

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 99/05348

REGULERINGSPLAN ROSEKOLLEN - ENDELIG VEDTAK

Saksbeh.:	Jostein Øverby	Arkivkode:	PLAN rosekollen
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato	
0133/99	Plan og utvikling	1999-11-22	
0059/99	Kommunestyret	1999-12-13	

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler:	Jostein Øverby	Arkiv:	PLAN rosekollen
Arkivsaksnr.:	99/05348		

REGULERINGSPLAN ROSEKOLLEN - ENDELIG VEDTAK

INNSTILLING:

I medhold av plan- og bygningslovens 27-2 nr. 1 godkjennes forslag til reguleringsplan for Rosekollen, dat. 18.04.99 med tilhørende bestemmelser dat. 09.11.99.

SAKSUTREDNING:

Hovedbudskap:

Etter at reguleringsplan for Rosekollen nå har vært til offentlig ettersyn 2 ganger, vurderer rådmannen at alternativ utviklingsmuligheter og eiere og offentlige myndigheters vurdering av disse er klarlagt på en måte som gjør at reguleringsplanen nå kan endelig godkjennes.

Rådmannen fastholder i hovedsak det reguleringsforslag som var til 2. gangs offentlig ettersyn. Planområdet er her delt mellom boligregulering i nord og spesialområde fritidsbebyggelse i sør. Ved et slikt alternativ er det noen eiere (4-5 stk.) innenfor spesialområde fritidsbebyggelse som ikke får muligheten til å utvikle eiendommene sine til boligformål slik de nå har uttrykt at de ønsker.

Rådmannen foreslår at det gjøres noen mindre endringer i de bestemmelser som har vært til offentlig ettersyn. Endringene er ikke vesentlige.

Sammendrag:

Reguleringsforslag for Rosekollen har vært til 2. gangs offentlig ettersyn. Ved 2. gangs ettersyn har det fremkommet endel motforestillinger mot regulert felles lekeområde for barn, mot strenge bestemmelser vedr. nyetablering av badehus, samt at flere eiere innenfor søndre del av reguleringsområdet har blitt tydelige på at de ønsker boligregulering framfor spesialområde fritidsbebyggelse. Rådmannens innstilling går på å fastholde det felles lekeområdet, endre i mer liberal retning bestemmelsen vedr. badehus, men fastholde den delingen av området i bolig i nord og spesialområde fritidsbebyggelse i sør.

Bakgrunn for saken:

Siden det er et nytt sammensatt utvalg og et nytt kommunestyre som skal sluttbehandle saken, er hele arbeidet med reguleringsplan for Rosekollen er beskrevet i vedlegg 2.

Alternativer:

Det er et alternativ å regulere hele området til bolig. Dette kan gjøres uten at saken må på ny høring, men for ryddighetens skyld, og for en avklaring av veistandardkrav, bør saken da tilbake til administrasjonen for oppretting av kart og bestemmelser før den går til kommunestyret.

Alternativet som er foreslått i høringsuttalelse nr. 1 (se vedlegg 1) der spesialområde fritidsbebyggelse er ytterligere innskrenket til kun å gjelde de 5 sørligste eiendommen, finner rådmannen ingen planmessig begrunnelse for. Hensikten med å vurdere spesialområde bevaring fritidsbebyggelse var å ta vare på et stykke historie som tydeliggjorde i våre nære omgivelser Drøbaks fortid som badeby - hyttene på berget, badehus på små bratte strandparseller. Da blir 3-5 delvis ombygde hytter nederst på en kolle et for vagt spor. På sikt vil det lett bli visket ut og da er det et bedre alternativ å regulere hele området til bolig nå og la bruksendringene komme når eierne finner det formålstjenlig.

Miljømessige konsekvenser:

Disse er beskrevet i saksfremlegg ved 1. gangs offentlig ettersyn (planutvalget sak 107/98)

Økonomiske konsekvenser:

Frogn kommune vil kunne bli avtale- og erstatningsmessig involvert i sikringen av almenhetens ferdeselsrett gjennom området. Andre fellesareal innenfor planen berører kun private eiere. Utover dette er erstatning (som kommunen skal betale) som følge av reguleringsplan begrenset til eiendom som «blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningsvarende måte».

