



behandles som vesentlig/mindre vesentlig endring av planen. Dispensasjon fra herværende plan kan ikke påregnes.

### 1.3 Estetikk, utforming og materialbruk

Ny bebyggelse skal i størrelse og proporsjoner harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen i området. I spesielle tilfeller kan den utformes i konstruktiv kontrast til den. Det settes da spesielt store krav til arkitektonisk kvalitet. Fasadekledning skal være malt treverk.

Bygningskropper med stor bredde tillates ikke på grunn av at takflatene vil virke store og ruvende.

Tak på nybygg skal i utgangspunktet være symmetriske saltak tekket med takstein. Dersom hoveddelen av bebyggelsen på naboeiendommene har samsvarende takvinkler, skal nybygget tilpasses disse.

Understøttede verandaer og terrasser over bakkenivå (>0,5m) tillates ikke. Dersom plane uteoppholdsarealer ønskes, skal de for nybygg legges på bakken eller utformes som en del av bygningen.

Nye uthus og garasjer skal ha en utforming, materialbruk og fargesetting som underordner seg hovedbebyggelsen, gjerne med en enklere utførelse med hensyn til dekorative elementer, som sekundær bebyggelse tradisjonelt har hatt.

Tilbygg og påbygg til bebyggelse som ikke er definert som bevaringsverdig bebyggelse, skal i størrelse, proporsjoner og utseende ikke komme i visuell konflikt med den bevaringsverdige bebyggelsen. Ved større ombygginger er det en fordel om bygninger som opprinnelig er gamle, for eksempel tømmerhus, men som på grunn av større endringer ikke er klassifisert som bevaringsverdige, får tilbake sitt gamle utseende eller større deler av dette.

### 1.4 Tomtedeling

Ingen eiendommer i planområdet kan deles. Unntatt tomter der tomtedeling vist i planen.

### 1.5 Parkering

Det skal avsettes to biloppstillingsplasser pr bolig og en for eventuell bilelighet. Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for bolig.

### 1.6 Terrengbehandling

Alle terrenginngrep i planområdet skal begrenses i størst mulig grad og utformes med hensyn til kulturmiljøet. Terrenginngrep skal prosjekteres og vises i søknad med plan og snitt, samt redegjørelse for plassering av overskuddsmasser.

Der terrenget heller mer enn 25 %, skal fylling ikke overstige 3,0 m målt fra eksisterende terreng til overkant fylling. Dersom fyllingshøyde overstiger 3,0 m, skal bygningen terrasserer/avtrappes for tilpassing til terrenget. Eventuell overskridelse av tillatt bebygd areal som følge av terrassering, skal ikke medføre

redusert utbygging.

Fyllinger ut over 3,0 m skal ikke avtrappes ved støttemurer.

1.7 Trær som skal bevares

Trær som skal bevares er markert på reguleringskartet. For disse gjelder bestemmelsenes pkt. 8.4.

## 2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Frittliggende småhusbebyggelse

2.1.1 **B1**

I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje. Det tillates en enebolig pr. tomt. Som del av boligen kan innpasses en bileilighet på inntil 60 kvm BRA. Bileilighet kan også innpasses som etasje over garasje.

Tillatt bebygd areal er 19 %.

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overstige: møne 9,0 m, gesims 6,5 m. Ingen gesims skal på noe sted være høyere enn 9,5 m. målt fra planert terreng(ikke gjennomsnitt).

Garasjer, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyden skal ikke overstige 7 m, gesims 5m. Mulighet for plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

2.1.2 **B2**

I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje. Det tillates en enebolig pr. tomt. Bileilighet tillates ikke. Bolig som oppføres på ubebygd tomt skal oppføres innenfor vist byggegrense.

Tillatt bebygd areal er 17 %.

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overstige: møne 7,0 m, gesims 5 m. Ingen gesims skal på noe sted være høyere enn 8 m. målt fra planert terreng(ikke gjennomsnitt).

