

Reguleringsbestemmelser og retningslinjer

Innledning

Kommunedelplanen for bynære områder i Lenvik kommune viser hovedtrekk i arealdisponering, samt rammer, forutsetninger og hensyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommunedelplanen består av plankart, bestemmelser, retningslinjer og planbeskrivelse.

Teksten uten kursiv er juridisk bindende bestemmelser. Bestemmelsene til arealdelen er sammen med plankartet juridisk bindende for framtidig arealbruk. Bestemmelsene inneholder både generelle bestemmelser som gjelder for flere arealbruksformål, og særskilte bestemmelser som er knyttet til det enkelte arealbruksformål.

Retningslinjer står i kursiv med blå farge. Retningslinjene er veiledende for kommunens saksbehandling. De er ikke juridisk bindende og kan ikke brukes som selvstendig grunnlag for vedtak. Retningslinjene danner grunnlag for utarbeidelse av reguleringer.

Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene og plankartet må behandles som plansak eller dispensasjonssak med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Ved dispensasjon fra planer skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål. Jf. plan- og bygningsloven § 19-2, Fjerde ledd.

Generelle og tematiske bestemmelser (§ 11-9)

§ 1 Forhold mellom kommunedelplan og reguleringsplan

Reguleringsplaner er en detaljering av kommuneplanen. Alle reguleringsplaner gjelder sammen med kommunedelplan for bynære områder. Dersom det er et avvik gjelder kommunedelplanen foran, eller reguleringsplan vedtatt etter kommunedelplanen.

§ 2 Oppbygging av bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er juridisk bindende og retningslinjene skal legges til grunn ved all arealplanlegging. Dette gjelder da behandling av planforslag og søknader om byggetiltak i kommunen.

§ 3 Krav om områderegulering

Det skal foreligge områderegulering før detaljregulering for følgende utbyggingsområder:

§ 4 Krav om detaljregulering (pbl §11-9 pkt. 1)

Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven §20-1, samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Det er søknad om byggetillatelse som utløser kravet. For tiltak i samsvar med retningslinjene gjelder ikke plankravet. For prosjekter i planområdet for sentrumsplanen gjelder egne bestemmelser for fravik av plankrav.

Kommunen kan fravike krav om reguleringsplan når følgende kriterier er oppfylt:

- Tiltaket samlede bruksareal (BRA) er mindre enn 800 m².
- Byggehøyde, volum og byggegrenser er i tråd med bestemmelsene vedtatt for arealbruk.
- Tiltaket er i tråd med gjeldende bestemmelser og retningslinjer.
- Tiltaket er ikke en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
- Kommunen vurderer det som unødvendig for å oppnå en helhetlig områder- eller strøksutvikling.
- Forholdet til automatisk fredede kulturminner og tilhørende buffersone er avklart.
- I eksisterende områder avsatt til boligformål vil tiltak med 3 eller færre nye boenheter normalt ikke utløse krav til reguleringsplan. Det forutsettes da at bestemmelsene i kommuneplanen er ivaretatt, og at forholdet til automatisk fredede kulturminner er ivaretatt.

Kommunen bestemmer avgrensning av reguleringsplaner

§ 5 Utbyggingsavtaler (pbl §11-9 pkt. 2)

Kommunen, ved kommunestyret, kan kreve utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen jr. plan- og bygningsloven § 17-2.

§ 6 Krav om utomhusplan

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal det da utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av kommunen som del av søknad om tillatelse til tiltak. Dette gjelder ikke for mindre byggearbeider som ikke har særlig innvirkning på tilgrensende uteområder og omgivelser.

§ 7 Planavgrensning

Reguleringsplaner for byggeområder skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger avklares. Kommunen skal i hvert enkelt tilfelle vurdere hvor stort område reguleringsplanen skal omfatte. Reguleringsplaner for hovedveier skal også omfatte øvrig veisystem som må endres, og i nødvendig grad tilliggende arealer.