Vurdering:

Rådmannens vurderinger på mer detaljerte synspunkter fremgår av oppsummering og vurdering av høringsuttalelser i Vedlegg 1.

Se forøvrig også ovenfor under alternativer.

Synspunktene som fremkom ved 2. gangs offentlig ettersyn kan oppsummeres slik:

1)

Flere eiere i søndre del av planområdet har ved 2. gangs offentlig ettersyn blitt tydeligere på at de ønsker boligregulering i stedet for spesialområde bevaring fritidsbebyggelse. Ren boligbruk i hele området vil være i tråd med kommuneplanens arealdel, men være i strid med fylkeskultursjefens ønsker og en rekke ønsker uttrykt spesielt ved 1. gangs offentlig ettersyn. Det å finne og ta vare på en nogenlunde enhetlig hytteområde som et historisk sport etter Badebyen Drøbak ble skissert i handlingsplan til «Kommunedelplan Drøbak 1997-2007», og det er neppe noe sted som eksponerer dette så godt som Rosekollen. Samtidig vil bevaringsformålet fare nennsomt fram mot et svært sårbart terreng (hensyn til terreng og forsiktig utbyggingsform er også forsøkt forsvarlig sikret i bestemmelser, ved byggeplaner o.l. hvis hele planområdet avsettes til boliger).

Det er fremført sterke motforestillinger mot hytteformålet fra endel eiere; hyttebruk fører til forslumming, manglende vedlikehold og kriminalitet. Rådmannen vurderer at dette er spørsmål som i stor grad hviler på eiernes holdning til egen eiendom og kan ikke se at disse negative forholdene er noe som er karakteristisk for Drøbaksnære hytte-eiendommer. I all hovedsak er dette eiendommer med en attraktivitet som gjør dem til eiendommer eier stiller svært fint med.

Samlet finner rådmannen at det er en overvekt av hensyn som taler for at Frogn kommune vedtar reguleringsplanen med bolig i nord og spesialområde bevaring fritidsbebyggelse i sør slik planen har ligget ute til 2. gangs offentlig ettersyn.

2)

De direkte berørte eierne som får sin eiendom noe beskåret av foreslått fellesareal, uttrykker skepsis til dette. Barn og unges representant vurderer fellesarealet som kjærkomment. Fylket ba ved 1. gangs offentlig ettersyn om at slikt areal ble regulert inn. Rådmannen fastholder at dette fellesarealet bør bli i planen av hensyn til barns utfoldelsesmuligheter i noe som sakte vil endre seg til et permanent boligområde. Begrensningene på utnyttelse av enkelteiendommer kommer ikke primært som følge av at det reguleres et fellesområde, men ved at det er lagt inn lav tomteutnyttelse og strenge byggegrenser.

3)

Noen eiere har reagert på en bestemmelse vedr. etablering av badehus. Bestemmelsen lød: «På strandparseller hvor det kan dokumenteres at det tidligere har vært badehus, kan kommunen gi tillatelse til gjenoppføring.» Rådmannen ser poenget ved at badehus kan gi området et ryddigere og også ønsket preg og at badehusene understreker dette som nettopp er noe av områdets særlige identitet. Rådmannen foreslår derfor å endre bestemmelsen til å lyde: «På strandparseller kan kommunen gi tillatelse til oppføring av badehus tilpasset terreng og omgivelser.»

Konklusjon:

Reguleringsplanen, med ikke vesentlige endringer i bestemmelser, kan endelig godkjennes.

Rådmannen i Frogn, 09.11.99

Fredrik Rivenes

- Vedlegg: 1) Oppsummering av høringsuttalelser
2) Arbeidet med planen.
3) Plan m/ bestemmelser

Følgende dokumenter ligger på saken: Høringsuttalelser
Tidligere behandlinger

Vedtak/behandling i Plan og utvikling 1999-11-22

Behandling:

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt som innstilling for kommunestyret.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens 27-2 nr. 1 godkjennes forslag til reguleringsplan for Rosekollen, dat. 18.04.99 med tilhørende bestemmelser dat. 09.11.99.

Vedtak/behandling i Kommunestyret 1999-12-13

Behandling:

Votering:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens 27-2 nr. 1 godkjennes forslag til reguleringsplan for Rosekollen, dat. 18.04.99 med tilhørende bestemmelser dat. 09.11.99.

