

VEILEDER

Eksempelsamling

Bestemmelser til arealplaner



Riksantikvaren er direktorat for kulturminneforvaltning og er faglig rådgiver for Klima- og miljødepartementet i utviklingen av den statlige kulturminnepolitikken. Riksantikvaren har også ansvar for at den statlige kulturminnepolitikken blir gjennomført og har i denne sammenheng et overordnet faglig ansvar for fylkeskommunenes og Sametingets arbeid med kulturminner, kulturmiljøer og landskap.

Eksemplene på bestemmelser som er presentert her, er til inspirasjon og er ment å fungere som en idébank i arbeidet med å formulere gode bestemmelser tilpasset hver enkelt kommuneplan eller reguleringsplan. De er ikke noen fasit over hvordan bestemmelser skal være. Eksemplene er delvis utarbeidet internt hos Riksantikvaren, delvis hentet fra seminar om bestemmelser på Landssamlingen 2010, og der det er oppgitt, hentet fra ulike forslag til kommuneplaner eller reguleringsplaner.

Vi vil gjerne ha tilbakemeldinger, både ros og ris og nye gode forslag til bestemmelser slik at forslagene her kan bli enda bedre.





Tittel:
Veileder
Eksempelsamling Bestemmelser
til arealplaner

Bilde på framsiden: Kjerringøy handelssted. Foto: Arve Kjersheim, Riksantikvaren

Revidert utgave 2017
Mindre revisjon januar 2019

www.ra.no

Riksantikvaren september
2017 /2019

Innhold

1	Kommuneplan	2
1.1	<i>Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 11-9</i>	2
	§ 11-9, 6 miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg,	2
	§ 11-9, 7 hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø	3
	§ 11-9, 8 forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og -overvåking.	5
	Generelle bestemmelser gitt til bestemte arealer.....	5
1.2	<i>Bestemmelser etter § 11-11</i>	6
1.3	<i>Retningslinjer for hensynssone c)</i>	7
1.4	<i>Bestemmelser til hensynssone d)</i>	11
1.5	<i>Bestemmelser og retningslinjer utarbeidet som en del av arbeidet med kommunedelplaner for kulturminner og kulturmiljøer</i>	13
	Fra kommunedelplan for kulturminner, Skien	13
	Fra kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, Bærum	17
	Fra kommunedelplan for kulturminner i Nittedal	18
2	Reguleringsplan.....	22
2.1	<i>Vesentlig om bygningsvern</i>	22
2.2	<i>Vesentlig om automatisk fredete kulturminner</i>	27
2.3	<i>Vesentlig om landskap</i>	29
2.4	<i>Eksempler på reguleringsplaner med fokus på vern:</i>	31
	Reguleringsbestemmelser til detaljert reguleringsplan for Hammerdalen	31
	Reguleringsplan for gamle Skudeneshavn	34

1 Kommuneplan

1.1 Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 11-9

§ 11-9, 6 miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg,

Landskap

Områdene som er vurdert som verdifulle landskap i kommunens landskapsanalyse, skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet, slik de er vektlagt i landskapsanalysen, opprettholdes og styrkes.

Områder med natur- og kulturverdier som er vurdert som verdifulle landskap, skal ivaretas og forvaltes slik at kvalitetene i landskapet styrkes.

I områdene som er vurdert som verdifulle landskap i kommunens landskapsanalyse, skal utforming av veier og anlegg for teletjeneste og energioverføring følge kommunens estetiske krav som formulert i Estetikkveilederen kapittel 4; *Hvordan ta hensyn til landskapets karakter og nøkkelementer*.

Åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares.

Naturgitte og kulturskapt nøkkelementer som fungerer som blikkfang og særlig historiebærende randsoner og elementer i landskapet, skal bevares og styrkes.

Alle tiltak som berører landskapet langs vann og vassdrag, skal underordne seg helhetspreget i natur- og kulturlandskapet. Ved søknader om nye tiltak skal nærvirkning og fjernvirkning visualiseres i forhold til dette helhetspreget.

Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar det enkelte landskaps særpreg, med naturgitte og kulturskapt kvaliteter.

Boliger/fritidsboliger skal underordne seg landskapet. Nye bygninger skal derfor ikke bryte horisontlinja eller plasseres på høydedrag. De bør plasseres i nedkant av knauser og topper.

I eksponerte landskap og dalsider skal fjernvirkning av boliger/fritidsboliger dokumenteres og underordne seg landskapets karakter.

Boliger/fritidsboliger skal plasseres på en måte som gjør at det er mulig å bevare vegetasjon mellom husene.

Estetikk

Ethvert tiltak som berører et kulturminne eller dets omgivelser, skal prosjekteres og utføres slik at det har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Dersom verneverdige eller fredete kulturminner eller kulturmiljø berøres av det aktuelle tiltaket, skal regional kulturminneforvaltning uttale seg. Når det gjelder automatisk fredete kulturminner, vil kulturminneforvaltningen avgjøre om tiltaket vil virke inn på de automatisk fredete kulturminnene, for eksempel være utilbørlig skjemmende, jf. kulturminneloven § 3.

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold, kulturlandskapet og byggeskikken på stedet. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode uterom. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn.

(Fra Kommuneplan for Lardal, kommuneplanens arealdel, 2013-2022)

§ 11-9, 7 hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

Vesentlig om *bygninger*

I bygninger med trapperom med høy bevaringsverdi skal det, ved krav om universell utforming, vurderes muligheten for å legge heis utenpå bygningskroppen eller i annen del av bygningen.

I alle verneverdige bygninger omfattet av kommunens kulturminneplan, skal originale vinduer bevares.

I alle bygninger eldre enn 1900 skal originale vinduer bevares. Ved uenighet eller tvil om verneverdi og/eller tilstand skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning.

I alle bygninger eldre enn 1930 skal original kledning og andre fasadematerialer bevares. Ved uenighet eller tvil om verneverdi og/eller tilstand skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning.

Bygninger kommunen har prioritert i sin vedtatte kulturminneplan, og som er nevnt i liste, vedlegg XX i kommuneplanens arealdel, skal bevares og tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.

Disse bygningene har som enkeltbygg, eller som del av et miljø; historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi. Kommunen kan kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring eller oppussing av fasade. For å bevare og/eller gjenopprette disse bygningenes karakter kan kommunen kreve at en prioritert bygnings takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Disse bygningene kan bygges på eller til hvis dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle tilbygg må underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, materialbruk og farger. Før søknad om et eventuelt tilbygg kan godkjennes, bør søknaden forelegges Fylkeskommunens kulturminneavdeling for forhåndsvurdering, som skal tillegges stor vekt.

Merknad: I en del fylker har kulturminneforvaltningen avtaler med antikvarisk sakkyndige rundt i kommunene, for eksempel knyttet til kommunens byggesaksforvaltning, lokale museer eller til egne bygningsvernsentra. Det vil da være naturlig at disse kan gjøre vurderinger av om for eksempel vinduer fremdeles er i en slik stand at de kan restaureres.

Eksempel på bestemmelser rettet inn etter viktige epoker i by:

Skien (byen brant i 1886):

I alle bygårder i Skien fra perioden 1886-1914 skal det ikke anlegges arker eller balkonger ut mot gate eller annet offentlig areal eller bygges på nye etasjer.

Molde (bombet i 1940, gjenreist):

I alle bygårder i Molde eldre enn 1960 skal det ikke anlegges arker eller balkonger ut mot gate eller annet offentlig areal eller bygges på nye etasjer.

Merknad: Angivelse av tidsperiode vil måtte variere fra kommune til kommune. Her må kommunen, i dialog med regional kulturminneforvaltning finne ut hvilke tidsperioder som er viktige når det gjelder kommunens bygningsmasse, det være seg i tettsteder/byer eller gårdsbebyggelse. Kulturminneplaner, vurderinger av SEFRAK-registreringene i kommunen og for bykommuner registreringene i Riksantikvarens NB!-register (<http://nb.ra.no/nb/index.jsf>) kan være gode utgangspunkt for å avgjøre hvilke tidsepoker som er viktige i den enkelte kommune.

Ved utbygging/fortetting i Rustad og Torget og ved utbygging i LNF-områder med spredt boligbygging skal det tas hensyn til bevaring av eksisterende bygninger, annet kulturmiljø og landskap. Gjeldende kulturminneplan skal være retningsgivende for kommunens forvaltning.
(Fra *Kommuneplan for Hurdal 2010 – 2025*).

