



# Detaljreguleringsplan for Ansteinsundet

Gnr 74 bnr. 1-20 og gnr. 75 bnr. 1, 2, 4-6, 10-26 og 31-33

PlanID 50192019003



## Planbestemmelser - høringsutkast

Utlagt til høring i perioden XX.10.19 – XX.12.19

Vedtatt av Roan kommunestyre XX.12.19 i sak XX/19

Siste mindre endring:

## Innhold

|      |                                                                                                                                   |    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | Planens hensikt .....                                                                                                             | 3  |
| 1.1  | Bakgrunn .....                                                                                                                    | 3  |
| 1.2  | Definisjon av uttrykk som benyttes i planbestemmelsene .....                                                                      | 3  |
| 2    | Fellesbestemmelser for hele planområdet .....                                                                                     | 4  |
| 2.1  | Utforming .....                                                                                                                   | 4  |
| 2.2  | Funksjonskrav .....                                                                                                               | 4  |
| 2.3  | Samfunnssikkerhet .....                                                                                                           | 5  |
| 2.4  | Hensyn til eksisterende bygninger, kulturmiljø og naturmangfold .....                                                             | 5  |
| 3    | Bestemmelser til arealformål .....                                                                                                | 6  |
| 3.1  | Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg .....                                                                                 | 6  |
| 3.2  | Rorbuer (BFR 1-3, 5-10, 12, 14-15, 17, 18, 20-28, 30-41, 43-49, 51-52 og 79) .....                                                | 7  |
| 3.3  | Brygger (BFR 4, 54, 55 og 80, samt BAT 53) .....                                                                                  | 8  |
| 3.4  | Fritidsboliger (BFR 57, 59, 61, 63 og 64) .....                                                                                   | 9  |
| 3.5  | Statsbrønner .....                                                                                                                | 9  |
| 3.6  | Uthus (BFR 55) .....                                                                                                              | 10 |
| 3.7  | Naust (BFR 1, BUN 58, 66, 67 og 72-78) .....                                                                                      | 10 |
| 3.8  | Kombinert formål fritid og næringsbebyggelse (BKB 13) .....                                                                       | 10 |
| 3.9  | Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift .....                                                                            | 11 |
| 3.10 | Vern av kulturminner og kulturmiljø .....                                                                                         | 11 |
| 3.11 | Småbåthavn .....                                                                                                                  | 11 |
| 3.12 | Kombinert formål fiske-, ferdsel-, friluftsmål og naturområde i sjø og vassdrag (FFFN) .....                                      | 12 |
| 4    | Bestemmelser til hensynssoner .....                                                                                               | 13 |
| 4.1  | Sikrings-, støy- og faresoner .....                                                                                               | 13 |
| 4.2  | Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø ..... | 13 |
| 5    | Rekkefølgebestemmelser § 12-7 nr. 10 .....                                                                                        | 14 |
| 5.1  | For alle tiltak .....                                                                                                             | 14 |
| 5.2  | Før opprettelse av eiendommer .....                                                                                               | 14 |
| 5.3  | Før igangsettingstillatelse .....                                                                                                 | 14 |

# 1 Planens hensikt

## 1.1 Bakgrunn

Formålet med planen er å erstatte Ansteinsundet bebyggelsesplan fra 1999 med en detaljreguleringsplan etter dagens standard, samt klargjøring og oppdatering av bestemmelsene til denne.

Ansteinsundet er del av et kystkulturlandskap med tusenårig historie og stor bevaringsverdi. Fortsatt bruk av området er en forutsetning for bevaring av områdets kulturhistoriske karakter. Planen skal skape forutsigbarhet for videre bruk av området samtidig som gammel byggeskikk bevares.

Historisk var bygningene i Ansteinsundet historisk enkle, uten unødvendig staffasje. Rorbuene hadde i stor grad ens utforming, men det var en variasjon i farge, vindusplassering og i noen grad størrelse som gjorde at de ikke fremsto som identiske. Det er dette uttrykket som forsøkes videreført.

