

HTM-sak 74/13**R-239 - REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET NEBBA BRYGGE - OPPEGÅRD
GRENSE - NY BEHANDLING**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG R-239

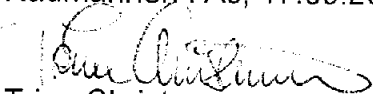
Saksnr.: 05/3318

Utvalg	Utv.nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	10/08	14.02.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	95/09	12.11.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	10/11	17.02.2011
Kommunestyret	14/11	09.03.2011
Formannskapet	68/11	23.11.2011
Kommunestyret	6/12	01.02.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	74/13	26.09.2013

Rådmannens innstilling:

I medhold av § 27-2 i plan- og bygningsloven av 1985 vedtas R-239 -
Reguleringsplan for området Nebba brygge – Oppegård grense som vist på kart sist
revidert 07.02.2011, med reguleringsbestemmelser, sist revidert 29.08.2013.

Rådmannen i Ås, 17.09.2013


Trine Christensen**Tidligere politisk behandling:**

Kommuneplanen for Ås, arealdelen 2002 - 2012

Kommuneplanen for Ås, arealdelen 2007 - 2019

Avgjørelsesmyndighet:

Ås kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalget for teknikk og miljø:	14.02.2008
Hovedutvalget for teknikk og miljø:	12.11.2009
Hovedutvalget for teknikk og miljø:	17.02.2011
Kommunestyret:	09.03.2011
Formannskapet:	23.11.2011
Kommunestyret:	01.02.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø:	26.09.2013
Kommunestyret	

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Reguleringskart (opprinnelig alternativ 3) sist revidert 07.02.2011 (separat i A3)
2. Reguleringsbestemmelser (opprinnelig alternativ 3) sist revidert 29.08.2013

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:**Bakgrunn/fakta i saken:**Beskrivelse av planområdet

Området ligger i 100 meters-beltet langs Bunnefjorden og er berørt av byggeforbudet i strandsonen. Området inngår i kommuneplanens areal, vedtatt i Ås kommunestyre 06.04.2011.

Planområdet omfatter et område som strekker seg fra det regulerte naturvernområdet i Kjøybukta i sør til Oppegård grense i nord, med en lengde på ca. 800 meter og en bredde på ca. 100 meter. I tillegg inngår deler av sjøområdet, slik at planområdet har et areal på ca. 100 dekar. Størsteparten av området er bratt, vestvendt ned mot Bunnefjorden, med et flatere parti sør for Nebba brygge. Deler av området er bebyggt, hovedsakelig med hytter, men også med noen boliger. De ubebygde områdene er stort sett bevokst med tett barskog. Gjennom planområdet er det en gangvei, som også er hovedatkomst til hyttene og boligene.

Oppstart av planarbeid:

Det er opprettet et veilag på Nebba. Veilaget har som formål å utbedre dagens gangvei gjennom området. Gangveien går fra Nebba brygge i sør og fram til eiendommen Granum i nord. Hensikten med utbedringen er å gjøre veien kjørbar fram til de tilliggende eiendommene og å redusere omfanget av den problematiske parkeringen langs Nebbaveien. Landskapsarkitekt Toralf Lønrusten er engasjert for å planlegge utformingen av veien, med en moderat utvidelse og justering av veitraseen.

Veien ligger på privat grunn og berører flere eiendommer. Det er ulike meninger i området om oppgradering av veien. Det ble avholdt informasjonsmøte for grunneierne om planene i møte på Løvstad 19.10.2005. Bygnings- og reguleringssjefen var også til stede og anbefalte at det ble utarbeidet reguleringsplan for hele området med hytter og boliger dersom man skulle prøve å oppgradere veien. I henhold til kommuneplanen skulle området uansett reguleres. Ås kommune sendte varsel om oppstart av planarbeid til sendt berørte parter i brev av 18.01.2006.

Ulike planalternativ:

Det ble utarbeidet 3 alternative forslag:

Alternativ 1: Kjørbar vei fra Nebba brygge til eiendommen Granum, gnr 111 bnr 18, eier Bjørn Stubberud.