Vesentlig om **automatisk fredete kulturminner**

Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Norge digitalt for å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas.

Merknad: Dette er en retningslinje for saksbehandling som alternativt kan tas inn i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel.

Om *øvrige kulturminner*

Faste kulturminner som setre, setervoller, gamle veier, steingjerder, grensesteiner med mer skal ikke bygges ned eller fjernes, men bevares som historiefortellende elementer for ettertiden.

(Fra *Kommuneplan for Lardal, kommuneplanens arealdel, 2013-2022*)

§ 11-9, 8 forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og -overvåking.

Innenfor bysentrum fins det automatisk fredete kulturlag fra middelalderen (kulturminneloven § 4a). Ved tiltak i nærheten av disse, og hvor det er fare for påvirkning av grunnvannstanden i de fredete kulturlagene, kreves miljøoppfølging. Riksantikvaren avgjør når og hvordan miljøoppfølgingen skal gjennomføres.

I kommunen er det registrert en rekke helleristninger. Ved tiltak i nærheten av disse, og hvor det er fare for endring av lokale miljøforhold, kreves miljøoppfølging. Kulturminneforvaltningen avgjør når og hvordan miljøoppfølgingen skal gjennomføres.

Generelle bestemmelser gitt til bestemte arealer¹

Bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap H550-H570 (plan- og bygningsloven § 11-9, punkt 7)

1.6. I områder med bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap stilles strenge krav til estetisk tilpasning og byggeskikk. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med hensynets målsetning, tillates ikke.

1.7. Den bestående bebyggelse i området tillates ikke revet dersom den (...) er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

1.8. Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Ved utbedring, reparasjon eller eventuell gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende.

¹ her hensynssone c)

1.9. Tilbygg, herunder også endring av tak, kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

1.10. Eksisterende «utomhusanlegg» og elementer i kulturlandskapet som veier, brukar, kaianlegg, steingjerder med mer skal bevares eller kreves tilbakeført, og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning.

1.11. Der planen hjemler ny bebyggelse i tilknytning til verneverdig bebyggelse (H550-H570) kan dette godkjennes under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming når det gjelder størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmoniserer med, og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

(Fra *Kommuneplan for Leka 2013-2025*)

1.2 Bestemmelser etter § 11-11

§11-11 Bestemmelser til formålene 5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift og 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

Spredt boligbebyggelse i LNF-formål

Eksisterende boligbebyggelse

Endring, tilbygg og påbygg av bestående, godkjent boligbebyggelse i LNF-områdene utenfor strandsonen, samt oppføring av frittliggende anneks, boder og garasjer som ikke benyttes til beboelse, kan tillates etter søknad hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvern hensyn, og utbyggingen er løst på, en etter kommunens vurdering, estetisk tilfredsstillende måte.

Det skal her blant annet tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse på tiltaket. Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og ta hensyn til blant annet silhuettvirkning og terrengtilpasning.

Ny boligbebyggelse, jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav b:

I LNF-områdene med spredt boligbebyggelse kan det oppføres ny bebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring på følgende vilkår:

Bebyggelsen lokaliseres innenfor de avgrensede sonene for spredt boligbebyggelse avsatt på arealplankartet. Bebyggelsen med tomt og adkomst skal ikke (...) komme i konflikt med viktig natur-,

landskaps- og/eller friluftinteresser. Ny bebyggelse skal ha en form, struktur og plassering som harmonerer med kulturlandskapet, naturgitte forhold på stedet og den tradisjonelle bebyggelsen i området der den skal oppføres.

1.3 Retningslinjer for hensynssone c)

Generell retningslinje om meldeplikt for funn av automatisk freda kulturminner

1.27. Dersom det i forbindelse med tiltak under vann eller i marka blir funnet automatiske fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnet eller dets sikringszone. Alle tiltak som vil eller kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndigheten for godkjenning. Undersøkelsesplikten/varslingsplikten i henhold til kulturminneloven gjelder uavkortet i hele kommunen. Temakart/illustrasjonsplan med hensynssoner kulturminner-kulturmiljø-landskap, viser hvor man skal være spesielt oppmerksom.

(Fra *Kommuneplan for Leka 2013 – 2025*)

Retningslinjer for hensynssoner for bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap (H550 og H570)

1.29. Kulturminner og kulturmiljø skal tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv. Både enkelt-anlegg og bevaringsverdige områder bør sikres.

1.30. Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing. Ethvert tiltak som berører et kulturminne eller dets omgivelser, skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon, omgivelser og plassering.

1.31. I spesielt verdifulle områder skal viktige kulturlandskapskvaliteter sikres gjennom en restriktiv holdning til inngrep i form av faste eller flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg. Ved oppføring av nye bygninger eller installasjoner skal det tas særskilt hensyn ved plassering og utforming, for å unngå negative estetiske og miljømessige konsekvenser.

1.32. Saker som angår kulturmiljø og bygningsvern av prinsipiell karakter (inkludert dispensasjonssaker) skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

1.33. Før ombygging eller riving av eldre (SEFRAK registrerte) bygninger avgjøres, skal det innhentes uttalelse fra regional

kulturminneforvaltning. I alle bygninger eldre enn 1930 skal regional kulturminneforvaltning høres når det gjelder restaurering av kledning, fasadematerialer og vinduer.

1.34. 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.

(...)

1.37. Ved søknad om nye tiltak i bevaringsverdige bygningsmiljøer (BM-område) og verdifulle kulturlandskap (UKL), skal søknad inneholde illustrasjoner/foto som beskriver tiltakets estetiske virkning og visualiserer nærvirkning og fjernvirkning.
(Fra *Kommuneplan for Leka 2013 – 2025*)

Retningslinjer for arealbruk og tiltak i omsynssoner etter plan- og bygningslova § 11-8
c) – friluftsliv, landskap, vern av naturmiljø

I sonene skal dei oppgjevne omsyna tilleggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak. (...) I soner med særleg omsyn til kulturlandskapet må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkelar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen. Eksisterande hytter, naust og uthus skal haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar skal underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.

(Frå *Kommuneplan for Ulstein 2011 – 2023*)

Retningslinjer for arealbruk og tiltak i omsynssoner knytt til landbruk og kulturlandskap i landbruket

I sonene skal dei oppgjevne omsyna tilleggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak. (...) Ved endring av bygningar eller nybygging i soner med særleg omsyn til kulturlandskapet bør byggjeskikken vere i tråd med den tradisjonelle for området.

(Frå *Kommuneplan for Ulstein 2011 – 2023*)

Retningslinjer for arealbruk og tiltak i omsynssoner knytt til kulturmiljø

I sonene skal dei oppgjevne omsyna tilleggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak. Eksisterande

hus, naust og uthus må haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar må underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet. Innanfor sonene må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen.

Soner kring automatisk freda kulturminne er i utgangspunktet å sjå på som sikringsareal kring kulturminnet. Det må her ikkje gjerast anleggstiltak eller andre tiltak som kan svekke verdien av kulturminnet. Vilkår for godkjenning av tiltak vil vere at plan for dette er lagt fram for kulturminnestyresmakta for uttale og avgjerd etter kulturminnelova.

(Frå Kommuneplan for Ulstein 2011 – 2023)

Eksempel på retningslinjer for hensynssone for nasjonalt verdifullt kulturlandskapsområde (Tingelstadhøgda, Gran kommune, Oppland)

Hensynssonen avgrensar området som ble utpekt som nasjonalt verdifullt kulturlandskap i 1994. På plankartet er det markert et indre kjerneområde hvor de biologiske-, kulturhistoriske- og landskapsverdiene er spesielt store. Retningslinjene under gjelder for hele området. Innenfor kjerneområdet skal en være ekstra varsom siden verdiene her er spesielt store.

Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

De registrerte verdiene skal legges til grunn for saksbehandling av enkeltsaker innenfor det verdifulle kulturlandskapet.

Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.

Søknader og meldinger om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt.

Innenfor det verdifulle kulturlandskapsområdet skal det føres en streng dispensasjonspraksis. Alle vedtak om dispensasjon skal oversendes til fylkesmannen og berørte sektormyndigheter, som vil kunne vurdere å påklage vedtaket.

