelder kun der eiendommen/området også er unntatt plankrav jf. § 3.2.

#### **§ 5 Kyststi** (pbl. § 11-9 nr. 4)

Før det kan gjennomføres tiltak etter pbl. § 20-1 på eiendommer der kyststien skal gå, skal kyststien på de berørte eiendommene være opparbeidet eller sikret.

#### **§ 6 B1, BS og BKB1 og BKB2** (pbl. § 11-9 nr. 4)

Fortetting i og utbygging av B1, BS, BKB1 og BKB2 kan ikke skje før:

- gang- og sykkelvei langs Sundbyveien, fra krysset Høvikveien/Sundbyveien til krysset Båtstøveien/Sundbyveien, er opparbeidet eller sikret
- ny adkomstvei med påkoblingspunkt i Sundbyveien er opparbeidet eller sikret
- utfartsparkering er opparbeidet eller sikret
- turveysystemet i G3 inkludert skilting er opparbeidet eller sikret
- skjøttsplan og utomhusplan for hensynssone naturmiljø i G3 er utarbeidet

Kravene gjelder bare ved fradeling eller dersom områdene blir detaljregulert.

#### **§ 7 B2** (pbl. § 11-9 nr. 4)

Fortetting i og utbygging av B2 kan ikke skje før:

- gang- og sykkelvei langs Sundbyveien, fra krysset Høvikskogen/Sundbyveien til krysset Høvikveien/Sundbyveien, er opparbeidet eller sikret
- utfartsparkering er etablert i planområdet

#### **§ 8 H370** (pbl. §§ 11-8 andre ledd bokstav a og 11-9 nr. 4)

Før det kan gis ramme-/igangsettingstillatelse til tiltak innenfor hensynssonen, skal netteier først ha fått uttale seg.

#### **§ 9 H570** (pbl. § 11-9 nr. 4)

Før det kan gis ramme-/igangsettingstillatelse til fasadeendringer, tilbygg og nybygg på bygninger innenfor hensynssonen, skal regional kulturminnemyndighet ha fått uttale seg. Det samme gjelder søknad om tilbakeføring og andre tiltak som kan endre miljøets karakter.

### **§ 10 H720** (pbl. § 11-9 nr. 4)

Før det kan gis ramme-/igangsettingstillatelse til tiltak innenfor hensynssonene, skal tiltaket godkjennes av Fylkesmannen.

## GENERELLE BESTEMMELSER ALLE AREALFORMÅL

### **§ 11 Støy** (pbl. § 11-9 nr. 6)

Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) eller senere retningslinje som erstatter denne. Ved etablering av nye støyfølsomme bruksformål og nye støykilder, skal grenseverdiene i tabell 3 i T-1442 ivaretas.

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleiehjem/institusjoner, skoler og barnehager) må ikke lokaliseres i områder som ligger i rød støysone. Eksisterende bygninger innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.

For utendørsområder skal krav til støyforhold følge støyforskriftens veileder M-128, eller senere revisjoner av denne.

### **§ 12 Byggegrense mot fylkesvei** (pbl. § 11-9 nr. 5)

Byggegrensen for ny bebyggelse langs Sundbyveien (fv. 6) følger av vegloven.

### **§ 13 Byggegrense mot sjø** (pbl. § 11-9 nr. 5)

I sentrum av Båtstø er byggegrensen mot sjø er lagt nærmere sjøen enn 100 meter. Byggegrensen fremgår av plankartet.

### **§ 14 Navigasjonsanlegg** (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 4)

Innenfor planområdet tillates etablering og vedlikehold av anlegg for navigasjonsmessig bruk, både på land og i sjø, uavhengig av byggegrensen som følger av § 14.

### **§ 15 Vassdrag** (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3)

Det er generell byggeforbudssone på 20 meter mot alle bekker og vassdrag for å sikre mot flom og for å sikre naturtypen bekk.

Turstier og lignende for ferdsel og friluftsliv for allmennheten kan likevel tillates av kommunen etter særskilt søknad, dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke går på bekostning av vassdragsnaturen og sikring av flomveier.

Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres i tråd med råd fra fagkyndig biolog.

### **§ 16 Miljøprogram** (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Ved regulering skal det utarbeides et miljøprogram som definerer konkrete målsetninger for energi og miljø, og som redegjør for hvilke tiltak som må gjennomføres for å nå miljømålene.

Ved gjennomføring av tiltak, skal aktuelle temaer i miljøprogrammet ivaretas i en miljøoppfølgingsplan (MOP).