Alternativ 2: Kjørbar vei fra Nebba brygge fram til eiendommene Fjellheim (111/32 og 36), eiere familien Nicolaysen, og Steinmo (111/196), eier Laila Bakken. Videre nordover til Granum beholdes veien som ren gangvei.

Alternativ 3: Veien beholdes som gangvei fra Nebba brygge til Granum.

For øvrig er alle planforslagene like og inneholder fordeling av hyttetomter og boligtomter med regler for utnyttelse, friområder, friluftsområder, trafikkområder inkludert parkering langs Nebbaveien, fornminner m.m.

Saken ble første gang behandlet i Hovedutvalget for teknikk og miljø (Det faste utvalget for plansaker) i møte 14.02.2008, etter flere runder med uttalelser, møter og befaringer. Deretter ble saken behandlet i hovedutvalget 12.11.2009 og 17.02.2011, før kommunestyret i møte 09.03.2011 enstemmig godkjente planens alternativ 1, dvs. med kjørbar vei fra Nebba brygge til Granum.

Under hele saksbehandlingen har det vært steile fronter mellom de som ønsker kjørbar vei og de som ønsker å beholde dagens gangvei. Fylkesmannen fremmet innsigelse mot kjørbar vei.

Kommunestyrets vedtak ble avertert og sendt berørte parter til uttalelse i brev av 28.04.2011. Fylkesmannen opprettholdt sin innsigelse mot den vedtatte planen.

Meklingsmøte og nytt kommunestyrevedtak:

Meklingsmøte ble avholdt hos fylkesmannen i møte 25.08.2011, men meklingen førte ikke fram. Saken ble fremmet for kommunestyret, for eventuell oversendelse til Miljøverndepartementet for endelig avgjørelse.

Kommunestyret fattet imidlertid enstemmig i møte 01.02.2012 følgende vedtak:

«Saken sendes tilbake til rådmannen med hensikt å regulere til gang- og sykkelvei, jf. alternativ 3 i rådmannens innstilling til HTM 17.02.2011».

Planforslag til uttalelse og ny behandling:

I samsvar med kommunestyrets vedtak av 01.02.2012, ble alternativ 3 sendt berørte parter til uttalelse, i brev datert 13.05.2013.

Det er innkommet 13 bemerkninger:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (28.05.2013) viser til at de tidligere har uttalt seg til alternativ 3 og har ingen ytterligere kommentarer. Ettersom de andre alternativene ikke legges ut til offentlig ettersyn, anser Fylkesmannen at Ås kommune har imøtekommet deres innsigelse.
2. Akershus fylkeskommune, sentraladministrasjonen (10.06.2013) viser til tidligere uttalelse i saken og har ingen ytterligere merknader.
3. Oslofjordens friluftsråd (18.06.2013) støtter forslaget som ikke tilrettelegger for kjøring til eiendommene. Det er viktig å opprettholde kyststien i området og merke denne.
4. Kåre Øvreneess (28.05.2013) er eier av gnr 111 bnr 35, 43, 144 og 149. Han mener det er viktig å komme fram til eiendommene med kjøretøy, både med tanke på utrykning (sykdom/brann) og vedlikehold av eiendommene. Hvis det ikke blir mulig å etablere en bilvei, mener han at gang- og sykkelveien må