I tillegg gjelder følgende maks kortehøyde for bebyggelse på følgende eiendommer:

Eiendom	Maks kotehøyde bygning
Revelia 7 gbrnr 1/399	C+ 17
1/639	C+ 22
Ringveien 4 gbrnr 5/352	Se kart C+43 og C+41

Garasjer, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyden skal ikke overstige 4 m, gesims 3m. Mulighet for

plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

### 2.1.3 **B3**

Bekken som renner igjennom reguleringsplanområdet for Trollveien skal holdes åpen. Der bekken er lukket i dag på 5/157 skal den åpnes senest ved deling og bygging på tomten. Eiendommen kan deles som vist i plan. Ved anleggelse av adkomstvei over bekk skal det dokumenteres med hydrologisk prosjektering at oppdemming av vann ikke fører til skader på bebyggelse og eiendom i området. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen.

I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje. Det tillates en enebolig pr. tomt. Som del av boligen kan innpasses en bileilighet på inntil 60 kvm BRA. Bileilighet kan også innpasses som etasje over garasje.

Tillatt bebygd areal er 19 % BYA.

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overstige: møne 7,0 m, gesims 5 m. Ingen fasade skal på noe sted være høyere enn 8 m. målt fra planert terreng(ikke gjennomsnitt).

Garasjer, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyden skal ikke overstige 4 m. Mulighet for plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

### 2.1.4 **B7**

Kombinert formål Bolig /forretning.

Tillatt bebygd areal er 19 %.

Mønehøyde 9,0 m, gesims 6,5 m. Ingen gesims skal på noe sted være høyere enn 9,5 m. målt fra planert terreng(ikke gjennomsnitt).

Det stilles ikke krav til parkering for eventuelt forretningsareal. Ved bruk som forretning skal det opparbeides fortau inn til husvegg mot Hellvikveien og evt. Hellvikalleen.

### 2.1.5 **B8**

Bebyggelsen plasseres innenfor byegrensene  
Det skal opparbeides felles parkering og eller adkomst. For øvrig bestemmelser som B2. Det skal vises særlig hensyn ved terrengbehandling jmf. pkt 1.6 Terrengbehandling.

### 2.1.6 **B9**

Det oppføres inntil fire frittliggende eneboliger med tilhørende garasje. Som del av boligen kan innpasses en bileilighet på inntil 45 kvm BRA.

Tillatt bebygd areal er 27 %.

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overstige 7 m. Ingen gesims skal på noe sted være høyere enn 9 m. målt fra planert terreng(ikke gjennomsnitt).

Området skal prosjekteres og bygges ut samlet. Det skal utarbeides situasjonsplan som viser plassering av bygget og høyder. Terrenginngrep skal detaljprosjekteres. Jmf pkt.1.6.

Det skal lages marksikringsplan som viser tiltak for å sikre dammen på området i anleggsfasen, og hvordan sperregjerde mv. plasseres i terrenget Det skal også redegjøres for tiltak slik at ikke avrenning forurenser dammen under og etter anleggsfasen.

### 2.1.7 **BV1, BV2, BV3 og BV4**

Bestemmelse for B2 gjelder. Formålsområdene ligger i hensynssone for bevaring og følger bestemmelsene i pkt 8. For bygning markert med vern gjelder bestemmelsene i pkt 7.

## 3 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Ved tiltak i trafikkområdene, skal det tas hensyn til antikvariske og historiske verdier som knytter seg til arealene.

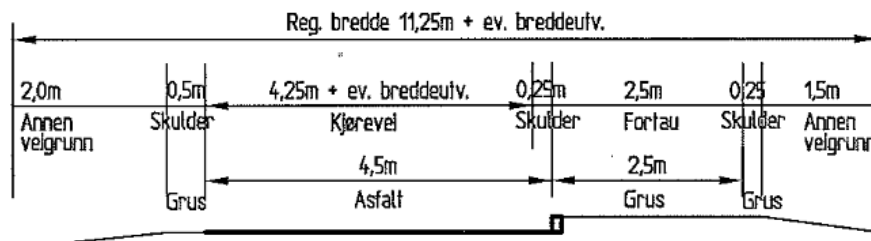
Veiutstyr skal tilpasses kulturmiljø, dvs lysmaster skilt, master og skiltstolper skal være malt eller treverk. Galvaniserte stolper skal ikke benyttes. Utformingen skal være enkel. Jmf. pkt 8.13

Vegbelysning i bevaringsområdet for kulturmiljø skal følge bestemmelser i pkt. 8.12 Utvendig belysning av bygninger, gater og uterom

Veiene utformes for fartsnivå på 30 km/t.

