



RØYKEN  
kommune

Grønn, nær  
og levende



# Planbestemmelser til kommunedelplan for Båtstø

---

Gnr. 46 bnr. 148 mfl.



Saksnummer: 15/1216

PlanID: 20120244

Dato: 20.01.2017 /Med rådmannens endringer i tråd med planutvalgets råd 07.02.2017 og formannskapetets vedtak 23.02.2017

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

### **§ 3 Plankrav**

#### **§ 3.1 Krav om detaljregulering (pbl. § 11-9 nr. 1)**

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 2 000 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 på tomter mindre enn 2 000 m<sup>2</sup>, med unntak av fradeling og oppføring av nye boliger/boenheter
- grensejustering

Det er ikke krav om detaljregulering for området SPA.

### § 3.3 Krav til felles planlegging

For alle byggeområder som har rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Sundbyveien (fv. 6), skal den respektive delen av gang- og sykkelveien inkluderes ved regulering, såfremt denne ikke allerede er regulert i en annen ny detaljregulering.

Det er krav om felles regulering av områdene:

- B1 og BKB2. I planen skal plassering av ny adkomst med påkoblingspunkt i Sundbyveien (fv. 6) avklares. Det skal også avklares en hensiktsmessig plassering av utfartsparkeringsarealer.
- B2 og GF3. I planen skal lokalisering av lekearealer innenfor GF3 avklares.
- BS og BKB2. I planen skal plassering av ny adkomst med påkoblingspunkt i Sundbyveien (fv. 6) avklares. Det skal også avklares en hensiktsmessig plassering av utfartsparkeringsarealer.
- BKB1 og 2. I planen skal plassering av ny adkomst med påkoblingspunkt i Sundbyveien (fv. 6) avklares. Det skal også avklares en hensiktsmessig plassering av utfartsparkeringsarealer.

## § 4 Tekniske anlegg

### § 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, belyningsanlegg og skilting.

### § 4.2 Unntak

I områder avsatt til eksisterende bolig i Landikveien, Båtstøveien, Høvikveien, Høvikskogen og eiendommer innenfor B20, 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

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

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
- torget i BS er opparbeidet eller sikret
- turveisystemet i G3 inkludert skilting er opparbeidet eller sikret

- skjøtselsplan og utomhusplan for hensynssone naturmiljø i G3 er utarbeidet

Kravene gjelder bare ved fradeling eller dersom områdene blir detaljregulert.

### **§ 7 B2**

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

### **§ 8 B3**

Fortetting i og utbygging av B3 kan ikke skje før:

- ny adkomstvei med påkoblingspunkt i Sundbyveien er opparbeidet
- brannvannskapasitet på 50 l/s er etablert
- ny pumpestasjon og spillvannsledning er opparbeidet

### **§ 10 Faresone høyspent, H370**

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen, skal netteier først ha fått uttale seg.

GENERELLE BESTEMMELSER ALLE AREALFORMÅL (pbl. § 11-9)

### **§ 11 Byggegrense mot fylkesvei**

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

### **§ 12 Byggegrense mot sjø**

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

### **§ 13 Støy**

Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012) eller senere retningslinje som erstatter denne. Ved etablering av nye støyfølsomme bruksformål og nye støykilder, skal grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2012 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.

### **§ 14 Miljøprogram**

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).

### **§ 15 VA-rammeplan**

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

### **§ 16 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.

### **§ 17 Flom og havnivåstigning**

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

### **§ 18 Naturtypekartlegging**

Områder registrert som viktige naturtyper skal ivaretas. Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak, skal det gjennomføres en naturtypekartlegging i tråd med krav fra Miljødirektoratet.

### **§ 19 Kulturminneregistrering**

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.

### **§ 20 Estetisk veileder**

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.

### **§ 21 Kyststi**

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

### **§ 22 Skiløype/turveg/turdrag**

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

## BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

### **§ 23 Bebyggelse**

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

### **§ 24 Byggeområder for bolig, B1-4 og B11-23**

#### § 24.1 Tomtestørrelse for ene- og tomannsboliger

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

#### § 24.2 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.

#### § 24.3 B1

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

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

#### § 24.4 B3

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

### **§ 25 Fritidsbebyggelse, BFR**

#### § 25.1 Tomtestørrelse

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

#### § 25.2 Formål

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

Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse, i tråd med § 25.3. Det tillates ikke at fritidsbebyggelse bruksendres til bolig.