Drøbak, den 16.12.99

Karin Engebretsen
Karin Engebretsen

VEDLEGG 1

REGULERINGSFORSLAG ROSEKOLLEN – OPPSUMMERING AV HØRINGSUTTALELSER FRA 2. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN

NB! Forslaget ble ved 2. gangs ettersyn lagt på høring i ett alternativ, med bolig i nord og spesialområde bevaring fritidsbebyggelse i syd. For å få fullstendig og detaljert oversikt over høringsuttalelser, bør herværende sammenholdes med uttalelsene fra 1. gangs offentlig ettersyn.

Fra direkte berørte eiere

Der det ikke er oppgitt eiers adresse, har denne bostedsadresse utenfor planområdet.

Dato/ nr.	Gnr./bnr./eiers navn og adresse	Hovedpunkter i uttalelse	Rådmannens vurdering	Uttalelse hensyntatt
29.06 .99 nr. 1	74/46, Helen Begby	Mener alternativet med delt plan mellom bolig i nord og hytte i sør ikke har flertall blant hytteeierne i sør og at dette bør tillegges vekt. Eierne i søndre del av planområdet har blitt tydeligere på hva de vil først ved 2. gangs offentlig ettersyn. Foreslår ytterligere deling av planområdet ved at boligdelen strekkes lengre mot syd og kun sørspissen av kollen forblir hytteområde. Frykter at forslumming, konflikt og forfall kan bli resultatet hvis hytteområdet blir så stort som i planforslaget.	En ytterligere deling hvor kun 4-5 eiendommer på sørenden forblir hytter undergraver intensjonen om å spare de eksponerte sørvestre del av kollen mot boligutbygging. Det blir intet helhetlig plangrep hvis det på en slik måte bare er eierens synspunkt pr. i dag alene som skal diktere planens innhold. Alternativene bør begrenses til de 2 som ble presentert ved 1. gangs off. ettersyn.	Nei
01.06 .99 nr. 2	74/46, Helen Begby	Ber om utvidet høringsfrist.	Utvidet høringsfrist gitt, se uttalelse nr. 1.	
21.05 .99 nr. 3	74/46, Helen Begby	Mer utfyllende uttalelse gitt av samme person i uttalelse nr. 1.	Se under uttalelse nr. 1.	Nei
21.05 .99 nr. 4	74/12, Margaret Begby	I hovedsak argumenter som i uttalelse nr. 1.	Se under uttalelse nr. 1.	Nei
02.06 .99 nr. 5	74/29 og 74/33, Knutsen og Kjær Pedersen	Ønsker og argumenterer for at eiendommen tas med innenfor ren boligregulering.	Se under saksfremstillingen.	Nei
30.05 .99 nr. 6	74/27, Helge Gjessing	Argumenterer mot bestemmelse som forbyr nye badehus. Mener noen nye badehus vil kunne ha positive konsekvenser for området.	Se under saksfremstillingen.	Ja
07.06 .99 nr. 7	74/49 og 74/40, Steenstrup	Slutter seg til synspunkter fra uttalelse nr. 6 vedr. badehus.	Se under saksfremstillingen	Ja
07.06 .99 nr. 8	74/25, 37, 38, Bernt Aaby	Slutter seg til synspunkter fra uttalelse nr. 6 vedr. badehus.	Se under saksfremstillingen	ja.
05.06 .99 nr. 9	74/36, Kjell Brage Hansen	Bemerket at fellesarealet vil båndlegge en god del av tomten og føre til begrensninger i utnyttelsen av denne. Forbeholder seg rett til å komme med krav om kompensasjon.	Det er primært tillatt tomteutnyttelse og byggegrensener som virker begrensende på utnyttelsen av tomte. Se for øvrig under uttalelse nr. 10.	Nei
04.06	74/20 og 74/34,	Overrasket over og negativ til at det legges	Behovet for lekeareal er det	Nei