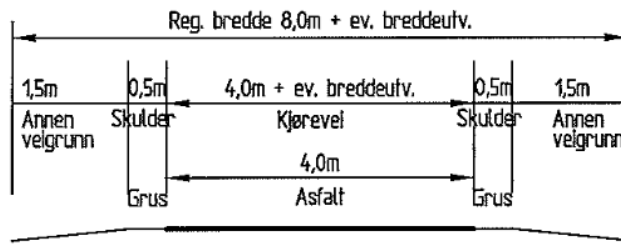
### 3.1 Offentlige veier

#### 3.1.1 **Hellvikveien**



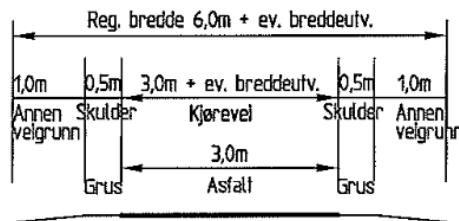
Tverrprofil for Atkomstvei A1, over 50 boenheter i blindvei eller mer enn 80 boenheter i sløyfe.

### 3.1.2 Trollveien og Hellvikstrand, ytre del av Harekroken



Tverrprofil for A1, inntil 50 boenheter i blindvei eller inntil 80 boenheter i sløyfe.

### 3.1.3 Sefjellveien, Hellvikalleen, Revelia og indre del av Harekroken



Figur 2.9 Tverrprofil for A1 tillempet standard, inntil 20 boenheter.

Harekroken videreføres ikke som vei mellom Harekroken 12 og Sefjellveien, men bevares som sti.

### 3.2 Avkjørsler og felles avkjørsler

Avkjørsel og garasje skal utformes slik at det er mulig å snu på egen tomt. Det er ikke tillatt å rygge ut på offentlig vei. Det skal likevel tas hensyn ved utforming Jmf. pkt 8.14

## 4 Grønnstruktur

Det tillates ikke bygging eller oppfylling. Svartelistede arter skal bekjempes, deponering av hageavfall er ikke tillatt.

### 4.1 Badeplass/-område

På friområdene kan det bare etableres installasjoner som direkte knytter seg til bruken av arealene. Utstyret skal godkjennes av den etat i kommunen som har ansvar for dette. Båtopplag og andre forurensende tiltak tillates ikke på friområdene.

Ved vedlikehold, gjenoppbygging og restaurering av strender og brygger skal det tilrettelegges for alle brukergrupper i tråd med prinsippene for universell utforming.

### 4.2 Turveier

For turvei gjelder samme bestemmelser som for LNF pkt 5.1

## **5 Landbruk-, natur og friluftsmål**

### **5.1 Vern av kulturminner kulturmiljø (SOSI-kode 5600)**

Eksisterende utomhusanlegg og kulturlandskap som veier, brygger, terrasseringer, trapper, steingjerder m.m. skal bevares eller kreves tilbakeført og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter. Eksisterende veiforløp og hevdede snarveier skal opprettholdes.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygde areal når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens formål.

Hageanlegg kan opprettholdes.

Svartelistede arter skal bekjempes, deponering av hageavfall er ikke tillatt. Død ved bør ikke fjernes unødvendig da den kan ha stor betydning for biologisk mangfold.

Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt. Slike innretninger skal gis en diskret utforming, og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med området karakter og tradisjon.

## **6 Faresone Flomfare §12-6**

Åpent overvannsystem skal bevares i størst mulig grad. Ved endringer eller lukking av grøfter og bekker skal det ved hydrologisk prosjektering dokumenteres at dreneringen av området ivaretas og at kapasiteten tilsvarer 50 års flom.