§ 8 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9, nr. 4)

Ved tiltak i sjø skal det alltid gjøres Geotekniske grunnundersøkelser, samt miljøtekniske grunnundersøkelser i forbindelse med regulering eller byggesak.

Kommunen skal vurdere konsekvensene av reguleringsplaner for boliger når det gjelder kapasitet på skole- og barnehage.

Før det gis tillatelse til igangsetting må kommunaltekniske anlegg, vannforsyning og avløp, el-forsyning og trafiksikker tilkomst for kjørende, syklende og gående være etablert.

Tillatelse for rivning kan ikke gis før det er gitt igangsettingstillatelse for nybygg. Dersom det godkjente tiltaket ikke oppføres innen to år etter rivning, skal eiendommen opparbeides parkmessig etter utomhus- og planteplan godkjent av kommunen.

§ 9 Universell utforming (pbl §11-9, nr. 5)

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder.

For eksisterende bygninger, hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn eller bystrukturen generelt, kan kravene til universell utforming/tilgjengelighet fravikes etter kommunens samlede vurdering. Det skal være lav terskel for å gi et slikt fravik.

Ved planlegging og prosjektering av publikumsbygg* skal universell utforming dokumenteres ved bruk av prosjekteringsverktøy for universell utforming av publikumsbygg (Direktorat for byggkvalitet, 2013)

** Publikumsbygg er en bygning eller del av en bygning som skal være tilgjengelig for publikum. Et publikumsbygg kan være bygning som inneholder lokaler for servicefunksjoner (posthus, bank, bibliotek etc.), overnatting (Hotell, pensjonat etc), samfunnsbygg (forsamlingslokale, idrettsbygg, skole/undervisning, barnehage etc.), institusjoner for syke og gamle, kontorer som er åpne for publikum, forretninger, restauranter, kiosker og offentlige etater.*

Barn og unges interesser (pbl §§1-1. 11-9 nr. 5 og 8)

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn for all planlegging og søknad om tiltak. Ved bygging av nye boliger i nye og eksisterende boligområder skal det tas særskilt hensyn til barn og unges oppvekstvilkår, jf. plan- og bygningsloven § 1-1.

Det skal tas spesielt hensyn til snarveier, gang- og sykkelveier, samt gode og varierte aktivitetsområder. Ved eventuell omdisponering av areal som er viktig for barn og unges aktiviteter skal det sikres erstatningsareal med minst tilsvarende tilgang, størrelse og kvaliteter, i samsvar med rikspolitiske retningslinjer.

Areal til bruk for barn og unge skal utformes med god funksjonalitet og planlegges slik at areal til lek blir prioritert.

Boliger og bomiljø

Det skal ved etablering av nye boligprosjekter vektlegges varierte bygningstyper og boligstørrelse ut fra en vurdering av tilliggende områders boligstruktur. Befolknings- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering og boligsammensetning.

Det bør planlegges for flere større og familievennlige boliger i sentrumsområdet.

Inntil 10% av boenheter i et prosjekt kan være mindre enn 45 m².

Resterende boenheter skal være 45 m² eller større.

For infillprosjekter med grunnflate mindre enn 500 m² med mindre enn 10 boenheter og for tilbakeføring av bolig i bevaringsverdige bygninger kan det likevel vurderes et rimelig innslag av mindre boenheter etter kommunens samlede vurdering.

§ 8 Uteoppholdsareal og lekeplasser (§11-9, pkt 5)

Bestemmelser og retningslinjer for uteoppholdsareal og lekeplasser i kommuneplanens arealdel er også gjeldende for kommunedelplan for sentrum.

Krav til uteoppholdsareal kan fravikes dersom søknad omhandler bygninger med kulturhistorisk eller arkitektonisk høy verdi, der krav ikke kan oppfylles uten vesentlig forringelse av bygningens kvaliteter.

Krav til minste uteoppholdsareal kan reduseres dersom forslag til uteoppholdsareal vurderes av kommunen å være av svært høy kvalitet.

SAMFERDSEL

§ 9 Veg og transport

Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende.