.99 nr10	Ola A. Høye	vederlagsfritt beslag på verdifull eiendom til lekeareal for områdets barn. Mener det er tilstrekkelig lekeareal på private tomter.	argumentert for i planutvalgets sak 44/99. Arealet skal være felles for alle boligregulerte eiendommer innenfor planområdet og planen legger til rette for at arealet kan erverves av disse til en nærmere fastsatt pris, event. kan bruken ordnes gjennom avtale. Se også under saksfremstillingen.
04.12 .98 nr11	81/2 og 74/4, Aase Torp	Påpeker problemskapende feil vedr. ombygging av gnr/bnr.	Spørsmålet influerer ikke på reguleringsbehandlingen, men vil bli bragt til rette instans for vurdering og event. retting.
18.01 .99 nr12	81/22, Jan Eriksen, Sjøstuvn. 1	Beklager at byggegrenser på hans eiendom er endret fra forrige ettersyn og at slikt ikke bør skje uten at grunneier blir kontaktet.	Det påpekte forholdet ble endret som følge av uttalelse fra bakenforliggende nabo for å ivareta utsiktshensyn og begrenser ikke eiers utnyttelsesmulighet. Eier er kontaktet som høringsinstans og er gitt mulighet til å komme med synspunkter/argumenter på det som foreslås. Slike er ikke fremkommet.

Fra naboer

Dato/ nr.	Gnr./bnr./nabo's navn og adresse	Hovedpunkter i uttalelse	Rådmannens vurdering	Uttalelse hensyntatt
06.06 .99 nr13	Knut Bjerke, Løkkedalsvn. 7	Støtter fortsatt planen med delt løsning mellom hytte og bolig.	Se saksfremstillingen.	Ja.

Fra offentlig myndighet

Dato/ nr.	Instans	Hovedpunkter i uttalelse	Rådmannens vurdering	Uttalelse hensyntatt
27.05 .99 nr14	Akershus fylkeskommune	Slutter seg til det utlagte planforslag hvor 2 hensyn av viktighet for AFK var ivaretatt: Fellesområde for lek og spesialområde fritidsbebyggelse i søndre del av reguleringsområdet.	Se under saksfremstillingen.	Ja
12.05 .99 nr15	Barn og unges repr. i plansaker	Kjærkomment med eget område for lek innenfor området. Ønsker videre sti ned til sjøen midt i reguleringsområdet.	Fellesområdet fastholdes. Sti ned til sjøen må være et målpunkt for almenheten utover det å komme nedtil vannet, og det er ikke naturlig på det aktuelle sted eller innenfor reguleringsområdet. Strandarealer både nord og syd for reguleringsområdet bør sikres i annerledes planarbeid med tanke på slik bruk.	Ja.
14.06 .99 nr16	Statens veivesen Akershus	Ingen vesentlige merknader til planen.		
26.01 .99	Fylkesmannen, landbruksavd.	Ingen merknader utover hva som ble sagt ved 1. gangs off. ettersyn.		

nr17			
------	--	--	--

Fra lag/organisasjoner

Dato/ nr.	Lag/organisasjon	Hovedpunkter i uttalelse	Rådmannens vurdering	Uttalelse hensyntatt
20.05 .99 nr18	Oslofjorden friluftsråd	Ingen merknader utover hva som ble sagt ved 1. gangs off. ettersyn.		
13.07 .99 nr19	Verneforeningen Gamle Drøbak	Opptatt av stividerføring i nord og sørenden av Rosekollen.	Ligger utenfor planområdet, men bør sikres i tilgrensende fremtidige planer.	Ja

VEDLEGG 2

ARBEIDET MED REGULERINGSPLAN FOR ROSEKOLLEN

Bakgrunn:

Store deler av Drøbaks sydområder (Torkildsbyen, Rosekollen, Ellevn., Sogsti, Vestbyvn., Elle m.m.) er uregulert. Områdene har i mange år blitt utbygget ved enkel byggesaksbehandling, siden 1991 på dispensasjon fra kommuneplanens krav til reguleringsplan. Reguleringskravet har vært ment for å hindre tilfeldig og kanskje uønsket enkeltutbygging som på sikt vil kunne innebære en fortetting der fellesgoder som veistandard, lekeareal for barn, friområder, stier for myke trafikanter og lignende, viktig grøntstruktur m.m. blir skadelidende. På sikt vil en slik utvikling gi dårlige bo-områder uten vesentlige kvaliteter utover de rent private boliger og private utearealer.

"Kommunedelplan Drøbak 1997-2007" satte fokus på denne utviklingen som på sikt kan føre til dårlige bo-områder, og anbefalte håndheving av reguleringskravet og utarbeidelse av reguleringsplaner.