## **7 Bygninger som skal bevares §12-7 nr 6**

Bygninger som skal bevares er markert med tykk strek på reguleringskartet.

### **7.1 Målsetting**

Hensikten med reguleringsformålene er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette planområdet kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med det omkringliggende miljø.

Tiltak som virker skjemmende og er i konflikt med planens målsetting, er ikke tillatt.

### **7.2 Informasjon om søknadsplikt, søknadsmateriale m.m.**

Det gjøres oppmerksom på at etter plan- og bygningslovens § 20-1, første ledd, b og c, er enhver fasadeendring i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak.

Endring av fasadedetaljer som ikke fører til endring av bygningens karakter av fasadedetaljer som ikke har antikvarisk verdi, er derimot ikke søknadspliktige, spesielt dersom de tilbakeføres til et dokumentert, tidligere utseende. §20-3, e.

Det anbefales å ta kontakt med kommunen før utskiftninger foretas, for å få avklart disse forhold. Det er kommunens ansvar å påse at kulturell verdi og estetikk ivaretas § 31-1 og § 29-2.

Ved søknader om endring, til- og påbygginger og nybygg i nevnte områder, bør det i søknadsmaterialet, i tillegg til det som generelt kreves i plan- og bygningsloven og dens forskrifter, klart gå fram løsningen av eksteriørmessige konstruksjoner, detaljer og materialer som er viktige for bevaring av bygningens stil og byggeskikk. For de bygningsdeler som det søkes tillatelse til å skifte ut, eller føre inn som nye elementer, bør det for å lette saksbehandlingen leveres tegninger som viser detaljutforming og materialvalg.

Fasadetegninger bør av samme grunn leveres i målestokk 1:50 eller mer detaljert og suppleres med nødvendige detaljtegninger. For at kommunen skal kunne gjøre sine vedtak på en betryggende måte, må søknadene være fagmessig utførte, med tilstrekkelig detaljerte, klare og entydige tegninger og beskrivelser. For å unngå misforståelser bør det også alltid legges ved oppmålingstegninger av dagens situasjon, med like høy standard som for byggetegningene.

### 7.3 Riving og vedlikehold

Eksisterende bevaringsverdige bygninger innenfor områdene tillates ikke revet og de skal alltid holdes i forsvarlig vedlikeholdsmessig stand.

Bare ved totalt ødeleggende brann eller liknende ødeleggelse, kan bevaringsverdige bygninger eller deler av dem tillates revet dersom det etter kommunens skjønn ansees urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. Før rivingstillatelse gis, skal det foreligge en faglig kvalifisert vurdering av om det er behov og mulighet for å foreta antikvarisk oppmåling av bygningen og for gjenbruk av bevaringsverdige konstruksjonsdetaljer og dekorative elementer. I tillatelsen til tiltak (riving eller gjenoppbygging) kan det stilles krav i denne forbindelse.

### 7.4 Gjenoppbygging etter brann og annen omfattende skade

Bygninger som tillates revet på grunn av brann eller annen totalskade, skal gjenoppbygges på samme sted som den ødelagte, med samme kotehøyde på golv, gesims- og mønehøyde, samme takvinkel og møneretning(er) som den opprinnelige bygning og utformes med et eksteriør som er en nøyaktig kopi av det ødelagte. Dette gjelder bygningens størrelse, proporsjoner, takvinkel, utvendige materialer osv.

Der den skadde eller brente bygningen var gjort miljøfremmed ved nybygging eller ombygging, bør bygningen om mulig tilbakeføres til et tidligere antikvarisk og arkitektonisk forsvarlig utseende, hvis det finnes dokumentasjon for dette, eller få en utforming med korrekt lokalt stilhistorisk utseende.



## 7.5 Tilbygg, påbygg, ombygging

Tilbygging, påbygging og ombygging, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan bare tillates når dette etter kommunens skjønn har god tilpasning til bygningens arkitektur og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Valgte former og materialer skal være kopier av, og/eller underordne seg, det eksisterende. Forøvrig gjelder det som passer av bestemmelsene under.