§ 10 Parkering

Bestemmelser og retningslinjer for parkering i kommuneplanens arealdel er også gjeldende for kommunedelplan for Lenvik sentrum. Dokumentasjon om forhold til varelevering og serviceparkering kreves i byggesaker. For bevaringsverdige bygninger, hvor det søkes om tilbakeføring til bolig eller andre søknadspliktige tiltak etter §20-1, stilles det ikke krav til nye parkeringsplasser.

ARKITEKTUR OG LANDSKAP

§ 12 Byforming og arkitektur (pbl § 11-9, nr 6)

§ 12.1 Byrom Byrom

skal ha god form, være universelt utformet, ha god sammenheng med eksisterende og planlagt bystruktur, kollektivholdeplasser, historiske strukturer og grønndrag, samt ta utgangspunkt i viktige siktlinjer. Byrom skal invitere til opphold for alle brukergrupper, og formes med vekt på trygghet og attraktivitet. Byrom og bygninger skal plasseres og formes slik at de legger best mulig til rette for byliv.

§ 12.2 Bebyggelse

Nye bygninger og anlegg skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og være i samspill med omgivelsenes karakter og form. Det skal benyttes materialer av høy kvalitet. Byggehøyder og grad av utnyttelse skal tilpasses eksisterende omgivelser, bebyggelse og strøkskarakter. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form- og volumoppbygging som bidrar til å understreke og forsterke gate- eller plassrommet. Alle fasader må utformes slik at de henvender seg mot gate- og plassrom.

Det kan tillates at fasadelementer overskrider byggelinjen. Dette må vurderes i hver enkelt sak, og estetiske og funksjonelle hensyn må være ivaretatt. Eventuelle utkragninger må ha minimum fri høyde på 3,6 m over fortau. Det tillates maksimum 60 cm utkraging ut over byggelinje mot fortau eller veg. Brannvegger skal utformes slik at de blir minst mulig synlige fra gatene. Hjørnebygninger skal ha en utforming som gir gode hjørneløsninger mot gate.

§ 12.3 Vedlikehold

Bygg og anlegg skal holdes i god stand og ikke være skjemmende for sine omgivelser. Utskifting av bygningsdeler, endret overflatebehandling eller andre endringer som utføres som del av vedlikehold, skal ikke føre til at byggets arkitektoniske kvalitet forringes. Vedlikehold av eldre bygg skal skje i dialog med byantikvaren.

§ 12.4 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for forholdet mellom tiltaket og eksisterende omgivelser og bygningsmiljø. Tiltak skal dokumenteres med tegninger og visualiseringer som etter kommunens vurdering er nødvendige for å redegjøre for tiltakets forhold til omgivelsene.

§ 13 Kulturminner og kulturmiljø (pbl §11-9, pkt 7)

For bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring

og /eller gjenoppretting av bygningens karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Byantikvaren skal gis mulighet for uttalelse til alle søknader som gjelder bygninger som er bygd før 1960.

§ 14 Natur, landskap og grønnstruktur (§11-9, nr 6)

- Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek skal ivaretas.
- Alle planforslag og byggesaker som berører natur skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II.
- Bebyggelse og tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker.
- Ved planlegging og utføring skal det legges vekt på terrengtilpassing, slik at en i størst mulig grad unngår flatplanering og skjæringer. I skrått terreng skal bygning der det er hensiktsmessig ha underetasje eller avtrappes over flere plan for best mulig terrengtilpassing.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides utomhusplan som dokumenterer god terrengtilpassing, terrengendringer og murer. Terrengbehandling skal dokumenteres med snitt som viser berørt terreng før og etter tiltaket.

KLIMA OG MILJØ

§ 15 Klimatilpassing (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved planlegging av nye byggeområder og i søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan hensyn til klimatiske forhold som sol, vind og kaldras er ivaretatt.

Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som ligger i tilknytning til sjøareal, skal vurderes i forhold til havnivåstigning. Det skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

Laveste gulv med sluk/rom med varig opphold settes til min. kote 2,7. Vurderinger av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning skal utføres etter veileder "Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging".