I kommunens regi er et område i Vestbyvn. (Vestbyvn. 54 m.fl.) regulert og en del enkeltboligutbygginger på Rosekollen, Sogstikollen, Vestbyvn. og Skogvn. er stanset med hjemmel i reguleringskravet i påvente av regulering. I en slik reguleringsplan og prosess blir områdets framtidige utvikling diskutert ned i relativt små detaljer.

Proessen på Rosekollen:

Søknad om dispensasjon fra reguleringskrav ved en enkel boligutbygging i Sjøstuvn. ble i 1987 stoppet. Planarbeidet ble igangsatt i 1988 da alle eiere på Rosekollen ble invitert til informasjonsmøte om reguleringsarbeidet. Etter møtet ble eierne bedt om å skriftlig beskrive kvaliteter i området og ønsker om utvikling.

Planarbeidet ble formelt igangsatt våren 1998 etter drøftelse i planutvalget. ved varsel om oppstart ble det påny gitt anledning til å uttale seg om innhold i den kommende plan. det viste seg relativt klart allerede på dette tidspunkt at områdets eier i hovedsak delte seg i to: Eiere i syd ønsket å beholde hyttebruken, eiere i nord ville utvikling til bolig. I tillegg ønsket fylkeskultursjefen at intensjoner i "Kommunedelplan Drøbak 1997-2007" ble fulgt opp ved en vurdering av om hele eller deler av Rosekollen kunne reguleres til spesialområde bevaring fritidsbebyggelse for å sikre et vesentlig historisk spor etter Badebyen Drøbak.

Kommuneadministrasjonen utarbeidet 2 alternative reguleringsforslag. Ett rent boligalternativ på hele kollen og ett forslag med bolig i nord og spesialområde bevaring fritidsbebyggelse i syd. Begge forslagene ble av planutvalget sendt på høring høsten 1998. En overvekt av uttalelsene støttet alt. 2 med bolig i nord og hytter i syd. dette var m.a.o. tredje gangen involverte eiere fikk anledning til å uttale seg, nå til konkrete forslag.

Behovet for regulering av et fellesareal for lek/friområde fremkom i denne høringsrunden. Etter en del vurdering av egnede muligheter, ble det utarbeidet nytt planforslag med slikt fellesareal basert på alt. 2 med bolig i nord og hytter i syd. Dette forslaget ble sendt på høring våren 1999 etter vedtak i planutvalget. For fjerde gang fikk eiere m.fl. anledning til uttalelse. P.g.a. ønskene fra enkelte eiere om forlenget høringsfrist, er planforslaget ferdig til sluttbehandling først i og med herværende sak.

Erfaringer:

Planarbeid i et område med fastlagt eiendoms-struktur er svært arbeidskrevende, men prosessen på Rosekollen viser tydelig at et slikt arbeid er mulig, selv om det viser seg umulig å gjøre alle tilfreds og samtidig sikre viktige planfaglige aspekter. Prosessen viser også at "å tygge" planforslag i flere runder er nødvendig for å gi eierne tid til modning og fange opp flest mulig planaspekter og sikre dem i en plan.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR ROSEKOLLEN FROGN KOMMUNE		Plan nr.	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon		09.11.99	JØ
Kommunestyrets vedtak:	57/99	13.12.99	
3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	130/99	22.11.99	
Offentlig ettersyn fra 12.05.99 til 07.06.99			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	044/99	05.05.99	
Offentlig ettersyn fra 02.12.98 til 20.01.99			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	107/98	23.11.98	
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet		29.04.98	

GENERELT

Det regulerte området er på planens arealdel vist med reguleringsgrense.

Området er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens pgf. 25 pkt. 1, 4, 6 og 7:

Byggeområder:

- boliger med tilhørende anlegg

Offentlige friområder:

- turvei

Spesialområde:

- bevaringsområde fritidsbebyggelse
- felles adkomst og turvei
- frisksiktone ved vei

Fellesområder:

- felles lekeareal

0. GENERELLE BESTEMMELSER

1. Oppstilling av båter og store kjøretøyer tillates ikke innenfor planområdet.
2. Herværende plan endrer ikke på private rettigheter i området knyttet til adkomst til strandparsell o.a.

