



REGULERINGSBESTEMMELSER

23.08.2019, revidert 15.12.2021

20160206

Områdeplan for Flaskebekk og Sjøstrand

Plantype:

Områderegulering

Vedtatt:

15.12.2021

Datert:

16.15.2021

Arkivsak:

16/2930

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en felles løsning for vann og avløp i planområdet. Planen har også til hensikt å sikre bevaring og bruk av kultur- og kulturmiljø av nasjonal verdi, naturverdier og friluftsliv på Flaskebekk og Sjøstrand. I tillegg reguleres mulighet for utbedring av Flaskebekkveien.

2 Plankart

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:
20160206 - 07.12.2020

3 Fellesbestemmelser

3.1 Hensynet til områdets kulturminneverdi

Alle deler av kulturmiljøet skal vurderes for lokal, regional og nasjonal verdi ved tiltak og utskiftninger. I vurderingene skal følgende vektlegges:

- betydning for områdets og/ eller nabolagets kulturminneverdi (kulturhistorisk verdi)
- betydning for Flaskebekk og Sjøstrands visuelle inntrykk, identitet og fjernvirkning fra sjøsiden (opplevelsesverdi)

Tilgjengelig kunnskap, registreringer og verdivurderinger om kulturminner, kulturmiljø, grønnstruktur og vegetasjon skal legges til grunn. Der kunnskapsgrunnlaget ikke er tilstrekkelig skal det innhentes ny, relevant kunnskap. Vurdering av kulturmiljøet og konsekvensene av omsøkt endring skal gjøres av sakkyndig med dokumentert kulturminnefaglig kunnskap.

Tiltak og utskiftninger som forringer kulturminner og/eller kulturmiljø tillates ikke.

Ved tiltak som berører kulturminneverdier både direkte og indirekte skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen.

3.2 Deling av eiendom og antall boliger

Det er ikke tillatt å dele eiendom innenfor planområdet, unntatt der bestemmelsene for BFS gir mulighet for det. Det tillates maks en (1) boenhet eller fritidsbolig per eiendom.

3.3 Bruksendring av fritidsbebyggelse

Bruksendring av fritidsbebyggelse til boligformål utløser krav om detaljregulering innenfor hele felt BAA og eiendommer innenfor BFS01 som omfattes av hensynssone H570.

Bruksendring tillates ikke i strandsonen eller i området med formål landbruk, natur og friluftsliv (LNF) og LNF spredt.

3.4 Terrengendringer

Fjerning av fjell i dagen og alle endringer av terreng som innebærer heving eller senkning av terreng med mer enn 0,5 meter, regnes som vesentlig terrenginngrep og er søknadspliktig.

3.5 Adkomst og parkering

Boligbebyggelse skal ha kjørbare adkomst, parkering og snuareal på egen eiendom som skal være i samsvar med byggeteknisk forskrift og kommunens retningslinjer. Kommunens parkeringsnorm skal legges til grunn.

Det skal dokumenteres at nye avkjørslar har tilstrekkelig sikt og ha et jevnt fall vekk fra veien på maksimalt 1:40 (2,5 % stigning/fall). Nye avkjørslar fra fylkesvei, kommunal- og privat vei skal godkjennes av relevant veimyndighet. Boligbebyggelse skal ha kjørbare adkomst for utrykningskjøretøy med maks 12,5 % stigning på veien.

3.6 Stormflo

Ved søknadspliktige tiltak plassert lavere enn kote 2,0 moh skal det i søknaden dokumenteres at krav til byggets sikkerhetsklasse for stormflo er oppfylt.

3.7 Justering av formålsområder tilhørende vei

I forbindelse med oppgradering av veier tillates mindre justering av arealer regulert til samferdsel og annen veggrunn – tekniske anlegg og grøntareal. Mindre avvik i skråningsutslag på grunn av uforutsette forhold, som for eksempel grunnforhold, kan tillates.

Eventuelle justeringer i hensynssone H_570 skal ikke gå på bekostning av gjerder, porter, hekker eller markant vegetasjon.