- dimensjoneres til å tåle motorisert frakt av tyngre kjøretøyer. Han stiller spørsmål om hvorfor deler av eiendommen er regulert til friluftsområde.
5. Runa Haug og Petter Knap (15.06.2013) der førstnevnte er hjemmelshaver av gnr 111 bnr 28. De aksepterer ikke at deler av deres eiendom, blant annet på deres brygge på sjøsiden, er regulert til friluftsområde. De viser til en «dom» som sier at de har rett til å ta seg fram til eiendommene med motorisert kjøretøy.
 6. Kommunalteknisk avdeling (26.06.2013) viser til veitrafikklovgivningen der det heter at parkeringsplasser som ligger langs kommunal vei er offentlige parkeringsplasser. Dersom plassen blir som vist i reguleringsplanen, vil den bli en offentlig parkeringsplass. Kommunalteknisk avdeling mener det ikke er riktig at kommunen skal anlegge, drifte og vedlikeholde en parkeringsplass for private hus- og hytteeiere.
 7. Laila G. Bakken (10.06.2013) er hjemmelshaver av gnr 111 bnr 196. Hun mener det er beklagelig at det ikke kan bli kjørevei, jfr. kommunestyrets vedtak. Hun viser til at de statlige retningslinjene ikke skal brukes uten at det tas hensyn til stedlige forhold, og mener at det bor fastboende i området er et vesentlig stedlig forhold.
 8. Veilaget Nebba (10.06.2013) består av 13 hjemmelshavere, som fortsatt er av den oppfatning at alternativ 1 er det beste alternativet. Veilaget syns det er spesielt at det i 2013 ikke er vei fram til fastboende, blant annet med hensyn til framkommelighet for utrykningskjøretøy. De mener derfor at gangveien må oppgraderes til å tåle ATV-kjøretøy til nyttetransport. I tillegg til oppgradering, ønsker de også veilys fram til Granum.
 9. Bjørn Stubberud (30.06.2013) er hjemmelshaver av gnr 111 bnr 18. Han viser til at han har fått tillatelse av grunneier nord for sin eiendom til å sette opp en garasje. Han håper ikke at området, som er regulert til friluftsområde vil hindre dette, og viser til at HTM på en befaring tidligere ga positive signaler til det.
 10. Christina Briskerud og Baard Myhre (26.06.2013) der førstnevnte er hjemmelshaver av gnr 111 bnr 60. De er glade for at planen kun åpner opp for gang- og sykkelvei, jfr. alternativ 3. De er også spørrende til at deler av tomten er avsatt til friluftsmål, inkludert arealet/bryggen nærmest sjøen.
 11. Terje Michaelsen (28.06.2013) er hjemmelshaver av gnr 111 bnr 183. Han mener det er naturlig at arealet på eiendommen, nærmest sjøen også blir disponert til boligformål i likhet med eiendommene lengre nord. Han gjør oppmerksom på at veiarealet tilhører gnr 111 bnr 183 og at stranden ikke er fradelt. Han mener at en utvidelse av bryggehodet ikke er nødvendig, og er ikke interessert i dette, og ber om at det tas ut av planen.
 12. Yngve, Iren og Kjetil Nicolaisen (mottatt 02.07.2013) er hjemmelshavere av gnr 111 bnr 32, 36 og 195. De er fornøyd med at det kun blir gang- og sykkelvei. For å løse parkeringen langs Nebbaveien foreslår de å utvide veien slik at man kan skråparkere og dermed få plass til flere biler. De viser til plasseringen av trafoen og mener at den er lite hensiktsmessig plassert, og ber om at den flyttes. Viser til at det ikke tillates ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse mellom Nebbaveien og sjøen. Ønsker at det tegnes inn byggelinjer rundet deres boliger også. Presiserer at det er tre boenheter på deres eiendom gnr 111 bnr 32 og 36, en tomannsbolig og en hytte, jfr. reguleringsbestemmelse om at det kun er tillatt med en boenhet per eiendom. Alle boenhetene benyttes fortsatt av familien.

13. Kommunens administrative planforum (møte 23.05.2013) mener parkeringsarealet langs veien bør vurderes, med tanke på om noen plasser skal være privat og noen plasser være offentlige.

Kommentarer til bemerkningene:

Generelt er de fleste innkomne bemerkninger fremmet og kommentert tidligere i planprosessen.

Gangveien kan oppgraderes i henhold til reguleringsplanen. Deler av eiendommene er avsatt til friluftsområde for å sikre at de ikke blir ytterligere privatisert. Disse arealene kan fortsatt brukes som nå, men flere anlegg tillates ikke. Selv mindre tiltak som badehus, brygger, naust og plattinger m.v. bidrar til privatisering, jfr. tidligere uttalelse fra fylkesmannens Miljøvernavdeling.