1. BYGGEOMRÅDER (PBL. pgf. 25.1) - boliger med tilhørende anlegg

1. Før dele- og/eller byggetillatelse for nye boligenheter kan gis på gnr. 81/22 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for eiendommen. Det samme gjelder for gnr. 81/2 og 74/4. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder for utarbeidelse av slike bebyggelsesplaner. I tillegg vil det kunne bli stilt krav om arealer til offentlige friområder innenfor disse eiendommene. Plassering av oppsamlingsutstyr i h.h.t. renovasjonsforskriftene skal vises på bebyggelsesplaner.
2. Fremføring av vann- og kloakk skal skje ved kjerneboring. Sprengte grøfter tillates ikke.
3. Pumpestasjon og ledningsdismensjonering må planlegges i samarbeid med aktuelle naboer og med sikte på å oppnå rasjonelle fellesløsninger.
4. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan og dokumentasjon som viser tiltakets forhold til naturlige og bygde omgivelser.
5. Der det er fastlagt byggegrenser, er disse vist på plankartet. Bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Garasje kan plasseres uavhengig av byggegrense, forutsatt plassert mot vei/felles avkjørsel. Maksimal BYA er 17 %.
6. Det tillates kun frittliggende enebolig/villa innenfor planområdet. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for 81/22 kan annen bygningstype også vurderes.
7. Bortsett fra for gnr. 81/22, 81/2 og 74/4 er ytterligere tomtedeling ikke tillatt.
8. Maksimale mønehøyder ved nybygging, ombygging og påbygging: 6 m over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.
9. Parkeringskrav: 2 plasser pr. boenhet.
10. Enebolig skal ha et tilfredsstillende uteoppholdsareal på minst 300 m².
11. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området fremstår med et godt enhetlig preg. Det bør tydelig fremgå hva som er hovedhus og hva som er uthus/garasje. Uthus/garasje skal være i en etasje og være uten rom for varig opphold.
12. Areal med stor naturopprinnelighet (vegetasjon, kupert terreng etc.) som er godt egnet til lek og opphold, skal søkes bevart. Arealet vil da kunne erstatte krav til opparbeidet lekeplass.
13. Hus og anlegg skal underordnes landskap, terreng og vegetasjon. Bebyggelsesns hovedmøneretning skal følge kotene i terrenget.
14. Sokkel/underetasje tillates kun når tomte høre en naturlig høydeforskjell på minst 1,5 m over husets bredde.
15. Det skal bygges videre på området småskalpreg ved at det bygges små volumer og ved at store volumer brytes opp.
16. Naturtomtpreget skal utvikles gjennom ivaretagelse av eksisterende vegetasjon. Utenfor byggegrenser tillates det ikke større terrenginngrep.
17. Det bør velges naturlige materialer (stein/tre).
18. Felles adkomst i Sjøstuvn. skal være ferdig opparbeidet før byggetillatelse for nye boliger gis.
19. Hvis nedbrent hus gjenoppføres som tilnærmet kopi, vil dette tillates, selv om det strider mot andre bestemmelser.
20. Alle boligeiendommer skal ha adkomst fra Sjøstuvn., bortsett fra 74/21 og boliger med direkte tilknytning til Løkkedalsvn.
21. Der hvor det kan dokumenteres at det tidligere har vært brygger, kan kommunen gi tillatelse til gjenoppføring.
22. For boliger tilhørende Sjøstuvn. skal det legges opp til å finne samlet plass for renovasjonsutstyr i nærheten av krysset Løkkedalsvn./Sjøstuvn.

2. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL. pgf. 25.4) - turvei

Almenheten skal ha fri ferdselsrett på alle arealer avsatt til offentlig friområde; turvei.

3. SPESIALOMRÅDE (PBL. pgf. 25.6) - bevaringsområde fritidsbebyggelse

1. Hensikten med reguleringsformålet med tilhørende bestemmelser er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette kulturhistorisk, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.
2. Tiltak som virker skjemmende og som kommer i konflikt med formålets målsetting, tillates ikke.
3. Det tillates ikke oppført nye hytter i området.
4. Bygninger som er regulert til spesialområde bevaring, fritidsbebyggelse tillates ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke ansees som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.
5. Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at event. nybygg skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det oppinnelige bygg, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets oppinnelige karakter og miljøkvaliteter.
6. Bestående bygninger kan utbedres, ombygges og påbygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Påbygg skal være tydelig underordnet hovedbygg og ikke ligge eksponert mot fjorden.
7. Event. fremføring av vann- og kloakk skal skje ved kjerneboring. Sprengte grøfter tillates ikke.
8. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel og stell er ikke tillatt.
9. På strandparseller kan kommunen gi tillatelse til oppføring av badehus tilpasset terreng og omgivelser. Dagens eiendomsgrenser skal opprettholdes for disse parsellene.
10. Før behandling av byggesaker innenfor spesialområde bevaring fritidsbebyggelse, skal det vurderes å innhente faglig råd fra fylkeskultursjef. Saker av prinsipiell karakter skal forelegges fylkeskultursjef.