### **§ 17 VA-rammeplan** (pbl. § 11-9 nr. 8)

I alle reguleringsplaner skal det inngå en VA-rammeplan. Rammeplanen skal vise prinsipløsninger for området, sammenhengen med overordnet hovedsystem og overvannshåndtering, jf. retningslinjene til kommuneplanen.

### **§ 18 Tilknytningsplikt til offentlig vann og avløp** (pbl. § 11-9 nr. 3)

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

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

### **§ 19 Skred, flom og havnivåstigning** (pbl. § 11-9 nr. 8)

Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak skal det dokumenteres at tiltaket er sikret mot skred, flom, stormflo, springflo og havnivåstigning. Tiltak jf. pbl. §§ 20-4 og 20-5 er unntatt fra kravet.

### **§ 20 Naturtypekartlegging** (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Områder registrert som viktige naturtyper skal ivaretas. Ved regulering og ved gjennomføring av søknadspliktige tiltak, skal det gjennomføres en naturtypekartlegging i tråd med krav fra Miljødirektoratet. Tiltak jf. pbl. §§ 20-4 og 20-5 er unntatt fra kravet.

### **§ 21 Kulturminneregistrering** (pbl. § 11-9 nr. 6, 7 og 8)

Ved regulering, og ved gjennomføring av tiltak innenfor og i direkte nærhet til kulturmiljøer og områder med registrerte kulturminner, skal det gjennomføres en kulturminneregistrering på land og i sjø og vassdrag i samarbeid med regional kulturminnemyndighet og Norsk Maritimt Museum. Tiltak jf. pbl. §§ 20-4 og 20-5 er unntatt fra kravet.

### **§ 22 Estetisk veileder** (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Ved regulering skal det utarbeides en estetisk veileder som redegjør for hvordan estetiske kvaliteter og tilpasning til omgivelsene for bygg og anlegg sikres i prosjektering og bygging.

Den estetiske veilederen skal vise eksempler på løsninger som tilfredsstillende krav til funksjon, utforming og estetikk.

### **§ 23 Kyststi** (pbl. § 11-9 nr. 6)

Det skal etableres kyststi langs kysten gjennom planområdet. Plankartet viser traséens plassering.

### **§ 24 Skiløype/turveg/turdrag** (pbl. § 11-9 nr. 6)

Skiløyper er avmerket på kartet som turveg/turdrag. Turveger og turdrag skal tilpasses topografien og tilrettelegges universelt der dette er mulig uten vesentlige terrenginngrep.

## **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 25 Bebyggelse** (pbl. § 11-9 nr. 5)

I Båttstø skal det bygges frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger) med mindre annet følger av kommunedelplanens øvrige bestemmelser.

## **§ 26 Byggeområder for bolig, B1-2 og B11-23** (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8 samt 11-10 nr. 4)

### § 26.1 Tomtestørrelse for ene- og tomannsboliger

Boligtomter i Båtstø skal være minimum 1 000 m<sup>2</sup> for hver enebolig og 1 500 m<sup>2</sup> for hver tomannsbolig.

### § 26.2 Grad av utnyttelse

I område B1 skal tillatt grad av utnyttelse ikke overstige 30 % BYA.

For de øvrige områdene innenfor planområdet skal tillatt grad av utnyttelse ikke overstige 20 % BYA.

### § 26.3 B1

I områdene tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus og flermannsboliger).

Ved regulering skal det avsettes areal til ny adkomst fra Sundbyveien (fv. 6).

Når ny adkomstvei til Sundbyveien (fv. 6) er opparbeidet, skal påkoblingspunktet for eksisterende Båtstøveien stenges.

### § 26.4 B2

Innenfor området skal det etableres en utfartsparkering.

## **§ 27 Fritidsbebyggelse, BFR** (pbl. § 11-9 nr. 5)

### § 27.1 Tomtestørrelse

Tomter til fritidsbebyggelse skal minimum være 1 000 m<sup>2</sup>.

### § 27.2 Formål

Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt, med unntak for gnr. 46 bnr. 128, 129, 159 og 254.

Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse, i tråd med § 28.3.

### § 27.3 Grad av utnyttelse

Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup> BRA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA.

### § 27.4 Høyder

Innenfor områdene tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde på 4 meter og mønehøyde på 6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Mønehøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 7 meter, regnet fra ferdig planert terreng.

## **§ 28 Kombinert bebyggelse og anlegg, BKB1-2** (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 nr. 3 og 4)

### § 28.1 Formål

Innenfor områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus og flermannsboliger). Det tillates også mindre salgs- og servicenæring med utadrettet virksomhet.