For å ta vare på biologisk mangfold, forekomster og arter skal variasjonen av naturtyper opprettholdes. Alle typer inngrep skal unngås på registrerte lokaliteter.

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes (...).

Gamle ferdselsveger skal beholdes og dagens linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon skal i hovedtrekk bevares. Der det av hensyn til trafikksikkerheten eller framkommelighet for landbruksmaskiner må gjøres tiltak, bør disse gjennomføres så skånsomt som mulig. Gamle gutuer og stier bør ryddes og tilrettelegges for ferdsel.

(Fra *Kommuneplan for Gran, vedtatt 2011*)

Eksempel på retningslinjer for helt konkrete hensynssoner i Leka kommune, Nord-Trøndelag (Område UKL - Utvalgt kulturlandskap i jordbruket (H-550):

7.4 Hensynssonen avgrensner området som ble utpekt som nasjonalt utvalgt kulturlandskap i 2009. Området omfatter et helhetlig og sammenhengende jordbruksområde med store biologiske, kulturhistoriske og estetiske landskapsverdier. Det skal tas særlige hensyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, behandling av søknader og gjennomføring av tiltak innafor området.

(...)

7.6 Kvalitetene i landskapet er beskrevet og vektlagt i bl. annet landskapsanalysen (2010), områdeplanen for Skei Utvalgte Kulturlandskap (2009), samt i Verneplan for Kulturlandskap (1995). Området skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet, slik de er beskrevet og vektlagt, opprettholdes og styrkes.

(...)

Bevaring landskap – Stein/Støypet/Kvaløy (H-550):

7.12 Området omfatter de landskaps- og kulturminne-kvaliteter som Leka er mest kjent for. Det skal tas særlige hensyn til landskapsverdiene ved planlegging, behandling av søknader og gjennomføring av tiltak innafor sona. Nye tiltak tillates ikke når de kan komme i konflikt med landskapsverdiene.

7.13 Området skal forvaltes slik at den visuelle opplevelsen av landskapet, de verdifulle landskaps-elementer og geologiske forekomster, kulturminner og kulturmiljø, biologisk mangfold og

jordbruksarealer opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

(...)

7.15 Landskapsverdiene skal legges til grunn for behandling av enkeltsaker innenfor området. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.

7.16 Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for landskapet skal sendes de berørte regionale og statlige myndigheter til uttalelse. Innenfor området skal det føres en streng dispensasjonspraksis.

7.17 Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.

(...)

Bevaring kulturmiljø (H-570).

7.19 Sona omfatter et utvalg av bevaringsverdige bygningsmiljøer i kommunen, der målsetningen er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette bygningenes kulturhistorie, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.

7.20 Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken, og for bygge- og anleggstiltak (jfr. generelle bestemmelser).

7.21 Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter
(Fra *Kommuneplan for Leka 2013 – 2025*)

1.4 Bestemmelser til hensynssone d)

Bestemmelse som kan omfatte alle hensynssoner med fredete kulturminner
Områdene er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978.

Merknad: Eventuelt kan de paragrafene som områdene/kulturminnene er fredet i medhold av, nevnes, for eksempel lov om kulturminne §§ 4, 15, 19 eller 20. Det kan også refereres til fredningsvedtak eller fredningsforskrift.

Bestemmelser, middelalderkirker og -kirkegårder, kommuneplan²

Både middelalderkirke og middelalderkirkegård

XX middelalderkirke og -kirkegård er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og kirkegården med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturminneforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

For middelalderkirkegård i bruk uten middelalderkirke:

Den middelalderske kirkegården er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Nedlagte kirkesteder fra middelalderen:

De(n) nedlagte middelalderske kirkegården(e) er automatisk fredet(e) kulturminne(r). Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de(t) automatisk fredete kulturminne(ne) er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Bestemmelser til hensynssone d) (plan- og bygningsloven § 11-8), eventuelt generelle bestemmelser (plan- og bygningsloven § 11-9), i kommuneplan/ kommunedelplan for bygninger/ anlegg/kulturmiljø fredet etter kulturminneloven

Vedtaksfredete/forskriftsfredete bygninger/anlegg

XX bygning(er)/anlegg/kulturmiljø (stryk det som ikke passer) er fredet ved vedtak etter kulturminneloven og skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven.

Bygninger/anlegg under fredning

² Disse bestemmelsene kan både brukes til hensynssone d), SOSI-kode 730, og som generelle bestemmelser.

XX bygning(er)/anlegg/kulturmiljø (stryk det som ikke passer) er under fredning i henhold til kulturminneloven § (sett inn korrekt paragraf) og skal forvaltes som fredet fram til endelig fredningsvedtak foreligger.

Alternativ for kommuner med mange fredete bygninger/anlegg der det ikke er naturlig å liste opp alle i bestemmelsen

Bygninger og anlegg som er fredet ved vedtak etter kulturminneloven skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven.

Øvrige fredete bygninger/anlegg

Alle bygninger og anlegg i kommunen eldre enn 1537, samiske bygninger og anlegg eldre enn 100 år, samt erklærte stående byggverk fra perioden 1537 - 1649 er automatisk fredet (stryk de som ikke gjelder for den aktuelle kommunen) og skal forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser.

1.5 Bestemmelser og retningslinjer utarbeidet som en del av arbeidet med kommunedelplaner for kulturminner og kulturmiljøer

Fra kommunedelplan for kulturminner, Skien

I dette kapittelet er det en oversikt over generelle bestemmelser og retningslinjer for bygg i hensynssone bevaring og for bygg på vernelisten. Retningslinjene tas inn ved rullering av arealdelen av kommuneplanen. I dette kapittelet er det også en oversikt over hvilke rutiner som gjelder for saksbehandlingen, og for hvordan prosessen i en byggesak kan forløpe. (...)

Generelle bestemmelser som gjelder for hele planområdet

- Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.
- Alle reguleringsforslag innenfor området skal sendes fylkeskommunen til uttalelse, jf. kulturminneloven § 9, se også § 8 og 14.
- Alle søknadspliktige tiltak på bygninger fra før 1850 skal sendes til fylkeskommunen for uttale før vedtak fattes i kommunen, jf. kulturminneloven § 25.
- Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (Askeladden.ra.no) (...).

Retningslinjer for hensynssone bevaring og bygg på vernelisten

Vist på Temakart nr. 1 og liste over vernede bygg og anlegg.

1. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres.
2. Parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares.
3. Ved søknadsbehandling av fradeling og/eller nybygg skal kvartalsstruktur, bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder og volum vektlegges.
4. Ved søknadsbehandling av eksisterende bygg, inklusive tilbygg og påbygg, skal bygningers opprinnelige stiluttrykk og utseende vektlegges, slik at eventuell endring tilpasses og underordnes eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.
5. Ved søknadsbehandling av nybygg, påbygg og tilbygg skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket. Det skal redegjøres for:
 - Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller.
 - Byggehøyder i forhold til eksisterende byggehøyder
 - Form, karakter, volumer og gateløp
 - Materialbruk, fargebruk, detaljering
 - Fasadeuttrykk
6. Før søknadsbehandling skal det vurderes om opprinnelige bygningsdeler kan repareres eller restaureres i stedet for å utskiftes.
7. Viktige elementer som berører bygningens uttrykk, slik som volum, byggehøyder, takform, taktekking, fasadekledning, vindusutforming og opprinnelig stiluttrykk skal vektlegges i vurderingen av omsøkt tiltak.
8. Opprinnelig stiluttrykk skal dokumenteres ved bruk av bilder, tegninger eller detaljert beskrivelse før eventuelle tiltak igangsettes.
9. Ved søknadsbehandling av bygg som ansees å ha svært høy antikvarisk verdi skal tiltak foretas etter antikvariske prinsipper. Byggene er merket av i vernelisten med høy antikvarisk verdi.
10. Ved søknad om riving skal det innsendes en fagmessig utført tilstandsanalyse, tilsvarende kan kreves ved fjerning av opprinnelige bygningsdeler. Tilstandsanalysen skal tydelig vise omfanget av skadene ved tekst og bilder. Det skal også redegjøres for hvilke tiltak som må gjøres for å sette bygget i stand. Forslag til nytt bygg skal også foreligge ved søknad om riving.

(...)

Rutiner for nye hensynssoner og bygg på vernelisten

Hensynssoner for bevaring:

Vist som gule områder på temakartet.