3.8 Miljøoppfølgingsplan

Før det gis rammetillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven, skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan (MOP). MOP skal blant annet redegjøre for massebalanse og massetransport, tiltak for å unngå fremmede arter, tiltak for å hindre forurensing til grunnen, dokumentasjon av grunnundersøkelser med tiltak for å sikre stabilitet og bæreevne, samt tiltak for å hindre flom og rasfare, herunder jord- og steinras, i aktuelle områder.

MOP skal utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.

Ved mindre tiltak der kravet til utarbeidelse av miljøoppfølgingsplan åpenbart ikke er relevant kan det søkes kommunen om fritak. Søknad om fritak skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen.

3.9 Grunnforhold

Det skal vurderes om det er behov for en fagkyndig utredning av grunnforhold, støttemurer og andre konstruksjoner på eiendommen og av eventuelle behov for sikring, før det kan gis tillatelse til tiltak.

3.10 Skjøtsel og bevaring av trær og vegetasjon

Hager og vegetasjon i området er del av det kulturmiljø og natur som planen har som formål å bevare. Felling av trær med en stammeomkrets på 100 cm eller mer, målt 1,4 meter over terreng er ikke tillatt. Ved beskjæring av frukttrær og skjøtsel av andre trær og vegetasjon skal det tas hensyn til hvordan det kan påvirke natur- og kulturmiljø.

Kommunen kan kreve fjerning av trær som er til risiko og skade for liv, helse, bygninger og eller infrastruktur.

3.11 Beplantning

Innenfor planområdet er det ikke tillatt å etablere nye thujahekker eller annen type beplantning som fremstår som fremmedelementer i kulturmiljøet, i henhold til vedlegg I – V i forskrift om fremmede organismer og kulturminneloven § 2.

3.12 Vann- og avløpsanlegg

Anlegg og pumpehus i tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg er tillatt i planområdet, uavhengig av arealformål. Utforming av pumpehus skal ha stedstilpasset arkitektur og gli inn i landskap og terreng. Utforming og plassering av pumpehus skal godkjennes av relevant faglig kompetanse i kommunen.

3.13 Anleggsperioden

Ved etablering av offentlig vann- og avløpsanlegg og utbedring av offentlig vei er det i anleggsperioden tillatt med:

- anleggsbrakker innenfor planområdet
- mellomlagring av rene masser i planområdet

Plassering av anleggsbrakker for lagring av utstyr, spisebrakke o.l. skal utføres skånsomt og ikke medføre uopprettelig skade på kulturmiljø eller naturverdier. Plassering av anleggsbrakker skal omsøkes og godkjennes av kommunen. Mellomlagring av masser skal ikke medføre uopprettelig skade for kulturmiljøet eller naturverdier. Område for lagring skal omsøkes og godkjennes av kommunen.

3.14 Støy

Retningslinjer T-1442/2021, eller gjeldende retningslinjer for støy i arealplanleggingen, gjelder for planområdet.

3.15 Byggegrense og frisiktsoner mot fylkesvei

Byggegrense mot fylkesvei 157, Vardebakken er 25 meter fra senterlinje vei, og vist med byggegrense på plankart.

Byggegrense mot fylkesvei 1413, Flaskebekkveien er 10 meter fra senterlinje vei, og vist med byggegrense på kartet.

Frisiktsoner til felles avkjørsler og veier mot fylkesvei fremgår av plankartet.

4 Krav til detaljregulering og søknadsplikt

4.1 Krav om detaljregulering

For å avklare eiendommenes egnethet til helårs boligbebyggelse skal det utarbeides detaljregulering for alle eiendommer der det søkes om:

- bruksendring av fritidsbebyggelse til boligbebyggelse i hele felt BAA og eiendommer innenfor BFS01 som omfattes av hensynssone H570.
- nybygg bolig for følgende eiendommer:

Adresse	Gårds- og bruksnummer
Flaskebekkveien 68	Gnr. 2 bnr. 190
Flaskebekkveien 79	Gnr. 2 bnr. 1259
Flaskebekkveien 84	Gnr. 2 bnr. 1200
Uten adresse (Flaskebekkveien)	Gnr. 2 bnr. 1719
Øvreveien 42	Gnr. 2 bnr. 188

Ny detaljregulering skal innholdsmessig følge opp områdeplanens formål og rammer. Krav om opparbeidelse av vei og adkomst må forventes iht. pbl. § 18-1. Mange eiendommer ligger i områder som er sårbare for endringer. En kan ikke forvente at fritidseiendommer eller de nevnte ubygde eiendommene kan bebygges eller bruksendres til helårs bruk.