§ 16 Støy (§11-9, nr 6)

De til enhver tid gjeldende overordnede bestemmelser og retningslinjer for støy i kommuneplanens arealdel er gjeldende for plan- og byggesaker.

§ 17 Renovasjon (§11-9, nr 6)

I alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det legges ved en plan for oppsamling og tømming av avfall. Planen skal godkjennes av kommunen.

Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus.

§ 18 Forurenset grunn (§11-9, nr 6)

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade. I områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan jfr forurensningsforskriftens kap.2.

Før tiltak i sjø som kan medføre aktivisering /resuspensjon av miljøgifter tillates i området, skal det foretas kartlegging av eventuelle miljøgifter i bunnsedimentene. Prøvetakingsprogrammet må forelegges forurensningsmyndighetene.

Ved eventuelle forekomster av miljøgifter som overstiger akseptable grenseverdier skal det utarbeides plan for tiltak ved utfylling/etablering av ny kai som ivaretar hensynet til det maritime miljø. Planen for tiltaket skal godkjennes av forurensningsmyndighetene.

§ 19 Vannforsyning og avløp (pbl §11-9, pkt 3)

Overvann skal fortrinnsvis håndteres gjennom lokal infiltrasjon i grunnen og i åpne vannløp. Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier.

Der det vises gjennom ROS-analyse og KU at det er utfordringer eller at det må gjøres tiltak for å håndtere overflatevann, skal dette vises spesielt i dokumentasjon til reguleringsplan eller byggesak.

Vann og overvann skal søkes utnyttet som et positivt element i bymiljøet

BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL (PBL §§ 11-7, 11-10 OG 11-11)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL 11-7, NR 1)

§ 20 Generelt for bebyggelse og anlegg

Tillatt grad av utnyttelse og byggehøyder er ytre rammer for ny bebyggelse. Hvert enkelt tiltak må tilpasses eksisterende omgivelser på en hensiktsmessig måte.

Bestemmelser og retningslinjer for byforming og arkitektur legges til grunn for vurdering av hva som er hensiktsmessig tilpassing av ny bebyggelse.

§ 20.1 Generelt for alle byggeområder innenfor sentrumsformål:

Formålet gjelder byggeområder satt av til sentrumsformål med tilhørende sentrumsfunksjoner som bolig, infrastruktur, forretning, kontor, offentlig tjenesteyting og kulturtilbud. Det er ikke tillatt med industri- og lagervirksomhet.

Mot handlegater, torg og åpne plasser skal bygninger ha publikumsrettede funksjoner i første etasje. Fasadene skal være åpne mot gaten og vinduene til virksomhetene i 1. etasje skal ha utstillinger eller være åpne for innsyn. Forretningsetasje på gatenivå skal ha minimum høyde 3,5 m.

Ny bebyggelse skal følge nabolagets fremherskende byggelinje, og plasseres slik på tomten at strøkets karakter opprettholdes og forsterkes. Unntak fra dette er eksisterende smau og plassrom, samt åpninger på maksimalt 3 m bredde for innkjøring til eiendommene.

Innenfor sentrumsformål bør andelen bolig være mellom 0-30% for å sikre en god balanse mellom bruksformål.

Boligbebyggelse

§ 21 Generelt

Formålet gjelder byggeområder satt av til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Bebyggelse skal ha gesimshøyde mot gate med minimum 6 m og maksimum 13 m, målt fra fortausnivå.

I boligområdene kan det tillates næring (kontorer og service, små forretninger) i første etasje. Virksomheten skal ikke være til sjenanse for boligen. Minst $\frac{3}{4}$ av samlet bruksareal skal nyttes til bolig.

Ny bebyggelse skal følge nabolagets fremherskende byggelinje, og plasseres slik på tomten at strøkets karakter opprettholdes og forsterkes. Unntak fra dette er eksisterende smau og plassrom, samt åpninger på maksimalt 3m bredde for innkjøring til eiendommene. Boliger skal så langt som mulig ha lys fra minst to sider. Bygningsdybde inntil 12 m kan tillates.