I disse områdene gjelder retningslinjene i denne kulturminnevernplanen.

Alle vedtak som blir fattet i henhold til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2 innenfor hensynssonene skal sendes som kopi til Telemark Fylkeskommune.

Saker der tiltaket vurderes å være en vesentlig endring og i søknad om riving, skal søknaden oversendes til uttalelse hos Telemark Fylkeskommune før kommunen fatter sitt vedtak i saken.

Vernelisten:

Bevaringsverdige enkeltbygninger som ikke ligger innenfor annet vernet område, som for eksempel hensynssone eller spesialområde bevaring. Markert med en rød prikk i temakartet. Se vernelisten for oppdatert oversikt over bygninger som er oppført på denne listen. Her gjelder de samme retningslinjene som i de gule hensynssonene. Bygg markert med høy antikvarisk verdi i vernelisten skal behandles etter antikvariske prinsipper. Saker som omhandler bygg av høy antikvarisk verdi (tidligere A-objekter) eller ved søknad om vesentlige endringer og riving av bygg på vernelisten, skal oversendes til uttalelse hos Telemark Fylkeskommune før kommunen fatter sitt vedtak i saken.

Rutiner for gjeldende vern

Følgende er ulike vernekategorier som allerede gjelder i Skien, og som videreføres etter planens ferdigstillelse.

Fredet kulturminne:

Stående bygg er markert med brun prikk på temakartet til kulturminnevernplanen.

Arealer som er automatisk fredet eller vedtaksfredet er markert med omriss eller farge på kartet, se tegnforklaringen på temakartet.

Å foreta endringer på fredete bygg er søknadspliktig, og begrepet «vanlig vedlikehold» er snevert i forhold til bygg som ikke er fredet. I søknaden skal det søkes om dispensasjon fra kulturminneloven, denne søknaden skal sendes direkte til Telemark Fylkeskommune for uttalelse. Selv om tiltaket ikke er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven skal det søkes om dispensasjon.

Regulert til spesialområde bevaring:

Vist som rosa områder på temakartet.

I disse områdene gjelder egne bestemmelser gitt i reguleringsplanen.

Alle søknader om tiltak i disse områdene blir oversendt til Telemark Fylkeskommune for uttalelse før vedtak fattes.

Hensynssone for bevaring i kommunedelplanen for sentrum:

Vist som grønne områder i temakartet, planområdet er avgrenset med sort omriss.

Innenfor hensynssonene i sentrumsplanen gjelder det egne bestemmelser og retningslinjer. Hensynssonene er delt inn i ulike beskrivende kategorier, se temakart 2:

Kulturminner til Kommunedelplan for Skien sentrum.

Alle vedtak som blir fattet i henhold til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2 innenfor hensynssonene skal sendes som kopi til Telemark Fylkeskommune.

Saker der tiltaket vurderes å være en vesentlig endring og i søknad om riving, skal søknaden oversendes til uttalelse hos Telemark fylkeskommune før kommunen fatter sitt vedtak i saken.

Riksantikvarens NB! områder:

Markert med blått omriss i temakartet

Område som er registrert i den nasjonale databasen over byer og tettsteder i Norge. Dette er kulturmiljøer av nasjonal interesse. I disse områdene skal man vise særlig hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling. Alle søknader om tiltak i NB! områdene skal oversendes til Telemark fylkeskommune for uttalelse.

Antikvariske prinsipper

Når en bygning er merket av med høy antikvarisk verdi, er det viktig at man følger antikvariske prinsipper når den skal settes i stand.

Dette er bygninger som har en så stor verdi at de er av nasjonal interesse. Det er derfor viktig at de tiltakene man gjør er så små og skånsomme som mulig, for at byggets verdi skal bevares.

Noen antikvariske prinsipper:

- Ikke skift ut mer enn det som er absolutt nødvendig
- Dokumenter hvordan originalen så ut og hvordan den var montert ved foto og eventuelt tegninger og oppmåling
- Lag en identisk kopi av delen som skal skiftes ut, og monter den på nøyaktig samme måte
- Hvis det er mulig, oppbevar den utskiftede delen som dokumentasjon og som grunnlag for fremtidig kopiering
- Mest mulig av bygningens opprinnelige eksteriør, som dører, vinduer, panel, taktekking og så videre, skal tas vare på.
- Eventuelle tilbakeføringer til opprinnelig utseende skal gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag. Tidligere situasjon kan for eksempel dokumenteres ved hjelp av gamle foto, tegninger og lignende.
- Ved restaurering og vedlikehold bør inngrepene være så små som mulig, og det skal brukes tradisjonelle materialer og metoder.
- Kun det som er nødvendig skal skiftes ut ved for eksempel råteskader. Det skal da brukes identiske kopier av opprinnelige materialer. Ta eventuelt vare på utskiftede deler som dokumentasjon.

- Tidligere endringer slik som ombygginger, er en del av en bygnings historie, og kan i mange tilfeller være viktig å bevare.
- Også skjulte deler av bygningen, for eksempel konstruksjonen, er viktig å bevare.

(Fra *Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, Skien, 2013 – 2024*)

Fra kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, Bærum

1.4 Forholdet til kommuneplanens arealdel

Utarbeidelse av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer har skjedd parallelt med forslag til ny arealdel av kommuneplanen.

Følgende bestemmelser og retningslinjer som berører kulturminner og kulturmiljøer er foreslått innarbeidet i kommuneplanens arealdel:

KAP. I - GENERELT:

§ 1 Plankrav og byggeforbud

5. Forholdet til lov om kulturminner

For bygge- og anleggstiltak som er unntatt fra plankravet i de forutgående bestemmelsene, gjelder meldeplikten etter § 8 i lov om kulturminner.

§ 3 Universell utforming

Retningslinjer:

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for planlegging/ oppgradering av bygg/konstruksjoner og uteanlegg, men målsettingen for universell utforming må avveies i forhold til natur/terreng og kulturminnevern. Ved hovedombygging i henhold til plan- og bygningsloven § 87 2.a av/til publikumsbygg og av/til boligblokker som nevnt over, skal prinsippene for universell utforming gjøres gjeldende sammen med hensyn til terrengform og kulturminneverdier så langt det anses hensiktsmessig og økonomisk forsvarlig. Målsettingen for universell utforming må avveies mot målsettingen om å stimulere til utfordrende lek, allsidig utfoldelse, og rekreasjon for alle grupper, blant annet gjennom å bevare kulturminner og varierte naturkvaliteter.

KAP. III- LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER:

§ 11 Bebyggelse i LNF-områder

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk. I LNF-områder med kulturminneinteresser skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker,

veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas.

KAP. V – RETNINGSLINJER Temakart

Temakart for kulturminner og kulturmiljøer skal legges til grunn for senere regulering.

Retningslinjer for kulturminner og kulturmiljøer

For bygge- og anleggstiltak som er unntatt fra plankravet i de nevnte unntakene i § 1, gjelder lov om kulturminner, jf. spesielt meldeplikten etter § 8 i lov om kulturminner, jf. § 1, punkt 5.

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Bærum skal være retningsgivende for all byggesaks- og planbehandling i kommunen.

1. Ved byggetiltak nær et kulturminne / kulturmiljø skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart.

2. Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takdekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

3. Søknad om riving av et kulturminne utløser plankrav, jf. plan- og bygningsloven av 1985, § 93, 1. ledd, bokstav d³.

4. Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø og Bærum kommunes GIS-database.

(Fra *Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, Bærum 2010 – 2020*)

Fra kommunedelplan for kulturminner i Nittedal⁴

Generelle bestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 11-9, gitt for samme areal som omfattes av hensynssone c) H570 – sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø:

³ Referer til gammel plan- og bygningslov

⁴ skal integreres i kommuneplanens arealdel. Noen endringer gjort av Riksantikvaren

(...)

- Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier utvendig på bygningen skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares.
- Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takdekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor å skiftes ut.
- Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for planlegging/oppgradering av bygg/ konstruksjoner og uteanlegg, men målene for universell utforming må avveies i forhold til natur/terreng og vern av kulturminner.
- Ved hovedombygging i henhold til plan- og bygningsloven § 31-1 av/til publikumsbygg skal prinsippene for universell utforming gjøres gjeldende sammen med hensyn til terrengform og kulturminneverdier så langt det anses hensiktsmessig og økonomisk forsvarlig.
- Målene for universell utforming må avveies mot mål om å stimulere til lek, allsidig utfoldelse, og rekreasjon for alle grupper, blant annet gjennom å bevare kulturminner og varierte naturkvaliteter.