Det er mulig å snu på Nebba brygge i dag. Det kan imidlertid være gunstig med muligheten for en mindre utvidelse av snuplassen, som vist på planen, hvis det skulle være ønskelig i framtiden.

Problemstillingen rundt offentlig/privat parkeringsplass langs Nebbaveien kan løses ved at noen av plassene blir merket som private og at resterende avsettes for allmennheten. Nebba er en del av et fint rekreasjonsområde langs sjøen, og på den måten legges forholdene bedre til rette for alle brukere.

En løsning kan være at Veilaget Nebba opparbeider parkeringsplassen og har ansvar for vedlikehold og drift av de private plassene. Kommunen vedlikeholder og drifter de offentlige plassene. Det kan eventuelt inngås en avtale med kommunen om å drifte og vedlikeholde hele parkeringsplassen, mot en godtgjørelse.

Forslag til endring/tillegg av reguleringsbestemmelse:

§ 5. Parkering

For boliger og hytter som ikke kan etablere garasje/parkeringsplass på egen grunn, tillates det etablert parkering på regulert trafikkområde – parkering langs Nebbaveien. For de eiendommene som ikke selv har parkingsplass, avsettes en plass per eiendom på parkeringsarealet langs Nebbaveien. Disse plassene merkes som private, etter at ny parkeringsplass er godkjent og ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsplanen. Resterende plasser skal være merket som offentlig tilgjengelige. Alle plassene skal opparbeides samtidig og gis lik utforming.

Vurdering av saken:

Blant grunneierne er det til dels ulike og motstridende interesser om de ønsker kjørbær atkomst eller kun gang- og sykkelvei som atkomst til boligene/fritidsboligene. Signalene fra overordnede myndigheter åpner i realiteten ikke opp for noen av de to andre alternativene, der det er foreslått kjørbær atkomst på hele eller deler av strekningen.

Formålet med reguleringsplanen er å sikre allmennhetens ferdsel i strandsonen, samt å hindre en videre utbredelse av bebyggelse i strandsonen. Vedlagte forslag til reguleringsplan med bestemmelser for området vil, slik rådmannen vurderer forslaget, tilfredsstillende formålet med planen.

Fylkesmannen har opplyst at reguleringsplanen kan behandles i henhold til plan- og bygningsloven av 1985, som var gjeldende lov da planen ble startet.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen anbefaler at reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for området Nebba brygge til Oppegård grense (tidligere alternativ 3) vedtas med foreslåtte endring av reguleringsbestemmelsene.

Kan vedtaket påklages?

Ja.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart.

REGULERINGSPLAN med reguleringsbestemmelser
for et område mellom Kjøjabukta og Oppgård grense

R-239 Deler av gnr. 111 As kommune

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULINGSFORMAL
1. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)
 Områder for bolig- eller annen boligbygging
 Områder for næringsbygging

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)
 Gataene
 Parkering
 Annen utvalgte