Gode planløsninger med oppholdsrom med mye lys tilstrebes. Svalgangsatkomst skal unngås.

§ 22 Offentlig tjenesteyting

Områder skal benyttes til offentlige anlegg, herunder barnehager, barne- og ungdomsskoler, helse- og velferdssentre og offentlige kontorer.

Barnehager: Det bør settes av minimum 24 m² uteareal per barn. Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og kunne gjerdes inn.

Skole: Det bør settes av minimum 25 m² godt egnet uteareal per elev. Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og ligge i direkte tilknytning til skoletomta. Deler av arealene kan være regulert som offentlige friområder og inngå som en del av tiliggende grønnstruktur.

Ved planlegging av nye skoler innenfor eksisterende bystruktur hvor arealkravet ikke lar seg oppfylle skal skolen planlegges på en slik måte at minst mulig arealer går bort til bebyggelse,

parkering, kjørearealer og andre restarealer som er uegnet som uteoppholdsarealer for elevene.

Gjennom en helhetsvurdering og kompenserende tiltak kan arealkravet til uteoppholdsareal reduseres.

§ 23 Idrettsanlegg

Innenfor formålet tillates oppføring og utvidelse av idrettsanlegg.

§ 24 Næringsbebyggelse

Innenfor formålet tillates etablering og utvidelser av næringsbebyggelse med tilhørende anlegg, i tråd med underformål spesifisert i plankartet. Bebygd areal (BYA) kan utgjøre inntil 60 % av netto tomteareal.

§ 25 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Innenfor formålet tillates kombinert bebyggelse og anleggsformål som bolig, kontor, forretning og næring.

Bestemmelser og retningslinjer for delområdet:

Storvika – Botnhågen næringspark.

Rammer for bebyggelse og anlegg avklares i områderegulering.

Bebygd areal (BYA) utgjør inntil 60% av netto tomteareal.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 26 Veg

Gater skal opparbeides som gågate eller gatetun der dette er spesifisert.

Det skal tilstrebes fortau med tilstrekkelig bredde. Fortau med bredde på minimum 3 m gir gode forhold for fotgjengere og byliv.

I gater vist som del av hovednett for sykkel skal sykkel prioriteres.

Det er innenfor hovednett for sykkel tillatt med prøveprosjekter med sykkelfelt. I gater med sykkelfelt i to kjøreretninger kan det reguleres for enveiskjøring for biltrafikk.

I gater vist som kollektivtraseer skal kollektivtransporten prioriteres. Det tillates ikke kantsteinsparkering i kollektivtraseer.

Gater vist som hovedveier for bil skal skiltes med kjøreretninger.

Gater og fortau opparbeides med utgangspunkt i gjeldende vegnormal ved opparbeidelsestidspunkt.

§ 27 Havn

Det tillates opparbeidelse av infrastruktur knyttet til havnefunksjoner.

Grønnstruktur

§ 28 Friområde

Tiltak for å fremme friluftslivet, turveien og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

§ 29 Park

Områder regulert til park skal gis en bymessig parkopparbeidelse.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 30 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Ferdsel
- Farleder
- Småbåthavn
- Drikkevann
- Naturområde
- Friluftsområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

§ 31 Småbåthavn

Formål tillater havneanlegg for småbåter.

§ 32 Friluftsområde i sjø

Friluftsområde i sjø skal være tilgjengelige for allmennheten.

Hensynssoner (PBL § 11-8)

§ 33 Sikrings- støy og fareområder

Brannsmitteområde: Krav til vurdering i regulering, innhenting av uttalelse fra Brannvesen og Byantikvar, og krav til rømningsveier.

§ 34 Soner med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø

Følgende retningslinjer gjelder for alle soner for bevaring av kulturmiljø

Formål

Formålet med hensynssonene er å sikre og videreutvikle områdenes arkitektoniske og kulturhistoriske verdier. Den kulturhistoriske og verdifulle bebyggelsen skal bevares og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles, herunder kvartalsstruktur, gateløp, torg, bakgårder, uthus, parker, hageareal og verdifulle trær.