#### § 25.3 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.

#### § 25.4 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.

### **§ 26 Kombinert bebyggelse og anlegg, BKB1-2**

#### § 26.1 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 Båttstø. I perioden 1. oktober til 1. mai kan parkeringsområdet benyttes til båttopplag.

#### § 26.2 Grad av utnyttelse

Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 30 % BYA.

#### § 26.3 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.

#### § 26.4 Kjøring og parkering

Det tillates ikke parkering i veiene i områdene. Kjøring til eiendommene, samt kjøring for varelevering, er tillatt.

#### § 26.5 Stenging av påkoblingspunkt

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

### **§ 27 Sentrumsformål, BS**

#### § 27.1 Formål

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

#### § 27.2 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.

#### § 27.3 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.

#### § 27.4 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.

#### § 27.5 Kjøring og parkering

Det tillates ikke parkering i veiene eller båttopplag i området. Kjøring til eiendommene, samt kjøring for varelevering, er tillatt. Kjøring til småbåthavn tillates kun for utsetting og opptak av båter.

#### § 27.6 Stenging av påkoblingspunkt

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



## **§ 28 Offentlig eller privat tjenesteyting, BOP1-2**

### **§ 28.1 BOP1**

Området skal brukes til barnehage.

### **§ 28.2 BOP2**

Området skal brukes til forsamlingslokale.

## **§ 29 Annen bebyggelse og anlegg, BAB**

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 (pbl. § 11-9 og 11-10)

## **§ 30 Veg- og gatenormer**

### **§ 30.1 Fylkeskommunale veganlegg**

Alle fylkesveganlegg skal opparbeides i tråd med Statens vegvesens håndbok N100, jf. forskrift om anlegg av offentlig veg.

Når gang- og sykkelveg planlegges, skal det avklares om man parallelt skal legge til rette for VA-anlegg i vegen.

### **§ 30.2 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.

### **§ 30.3 Unntak fra veg- og gatenorm**

Standarden på veiene som er avmerket i kartet som H570\_1-9 (Kleiva, Båttstøveien (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 vegloven og kommunens til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm.

## **§ 31 Parkering, SPA**

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

Minimum 10% eller minimum 3 parkeringsplasser skal avsettes for forflytningshemmede.

## **§ 32 Tekniske anlegg**

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

## **§ 33 Generelt**

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 eller masselagring og deponi av hageavfall tillates ikke. 9



Trær med diameter større enn 10 cm skal bevares.

### **§ 34 G3**

Det skal settes opp informasjonsskilt om naturtypene i området.

### **§ 35 Friområde, GF1-3**

Områdene er avsatt til offentlige friområder. Innenfor området kan det etableres anlegg som fremmer friluftsliv som servicebygg og stier og turveier.

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

### **§ 36 LNF-areal for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, L**

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 (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

### **§ 37 Vassdrag**

Det er generell byggeforbudssone på 50 meter mot alle bekker og vassdrag for å sikre mot flom og for å sikre naturtypen bekk. Innenfor området BS er byggeforbudssonen 20 meter. 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.

Rydding av vegetasjon i og i nærheten av vassdrag skal kun skje i tråd med skjøtselsplan utarbeidet av fagkyndig biolog. Skjøtselsplanen skal godkjennes av kommunen ved byggesaksbehandlingen.

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

### **§ 38 Naturområde, VN**

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

### **§ 39 Småbåthavn, VS**

Ved regulering av småbåthavner skal naturtyper på land og i sjø registreres.

Miljødirektoratets føringer for miljøkrav for småbåthavner skal også følges. Regulering av småbåthavn skal i tillegg omfatte areal for utsetting og opptak av båter.

HENSYNSSONER (pbl. § 11-8)

### **§ 40 Faresone høyspent, H370**

Høyspentanlegg skal legges i bakken.

### **§ 41 Bevaring naturmiljø, H560**

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.

### **§ 42 Bevaring kulturmiljø, H570**

Det er ikke tillatt å rive bygninger som er avmerket i plankartet som H570\_A og H570\_B. Det er ikke tillatt å skifte ut eldre bygningsdeler uten at antikvarisk myndighet først har fått vurdere saken. Bygningene skal istandsettes etter antikvariske retningslinjer.

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.

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

### **§ 43 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720**

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

Vedtaksdato: .....

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