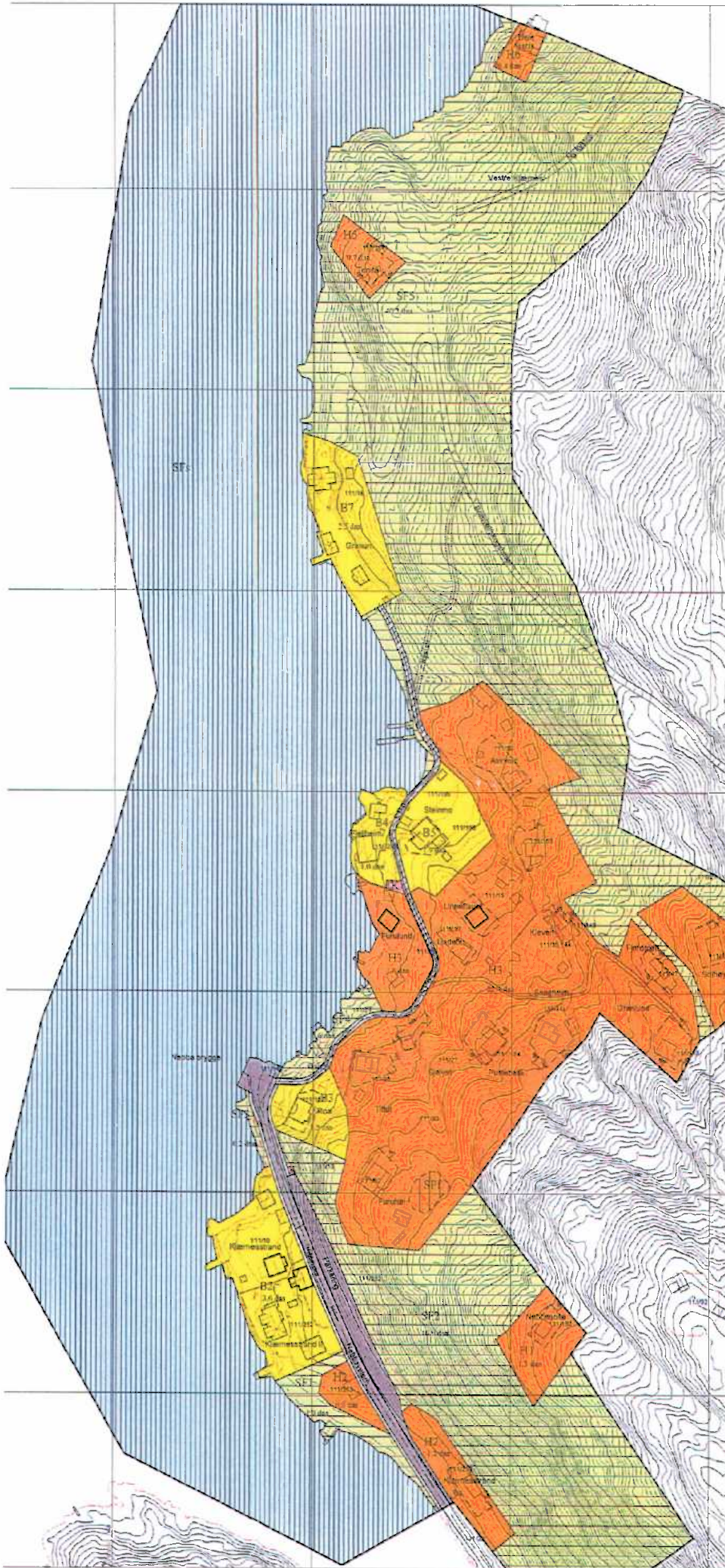
6. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)
 Følelsesområde (SF1 - SF7)
 Frikulturområde (SF8 - SF9)
 Rikst ganger og sykkel (SP2)
 Skole
 Tannlege
 Tannlege

LINJESYMBOLER
 Planens bygge-måling
 Fornyingsgrense
 Byggingrens
 Reguleringskantsgrense
 Reguleringskantsgrense ved
 Kantskiltet som skal oppføres
 Bygg som skal bevares

Alternativ 3

Kartgrunnlag for digitalisering: N25-A (d) 1:1000
Plassering av reguleringsplan: saksbehandlingsmappe i reguleringsvesenets
aksjonslogg 1:1000

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:		Utvalg
For i første gangs behandling i utvalget utvalget for plan- og byggesaker		16.01.2008
Utvalget i offentlig ettersyn fra		14.02.2008
1. og 2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		12.03.2008 / 16.04.2008
Kommunestyrets vedtak		12.11.2008 / 17.02.2011
Revisjoner:		
H		
G		
F		
E		
D	Endret bygge- og brukingsform	08.02.2011
C	Del av SF 4 (11-122/2) endret til frilandsbebyggelse (B-3)	12.11.2008
B	Endret formell bygge- og brukingsform	04.11.2008
A	Planlagt anleggshavn, og innføringen, og utbygging som skal bevares	04.02.2008
Planen utarbeidet av: As kommune, Bygnings- og reguleringsvesenet: JGIEM		19.02.2007



Ås kommune**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET NEBBA BRYGGE – OPPEGÅRD GRENSE**