Fastsettelse av planavgrensning for detaljregulering gjøres i samråd med kommunen og kommunen kan kreve utarbeidelse av detaljregulering for flere eiendommer/større arealer der det er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring.

I arbeidet med reguleringsplan skal følgende tillegg til generelle utredningskrav utredes og illustreres:

- Byggets (hus, garasje og uthus) plassering i terrenget, gesims, mønehøyder, takform, takvinkel, møneretning, materialbruk og farger på fasadene.
- Hensynet til omkringliggende landskap og bebyggelse
- Redegjørelse av trafikale forhold skal bl.a. vise adkomst og parkering for bil og sykkel iht. gjeldende normer og vise tilgang for nytte- og utrykningskjøretøy
- Prosjektering av brannkonsept (skal utføres av godkjent fagkyndig som tilfredsstillende krav til ansvarsrett i byggesaker)
- Renovasjon
- Byggegrenser mot vei, offentlig og privat vann- og avløpsnett
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Terrengforhold med eksisterende koter, nye koter og nødvendige punkthøyder med skjæringer og fyllinger. Terrengsnitt skal vises med bebyggelse.
- Håndtering av overflatevann med høybrekk og lavbrekk, høydeangivelser, sluk og sikker flomvei til resipient.
- Beskrivelse av planlagt utforming av uteområde
- VA-tilkobling til bebyggelse

Det skal være førende for reguleringsarbeidet at bebyggelsesstrukturen og balanseforholdet mellom utbygget areal og store eiendommer skal bevares. Ny bebyggelse skal i størrelse og proporsjoner harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen i området.

Maksimalt fotavtrykk for bolig, garasje/parkering og uthus skal samlet ikke overstige % BYA= 16 %.

4.2 Søknadsplikt og dokumentasjonskrav

Ethvert tiltak i området som faller innenfor beskrivelsen i plan- og bygningslovens § 1-6 og § 20-1 er søknadspliktig. Utover at dokumentasjonen skal oppfylle krav i lov og forskrift skal de også inneholde:

- En redegjørelse med illustrasjon/fotomontasje som viser tiltaket og nabobebyggelsen. Det skal komme tydelig frem hvordan tiltaket virker på opplevelsen av området som helhet med sin grønstruktur. Videre hvordan tiltaket påvirker stier, lys, luft og området sett fra sjøen.
- Dokumentasjon der det redegjøres for at uteområdet og bebyggelse gjøres med en skånsom terrengtilpasning og et materialbruk som tar hensyn til områdets kulturverdi og karakterer.
- En skriftlig begrunnet vurdering av tiltaket av en sakkyndig med dokumentert antikvarisk kompetanse.

5 Bestemmelser til arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 pkt. 1)

5.1.1 Kombinert formål – bolig/fritidsbebyggelse, BAA

Ubebygde eiendommer under 1000 m² kan ikke bebygges.

For boligbebyggelse:

Tiltak på bygninger og eiendommer med bevaringsverdi (H570) skal vises omtanke og hensyn i utforming, materialbruk og plassering. Eksempler på slike tiltak er oppføring av uthus eller garasje, og oppføring av tilbygg. Tiltak, som for eksempel tilbygg, påbygg, ark og karnapp på eiendommer og bebyggelse som ikke er definert som bevaringsverdige bebyggelse, skal i størrelse, proporsjoner og utseende ikke komme i visuell konflikt med den bevaringsverdige bebyggelsen. Maksimalt fotavtrykk for bebyggelse skal samlet ikke overstige %-BYA= 16.

For fritidsbebyggelse:

Det tillates ikke oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse. Det kan tillates tilbygg og/eller anneks, kun en gang, opptil 20 % av økning av eksisterende bruksareal, men økningen i areal kan ikke utgjøre mer enn 15 m². Det kan stilles krav om at tilbygget ikke er synlig fra sjøen. Påbygg tillates ikke. Maksimalt fotavtrykk for bebyggelse skal samlet ikke overstige %-BYA= 16.