Innenfor området BKB2 skal det etableres et offentlig parkeringsareal som kan benyttes for besøkende i Båtstø. I perioden 1. oktober til 1. mai kan parkeringsområdet benyttes til båttopplag.

## § 28.2 Grad av utnyttelse

Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 30 % BYA.

## § 28.3 Høyder

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

## § 28.4 Stenging av påkoblingspunkt

Når ny adkomstvei til Sundbyveien (fv. 6) er opparbeidet, skal påkoblingspunktet for eksisterende Båttstøveien stenges.

## § 29 Sentrumsformål, BS (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 nr. 2 og 4)

### § 29.1 Formål

Innenfor området skal det opparbeides et torg. Det tillates også mindre salgs- og servicenæring med utadrettet virksomhet.

### § 29.2 Grad av utnyttelse

Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 20 % BYA.

### § 29.3 Høyder

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

### § 29.4 Torg

Innenfor området skal det opparbeides et torg. Torget skal opparbeides med dekke i varige materialer, fortrinnsvis i naturmateriale som grus og stein, med sitteplasser og oppholdsarealer tydelig adskilt fra veiarealene. Torget kan skjermes mot tilgrensende arealer og fasader med vegetasjon eller andre materialer som styrker torgets estetiske uttrykk. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med estetisk veileder og utomhusplan.

### § 29.5 Utforming

Nye tiltak og ny bebyggelse skal styrke de kulturhistoriske kvalitetene i området.

Eventuell ny bebyggelse skal styrke området som torg og rekreasjonsområde.

Lokaler på gateplan skal forbeholdes servering eller publikumsrettet service- og næringsvirksomhet mot Båttstøveien og Høvikveien. Lukkede fasader mot gate tillates ikke. Heldekkende folie på glassflater eller annen heldekkende skjerming er ikke tillatt.

Bekken skal åpnes gjennom sentrum.

### § 29.6 Stenging av påkoblingspunkt

Når ny adkomstvei til Sundbyveien (fv. 6) er opparbeidet, skal påkoblingspunktet for eksisterende Båttstøveien stenges.

## § 30 Offentlig eller privat tjenesteyting, BOP1-2 (pbl. § 11-9 nr. 5)

### § 30.1 BOP1

Området skal brukes til barnehage.

### § 30.2 BOP2

Området skal brukes til forsamlingslokale.



### **§ 31 Annen bebyggelse og anlegg, BAB** (pbl. § 11-9 nr. 5)

Området skal brukes til sjøbruk.

Innenfor området tillates det oppført sjøbod for sjøbruk, og etablering av molo med bølgebryter og brygge. Sjøboden tillates kun brukt til lagring av fiskeutstyr/redskap og båter tilknyttet fiskerinæring/sjøbruk.

Allmennheten har rett til ferdsel over området og rett til tilgang til molo og bølgebryter.

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### **§ 32 Veg- og gatenormer** (pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-10 nr. 2)

#### § 32.1 Fylkeskommunale veganlegg

Alle fylkesveganlegg skal opparbeides i tråd med overordnet veimyndighets håndbøker, jf. forskrift om anlegg av offentlig veg.

#### § 32.2 Kommunale og private veganlegg

Alle kommunale og private veg- og parkeringsarealer skal opparbeides i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm og/eller krav satt i detaljregulering/estetisk veileder. For utforming av påkoblingspunkter til Sundbyveien (fv. 6), gjelder § 33.1.

#### § 32.3 Unntak fra veg- og gatenorm

Standarden på veiene som er avmerket i kartet som H570\_1-9 (Kleiva, Båttøveien (fra Blåhellaveien og inn til sentrum), Blåhellaveien, Høvikveien, Lagetveien, Fagertunveien, Volloddveien, Demmekilveien og Kneika) kan avvike fra kommunens veg- og gatenorm.

Unntaket gjelder likevel ikke påkoblingspunkt til Sundbyveien (fv. 6). Disse skal opparbeides i tråd med § 33.1.

### **§ 33 Vann og avløp** (§ 11-9 nr. 3)

Der vann- og avløpsanlegg skal etableres i/ved veganlegg, skal opparbeidelsen skje samtidig med etablering av veganlegget.

### **§ 34 Parkering, SPA** (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 nr. 3)

Området skal være et offentlig parkeringsareal som kan benyttes for besøkende til Demmekilen samt parkering for brukere av Fagertun.

Det skal etableres minimum 5-6 parkeringsplasser for forflytningshemmede.