Planbestemmelser datert: 19.02.2007
Sist revidert: 29.08.2013

Kart datert: 19.02.2007
Kart sist revidert: 07.02.2011

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven av 1985:

Forhåndsmelding:	24.01.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:	14.02.2008
Offentlig ettersyn:	11.03. - 16.04.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang:	12.11.2009
Offentlig ettersyn:	22.12.2009 - 01.02.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø 3. gang:	17.02.2011
Kommunestyret:	09.03.2011
Formannskapet:	23.11.2011
Kommunestyret:	01.02.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø 4. gang:	26.09.2013
Kommunestyret	

§ 1. Reguleringsformål:

Planområdet er regulert til:

- Byggeområder for boliger (B)
- Byggeområder for fritidsbebyggelse/hytter (H)
- Trafikkområder:
 - Kjørevei
 - Annet veiareal
 - Parkering (P)
- Spesialområder:
 - Friluftsområder på land (SF)
 - Friluftområder i sjøen (SFs)
 - Privat gang- og sykkelvei (SPg)
 - Transformatorstasjon (K)
 - Bevaring/fornminne (SPf)
 - Bevaring/bygninger
 - Strandsone

§ 2 Fellesbestemmelser for byggeområder for boliger og hytter

- a. Bebyggelsen skal ved tilbygg gis en utforming der den enkelte bygnings form, materialbruk og farger i størst mulig grad opprettholdes.
- b. Nybygg skal på samme måte tilpasses det eksisterende bygningsmiljø.
- c. Mellom Nebbaveien og sjøen tillates ikke ny bebyggelse eller utvidelse av bebyggelsen.
- d. Tak, fasader, gjerder, levegger og uthus/garasje/carport skal utformes med en materialbruk og farger som harmonerer med omgivelsene. Terrasser kan avgrensnes med levegger ut fra husveggen. Terrassene skal ikke på noe punkt ha større høyde enn 1,4 meter over eksisterende terreng.

- e. Skjøtsel skal ta sikte på å bevare den naturlige vegetasjonen. Eksisterende hageanlegg kan opprettholdes, men ikke utvides på bekostning av naturlig stedegen vegetasjon.

§ 3.1 Byggeområder for boliger (B)

- a. Innenfor områdene tillates frittliggende eneboliger innenfor de byggegrenser som planen viser. Boligbygg i strandsonen tillates ikke utvidet. Hybelleilighet tillates ikke.
- b. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) for bolig og garasje/carport/uthus per eiendom er til sammen 150 m². Maksimalt tillatt utnyttelse er 20 % BYA (bebygd areal), inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter. Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 22 og 45 grader. Ved tilbygg tilpasses takvinkelen til eksisterende bolig. Se ellers § 8.
- c. Det tillates bare en boenhet per eiendom.

§ 3.2 Byggeområder for boliger: Uthus/garasje/carport/sjøbod

- a. Uthus/garasje/carport skal oppføres som frittliggende bygning. Garasje/carport med avkjørsel vinkelrett på vei, skal ha en avstand minst 5 meter fra eiendomsgrensen mot vei. Garasje/carport med avkjørsel parallelt med vei skal ha en avstand på minst 1,5 meter fra eiendomsgrensen mot vei.
- b. Det kan tillates garasje/carport/uthus på inntil 36 m² BYA per boenhet, der terrenget ligger til rette for det. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 3 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og ferdig planert terreng skal ikke overstige 5 meter.
- c. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
- d. Det kan anordnes inntil 2 bilplasser per boligeiendom, enten som åpne plasser eller i garasje/carport. Se ellers §§ 4 og 8.

§ 4. Byggeområder for fritidsbebyggelse/hytter (H)

- a. Innenfor områdene tillates det på hver eiendom hytter med bruksareal (BRA) inntil 60 m², overbygd areal på inntil 15 m², og garasje/uthus med bruksareal (BRA) inntil 20 m².
- b. Eksisterende anneks regnes som uthus og tillates kun benyttet i forbindelse med eksisterende bruksenhet. Det tillates ikke innredet kjøkken eller bad/våtrom i anneks. Det tillates ikke oppført nye anneks.
- c. For hyttene gjelder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 5 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og ferdig planert terreng skal ikke overstige 8 meter.
- d. For garasje/uthus gjelder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 3 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og ferdig planert terreng skal ikke overstige 5 meter.
- e. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader. Ved tilbygg tilpasses takvinkelen til eksisterende hytte. Se ellers § 8.