## 1.2 Definisjon av uttrykk som benyttes i planbestemmelsene

|                      |                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rorbu                | Bygning beregnet på beboelse plassert i sjøkanten                                                                                                                                    |
| Brygge               | Bygning beregnet på beboelse eller næring plassert i sjøkanten                                                                                                                       |
| Bolig                | Bygning beregnet på helårs beboelse plassert på land                                                                                                                                 |
| Fritidsbolig         | Bygning beregnet på beboelse plassert på land                                                                                                                                        |
| Næringsbygg          | Bygning for lagring av utstyr til næringsaktivitet, ikke beboelse                                                                                                                    |
| Naust                | Bygning for lagring av båt og utstyr, ikke beboelse, plassert i sjøkanten                                                                                                            |
| Uthus                | Bygning for lagring av utstyr, ikke beboelse, plassert på land                                                                                                                       |
| Kai                  | Konstruksjon ved sjøen hvor båter kan legge til for fortøyning, lasting og lossing                                                                                                   |
| Landbruks-bebyggelse | Våningshus, kårbolig og bebyggelse for tilleggsnæring knyttet til gårdens ressurser                                                                                                  |
| Småbåtanlegg         | Mindre anlegg knyttet til en eller flere nærmere fastsatte eiendommer                                                                                                                |
| Småbåthavn           | Gjestehavner og anlegg hvor bruken ikke er knyttet til nærmere fastsatte eiendommer                                                                                                  |
| BYA                  | Bebygd areal – det areal som bygningen opptar av terrenget.                                                                                                                          |
| Takkelhus            | Lite takutbygg på fasade mot sjø brukt til beskyttelse av vinsj eller talje                                                                                                          |
| Staffasje            | Vindskier, vannbord, vindus- og dørromramming                                                                                                                                        |
| Takutstikk           | Den delen av taket som stikker utenfor ytterveggenes ytre flate                                                                                                                      |
| Gesimshøyde          | Avstand fra skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For rorbuer og brygger benyttes nivå på kaidekke. |
| Empirevindu          | Vindu med to glassfelt i bredden og tre i høyden, vanlig fra ca. 1810.                                                                                                               |

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Detaljreguleringsplan for Ansteinsundet med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert xx.xx.19 er i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-4, rettslig bindende for fremtidig arealbruk i planområdet. Avgrensning av planområdet er markert med stiplet linje på plankartet.

### 2.1 Utforming

#### 2.1.1 Estetikk

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal gis en god estetisk utforming og utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og gammel byggeskikk.

### 2.2 Funksjonskrav

#### 2.2.1 Universell utforming

Det er ikke planlagt ny boligbebyggelse i området. Fritidsbebyggelse med en boenhet er ikke omfattet av krav om universell utforming, jf. TEK17 § 1-2 nr. 2.

John-brygga (BAT 53) er et offentlig bygg og alle bygningsendringer skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for personer med nedsatt funksjonsevne.

#### 2.2.2 Vannforsyning

Vannforsyning kan skje ved oppsamling av regnvann i egnede kar. Utforming og fargevalg for slike kar skal ikke gi et skjemmende uttrykk, og kar skal plasseres slik at de blir minst mulig synlig fra sjøen.

Det forholdene ligger til rette kan vann tas fra «statsbrønn» mot deltakelse i vedlikeholdskostnader. Avtale om slikt vannuttak må inngås med nåværende brukere av brønnene.

#### 2.2.3 Avløpshåndtering

Det skal ikke være utslipp av urensset sanitært avløpsvann til sjø. Det kan gis tillatelse til utedo, biotank med slamsil, forbrenningstolett eller annen type tørrklosett der slik løsning ikke fører til avrenning til sjø.

Utslipp av gråvann via ledning til sjø godkjennes uten rensing der ledningens utløp plasseres minimum 2 m under laveste vannstand og minst 10 m fra land.

#### 2.2.4 Energi

For å sikre energieffektivitet og begrense energibruk skal alle nybygg tilfredsstille energikrav i TEK17.

Dersom det monteres varmepumpe skal denne plasseres slik at den ikke blir synlig fra sjøen.

Dersom det monteres solceller skal disse plasseres på gavlvegg som vender bort fra sjøen eller på takflate. Frittstående anlegg tillates ikke.