## 7.6 Utbedring og reparasjon av bevaringsverdig bebyggelse

Ved reparasjon og annen istandsetting, må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Utskifting av originale bygningsdeler som paneler, listverk, vinduer, vindusglass, takstein, grunnmurstein og liknende er bare tillatt dersom bygningsdelene er i så dårlig teknisk stand at istandsetting av det eksisterende vil bli svært mye vanskeligere og dyrere enn å skifte det ut med nytt.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes stilmessige karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale. Det samme er også ønskelig for utvendige farger.

Det skal ikke benyttes dekorative profiler eller andre dekorasjoner der dette ikke har vært brukt tidligere. Det som benyttes skal samsvare med bygningenes stilpreg.

### 7.6.1 **Tak, takbelegg, piper, takrenner**

Som hovedregel skal alle nybygde tak være saltak. Andre takvinkler tillates bare for tilbygg til bygninger med andre opprinnelige takvinkler. Tak skal tekkes med rød takstein fortrinnsvis av ekte, brent tegl. Hvor det kan dokumenteres historisk at svart, glasser tegl, eller andre taktekkingsmaterialer, tidligere er brukt på en bygning, kan dette også benyttes videre. Bygninger som er bygd etter år 1900 og opprinnelig har hatt betongtakstein, kan fortsatt beholde denne type belegg, fortrinnsvis i originalfargen, eller en farge som harmonerer med stedstypiske farger.

På mindre uthus, skur og liknende, kan pulttak med takpappbelegg eller takplater godkjennes i spesielle tilfeller.

Tak skal avsluttes med vindskier ved gavlene og over disse: vannbord av tre, standard mønepanner eller omvendte tegl. Spesialstein eller metallbeslag skal ikke brukes.

Der arker, takkvister og lignende kan tillates, skal de ikke dominere takflatene, men utformes på en måte som er tidstypisk for bygningens stilpreg. Takflatene skal ha samme tekningsmateriale som hovedtaket. For mindre arker/kvister kan slette metallplater benyttes.

Skorsteinspiper skal bevares i sin opprinnelige form med utkraging og fortanning. Ved utbedring av piper, skal de tilbakeføres til opprinnelig utseende, eller utseende som svarer til det som var vanlig i nærområdet på det tidspunktet bygningens hovedstilpreg kan dateres til. Synlige murstein skal ha rødbrun farge, eventuell pussing utføres med vannskurt kalkmørtel. Piper med heldekkende metallplater skal unngås.

Takrenner og nedløpsrør skal som hovedregel ha sylinderform og være av metall. Takrenner og nedløpsrør bør males i samme farge som bakenforliggende bygningsdeler (vegg, hjørnebord og liknende.).

## 7.6.2

### **Yttervegger**

Dersom utvendig panel og listverk unntaksvis må utskiftes, skal disse høvles på alle synlige flater og ha dimensjoner og eventuell profilering som lokalt stilhistorisk stemmer med eksisterende eller tilbakeført eksteriørutforming forøvrig. Dersom det ikke er uttrykkelig dokumentert tradisjon for annet, skal panelet være av samme type i alle etasjer og gavler og kledningen skal være uten etasjeskillebord.

Fjerning av maling ved hjelp av sandblåsing eller andre midler som ødelegger treverkets overflate, tillates ikke. Alt treverk skal med siste strøk males med dekkende maling, ikke beises eller liknende.

Teglbygninger som opprinnelig har vært uten puss, skal ikke pusses eller males. Er puss brukt, kan teglbygninger males. Dersom ikke bruk av annet materiale kan dokumenteres historisk, skal det alltid brukes kalkmørtel til puss.

Synlige grunnmurer av naturstein skal beholde sitt opprinnelige utseende. Nye, tilbygde grunnmurer med synlig høyde på over 30 cm bør bygges/forblendes med stedegen naturstein.