Generelle bestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 11-9, gitt for samme areal som omfattes av hensynssone c) H550 – sone med særlig hensyn til bevaring av kulturlandskap

- Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø og Nittedal kommunes GIS-database.

(...)

- Alle tiltak som berører landskapet langs Nitelva, og er synlige fra elva, skal plasseres slik at de ivaretar helhetspreget og miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.

(...)

- I hensynssone c) kulturlandskap, og i LNF-områder med kulturminneinteresser skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.
- Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun, utformes i tråd med lokal byggeskikk og ha gode visuelle kvaliteter.

- Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas.
- Hensynet til landskap, jordvern, kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas. Ved byggetiltak nær et kulturlandskap/ kulturmiljø skal høyden på tiltaket vurderes spesielt slik at siktlinjer og helhetsopplevelsen av kulturlandskapet ikke forringes.

Andre bestemmelser som omhandler kulturminner i plan og bygningsloven:

- For bygge- og anleggstiltak som er unntatt fra plankravet i de nevnte unntakene i § 1 i kommuneplanens arealdel, gjelder lov om kulturminner, jf. spesielt meldeplikten etter § 8 i lov om kulturminner, jf. kommuneplanens arealdel § 1, punkt 5.
- Ved søknad om rivning av et kulturminne utløses plankrav, jf. plan- og bygningsloven. § 12-1, tredje ledd, hvis det kan godtgjøres at dette er tiltak som er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde.
- Plan- og bygningsloven § 13-1 Midlertidig forbud mot tiltak, er en mulig løsning i rivesaker.

(...)

- For bygninger som i seg selv, eller som del av et miljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring eller oppussing av fasade.
- Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Om nødvendig må det utarbeides en plan som ivaretar disse hensyn.
- Bygninger kan på- og tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle tilbygg må underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

Anbefalte retningslinjer for kulturminner og kulturmiljøer i Nittedal kommune

- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Nittedal skal være retningsgivende for all byggesaks- og planbehandling i kommunen som berører kulturminner og kulturmiljø.
- Kommunens avdeling for kultur og kulturminnevern skal uttale seg i saker der tiltak i hensynssone c) eller d) eller der tiltak på SEFRAK- registrerte bygninger, eller andre kulturminner ønskes utført.

- Fortidsminneforeningen lokalt er høringsinstans i rivesaker og reguleringsplaner der kulturminner er berørt.
- Ved behandling av byggesøknader og søknader om tiltak i hensynssone c (SOSI-kode 550 og 570) og d (SOSI-kode 730), skal regional kulturminneforvaltning gis anledning til å uttale seg før vedtak.
- Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig bruk eller skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygde areal når dette etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens målsetning.
- Tekniske innretninger i kulturmiljø, herunder også skilt og reklame, skal gis en diskret utforming, og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon. Slike innretninger kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt.

(...)

- Ved søknad/ endring av et SEFRAK- registrert bygg, skal også tilstøtende bygninger/tun dokumenteres med foto, slik at tiltakets konsekvenser for helheten kommer tydelig frem.

(Fra Kommunedelplan for kulturminner, Nittedal kommune, 2015-2019)

2 Reguleringsplan

§12-7 gir rammene for bestemmelser for både de forskjellige reguleringsformålene og hensynssonene. Hva det kan gis bestemmelser om, er satt opp i 14 punkter som er uttømmende. I nødvendig grad skal en kunne gi bestemmelser om alt det er behov for å gi bestemmelser om.

2.1 Vesentlig om bygningsvern

Hensynssone c) – bevaring av bygninger/bygningsmiljøer

Det er viktig å merke seg at hensynssone c) ikke i seg selv innebærer et vern, men at vernet sikres gjennom bestemmelsene. Dette gjelder også riving. Vil man ha et riveforbud, må dette sies eksplisitt i bestemmelsene.

Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Hele miljøet innenfor hensynssonen(e) skal bevares.

Hovedbygningen skal bevares. Tilbygg mot sørvest (mot sjøen) kan rives.

Hovedbygningen skal beholde sin ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer. Ved utvendig vedlikehold og eventuelle utskiftning av vinduer, dører, listverk og lignende skal en ta vare på originale materialer, og for øvrig søke å tilbakeføre til tidligere dokumentert tilstand. Eventuelle endringer på hovedbygningen skal forelegges regional kulturminneforvaltning til uttalelse før tiltaket kan utføres.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal eksisterende/opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører med mer bevares i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Bebyggelsen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.

1. Det er ikke tillatt å rive bygninger avmerket som verneverdige i hensynssonen med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt.
2. Ved riving av verneverdig bygning skal bygningen dokumenteres fagmessig ved oppmåling, foto og grundig beskrivelse av

konstruksjon, rominndeling og overflater. En kopi av rapporten sendes regional kulturminneforvaltning.

3. Ved planlagt fasadeendring skal originale/eldre bygningsdeler som taktekke, vinduer, dører, panel, listverk og andre detaljer bevares så langt det lar seg gjøre.

4. Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal de erstattes med kopier av bygningsdelene som skiftes ut.

5. Tilbakeføring av bygningen eller deler av denne til en tidligere fase i bygningens historie bør gjøres på dokumentert grunnlag.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder +++ (*må spesifiseres i forhold til miljøet for øvrig*) som opprinnelig bebyggelse.

Målsettingen med bevaringsformålet er å bevare og gjenopprette den antikvariske og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen med tilhørende anlegg, inkludert hager, murer, trappeanlegg og så videre, samt helheten i det særpregede bygningsmiljøet.

Ved vedlikehold og utbedringer av eksisterende bygninger skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, takteking, fasadebekledning og overflatebehandling skal bevares. Eldre, opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende. Ved uenighet skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning.

Det er ikke tillatt å rive bygninger i området.

Ved nybygg, påbygg og fasadeendring skal det påses at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet. Før det tas standpunkt i bygge- eller ombyggingssaker, skal de sendes Fylkeskonservatoren til uttalelse.

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.

(Vest-Agder fylkeskommune)

Eksisterende bygning (*ev. anlegg/annen konstruksjon*) som er avmerket med hensynssone på plankartet, tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningen skal bevares med eksteriør (*ev. utvalgte interiører med veggfast inventar som angitt på tegning xx*) og bærende konstruksjoner. Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret. Ved uenighet eller tvil om verneverdi og/eller tilstand skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning.
(*Byantikvaren i Oslo, litt bearbeidet*).

Eksteriør og hovedkonstruksjon skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig / eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling av regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning. Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, taktekking med mer, bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse søkes tilbakeført til dokumentert tilstand.
(*Byantikvaren i Oslo, litt bearbeidet*)

Hele kulturmiljøet med eldre bygninger, uterom og struktur skal bevares. Eldre bygninger tillates ikke revet, med unntak av bygg innen felt B4 og B6 og sydligste bygg innen B7.

Bygninger tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører med mer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Eksisterende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Gater gårdsrom og andre uterom innen S-områdene og B7 skal opprettholde sin hovedkarakter med form og bruk som sikrer dem som historiefremtidige byrom i samspill med bygningsmassen på egen eiendom. Eldre vegetasjon skal søkes bevart.

Alle søknadspliktige tiltak på S-områder og B7, samt rammesøknad for utbygging av øvrige områder skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før vedtak.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg.

(Fra Reguleringsplan for Hollenderkvartalet, Oslo)

Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygninger skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, fasadebekledning, taktekking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

(Fra Forslag til reguleringsplan for Ekebergsletta, Oslo)

Bestemmelse om hage eller annet utomhusanlegg, regulert til hensynssone c):

Eksisterende hage (ev. annet utomhusanlegg) som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon, og andre elementer som trapper, murer, mindre bygg og øvrige utomhuselementer. Alle trær med stammeomkrets på over 40/50/60cm, målt en meter over bakken skal bevares, såfremt ikke sikkerhetshensyn tilsier noe annet. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret. Ved uenighet eller tvil om verneverdi og/eller tilstand skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning.