## **2.3** *Samfunnssikkerhet*

### **2.3.1 Ras og skredfare**

Dersom det blir aktuelt med andre tiltak i sjø enn fundamentering av bygg på fjell, for eksempel mudring eller utfylling, må det først gjennomføres skredfaglige utredninger.

## **2.4** *Hensyn til eksisterende bygninger, kulturmiljø og naturmangfold*

### **2.4.1 Hensynssone landskap**

Hele planområdet er i kommuneplanens arealdel 2019-2030 omfattet av hensynssone landskap jf. pbl. § 11-8 bokstav c. Hensynssone landskap er områder hvor det helhetlige kulturlandskapets karakter skal vektlegges og hensyntas spesielt.

### **2.4.2 Datagrunnlag**

Ved all saksbehandling skal oppdatert datasett med kulturminner fra den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden brukes for å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas.

### **2.4.3 Kulturminner**

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Trøndelag fylkeskommune og Sametinget omgående, jf. kml. § 8 annet ledd.

### **2.4.4 Eldre tids kulturminner**

Planområdet inneholder en rekke båtstøer og hustufter fra mange som er automatisk fredet etter kulturminnelovens §4. Sikringsbestemmelser finnes i pkt. 4.2.2 og 3.10.1.

### **2.4.5 Nyere tids kulturminner**

Vesentlig endring eller riving av bebyggelse fra før 1850 skal oversendes Trøndelag fylkeskommune ved seksjon for kulturminner for uttalelse, jf. kulturminneloven §25.

Bygninger og anlegg som kommunen anser som verneverdig tillates ikke revet, og kommunen forbeholder seg retten til å be fylkeskommunen om uttalelse ved vesentlig endring av slike bygninger.

### **2.4.6 Naturmangfold**

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn ved all saksbehandling

### **2.4.7 Fremmede arter**

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved tiltak innenfor planområdet.

### 3 Bestemmelser til arealformål

#### 3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

##### 3.1.1 Tomt

Det tillates fradelt tomt med areal inntil 350 m<sup>2</sup> til rorbu, inntil 500 m<sup>2</sup> for brygge eller fritidsbolig og inntil 100 m<sup>2</sup> for naust.

Det skal ikke gjøres mer inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Sprengning tillates ikke.

Ny bebyggelse skal underordne seg eksisterende byggeskikk. Utforming skal skje med omtanke for områdets kulturhistoriske karakter.

##### 3.1.2 Havnivåstigning

I hele planområdet gjelder følgende minste gulvnivå over middelvannstand i år 2000 (NN2000):

Sikkerhetsklasse F1, eksempelvis kai, naust og uthus: 270 cm

Sikkerhetsklasse F2, eksempelvis rorbu, brygge, bolig og fritidsbolig: 320 cm

Høydene tar utgangspunkt i minstehøyder fra DSBs veileder om havnivåstigning med et tillegg på 20 cm for sikkerhetsklasse F1 og 50 cm for sikkerhetsklasse F2..

##### 3.1.3 Byggegrense

Byggegrenser er angitt på plankartet. For alle bebyggelsesformål hvor formålsgrensen ender i sjø følger byggegrense mot sjø formålsgrensen.

Byggegrense mot eventuelle fellesledninger for vann og avløp er 4,0 meter.

##### 3.1.4 Utførelse

Bygninger skal kles med stående tømmermannspanel, evt. stående ukantet bord (ikke villmarkspanel). All staffasje skal være enkel og rettlinjet, uten utskjæringer.

Det skal fortrinnsvis benyttes empirevinduer (6 glassfelt). Alle glassfelt skal være tilnærmet kvadratiske og ikke større enn 40 x 40 cm. Alle vinduer skal utføres med sprosser eller utvendige «juksesprosser».

Tak skal være saltak, med unntak av tilbygg i bakkant av rorbu. Takutstikk skal ikke overskride 40 cm.

Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser

##### 3.1.5 Gjerde rundt tomt

Inngjerding av tomter tillates ikke

##### 3.1.6 Rekkverk

Ved høydeforskjell på mer enn 0,5 m mellom terreng og kai eller gangbane skal det settes opp rekkverk. Rekkverket skal ha en høyde på 1,0 m over fast dekke og skal utformes med stående bord i samme farge som bygning på eiendommen.