§ 5. Parkering

For boliger og hytter som ikke kan etablere garasje/parkeringsplass på egen grunn, tillates det etablert parkering på regulert trafikkområde – parkering langs Nebbaveien. For de eiendommene som ikke selv har parkeringsplass, avsettes en plass per

eiendom på parkeringsarealet langs Nebbaveien. Disse plassene merkes som private, etter at ny parkeringsplass er godkjent og ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsplanen. Resterende plasser skal være merket som offentlig tilgjengelige. Alle plassene skal opparbeides samtidig og gis lik utforming.

§ 6. Tomtedeling

Tomtedelingen som er vist på planen, er bindende. Tomtene tillates ikke ytterligere oppdelt.

§ 7.1. Spesialområder – friluftsområder (SF)

- a. Friluftsområdene er åpne for allmenn ferdsel. I friluftsområdene skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad opprettholdes. Det tillates ikke inngrep som kan forringe områdenes verdi som friluftsområder. Eksisterende sjøbuer og brygger i friluftsområdene tillates opprettholdt, men ikke utvidet. Jfr. § 3.2.
- b. Det tillates ikke nye innretninger i friluftsområdene. Etablering av kyststi tillates. Nøyaktig plassering av kyststi bestemmes etter nærmere vurdering og innmåling i terrenget.

§ 7.2. Spesialområde – friluftsområde i sjøen (SFs)

I området tillates ikke nye innretninger. Godkjente eksisterende brygger og båtplasser tillates opprettholdt og brukt av dagens rettighetshavere. Eksisterende brygger tillates ikke utvidet. Eventuell endring av brygger er søknadspliktig, og det skal tas særskilte estetiske hensyn ved utformingen.

§ 7.3. Spesialområder – privat gang- og sykkelvei

Veiene skal være åpne for allmenn ferdsel. Eventuell endring/oppgradering av veiene skal skje på en skånsom måte, og det skal tas hensyn til eksisterende naturmiljø og terreng. Forstøtningsmurer skal utføres/forblendes med naturstein.

§ 7.4. Spesialområde – bevaring ((SPf)

- a. Bevaring/fornminne: Innenfor området er det ikke tillatt med tiltak som medfører at fornminnet skades, tildekkes eller skjemmes, jfr. kulturminnelovens § 3. Det kan gjennomføres skjøtsel av mindre vegetasjon og trær i området. Større inngrep kan ikke gjennomføres uten tillatelse fra rette kulturmyndighet i Akershus fylkeskommune.
- b. Bevaring/bygninger: Fire bygninger på gnr 111/15, 111/26, 111/10 og 111/252, bygd før år 1900, tillates ikke revet. Ved eventuelle eksteriørmessige endringer skal fortrinnsvis det gamle stilpreget tilbakeføres. Før byggesøknader behandles av kommunen, skal det innhentes uttalelse fra kulturvernmyndighetene i Akershus fylkeskommune. Se ellers §§ 2, 3 og 4.

§ 8.0 Spesialområde - strandsonen

Strandsonen defineres som området begrenset av Bunnefjorden og Nebbaveien - inkludert Nebba brygge – fra Kjøyabukta til og med eiendommen Granum, gnr 111 bnr 18. Området er regulert til byggeområder for boliger og fritidsbebyggelse og til friluftsområder. I området er det ikke tillatt å oppføre ny bebyggelse eller andre innretninger og heller ikke tillatt med utvidelse av eksisterende bebyggelse eller anlegg, bortsett fra Nebba brygge. Det kan unntaksvis gis tillatelse til en beskjeden utvidelse av bolig- eller hyttebebyggelse i strandsonen.