(Byantikvaren i Oslo, litt bearbeidet)

Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets 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. Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes på grunn av dokumentert dårlig tilstand skal erstattes av ny av tilsvarende type.

(Byantikvaren i Oslo)

Bestemmelse om interiør regulert til hensynssone c):

Verneverdige interiører (*spesifiser eller henvis til tegninger*) skal bevares i sin helhet uten tillegg eller endringer. Forandring av overflater eller annet arbeid ut over vanlig vedlikehold i disse interiørene er ikke tillatt. Etasjeskiller og rominndeling skal bevares.

Bevaringsverdig interiør som er regulert med hensynssone - bevaring av kulturmiljø, jf. tegningsskjema 1-18, datert 13.4.2011, skal

bevares. Dette gjelder romstruktur og elementer som dører, veggpanel, stukkatur og veggbelisting. Sammenhengende romstrukturer angitt med hensynssone skal legges til samme leilighet ved utforming av ny leilighetsstruktur. Vertikale installasjoner/elementer, som heis, trapperom og større VVS-sjakter, skal plasseres utenfor rom regulert til hensynssone.
(Fra Utkast til reguleringsplan for Victoria terrasse, Oslo)

Bestemmelse til hensynssone c), listeført kirke:

XX kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).

All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21, femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

Bestemmelse til forskriftsfredet område, hensynssone d), Karljohansvern, Horten kommune:

Hensynssonene XX (sett inn eventuell betegnelse på de enkelte hensynssonene) omfatter forskriftsfredete anlegg som forvaltes i henhold til forskriftene *FOR-2000-10-18-1048 Forskrift om fredning av deler av Karljohansvern festning, Borre kommune, Vestfold* og *FOR-2006-05-31-588 – Forskrift om fredning av bygninger og anlegg i Verneplan for Karljohansvern Orlogsstasjon, Horten kommune, Vestfold*.

For øvrige bestemmelser til vedtaksfredete bygninger kan en ta utgangspunkt i bestemmelsene i kapittel 1.4.

Bestemmelse til hensynssone c) med blandet innhold av kulturminner i LNFR-område eller grønnstruktur

I hensynssonen skal tiltak og aktiviteter utføres med hensyn til kulturminnene, nyere tids spor etter bygninger og landbruksdrift, og på en slik måte at det helhetlige kulturmiljøet ivaretas.

Merknad: Bestemmelsen er ganske generell, og må utdypes etter behov, for eksempel ved å gi bestemmelser til de enkelte tiltak som formålet og hensynssonen åpner for.

Bestemmelse til hensynssone c), sammensatt miljø

Kulturmiljøet merket som hensynssone skal bevares. Det innebærer at karakteristiske eldre trekk som bebyggelse, gatedekke, landskapsform, vegetasjon og menneskeskapte landskapselementer ikke kan fjernes eller endres. Mindre endringer kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av kulturhistoriske og estetiske verdier. Innenfor hensynssonen 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.
(*Byantikvaren i Oslo*)

2.2 Vesentlig om automatisk fredete kulturminner

Bestemmelser til hensynssone d)

Automatisk fredete kulturminne (Hensynssone H730_1 og så videre, nevnt den eller de hensynssonene bestemmelsen gjelder for) – båndlagt etter kulturminneloven. I området finnes automatisk fredete kulturminner (ev. spesifiser type kulturminner). 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 de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

(*Lang versjon*)

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730_1 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

(*Litt kortere versjon*)

Området innenfor hensynssone d) forvaltes av regional kulturminneforvaltning etter kulturminnelovens bestemmelser.

(*Minimumsversjon*)

Bestemmelse om skjøtsel

Landskapet og utsikten mot sundet opprettholdes. Det skal utarbeides en skjøtelsesplan for området som skal godkjennes av regional kulturminneforvaltning. Tiltak i tråd med skjøtelsesplanen kan gjennomføres. Ethvert annet tiltak er ikke tillatt.

Bestemmelse til hensynssone d), automatisk fredet kirkegård:

Den middelalderske kirkegården er et automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730_1 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen. Gravsteder som ikke er i bruk per i dag og gravsteder der det ikke har vært foretatt gravlegging etter 1945 skal ikke gjenopptas til bruk. Gravminner som er eldre enn 60 år, skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i det automatisk fredete kulturminnet eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnet, skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Når det gjelder bestemmelser for automatisk fredet kirke og øvrige automatisk fredete bygninger, kan en ta utgangspunkt i bestemmelsene i kapittel 1.4.

Bestemmelser til hensynssone c) som fungerer som buffer for en hensynssone d)

Ved behandling av byggesøknader innenfor hensynssone c) H570 skal hensynet til kulturmiljøet, med den middelalderske kirkegården, og dets opplevelsesverdier vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og om lokalisering og utforming av det. Alle byggesøknader skal vurderes av regional kulturminneforvaltning.

Hensynssone H570_1 er en buffer rundt gravhaugen i hensynssone H730_1. Innenfor H570_1 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Hensynssone H570_1 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett.

Bestemmelse knyttet til bevaring av automatisk fredete kulturminner innenfor LNFR-område - Rekkefølgebestemmelse

Det skal utarbeides en informasjons- og skjøtselsplan som skal godkjennes av kulturminneforvaltningen. Planen kan utarbeides etter planvedtak, men skal være godkjent før tiltakene i reguleringsplanen gjennomføres.

Eksempel: Reguleringsplan for Eidsborg stavkyrkje (utdrag)

Offentleg bygning - Kyrkje

Området skal nyttast til automatisk freda kyrkjebygg (stavkyrkje) og gravplass. På den mellomalderske delen av kyrkjegarden, som er automatisk freda etter kulturminnelova, er det tillate med gjenbruk av noverande graver etter gjeldande gravkart. Nye graver og andre

tiltak som gjev inngrep i grunnen er ikkje tillate utan at det er gitt løyve i medhald av kulturminnelova § 8.

Bygningstiltak og grave- og anleggstiltak skal leggjast fram for rette kulturminnemynde for handsaming etter kulturminnelova og godkjennast av kommunen med omsyn til anna lovverk.

Landbruksføremål

Det er tillate med tradisjonell jordbruksdrift i området for å halde kulturlandskapet i hevd. Det kan ikkje settast i gang tiltak som grøfting, djupare pløying enn 30 cm og anna som endrar opphavleg struktur på området, med mindre det føreligg særskilde grunnar og løyve frå kommunen og rette kulturminnemynde. Det må visast særleg aktsemd i nærleiken av dei automatisk freda kulturminna Hen A-D.

Hensynssone § 11-8 d)

Automatisk freda kulturminne (Hen A, B, C, D, E og F) – bandlagt etter annan lov. I området finst automatisk freda kulturminne. Det er ikkje tillete å setje i gong tiltak som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekkje, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje.

(Fra Reguleringsplan for Eidsborg stavkyrkje, Tokke)

2.3 Vesentlig om landskap

Eksisterende strandlinje skal opprettholdes. Det er ikke tillatt med noen form for utfylling.

Det historiske landskapet skal ivaretas og styrkes.

Det historiske landskapet med alle sine karakteristiske elementer som steingjerder, murer, rydningsrøyser, dyrkningsterrasser, veier, steinsatte bekkelar, klopper og styvingstrær skal ivaretas og styrkes.

Plantefelt med furu og gran tillates fjernet. Undervegetasjon og busksjikt ryddes for å sikre et åpent landskapsuttrykk. Vegetasjonen i området skal forvaltes i en skjøtselsplan som godkjennes av kommunen. Eksisterende monumentale trær skal bevares. Trær som kan skade eller skjule kulturminner, eller medføre risiko ved flom, kan fjernes.

Det må ikke foretas planering, graving eller fylling som endrer landskapskarakteren eller terrengprofilen.

(Vest-Agder fylkeskommune)

Merknad: Bestemmelsen kan utdypes og detaljeres ved behov, og avhengig av hvilke elementer i det historiske landskapet som er særlig viktig å ta vare på, som for eksempel vegetasjon, steingjerder, åkerholmer eller andre elementer. Er det gjennomført en landskapsanalyse i området, kan denne ligge til grunn for utforming av bestemmelsen.

Eksisterende tre- og buskvegetasjon, som danner randsonen mot Ekebergsletta, bevares og videreutvikles som et verdifullt og karakteristisk landskapselement.