Det er ikke krav om rekkverk på kaifront mot sjø, men rekkverk tillates oppsatt som beskrevet over.

### 3.1.7 Mindre levegg

Det tillates oppsatt levegg med høyde inntil 1,8 m og bredde inntil 3 m på en side av bygningen, men ikke mot sjø.

## 3.2 Rorbuer (BFR 1-3, 5-10, 12, 14-15, 17, 18, 20-28, 30-41, 43-49, 51-52 og 79)

### 3.2.1 Størrelse og plassering

Rorbu skal plasseres slik at den ene gavlveggen vender mot sjøen, med unntak av BFR 24 (opsatt som opprinnelig rorbu).

Rorbu kan oppføres i en etasje med hems (uten målbart bruksareal) og skal ikke overskride 80 m<sup>2</sup>-BYA. Forholdet mellom bredde og lengde skal være ca. 1:2.

Takvinkel skal være mellom 30 og 37 grader. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 3,4 meter.

Fundament skal være godt forankret i fjell. Bygningen skal stå på pæler av stein, betong eller impregnert treverk. Sprenging tillates ikke.

### 3.2.2 Utforming

Bygningsfargen skal være rød eller okergul med hvit staffasje eller helt ubehandlet treverk.

Takflater skal være tekket med papp eller takplater i matt svart eller grå farge, tre eller naturtorv.

Gavlvegg mot sjøen skal ha stor port eller fasademessig utføring med «jukseport». Port skal være hvit eller ha samme farge som rorbu. Det tillates takkelhus i forlengelse av takutstikk på gavlvegg. Bak porten tillates hele glassfelt i form av vindu eller verandadør/skyvedør. Det tillates ett vindu på hver side av porten med to eller tre glassfelt i høyden.

På hems tillates ett kvadratisk vindu på inntil 1,0 m x 1,0 m på hver gavlvegg som rømningsvindu. Vinduet må være topp- eller sidehengslet for å tilfredsstille krav til rømning og skal utføres med to ganger to glassfelt.

Vinduer på langsiden og gavlvegg som vender fra sjø skal utføres med to glassfelt i bredden og ett, to eller tre i høyden, med tre glassfelt i bredden og ett i høyden eller med fire glassfelt i bredden og tre i høyden.

Det tillates inntil tre vinduer på hver langside. Maksimum vindusflate pr. vindu er 1,5 m<sup>2</sup> og maksimum vindusflate totalt pr. vegg er 3,5 m<sup>2</sup>.

Det tillates dør uten vindu på en langside. Dør skal være hvit eller ha samme farge som rorbu.

Tomt skal fremstå som naturtomt, og tilpasses landskapet og terrenget.

### **3.2.3 Kai, gangbane og terrasse**

Mot sjø kan det anlegges inntil 3 m bred kai langs hele rorbuas gavlvegg. Kaia kan ikke bygges mer enn 20 cm høyere enn annen nærliggende kai (avstand inntil 30 m).

På langsiden av rorbuen tillates gangbane på inntil 1,5 m på en eller begge sider der avstand til underliggende terreng vanskeliggjør utvendig vedlikehold.

På kortsiden av rorbuen som vender fra sjøen tillates anlagt terrasse på bakkenivå inntil 30 m<sup>2</sup>. Der solforholdene tilsier at plasseringen er lite egnet, kan inntil 20 m<sup>2</sup> av arealet flyttes til en langside, men ikke lenger mot sjøen enn halve rorbuas lengde.

### **3.2.4 Havnivåstigning**

På tomter der restriksjoner på kaihøyde i pkt. o gjør at minste gulvnivå i rorbu blir liggende under 320 cm kan krav til gesimshøyde i pkt 3.2.1 lempes med inntil 20 cm slik at gulvnivået på rorbua kan heves tilsvarende.

## **3.3 *Brygger (BFR 4, 54, 55 og 80, samt BAT 53)***

### **3.3.1 Størrelse og plassering**

For eksisterende brygger skal størrelse og plassering være identisk med dagens bygg og bestemmelsene under gjelder ved restaurering.