Rehabilitering og tilbakeføring

Ved vedlikehold, istandsetting, reparasjon, tilbakeføring eller andre tiltak, skal takteking, eldre vinduer, dører, kledning, listverk, vindusgerikter og andre fasadeelementer bevares eller tilbakeføres. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Manglende eller skadede fasadeelementer kopieres fra original. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle slike tiltak, samt fargesetting, må foregå i samråd med Byantikvaren.

Fasade

Alle byggearbeider som berører bygningers utseende, herunder takteking, utskifting av dører og vinduer, skal byggemeldes. Ved søknad om fasadeendring kan kommunen kreve at fasader tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende for den aktuelle bygningen eller til et fasadeuttrykk i samsvar med kulturminnets alder, stiluttrykk eller områdets karakter. Ved tilbakeføring skal det benyttes historisk riktige detaljer og bygningsdeler. I søknaden skal det redegjøres for endringer i forhold til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og forhold til nabobebyggelse. Søknaden skal vedlegges situasjonsplan og fasadeoppriss.

Utearealer

Utearealer innenfor hensynssonen må tilpasse seg den bevaringsverdige bebyggelsen i materialbruk, utforming og belysning. For murer, gjerder, porter og utvendig belegg med mer skal utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig formtradisjon i området. Ved utskifting skal disse elementene kopieres. Fortauskanter utføres i granitt, dekke på fortau i skifer og dekke på gårdsplass, innkjørsel og liknende brolegges. Eldre uthus kan tas i bruk til andre formål og skal i hovedsak beholde sin opprinnelige karakter. Hager, trær og vegetasjon skal opprettholdes. Alle trær med stammeomkrets på over 40cm, målt en meter over bakken skal bevares, såfremt ikke sikkerhetshensyn tilsier noe annet. Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes av ny tilsvarende type på samme sted.

Innenfor hensynssonene må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre området karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller antall parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.

Sjøhus

Sjøhusene inndeles i følgende kategorier:

- 1. Sjøhus, som i hovedform, fasade og konstruksjon er intakt, samt sjøhus som er rehabilitert eller ombygde og som i sin nye form representerer en verdi, skal vedlikeholdes som de er.*
- 2. Sjøhus, som har hovedform og konstruksjon intakt men med endret fasade, skal ved istandsetting tilbakeføres til sitt opprinnelige eller mer sjøhustypiske interiør*
- 3. Sjøhus, som har sjøhuskonstruksjonen intakt, men endret hovedform og fasade, skal ved istandsetting tilbakeføres og gis sjøhustypiske form og eksteriør.*

For samtlige sjøhus gjelder at karakteristiske bygningsdeler som søyler, bjelker, knær, utmurt bindingsverk, heiseark, vindehjul o.a. innretninger, opprinnelig materialbruk og takteking, intakte dører, vinduer, listevert og øvrig utstyr i interiør så vel som i eksteriør skal bevares.

eventuelle nybygg

For eventuelle nybygg innenfor hensynssonen legges særlig antikvariske og estetiske vurderinger til grunn. Nybygg må tilpasses den bevaringsverdige bebyggelse i målestokk og materialbruk, og ha en høy estetisk kvalitet. Nybygg/hovedombygging skal som hovedregel følge eksisterende fasadeliv.

Ved brann

Dersom bygninger innenfor bevaringsområdet ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes.

Rivning

Den bestående bebyggelse i hensynssonen tillates ikke revet dersom den etter antikvarisk vurdering ansees som nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

Reguleringsplaner som oppheves

Bestemmelser

Planer som oppheves, men utbyggingsformål videreføres:

- Plan 24, Reguleringsplan Silsand sør.
- Plan 304, Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for Silsand – Økobygd Senja.
- Plan 70, Reguleringsplan for del av felt B3, Silsand.
- Plan 44, Reguleringsplan Silsand nord.
- Plan 63.64, Reguleringsplan Sandvika – Finnfjordbotn.

Oversikt over plankart og temakart:

Arbeidsdokument