(Fra Forslag til reguleringsplan for Ekebergsletta)

Landskapsøyene på Ekebergsletta bevares og videreutvikles som verdifulle og karakteristiske landskapselement. Gran og plantefelt med furu tillates fjernet, edelløvtrær bevares og suppleres for å skape lunder. Undervegetasjon og busksjikt ryddes for å sikre et åpent landskapsuttrykk.

(Fra Forslag til reguleringsplan for Ekebergsletta)

Merknad: Forslaget til reguleringsplan for Ekebergsletta inneholder også bestemmelser om skjøtsel, knyttet til de enkelte formålene i planen.

Eksempel: Reguleringsplan for Eidsborg stavkyrkje

Friluftsføremål

I området er det ikkje tillete å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg, som etter kommunen sitt skjønn kjem i konflikt med området sin funksjon som "grøn" innramming av museums- og kyrkjeanlegget.

På grunnlag av godkjent teknisk plan kan det gravast ned leidningsanlegg (vatn, avlaup, straum, telefon, TV - kabel med meir) i friluftsområde. Terrengformasjonar og vegetasjon skal takast vare på/førast tilbake til opphavleg utsjånad.

I friluftsområde kan det etter godkjenning frå kommunen setjast opp informasjonstavle, benker, bord o.l.

Det er tillete med normal hogst og rydding av vegetasjon i friluftsområdet for å betre sikt-, lys- og soltilhøve. Dette skal gjerast på ein slik måte at landskapsbildet vert oppretthalde.

(Fra Reguleringsplan for Eidsborg stavkyrkje, Tokke)

2.4 Eksempler på reguleringsplaner med fokus på vern:

Reguleringsbestemmelser til detaljert reguleringsplan for Hammerdalen

(utdrag)

Dato for siste revisjon: 22.11.2010, 13.12.2010 (iht. kommunestyrets vedtak).

Kommunestyrets godkjenning: 08.12.2010

Plankart: <http://innsyn.e->

[kommune.no/innsyn_larvik_politisk/wfdocument.aspx?journalpostid=2010054834&dokid=419732&versjon=1&variant=P&ct=RA-PDF](http://innsyn.larvik.politisk/wfdocument.aspx?journalpostid=2010054834&dokid=419732&versjon=1&variant=P&ct=RA-PDF)

§ 1 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for å bevare og utvikle Hammerdalens kulturarv til nye verdier for grunneier, lokalsamfunn, region og nasjon.

1.1 Planen skal sikre områdets industrielle kulturhistorie ved at alle kulturminner fra alle tidsepoker representeres i en helhetlig bevaring av Hammerdalens industrihistorie. Stedets kulturmiljø består av bygninger, veier/stier, terreng, murer, rester av anlegg både på land og i elva, tekniske installasjoner og sammenhengen mellom disse elementene. Bygninger, landskap og andre tekniske installasjoner er viktige elementer i en slik bevaring. Restaurering og istandsetting skal skje etter antikvariske prinsipper.

Planen skal også sikre viktige konstruksjoner, kulturlag og gjenstander fra tidlig jernverkshistorie under bakken, som kilde for kunnskap og opplevelse.

1.2 Hammerdalens opplevelsesverdier basert på områdets historie, kultur og natur skal styrkes, synliggjøres og formidles på en måte der samfunnssikkerhet ivaretas.

1.3 De eldre bygningene kan tas i bruk til nye formål, innenfor planens rammer.

1.4 Grønnstruktur og vannstreng skal opprettholdes på kulturminnenes premisser.

1.5 Jernbaneverkets trase opprettholdes.

1.6 Planen skal legge til rette for at området er tilgjengelig for allmennheten.

Det kan legges til rette for nye stier/gangveier langsetter og på tvers av dalføret. Disse skal ikke fjerne eller endre kulturminner eller eksisterende veitraseer.

(...)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 NIKU Rapport 28 Kulturmiljøvurdering i Hammerdalen–Larvik fra januar 2009, skal brukes til støtte og veiledning ved utarbeidelse og godkjenning av alle typer tiltak i området.

3.2 Alle tiltak på bygg, installasjoner og inngrep i landskap som innebærer endringer eller tilføyelser av det eksisterende, er søknadspliktige (...). Anleggelse av ny kraftstasjon med tilhørende anlegg, skal godkjennes i detaljert reguleringsplan.

3.3 Skilt og gatebelysning skal ha en enkel og robust utforming og materialbruk som underbygger områdets industrielle karakter og skal ha et enhetlig preg for hele området. Reklameskilt tillates ikke, men opplysningsskilt for bedrifter/forretning og så videre er tillatt. Det skal utarbeides egen skilt- og belysningsplan for området basert på eksisterende mal, som inkorporeres i utomhusplanen.

3.4 Vegetasjonen i området skal forvaltes i en skjøtselsplan som godkjennes av kommunen. Eksisterende monumentale trær skal bevares. Trær som kan skade eller skjule kulturminner, eller medføre risiko ved flom, kan fjernes.

Senest hvert 10. år skal det utarbeides en skjøtselsplan for hele området, første gang i forbindelse med detaljplan for utomhusplan med trafikkløsning i henhold til 3.12.

3.5 Gangstier skal legges skånsomt i terrenget. Det kan vurderes hevet gangbane på stolpefundament for å unngå skjæring/fylling, (...). Det skal tilstrebese universell utforming, med materialbruk tilpasset omgivelsene.

(...)

§ 4 Hensynssone Kulturmiljø

Hensynssonen kulturmiljø består av landskaps- og uteområder, samt bygninger.

Landskap og uteområder

4.1 Enkeltminner av historisk verdi som murer, masovner og andre tekniske installasjoner, skal bevares.

4.2 De åpne rommene mellom bygningene skal bevares.

4.3 Under bakken finnes det spor etter bebyggelse og tidlig industrihistorie. All graving i bakken skal meldes til kulturminneforvaltningen i fylkeskommunen (...).

4.4 For området rundt Admini (B 9) skal eventuell ny beplantning være en tilbakeføring som baseres på historisk dokumentasjon.

4.5 Veier og stier skal bevares i eksisterende løp. Industrielt preg skal opprettholdes i dekkene i form av enkelt grovt overflatebelegg på plasser og gater. Grus, betong, asfalt og storgatestein brukes der det har vært benyttet tidligere.

4.6 Plassen mellom Mølla og Sliperiet (T1) skal være en sammenhengende flate. Det skal utarbeides utomhusplan for område T1. Installasjoner skal være flyttbare.

4.7 Det er tillatt å tilbakeføre terreng og synliggjøre rester etter områdets historiske bygninger og konstruksjoner, når dette dokumenteres gjennom historiske kilder.

Bygninger og installasjoner

4.8 Det er ikke tillatt å rive bygninger eller installasjoner innfor området

4.9 Ved eventuell gjenoppbygging etter brann eller annen totalskade skal det settes opp kopi. Nytt prosjekt kan utvikles (...). I så fall skal volumer og høyder opprettholdes.

4.10 Ved utbedring og reparasjon skal man bruke samme materialer og opprettholde detaljeringen, eventuelt kan bygningene tilbakeføres til tidligere tilstand når denne kan dokumenteres. Originale bygningsdeler og detaljer skal bevares.

4.11 Eksisterende bygninger skal bevares. Eksisterende bebyggelses omriss representerer byggelinje. Verandaer, balkonger, altaner, terrasser og andre fasadeendringer, tillates ikke. Mindre, nødvendige tiltak kan tillates etter søknad dersom vernehensynet ivaretas.

4.12 Den gamle kraftstasjonen B3 reguleres til bevaring av bygningens faste interiører etter plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 6. Gamle turbiner kan demonteres og flyttes.

4.13 Før Admini B9 tas i bruk til annet formål enn dagens bruk, skal den undersøkes for å dokumentere bygningens historie og kartlegge dens antikvariske elementer. Det skal utarbeides en helhetlig plan for tilbakeføring og restaurering av bygningen (...). Bygningen reguleres til bevaring av bygningens faste interiører etter plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 6.

4.14 Før Klokkeboden B6 tas i bruk til annet formål, skal den undersøkes for å dokumentere bygningens historie og kartlegge dens antikvariske elementer. Ny bruk skal ivareta eldre bygningsdeler, også innvendig.