4. SPESIALOMRÅDE (PBL. pgf. 25.6) - felles adkomst og turvei

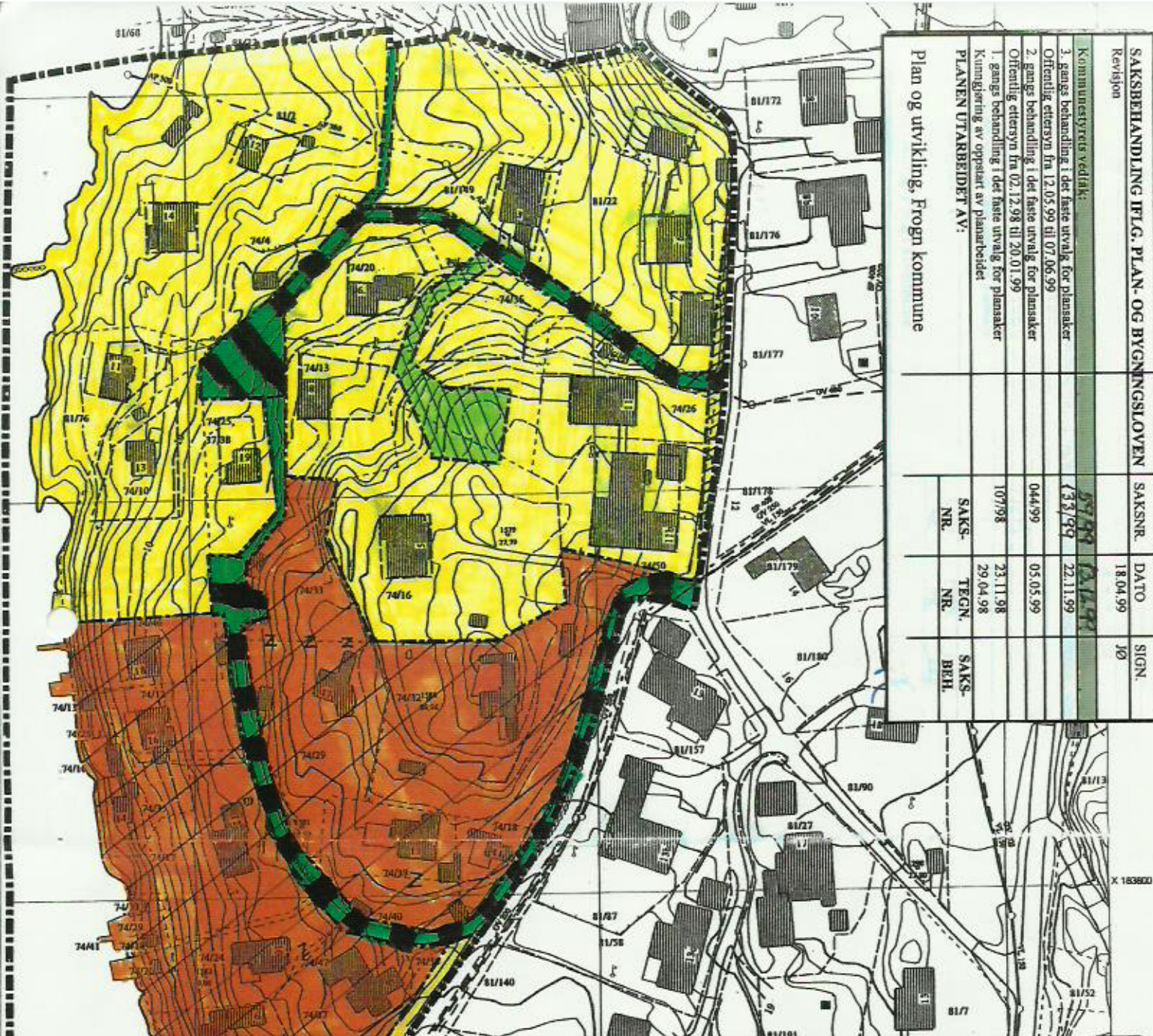
Området skal være tilgjengelig for almenheten og kunne nyttes som kjørbar adkomst for tilliggende eiendommer, Sjøstuvn. for boligeiendommer, Rosekollvn. for hytte-eiendommer.