## 7.6.3

### **Vinduer, dører og porter**

Dersom ikke annet kan dokumenteres som historisk korrekt, skal alle vinduer som skiftes ut, utføres av tre med utadslående rammer med sidehengsling og fast midtpost. Unntak kan gjøres for enkelte typer vinduer som tradisjonelt har topphengsling av rammer i karmen, for eksempel enkelte Sveitser- og Jugendstilsvinduer.

Vinduene skal være enkle, koples eller ha innvendige varerammer. Alle typer vinduer skal utføres i synlig tre med kittfals i ytterglasset. Synlige metall- eller plastlister i kittfals og andre synlige lister og beslag utenom hengslene, tillates ikke. Utvendig skal vinduene ha dekkende maling.

Vinduene skal alltid ha bare ett lag glass i ytre ramme. Flerlagsglass med forsegling ("isolerglass") tillates ikke i ytre ramme. Der ytre ramme har glass inndelt med sprosser, skal disse ikke være løse, men gjennomgående.

Vindusformat og rammeinndeling skal være i samsvar med den stilperiode bygningens nåværende eller tilbakeførte eksteriør hører hjemme i.

Dører, vinduer og porter som er opprinnelige eller fra før år 1900 skal bevares sammen med sin tilhørende og samtidige omramming. I hovedregelen skal nye vinduer, dører og porter være kopier av dokumenterte originale. Alt glass i vinduer og dører skal være klart, uten farge og reflekterende belegg. Det kan tillates glass i farger og mønstre som er en del av de originale arkitektoniske virkemidler.

Nye butikkvinduer, og tilbakeføring av eksisterende, skal utformes i samsvar med den stilperiode bygningen hører hjemme i. Karmer og rammer skal utføres i tre med dekkende malerbehandling og kan ha profilering hvis det finnes dokumentasjon for dette. Eventuelle sprosser skal være ekte og gjennomgående. Forøvrig gjelder de generelle bestemmelsene over for alle typer vinduer.

Nye inngangsdører og andre ytterdører skal utføres som enfløys eller tofløys tredører med ekte fyllinger, eller som panelkledde labankdører, alle i samsvar med den stilperiode bygningen hører hjemme i. Dørene skal ha dekkende malerbehandling. Utskifting til slette, glatte dører, eller dører kledt med belistning som illuderer fyllinger, er ikke tillatt. For eventuelle vinduer i dørene, gjelder bestemmelsene som for vinduer forøvrig.

#### 7.6.4 **Verandaer, balkonger, altaner og terrasser**

Verandaer, balkonger, altaner og terrasser som festes til bygningen, er i hovedregelen ikke tillatt på bygninger fra før ca.1850-1870 (stilepokene før sveitserstilen). For bygninger i sveitserstil eller seinere stilepoker kan nevnte tillates dersom de gis utforming, størrelse og utseende helt i samsvar med stilepokens krav. Blant annet innebærer dette at de skal utføres så enkle og lite ruvende som mulig, og ha god form, gode proporsjoner, materialdimensjoner og god handverksmessig kvalitet.

#### 7.6.5 **Veggfaste utvendige trapper og rekkverk**

Trapper og trinn ved inngangsdører og butikkdører skal være solide og massive. De skal utføres med loddrette opptrinn og være i naturstein eller det materialet som stilepoken tilsier.

I hovedregelen skal rekkverk og handlister utføres i smijern eller det materialet som stilepoken tilsier, i en enkel og tradisjonell utforming. Alle metalleder skal gis en dekkende malerbehandling med svart farge.

### **8 Hensynsone bevaring kulturmiljø §12-6**

Hensynsone for bevaring av kulturmiljø er skravert på reguleringskartet.

#### 8.1 Generelt

Eksisterende historisk og estetisk verdifulle murer, terrasseringer, terrengelegg, trapper, steingjerder, vegløp, hevda snarveger, stier m.m., skal ikke fjernes men i størst mulig grad bevares, eventuelt tilbakeføres til opprinnelig utforming og istandsettes. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Alle endringer av disse er søknadspliktige.

Ved nyanlegg eller endringer, skal uteområdene gis en utforming og beplantning med utgangspunkt i de estetiske og kulturhistoriske verdiene i omgivelsene rundt den bevaringsverdige bebyggelsen.