### **§ 35 Tekniske anlegg** (pbl. § 11-9 nr. 3)

Tekniske anlegg som skal overtas av Røyken kommune skal prosjekteres, utføres og overtas i tråd med kommunens overtakelsesprosedyre.

#### GRØNNSTRUKTUR

### **§ 36 Generelt** (pbl. § 11-9 nr. 6 og 11-10 nr. 2)

Innenfor områdene tillates det kun tiltak som øker allmennhetens tilgang til områdene. Enkle aktivitetsanlegg som sandvolleyballbane, lekeplass og klatrepark kan tillates dersom det ikke kommer i konflikt med andre brukere av områdene. Snødeponi, masselagring og deponi av hageavfall tillates ikke.



### § 37 **Grønnstruktur, G3** (pbl. § 11-9 nr. 5)

Det skal settes opp informasjonsskilt om naturtypene i området.

### § 38 **Friområde, GF1-3** (pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-10 nr. 2 og 3)

Områdene er avsatt til offentlige friområder.

GF3 skal opparbeides som et felles lekeareal for hele planområdet i kommunedelplanen.

## LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

### § 39 **Landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, L** (pbl. § 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 1)

Det tillates kun bebyggelse som er knyttet til landbruksdriften i området.

På gnr. 46 bnr. 1 og 4 tillates det opparbeiding av skiløype ved snødybde mer enn 30 cm innenfor området som er avsatt til turdrag. Området er fulldyrket mark og kan ikke brukes til turdrag i vekstsesongen.

## BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

### § 40 **Naturområde, VN** (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6)

Innenfor områdene tillates det kun tiltak etter godkjent skjøtselsplan utarbeidet av fagkyndig biolog.

### § 41 **Småbåthavn, VS** (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Området kan reguleres til småbåthavn.

Ved regulering skal naturtyper på land og i sjø registreres. Miljødirektoratets føringer for miljøkrav for småbåthavner skal også følges.

Regulering av småbåthavn skal i tillegg til sjøareal også omfatte areal for utsetting og opptak av båter, infrastruktur på land og sikre fremkommelighet for alle brukere av havneområdet på land og i sjø. Reguleringsplanen skal legge til rette for å samle alle enkeltbåtplasser i planområdet for kommunedelplanen i fellesanlegg i småbåthavnen.

Ved regulering av området skal det skal også sikres areal til gangforbindelse mellom havnen og friområdet GF2.

## HENSYNSSONER

### § 42 **Faresone høyspent, H370** (pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a)

Høyspentanlegg skal legges i bakken.

### § 43 **Bevaring naturmiljø, H560** (pbl. § 11-9 nr. 6)

Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper sikres. Vegetasjon skal bevares.

Tiltak i området tillates kun etter en skjøtselsplan. Skjøtselsplanen skal være utarbeidet av en fagkyndig biolog og skal godkjennes av kommunen ved byggesaksbehandlingen.

### § 44 **Bevaring kulturmiljø, H570** (pbl. § 11-9 nr. 7)

Bygninger og bygningsmiljøer som i plankartet er markert H570\_A og H570\_B, tillates ikke revet med mindre det kan dokumenteres at forfall/skader er i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt.

Bygninger innenfor H570\_A og H570\_B skal istandsettes etter antikvariske retningslinjer. Ved fasadeendring skal originale/eldre bygningsdeler som vinduer, dører, panel, listverk og

taktekke benyttes/bevares så langt det lar seg gjøre. Dersom eldre bygningsdeler ikke kan benyttes/bevares, skal det lages eksakte kopier av bygningsdelene som skiftes ut. Tilbakeføring til en tidligere fase i bygningens historie skal gjøres på dokumentert grunnlag.

Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak innenfor hensynssonen, skal det særlig vektlegges hvordan ny bebyggelse bidrar til å fremme de estetiske og kulturhistoriske kvalitetene i området. Tilbygg og nybygg skal tilpasses eksisterende kulturmiljø og det arkitektoniske uttrykk miljøet har. Dette gjelder volum, form, fasadeutforming og materialbruk. Detaljering av fasade på nybygg skal utføres slik at det fremgår at bygningen er ny.

Ved fradeling av eiendommer, må det tas hensyn til tradisjonell bebyggelsesstruktur. Det samme gjelder ved sammenslåing av eiendommer.

Veiene som er avmerket i plankartet som H570\_1-9 har kulturhistorisk verdi, og skal sikres som kulturminner og del av kulturmiljø.

#### **§ 45 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-9 nr. 6)**

Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor sonen uten tillatelse fra Fylkesmannen.

Vedtaksdato: 14.09.2017

.....  
Eva Norén Eriksen  
ordfører, Røyken kommune