Ny brygge (BFR 80) skal plasseres med langvegg mot sjøen. Brygge kan oppføres i to etasjer og skal ikke overskride 90 m<sup>2</sup>-BYA.

Takvinkel skal være mellom 35 og 40 grader. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 4,8 meter.

### **3.3.2 Utforming**

Bygningsfargen skal være rød eller hvit med hvit staffasje.

Takflater skal være tekket med papp eller takplater i matt svart eller grå farge.

Vegg mot sjøen skal ha stor port eller fasademessig utføring med «jukseport». Port skal være rød eller hvit for rød brygge og hvit eller tradisjonell grønn for hvit brygge. Det tillates takkelhus på vegg mot sjøen.

Vinduer og dører tillates i samme antall og utforming som vist på eldre bildemateriale (før 1980), med to glassfelt i bredden og ett, to eller tre i høyden, med tre glassfelt i bredden og ett i høyden eller med fire glassfelt i bredden og tre i høyden.

For ny brygge (BFR 80) må antall vinduer tilpasses slik at brygga får samme visuelle uttrykk som de fire eldre bryggene.

### **3.3.3 Kai, gangbane og terrasse**

For eksisterende brygger tillates ikke anlagt kai, gangbane eller terrasse utover dagens omfang.

For ny brygge (BFR 80) tillates kai i samme omfang som opprinnelig kai.

Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser

### 3.4 *Fritidsboliger (BFR 57, 59, 61, 63 og 64)*

#### 3.4.1 **Størrelse og plassering**

Fritidsbolig skal plasseres slik at den ene langveggen vender mot sjøen.

Fritidsbolig kan oppføres i halvannen etasje og skal ikke overskride 80 m<sup>2</sup>-BYA.

Forholdet mellom bredde og lengde skal være ca. 1:2.

Tak skal være saltak med takvinkel mellom 30 og 37 grader. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 3,8 meter. Takutstikk skal ikke overskride 40 cm.

Tak skal være saltak med takvinkel mellom 30 og 37 grader.

Fundament skal være godt forankret. Bygningen skal stå på støpt plate, ikke påler. Sprenging tillates ikke.

#### 3.4.2 **Utforming**

Bygningsfargen skal være hvit, rød eller okergul med hvit staffasje eller helt ubehandlet treverk.

Takflater skal være tekket med papp eller takplater i matt svart eller grå farge, tre eller naturtorv.

På loft tillates ett kvadratisk vindu på inntil 1,0 m x 1,0 m på hver gavlvegg som rømningsvindu. Vinduet må være topp- eller sidehengslet for å tilfredsstille krav til rømning og skal utføres med to ganger to glassfelt.

Vinduer ellers skal utføres med to glassfelt i bredden og ett, to eller tre i høyden, med tre glassfelt i bredden og ett i høyden eller med fire glassfelt i bredden og tre i høyden.

Det tillates inntil fire vinduer på hver langside. Maksimum vindusflate pr. vindu er 1,5 m<sup>2</sup> og maksimum vindusflate totalt pr. vegg er 4,5 m<sup>2</sup>.

Dører eller vinduer med store glassfelt tillates ikke.

Tomt skal fremstå som naturtomt, og tilpasses landskapet og terrenget.

#### 3.4.3 **Terrasse**

Det tillates anlagt terrasse på bakkenivå i tilknytning til fritidsboligen på inntil 40 m<sup>2</sup>.

Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser

### 3.5 *Statsbrønner*

#### 3.5.1 **Vedlikehold**

Statsbrønner vedlikeholdes av brukerne i fellesskap.

Ved utskifting av tak bør opprinnelig takfasong (pyramidetak) med rød farge benyttes.

### 3.6 *Uthus (BFR 55)*

#### 3.6.1 **Frittstående uthus**

Det tillates **ikke** frittstående uthus på rorbu- eller bryggetomter med unntak av eksisterende uthus på BFR 55.

Der det kan dokumenteres at det tidligere (før 1950) har stått uthus, kan nytt uthus godkjennes med tilsvarende utforming som opprinnelig uthus.