5.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS01 (Sjøstrand)

Det tillates oppført (1) frittliggende enebolig med tilhørende garasje på eiendommen. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og eiendommens topografi. Plassering på eiendommen skal skje slik at landskapsinngrep minimaliseres. Både eksisterende og nytt terreng skal vises ved søknad. Høyde på enebolig eller allerede bygde fritidsboliger skal ikke overstige: møne 9,0 m, gesims 6,5 m over eksisterende terreng. Maksimalt fotavtrykk for bebyggelse skal samlet ikke overstige %-BYA= 16%.

Innenfor formålet BFS01 kan eiendommer med regulert boligformål **over** 2000 m² kan det fradeles parsell med minimumsareal 1000m². Gjenværende eiendomsparcell skal ikke være

mindre enn 1000m². Der eiendommen omfattes av flere formål skal kun areal som er regulert til boligformål medregnes i vurderingen om eiendommen kan deles.

For eiendommene gnr. 2 bnr. 1669, bnr. 1670 og bnr. 1671 gjelder følgende høydekrav:

GNR/BNR	Maks møne kote (moh)	Maks gesims kote (moh)
2/1669	88,5	87,5
2/1670	86	85,0
2/1671	82	81

5.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS02

Det tillates oppført (1) frittliggende enebolig med tilhørende garasje på eiendommen. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og eiendommens topografi. Plassering på eiendommen skal skje slik at landskapsinngrep minimaliseres. Både eksisterende og nytt terreng skal vises ved søknad. Høyde på enebolig eller allerede bygde fritidsboliger skal ikke overstige: møne 9,0 m, gesims 6,5 m over eksisterende terreng. Maksimalt fotavtrykk for bebyggelse skal samlet ikke overstige %-BYA= 16%.

Bebyggelse skal tilpasses omgivelsene. Takvinkel, takform, materialbruk, utforming av vinduer og farge på bygg skal tilpasses stedets karakter.

5.1.4 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS03 Gnr. 2 bnr. 374

Det tillates oppført (1) frittliggende enebolig med tilhørende garasje på eiendommen. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og eiendommens topografi. Plassering på eiendommen skal skje slik at landskapsinngrep minimaliseres. Både eksisterende og nytt terreng skal vises ved søknad. Høyde på enebolig eller allerede bygde fritidsboliger skal ikke overstige: møne 9,0 m, gesims 6,5 m over eksisterende terreng. Maksimalt fotavtrykk for bebyggelse skal samlet ikke overstige %-BYA= 16%.

Bebyggelse skal tilpasses omgivelsene. Takvinkel, takform, materialbruk, utforming av vinduer og farge på bygg skal tilpasses stedets karakter.

Felt BFS03 skal ha avkjørsel fra Lampepusserveien.

5.1.5 Badehus/naust, BUN

I områder med badehusrekker tillates det ikke utført tiltak, utover nødvendig vedlikehold. Alle tiltak er søknadspliktige. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også brygger, plattinger, midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.

Eksisterende badehus tillates gjenoppbygd 3 år etter dokumentert skade. Badehuset skal gjenoppføres i tråd med badehusrekkas opprinnelige og autentiske uttrykk. Gjenoppføring av badehus er søknadspliktig. Omsøkt tiltak vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.

5.2 **Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl. § 12-5)**

I LNF-området tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt med mer.

Ubebygde eiendommer kan ikke bebygges.

5.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål - spredt (pbl. § 12-5 pkt. 5)

Innenfor formålet LNF spredt tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt med mer.

Retningslinje:

Følgende unntak kan i søknad vurderes tillatt:

- *tiltak som fremmer allmenn ferdsel og interesse.*
- *der det kan dokumenteres at det ikke er mulig å etablere bad/toalett innenfor eksisterende bygningsmasse, kan det tillates et tilbygg på maksimalt 10 m² BRA, kun en gang, per boenhet eller fritidsbolig i 100-metersbeltet strandsonen. Tilbygget skal plasseres med hensyn til terreng, bygningens arkitektoniske uttrykk, fjernvirkning fra sjøen med mer.*

5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5 pkt. 6)

Det tillates ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter, badstuflåter, bøyer, ankerfester til bøyer og andre installasjoner. Staker, lykter eller andre sjømerker kan oppsettes etter avtale med og anvisning av havnemyndigheten. Oppføring av brygger og fortøyningsinnretninger er ikke tillatt.