4.15 Tilbygg BN kan tillates der det er tegnet inn på planen. Nybygg skal harmonere med øvrige nabobygninger i materialbruk og detaljering. Høyder og volum skal underordnes øvrig bebyggelse. Nytt prosjekt utvikles med fagkompetanse i samarbeid med kulturminneforvaltningen i fylkeskommunen.

4.16 Før vesentlige endringer i Mølla B2, skal byggets historie og antikvariske elementer dokumenteres og kartlegges. Endringer i interiør og fasade skal tilrettelegges i henhold til det overordna målet om å kunne bevare industrihistoriske viktige elementer i en ny sammenheng. Før det tillates endringer på eller i bygget skal det foreligge en registrering/dokumentasjon av det aktuelle bygg/seksjon.

Det tillates ca.50 mindre leiligheter/hybler i midtre seksjon av Mølla. Det etableres ca. 30 p-plasser på T7, inklusive h-plasser.

4.17 Vanntårnet søkes vernet. Framtidig bruk og vern vurderes på bakgrunn av en tilstandsrapport som inngår i reguleringsplan for eventuell ny kraftstasjon.

(...)

(Fra Reguleringsplan for Hammerdalen, Larvik)

Reguleringsplan for gamle Skudeneshavn

Egengodkjent Karmøy kommunestyre 14.12.99, sak 129/99

Merknad: Planen er utarbeidet etter plan- og bygningsloven av 1985, men er et godt eksempel på detaljerte bestemmelser, og derfor har vi valgt å ta den med.

§1 Reguleringsområder

Det regulerte området er på plan i målestokk 1:1000 avgrenset med sort stiplet strek. Planen er datert 01.03.74 med stadfesting i fylket 29.09.76. Planen er sist korrigert 18.10.88 ved at Korneliusholmen ble tatt ut av planen og det ble laget egen plan for Korneliusholmen. Innenfor det regulerte området er bebyggelsen vist på planen.

§2 Formål

Formålet med plan- og reguleringsbestemmelsene er å bevare den kulturhistoriske og tilbakeføre den antikvarisk verdifulle bebyggelse og dette områdets særpregede miljø med sin direkte tilknytning til

sjøen og parkområdet. Dessuten å verne om, og berike eksisterende bolig og bruksmiljø.

§3 Bruksområde

Våningshus skal nyttes til boligformål, men kan også med kommunens samtykke gi rom for, mindre håndverksmessige erverv, nærbutikker eller forenings/lagsarbeid i den utstrekning det ikke er til ulempe for beboerne i samme området. For den øvrige bebyggelsen må det søkes om bruksendring i hvert enkelt tilfelle.

Nye bygg og anlegg tillates ikke oppført, hvor dette ikke gjelder gjenoppbygning av viste bygninger etter brann eller andre skader.

Tilbygg og påbygg kan tillates når det ikke forstyrrer eller bryter med bebyggelsens historiske/arkitekthistoriske særpreg, men bare i den grad det anses som nødvendig for å heve bygningens boverdi.

§4 Utbedring av bygninger, tilbygg og påbygg

Ved all utskifting av utvendige bygningsdeler må byggherren ta kontakt med kommunen **før** arbeidet igangsettes. Dette gjelder **alle** bygg innen planområdet.

Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskifting av dører, vinduer, listverk, fasadekledning og takteking, skal bebyggelsen tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. I enkelte tilfeller kan fasadeendringer som bygningen har gjennomgått over tid gi grunnlag for unntak fra tilbakeføring. Dette må kunne dokumenteres. Gjenbruk av gamle bygningsdeler og detaljer anbefales der dette er mulig.

Vinduer og dører skal være av tre hvis ikke annet materiale kan dokumenteres som opprinnelig. Sprossedelte vinduer skal ha gjennomgående sprosser med enkelt glass og kittfals i ytre ramme, utvendig hjørnebeslag, og skal være sidehengslet med tidsriktige hengsler og med utadslående vinduer. Metallbeslag på vinduer og dører samt ventiler i karm tillates ikke. Unntak er terskelbeslag på dører.

Utvendig kledning og listverk skal være høvlet hvis ikke annet kan dokumenteres som opprinnelig.

Taktekkingsmaterialet skal være tegl, unntatt der annen takteking kan dokumenteres som opprinnelig. Avslutning mot gavl, og gesimsløsning med takrenne skal være lik den opprinnelige.

Takrenner og nedløpsrør skal der ikke annet opprinnelig materiale kan dokumenteres være av sink, kopper eller aluminium, og med knær og forbindelser etter eldre forbilder.

Skorsteiner over tak skal utformes med opprinnelige former. Kledning av skorstein med metall utover tradisjonelle overgangsbeslag tillates ikke.

Riving av bygninger helt eller delvis, er ikke tillatt.

Alle byggesaker innenfor planområdet skal forelegges antikvariske myndigheter og foreningen "Gamle Skudeneshavn" til uttalelse før kommunen fatter sitt vedtak. Dette gjelder også bruksendringer.

§5 Farger

Våningshus skal i hovedsak være hvite. Sjøhus, naust og uthus kan være røde, oker eller hvite.

I våningshus skal utvendige dører og deres belistning gis en annen stilriktig farge for å markere inngangspartiet som et hovedpoeng i fasaden. Huseieren kan i samråd med antikvariske myndigheter velge innenfor et fargespekter som man har historisk tradisjon for å bruke i dette området. Dette gjelder også øvrig belistning og grunnmur.

Innhegning skal være hvit.

§6 Parkeringsområde

Avsatte arealer skal brukes til parkering for eksisterende bebyggelse innen planområdet. Parkeringsarrangementer for bebyggelsen kan også tillates der disse ikke vil skade miljøet.

Parkeringsarrangementene i området må ikke hindre framkommeligheten for utrykningsbiler.

§7 Parkområde

I vist parkområde tillates ikke inngrep eller innretninger som ikke direkte har sammenheng med områdets pleie eller bruk.

§8 Belysning, skilt, reklame og antenneanlegg

Lysarmaturer for gatebelysning og ytre belysning forøvrig skal ha en utforming og en størrelse som har en dokumentert tilpasning med strøkets karakter og særpreg.

Skilt og reklame som settes opp, skal ha direkte tilknytning til ervervsvirksomhet i området. De skal være tilpasset områdets arkitektur og fargesetting.

Permanente skilt, reklameinnretninger ol, kan ikke settes opp uten at kommunen har gitt sitt samtykke. Allerede eksisterende skilt kan

forlanges utskiftet eller demontert dersom de ikke er i overensstemmelse med ovennevnte forhold.

Parabolantennener og andre dominerende antenneanlegg kan bare monteres hvor de ikke er synlige fra omkringliggende gater og plasser. Før montering skjer må det gis melding om dette i henhold til plan- og bygningsloven § 84.

§9 Gater og uteanlegg

Eksisterende gatenett, inklusive smau, plasser og fjellknatter, skal bevares i sin nåværende form.

Gatebelegget kan være av singelasfalt, men med islett av natursteinheller der dette er naturlig. Ved opparbeidelse av plasser, bør brostein eller natursteinheller benyttes.

Gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger mv. skal bevares eller kreves tilbakeført til opprinnelig høyde, form og materiale, og kan ikke fjernes uten tillatelse fra kommunen. Oppføring av ny innhegning skal godkjennes av kommunen før arbeidet igangsettes.

Karakteristisk vegetasjon kan kreves bevart. Før inngrep i eksisterende karakteristisk vegetasjon kan foretas, må det gis melding om dette til antikvariske myndigheter slik at dette forholdet kan vurderes.

Det må søkes på vanlig måte ved eventuelle endringer av atkomstforhold til eiendommer.

Kailinjen skal bevares i sin nåværende form.

§10 Brannsikring

For brannsikring kan tillates røropplegg på fasader. Disse kan bare monteres etter anvisning fra kommunen eller etter egen plan.

I forbindelse med utbedringer på bygningene skal brannverntiltak utføres der det er mulig uten å forringe den antikvariske kvaliteten av bygningen.

Det vises ellers til brannsikringsplan som pr dato er under utarbeidelse.

§11 Unntak

Kommunen kan, når særlige grunner foreligger, gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene, men først etter at uttalelser er innhentet fra antikvariske myndigheter og foreningen "Gamle Skudeneshavn".
(Fra *Reguleringsplan for gamle Skudeneshavn, Karmøy*)