#### 3.6.2 **Uthus i tilknytning til rorbu**

Uthus i en etasje og inntil 15 m<sup>2</sup> kan bygges som tilbygg til rorbu på gavlvegg mot land. BYA for uthus teller med i totalt BYA for rorbu (80 m<sup>2</sup>).

Uthus som tilbygg til rorbu skal ha pulttak. Material- og fargevalg som for rorbua forøvrig.

#### 3.6.3 **Utedo**

Dersom det gis tillates til utedo kan denne plasseres på tomta. Størrelse inntil 6 m<sup>2</sup>-BYA. BYA for utedo teller ikke med i totalt BYA for rorbu eller brygge. Fargen på denne bygningen skal være den samme som fargen på øvrig bebyggelse på eiendommen.

### 3.7 *Naust (BFR 1, BUN 58, 66, 67 og 72-78)*

#### 3.7.1 **Størrelse og plassering**

Det tillates **ikke** oppført naust andre steder enn angitt i pkt. 3.7.

Naust skal være i 1 etasje og utelukkende innredet for oppbevaring av båt og sjøutstyr. Naustet skal være røstet mot sjøen, og takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader.

Naust skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup>-BYA og gesimshøyde skal ikke overstige 3,0 meter.

Naust skal oppføres uten vinduer og i tradisjonell stil i form og farge.

Bygningsfargen skal være rød eller okergul med staffasje i samme farge eller hvitt, eller det kan benyttes ubehandlet treverk.

Takflater skal være tekket med papp eller takplater i matt svart eller grå farge, tre eller naturtorv.

Etableringen skal ikke være til hinder for fri ferdsel for allmennheten i strandsonen.

Byggverk skal plasseres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon.

### 3.8 *Kombinert formål fritid og næringsbebyggelse (BKB 13)*

På tomten tillates oppført en rorbu som beskrevet i kap. 3.2, samt et næringsbygg med same størrelse og utforming som beskrevet i pkt. 3.2.1 og 3.2.2.

I næringsbygget tillates ikke glassfelt bak port i gavlvegg, og maksimal vindusflate totalt pr. langvegg er 3,0 m<sup>2</sup>. Næringsbygg kan ikke tas i bruk til beboelse.

### **3.9** *Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift*

#### **3.9.1 Landbruksbebyggelse**

Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for nybygg av landbruksbebyggelse før bygging tillates. Behovet må kunne tilskrives driften av eiendommen.

For utfyllende bestemmelser henvises det til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

#### **3.9.2 Drift og skjøtsel**

All innmark er omfattet av driveplikt og skal drives ved slått eller beite.

Utmarka består i stor grad av kystlynghei og bør om driftsmessig mulig benyttes til helårsbeite.

### **3.10** *Vern av kulturminner og kulturmiljø*

#### **3.10.1 Vern etter lov om kulturminner**

Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr.

kulturminnelovens § 6. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor formålet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

### **3.11** *Småbåthavn*

#### **3.11.1 Småbåthavn**

For å sikre allmennheten tilgang til strandsonen skal småbåthavnen ha mulighet for å ta imot gjesteanløp. Anløp inntil 6 timer skal være vederlagsfritt. For lengre anløp står eier fritt til å ta betalt.

Før godkjenning (herunder utvidelse) kreves:

- Situasjonsplan for anlegg i sjø og på land.
- Beskrivelse av adkomst, herunder mulighet for universell utforming.
- Bestemmelser om utforming og bruk (antall og type båtplasser, sikkerhet, vern mot forurensning og gjestebesøk).
- Avfallsplan, jf. forurensningsforskriften § 20-6
- Redningsutstyr for å forhindre drukningsulykker
- Utstyr for brannberedskap

Det tillates ikke pussing/spyling av båter i tilknytning til småbåthavna.

Småbåthavn krever i tillegg tillatelse etter havne- og farvannsloven § 27.

### **3.12** *Kombinert formål fiske-, ferdsel-, friluft- og naturområde i sjø og vassdrag (FFFN)*

#### **3.12.1 Mindre småbåtanlegg i tilknytning til rorbuer**

En enkel flytebrygge kan anlegges parallelt med kai utenfor rorbuas gavlvegg.