Det tillates etablert offentlig sjøledning for vann- og avløp innenfor formålsområdet.

5.4.1 100-metersbeltet langs sjø (pbl. § 1-8)

Juridisk linje som markerer strandlinje mot sjøen, viser byggegrense for 100-meterbeltet. Tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen tillates ikke.

Retningslinje:

Følgende unntak kan i søknad vurderes tillatt:

- *tiltak som fremmer allmenn ferdsel og interesse.*
- *der det kan dokumenteres at det ikke er mulig å etablere bad/toalett innenfor eksisterende bygningsmasse, kan det tillates et tilbygg på maksimalt 10 m² BRA, kun en gang, per boenhet eller fritidsbolig i 100-metersbeltet strandsonen. Tilbygget skal plasseres med hensyn til terreng, bygningens arkitektoniske uttrykk, fjernvirkning fra sjøen med mer.*

5.4.2 Friluftsområde, VFS

Følgende tiltak kan tillates etter søknad:

- offentlige bygg som toalett, badebrygger, badstue eller andre lignende tiltak som fremmer friluftslivet. Forutsetningen er at tiltaket skal være åpent for allmennheten og at kulturminneverdier ikke forringes.
- fasadeendringer som ikke hindrer allmennhetens tilgang til strandsonen og som ikke forringer kulturminneverdier.

- midlertidige tiltak som benyttes til kulturell aktivitet (eks. konsert, forestilling, utstilling) som ikke er til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv og som ikke forringer kulturminneverdier.

5.4.3 Ferdsel, VFE

I ferdselsområder er det tillatt med tiltak som fremmer kollektivtrafikk. Tiltakene må ikke forringe kulturminneverdier. Det tillates ikke svaibøyer innenfor formålsområdet.

5.5 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 pkt. 2)**

5.5.1 Veianlegg

Veianlegg med nødvendig teknisk infrastruktur tillates etablert i planområdet. Offentlig veianlegg skal tilfredsstillende gjeldende kommunale eller fylkeskommunale veinorm.

5.5.2 Annen veigrunn – teknisk anlegg, o VT

Nødvendige installasjoner og anlegg i forbindelse med veianlegg og Flaskebekk brygge. Det tillates etablert sykkelparkering og HC-parkering.

5.5.3 Annen veigrunn – grøntareal, o VG

For områder og eiendommer som er underlagt hensynssone H_570 skal gjerder, porter, hekker og annen markant vegetasjon bevares eller tilbakeføres til opprinnelig stand etter at veianlegget er oppgradert. Tiltakshaver skal bære kostnadene forbundet med tilbakeføring.

5.5.4 Brygge, o B

På Flaskebekk brygge er det tillatt med tiltak som fremmer bruk av kollektivtrafikk. Tiltakene må ikke forringe kulturminneverdier. Det tillates oppført HC-toalett. Utforming av HC-toalett skal ha høy arkitektonisk kvalitet og gli inn i landskap og terreng. Utforming og plassering av HC-toalett skal godkjennes av relevant faglig kompetanse i kommunen.

5.5.5 Renovasjonsanlegg, BRE

Hentepunkter for renovasjon tillates etablert. Nedgravde renovasjonsløsninger kan tillates der det er mulig.

5.5.6 Parkering, SPA

Adkomst til bakenforliggende eiendommer skal gå via SPA.

5.5.7 Parkeringsplass på gnr. 2 og bnr. 1723

Det tillates etablert parkeringsplass for inntil fem (5) biler. Etablering av parkeringsplass forutsetter at kjøretøy skal kunne manøvrere og snu på avsatt parkeringsareal. Snusirkel skal vises på situasjonsplan/utomhusplan ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak.

5.6 **Grønnstruktur (pbl. § 12-5 pkt. 3)**

5.6.1 Grønnstruktur, G

Ingen tiltak tillates.