Større inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel, er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygde areal, når inngrepet vil komme i strid med reguleringsplanens målsetting.

#### 8.2 Bygninger

I disse områdene kan riving av eksisterende bygninger (som ikke er markert til bevaring) vurderes tillatt etter søknad. Det stilles heller ikke like strenge krav til utforming m.m. som for de markerte bygningene etter pkt 7. For å få et godt helhetlig resultat bør imidlertid prinsippene i bestemmelsenes punkter 7.4 til og med 7.6 så langt det er mulig følges ved utbedring, tilbygg, påbygg og nybygg. Plassering og utforming av uthus, garasjer, nybygg, tilbygg, påbygg, underbygg og ombygginger skal i størrelse, grad av utnytting, og arkitektonisk utforming samsvare med og tilpasses den øvrige bebyggelsen.

#### 8.3 Terreng og terrengoverflater

Historisk og estetisk verdifulle terrengformasjoner og terrengoverflater skal bevares. Ved nyanlegg skal det velges terrengbelegg som passer historisk og estetisk samtidig med at de er holdbare og enkle å vedlikeholde.

- 8.4 Vegetasjon  
Trær og annen vegetasjon av varig verdi for strøket skal i utgangspunktet ikke fjernes, men det kan utføres fagmessig vedlikehold, som beskjæring, osv. Død ved bør likevel ikke fjernes unødvendig da den kan ha stor betydning for biologisk mangfold. Svartelistearter skal bekjempes.
- 8.5 Grave- og sprengearbeider for veg, vann, avløp, m.m.  
Ved framføring av nye veger, ledninger og kabler, som kan ødelegge historisk verdifulle utomhusanlegg ved sprenging, graving, oppfylling av masser, m.v., skal det nøye vurderes framgangsmåte og søkes andre løsninger, som for eksempel fjellboring for ledninger og rør, annet trasévalg for veger, osv
- 8.6 Murer  
Eksisterende terrengmurer skal bevares i størst mulig grad. Nye murer i bevaringsområder skal oppføres i solid og tradisjonell utførelse, fortrinnsvis i tørrmurt stein, eventuelt med fugging.
- 8.7 Frittliggende trapper og frittstående rekkverk.  
Eksisterende gamle trapper og rekkverk som ligger i terreng, skal bevares og opprustes i høyest mulig grad.  
Nye trapper og trinn i forbindelse med utomhusanlegg, skal være massive, solid fundamentert og fortrinnsvis utført av stein, eller materialer som rådende stilepoke(r) i området tilsier, De skal gis loddrette opptrinn og prosjekteres så de er gode å gå i (for eksempel etter trappeformelen,  $2 \text{ opptrinn} + 1 \text{ inntrinn} = 63 \text{ cm} \pm 3 \text{ cm}$ ).  
Nye rekkverk skal i hovedregelen utformes som åpne, i enkel og tradisjonell utforming, fortrinnsvis i smijern eller et materiale som stilepoken tilsier.
- 8.8 Gjerder og gjerdeporter  
Eksisterende, gamle gjerder, steingjerder og gjerdeporter skal bevares og opprustes i høyest mulig grad.  
Nye hagegjerder og porter i bevaringsområdene skal utformes og fargesettes på tradisjonelt vis og i samsvar med området arkitektur. Alt treverk og metall skal ha dekkende malerbehandling. Galvaniserte overflater skal unngås.
- 8.9 Offentlige uteroms møbler  
Offentlige uteroms møbler skal velges ut, fargesettes og plasseres med tanke på historisk og estetisk tilpasning til bygningsmiljø og omgivelser. Det gjelder lysarmatur, benker, bord, papirkorger, avfallsbeholdere, postkassestativer, oppslagstavler, ledegjerder og annet uteromsinventar. Dette innebærer ikke at de trenger være stilkopier eller liknende, men ha god og funksjonell form og materialbruk.
- 8.10 Renovasjon, avfallsbeholdere, tekniske installasjoner  
Plassering og utforming av avfallsbeholdere for offentlig renovasjon og tekniske installasjoner i forbindelse med elektrisk strømforsyning, telekommunikasjon, vann og avløp, osv., skal vies spesiell oppmerksomhet i bevaringsområder.  
Prinsipielt skal disse være minst mulig iøynefallende og plasseres i bygninger, i murer, under terreng og liknende. Der de likevel må plasseres synlig, skal de utformes og gis en formmessig sammenheng som er estetisk tiltalende.