5. SPESIALOMRÅDE (PBL. pgf. 25.6) - frisiktsone ved vei

Det tillates ikke beplantning, gjerde eller annen innretning med høyde over 50 cm innenfor areal avsatt til frisiktsone for vei (4 m x 50 m)

6. FELLESOMRÅDE (PBL. pgf. 25.7) - felles lekeareal for barn

I område avsatt til «fellesområde - felles lekeområde for barn» skal naturtomtpreget ivaretas uten ytterligere tilrettelegging. Området skal være felles for alle boligregulerte eiendommer innenfor planområdet. Nedre del av området skal kunne tilrettelegges som adkomst til 74/13 og 74/20 i kombinasjon med å fungere som adkomst til fellesområdet.



SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS NR.	18.04.99	10
Revisjon				
Kommunestyrets vedtak:				
1. gangs behandling i det fste utvalg for plansaker		133/99	22.11.99	
Offentlig ettersyn fra 12.05.99 til 07.06.99				
2. gangs behandling i det fste utvalg for plansaker		044/99	05.05.99	
Offentlig ettersyn fra 02.12.98 til 20.01.99				
1. gangs behandling i det fste utvalg for plansaker		107/98	23.11.98	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			29.04.98	
PLANEN UTARBEIDET AV:		SAKS-NR.	TEGN-NR.	SAKS-BEH.

Plan og utviking, Frogn kommune

REGULERINGSPLAN FOR
«ROSEKOLLEN»
 Frogn Kommune
 MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan nr.:
 Kartblad:
 Kartprodusent: Jostein Øverby

TEGNFORKLARING

- PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL**
- BYGGEOMRÅDER**
- Områder for boliger m/ tilhørende anlegg
- OFFENTLIGE FRIMOMRÅDER**
- Turvei
- SPESIALOMRÅDE**
- Bevaringsområde fritidsbebyggelse
 - Felles adkomst og turvei
 - Frisiktsone ved vei
- FELLESOMRÅDE**
- Felles lekeareal for barn

- STREKSYSMBOLER M.V.**
- Planens begrensning
 - Grense for reguleringsformål
 - Byggegrense
 - Regulert tomtegrense
 - z z z z Eiendomsgrænse som skal oppheves
 - Omriss av eksisterende bygg
- Ekvidistanse 1 m Målestokk 1 : **1:553**
- dm = dekar (1000 m²)
-



ØB og AMTA 5.1.00

Vår ref.:

99/05348/JOE
99/018622

Deres ref.:

Ark.:

PLAN rosekollen

Dato:

1999-12-28

REGULERINGSPLAN ROSEKOLLEN - ENDELIG VEDTAK - ANNONSE

Nedenstående annonse bes tatt inn en gang under Frogn kommune informerer i ØB og AMTA 5.1.00:

VEDTATT REGULERINGSPLAN FOR ROSEKOLLEN, DRØBAK

Frogn kommunestyre har i møte 13.12.99 i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 vedtatt reguleringsplan for Rosekollen, Drøbak.

Planområdet ligger syd for Drøbak sentrum og grenser til fjorden. Området er regulert til byggeområde bolig, offentlig trafikkområde, spesialområde bevaringsområde fritidsbebyggelse, felles adkomst og turvei m.m., samt felles lekeareal for barn.

Kommunestyrets endelige vedtak kan i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-3 og 15, jfr. Forvaltningslovens kap. VI, påklages til departementet. Eventuelle klager fremsettes skriftlig og sendes Frogn kommune, plan og utvikling, postboks 10, 1441 Drøbak senest 3 uker etter denne kunngjøring.

Eventuelle krav om erstatning eller innløsning stiles til plan og utvikling, og må fremsettes skriftlig innen 3 år etter denne kunngjøring, j.fr. plan- og bygningslovens §§ 32 og 42.

Rådmannen