5.6.2 Naturområde – grønnstruktur, GN

Ved all skjøtsel av vegetasjon i og rundt dammen skal man ta hensyn til amfibiene og endringer skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen.

5.6.3 Turdrag, GTD

Det tillates etablert benker, mindre utsiktspunkter, gjerder, gelender, trapper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og rekreasjon. Rassikringstiltak kan godkjennes. Innenfor hensynssone H730 tillates ikke tiltak som plassering av benker o.lign. Fagkyndig vurdering skal legges til grunn før rassikringstiltak kan godkjennes av kommunen.

5.6.4 Kyststi, GKS

Det tillates etablert benker, mindre utsiktspunkter, gjerder, gelender, trapper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og rekreasjon. Rassikringstiltak kan godkjennes. Fagkyndig vurdering skal legges til grunn før rassikringstiltak kan godkjennes av kommunen.

5.6.5 Friområde, o GF

Området kan tilrettelegges for rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten med skånsom terrengtilpasning og materialbruk med hensyn til områdets kulturverdi og karakter. Søknad om tiltak skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen.

6 Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 11-8)

6.1 Ras- og skredfare, H310

I hensynssonen tillates ingen tiltak med mindre det kan fremlegges en fagkyndig vurdering av at det tas tilstrekkelig hensyn til ras- og skredfare, og at kravene i byggt teknisk forskrift blir ivaretatt.

6.2 Flomfare, H320

I hensynssonen er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre konstruksjoner uten at det kan dokumenteres at kravene i byggt teknisk forskrift blir ivaretatt. Nyeste prognoser for regnintensitet og nedbørmengde skal legges til grunn ved planlegging/prosjektering av nye tiltak. Kommunens VA-norm skal følges. Flomvei/ bekkeløp tillates ikke endret med mindre fagkyndig kan dokumentere at en endring ikke vil være til ulempe for området/andre grunneiere.

6.3 Infrastruktursone, H410

Det tillates etablert offentlig vann- og avløpsanlegg samt annen nødvendig infrastruktur i hensynssonen. Det tillates ikke gjennomført tiltak som kan være til hinder for fremtidig etablering av vann- og avløpsanlegg. Terrenginngrep skal minimeres og terreng skal tilbakeføres etter endt anleggsarbeid. Hensynssonen inntegnet på kart sikrer trase for VA-ledninger, men endelig plassering avklares med berørte grunneiere i prosjektering.

6.4 Bevaring naturmiljø, H560

I hensynssonen tillates ikke inngrep i terreng og vegetasjon, med unntak av fagkyndig skjøtsel.

6.5 Bevaring kulturmiljø, H570

Hensynssonen gjelder hele BAA-området og LNF. I tillegg eiendommer med kulturminneverdi innenfor formålsområde BFS.

Ethvert tiltak i hensynssonen er søknadspliktig, det skal foretas en fagkompetent kulturminnefaglig vurdering av tiltaket, herunder vurderes behov for å innhente uttalelse fra regional kulturminneforvaltning

Der det kan dokumenteres at det ikke kan etableres bad innenfor eksisterende bygningsmasse på eiendommen, kan det etter søknad gis tillatelse til tilbygg for å sikre etablering av bad i forbindelse med tilkobling til offentlig VA-anlegg. Totalt tillates tilbygg på maksimalt 10 m² BRA til dette formålet.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som skader, ødelegger, forandrer eller skjuler områder eller kulturminner innenfor hensynssonen. Hogst og nødvendig skjøtsel skal skje i samsvar med regional kulturminnemyndighet.

Ved justering av formålsområder tilhørende vei, som for eksempel felles og private veier, skal opprinnelig form og uttrykk som før tiltaket ble utført tilbakeføres etter tiltak.

Det tillates ikke sprenging og nedbygging av svaberg samt vesentlige endringer av terrenget.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade eller utilbørlig skjemme steinalderboplassen merket H730. Eventuelle tiltak innenfor hensynssone H570 på eiendommene 2/8, 163, 272 og 232 må derfor vurderes av arkeologisk kulturminnemyndighet selv om det bare er i nærheten av og ikke i direkte konflikt med steinalderboplassen merket H730.