#### 8.11 Tekniske innretninger, skilt og reklame

Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at det er søkt om tillatelse til tiltak og kommunen har gitt tillatelse. Slike skal gis en diskret utforming, og ha plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon. Ved omlegging/nyanlegg skal kabler legges i bakken, så luftkablene over tid blir sanert.

Omfanget av skiltingen skal begrenses til det mest nødvendige. De enkelte skilt skal tilpasses bygningenes arkitektur og miljøet. Skilt skal underordne seg bygningen og må ikke utformes så de får karakter av fasadekledning. Skilt kan likevel gjerne males direkte på ytterkledning. Bygningens fasade skal kunne oppfattes som en konstruktiv helhet.

Offentlige skilt og gatenavnskilt skal formgis, dimensjoneres og fargesettes med tanke på historisk og estetisk tilpasning for å sikre overensstemmelse mellom bygningsmiljø og skilt. Trafikkskiltdimensjoner og festeanordninger skal tilpasses bygningsmiljøet jmf pkt 3.1.

#### 8.12 Utvendig belysning av bygninger, gater og uterom

Belysning skal kun benyttes i nødvendig utstrekning og veies opp mot mørke som en miljøkvalitet. Lamper til utvendig belysning av bygninger og utearealer, skal tilpasses bygningene og miljøet rundt estetisk. Lamper med enkel, god, moderne form, kan velges da de kan gi like gode løsninger som stilkopier av gasslykter eller liknende. Plassering og utforming av lamper ved bygninger, langs veier og i uterom generelt, skal samordnes for å sikre helhetlig belysningskvalitet. Det skal velges lyskilder som gir naturtro fargegjengivelse i omgivelsene, gule og kald-/blåhvite lyskilder skal unngås. Høyde på lysmastene skal tilpasses miljøet og armaturene skal være utformet slik at kun nødvendige arealer opplyses blanding begrenses.

#### 8.13 Offentlige og alminnelig brukte trafikkområder

Historiske offentlige eller alminnelig brukte gangstier, trappeløp, snarveger, plasser, brygger m.v., skal i størst mulig grad bevares. Belegget på trafikkområdene skal være holdbart, kreve lite vedlikehold og være av god estetisk kvalitet.

#### 8.14 Bilbruk

Mest mulig av gamle, historiske vegløp, terrengformasjoner, vegetasjon, murer, osv., skal tas vare på i planområdet, da disse har betydning for områdenes egenart, miljø og identitet. I bevaringsområdene kan grunneiere nektes lov til å parkere eller bygge garasje på egen eiendom hvis viktige kulturkvaliteter da vil gå tapt. Ved søknad skal søkers fordeler med å få bilatkomst veies opp mot eventuelle ødeleggelser av verdifullt fysisk miljø. For eksisterende bebyggelse i bevaringsområdene kan det fritas fra de kommunale parkeringsvedtektene for de enkelte eiendommene.

#### 8.15 Brygger og strandlinje

Gamle brygger, fortøyningsbolter og andre minnesmerker som ligger langs strandlinja, skal i hovedregelen bevares.

I bevaringsområdene skal det ikke fjellsprenges, verken i sjø eller på land. Det samme gjelder utgraving og utfylling med alle typer maskinelt utstyr.

## **9 Bruk og vern av sjø og vassdrag**

### **9.1.1 Badehus**

Badehus kan føres tilbake til sin opprinnelige utforming. Byggene skal utover dette ikke endres. Det tillates gjenoppbygging etter brann eller naturskade etter bestemmelsene i pkt. 7.4

oo00oo