Flytebryggen kan ha en bredde på inntil 2 m og en lengde tilsvarende rorbuas bredde med tillegg av eventuelle gangbaner, maksimalt 10 m.

Adkomst til flytebrygga skal være fra rorbuas gangbane.

Det tillates kun ett anlegg pr. rorbutomt.

Småbåtanlegg krever i tillegg tillatelse etter havne- og farvannsloven § 27.

#### **3.12.2 Mindre småbåtanlegg i tilknytning til brygger**

En enkel flytebrygge kan anlegges parallelt med kai. Flytebryggen kan ha en bredde på inntil 2 m og en lengde på maksimalt 10 m.

Adkomst til flytebrygga skal være fra eksisterende kai.

Det tillates kun ett anlegg pr. bryggetomt.

Småbåtanlegg krever i tillegg tillatelse etter havne- og farvannsloven § 27.

#### **3.12.3 Tarehøsting**

Naturmangfoldet i tareskogen skal sikres for å bevare viktige oppvekstområder for lokale bestander av fisk og krabbe, funksjonsområder for sjøfugl og for å opprettholde bølgevernet rundt sårbare øyer og holmer.

Høsting av tare tillates ikke i FFFN-områder.

## 4 Bestemmelser til hensynssoner

### 4.1 *Sikrings-, støy- og faresoner*

#### 4.1.1 **Drikkevann (H120)**

Innenfor sonen tillates oppsatt gjerde for å hindre forurensning av brønnene.

Alle terrenginngrep og aktivitetsendringer skal forelegges kommunen før gjennomføring og eventuell konsekvensvurdering i forhold til drikkevannet.

#### 4.1.2 **Høyspenningsanlegg (H370)**

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

#### 4.1.3 **Stor mulighet for marin leire (H390)**

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor hensynssonen før det er gjennomført en fagkyndig geoteknisk vurdering.

Mindre tiltak på bebygd eiendom kan tillates uten geoteknisk vurdering.

### 4.2 *Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø*

#### 4.2.1 **Bevaring naturmiljø (H560) – hensynssone c**

Innen hensynssone H560\_1 og H560\_2 skal hensynet til områdets naturverdier vektlegges før søknad om tiltak avgjøres og tiltak kan gjennomføres.

Innenfor hensynssone H560 kan marken fortsatt nyttes til jordbruksdrift.

#### 4.2.2 **Bevaring kulturmiljø (H570) – hensynssone c**

Innen hensynssone H570 må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

Innenfor hensynssone H570 kan marken fortsatt nyttes til jordbruksdrift. Uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene (fylkeskommunen) må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere (kulturminneloven § 3).

## 5 Rekkefølgebestemmelser § 12-7 nr. 10

### 5.1 *For alle tiltak*

#### 5.1.1 Søknapdspilkt

Med bakgrunn i området kulturhistoriske karakter og eiendommenes beliggenhet er alle tiltak i planområdet søknadspilktige. Dette gjelder også mindre fasadeendringer og tilbakeføring av bebyggelse til opprinnelig utforming.

#### 5.1.2 Tidligere gjennomførte tiltak

Tiltak som er gjennomført uten forutgående godkjenning må omsøkes og godkjennes etter bestemmelsene i denne planen.

#### 5.1.3 Nye tiltak

Før behandling av byggesøknad for nye tiltak må alle tidligere gjennomførte tiltak på eiendommen være omsøkt og godkjent.

### 5.2 *Før opprettelse av eiendommer*

#### 5.2.1 Sikker byggegrunn

Innenfor hensynssone H390 (stor mulighet for marin leire) tillates ikke nye tomter opprettet før det er gjennomført en fagkyndig geoteknisk vurdering.

### 5.3 *Før igangsettingstillatelse*

#### 5.3.1 Eiendom

Før byggetiltak igangsettes skal eiendom være lovlig fradelt.

#### 5.3.2 Utslippstillatelse

Før byggetiltak igangsettes for bygninger beregnet på beboelse skal det foreligge godkjent utslippstillatelse for gråvann og eventuelt utslipp av svartvann.