6.5.1 H570 01:

Flaskebekk- og Sjøstrandområdets helhet, særegenhet og verdi som nasjonalt kulturminne skal bevares. I hensynssonen tillates ikke tiltak som er i konflikt med en helhetlig bevaring av området.

6.5.2 H570 02:

Bygningens autentiske arkitektoniske uttrykk skal videreføres ved eventuelle fasadeendringer eller tilbygg. Isolering/tilleggisolering skal ikke gå på bekostning av byggets kulturhistoriske og estetiske verdi.

Eksteriør, bygningselementer eller eksisterende bygninger med bærende konstruksjoner tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Unntak fra riveforbud kan tillates dersom bygningen gjennom kulturminnefaglig vurdering av rette myndighet, tilkjennes ingen eller lav verneverdi.

Uteområder, hager, veier og stier med tilhørende gjerder, vegetasjon, steinsetninger og markdekke skal bevares med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak som kan forandre området karakter, for eksempel belegning av veier, private adkomstveier og gårdsplasser, anleggelse av parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av vegetasjonselement, planering, utfylling og andre landskapsinngrep som ikke er avklart i plankartet.

Rehabilitering av natursteinsmurer skal utføres i samsvar med det originale uttrykket, med samme type naturstein og samme oppføringsteknikk. Der det finnes nyere metoder eller teknikker for oppføring, som ikke er i strid med det originale uttrykket, kan det brukes.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, kan det gis tillates til gjenoppbygging etter en helhetlig vurdering av området i tråd med regional kulturminnefaglig anbefaling. Der verdifulle eldre elementer er tapt, skal uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

For badehusene tillates ikke fasadeendringer, påbygg eller tilbygg.

For eiendom 2/277 skal isdriftsminnene bevares og det er ikke tillatt med tiltak innenfor bestemmelsesområdet.

6.6 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

Automatisk fredet kulturminne: boplass.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner, eller fremkalle fare for at dette kan skje. Hogst og nødvendig skjøtsel i hensynssonen skal skje i samsvar med regional kulturminnemyndighet.

7 Bestemmelsesområde

Midlertidig anleggs- og riggområde, MAR

Midlertidige tiltak som er nødvendig for anleggsdrift og anleggsgjennomføring tillates. Dette innebærer lagring av masser, kjøring med anleggsmaskiner, grøfting, graving o.l. Etter avsluttet anleggsarbeid opphører midlertidig anleggs- og riggområde, og de berørte områdene skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres i tråd med øvrige bestemmelser for formålsområdene og hensynssonene.

Områder med bestemmelse om midlertidig bygge- og anleggsvirksomhet skal brukes til anleggsarbeid, og skal istandsettes innen 31.12.2025 (endelig dato settes ved vedtak av plan).

8 Eierform

Felt markert med o_ er offentlige.

Felt markert med f_ er annen eierform (privat, felles).

9 Arealformål

9.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS
Renovasjonsanlegg	BRE
Uthus/naust/badehus	BUN
Kombinert formål- boligbebyggelse/fritidsbebyggelse	BAA
Kombinert formål- øvrig kommunalteknisk anlegg/parkering	

9.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vei	SKV
Kjørevei	KV

Fortau	F
Annen veigrunn – teknisk anlegg	VT
Annen veigrunn – grøntareal	VG
Brygge	B
Parkering	SPA
9.3 Grønnstruktur	
Grønnstruktur	G
Naturområde	GN
Turdrag	GTD
Kyststi	GKS
Friområde	GF
9.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder	
Landbruks-, natur- og friluftsområder	L
Spredt bolig- og fritidsbebyggelse	LS
9.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	V
Ferdsel	VFE
Friluftsområde	VFR
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	VFS
10 Hensynssoner	
<u>Sikringssone</u>	
Ras- og skredfare	H310
Flomfare	H320
<u>Infrastruktursone</u>	
Krav vedrørende infrastruktur	H410
<u>Sone med angitte særlige hensyn</u>	
Bevaring av naturmiljø	H560
Bevaring av kulturmiljø	H570_01 og 02
<u>Båndleggingssone</u>	
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730
11 Bestemmelsesområder	
Midlertidig anleggs- og riggområde	MAR