

# DRANGEDAL KOMMUNE

Bestemmelser til kommunedelplan for Toke med Oseidvann 2019 - 2029

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: **03.06.2019**

Kommunestyrets godkjenning:

## 1 Plankrav

### 1.1 Tiltak som krever reguleringsplan

- a) Arbeid og tiltak som krever byggetillatelse etter plan- og bygningslovens bestemmelser
- b) Tiltak som berører flere grunneiendommer

## 2 Unntak fra plankrav

### 2.1 Unntak fra plankrav til arealformål bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7.1)

- a) I områder avsatt til nåværende bolig- eller fritidsbebyggelse kan tiltak etter § 20-1 bokstav a, l og m, tillates uten reguleringsplan når
  - det for boligbebyggelse ikke søkes om mer enn maksimalt 4 boliger og/eller maksimalt 1500 m<sup>2</sup> nytt tomteareal
  - det for fritidsbebyggelse ikke søkes om mer enn maksimalt 1 fritidsbolig og/eller maksimalt 700 m<sup>2</sup> nytt tomteareal
- b) I byggeområder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg kan det for andre formål enn boligbebyggelse og fritidsbebyggelse tillates tiltak etter § 20-1 bokstav a og k-m, uten reguleringsplan når
  - det søkes om maksimalt 500 m<sup>2</sup> BRA og/eller maksimalt 1500 m<sup>2</sup> nytt tomteareal

### 2.2 Unntak fra plankrav til arealformål grønnstruktur (pbl § 11-7.3)

For områder avsatt til grønnstruktur, med underformål turdrag, tillates tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, a og l uten reguleringsplan når tiltaket begrenses til opparbeiding av tursti i nedlagt jernbanetrasé for Kragerøbanen.

### 2.3 Unntak fra plankrav til arealformål LNF-område spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (pbl § 11-7.5 b)

I LNF-områder for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, kan tiltak etter § 20-1 bokstav a, l og m tillates uten reguleringsplan når

- det søkes om inntil 2 boliger, hver bestående av en boenhet og en sekundærleilighet
- det ikke søkes om flere fritidsboliger enn tillatt innenfor for hvert delområde SF1-SF7
- det ikke søkes om mer enn 6 utleieenheter innenfor område SN1
- det ikke søkes om tiltak med større grunnflate enn 400 m<sup>2</sup> for andre bygge- og anleggsformål

## **2.4 Unntak fra plankrav til arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 11-7.6)**

- a) For områder avsatt til hovedformål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 11-7.6) kan tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 tillates uten reguleringsplan når det søkes om småbåthavn/flytebrygge med plass til inntil 4 båter og maksimal størrelse 12 m<sup>2</sup>, samt tiltak for å sikre tilgjengelighet ved laveste tillatte vannstand i Toke.

## **3 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)**

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

## **4 Natur, landskap og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)**

### **4.1 Estetikk, landskap og grønnstruktur**

- a) Det skal tas estetikk- og landskapshensyn ved alle bygge- og anleggstiltak både på land og i vann.
- b) Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg samt endringer av slike skal utformes i samsvar med sin funksjon og i samspill med omgivelsenes karakter og form.
- c) Det skal legges vekt på å bevare åsprofiler/silhuetter og å ta vare på vegetasjon og naturmiljø
- d) Ved planlegging og utforming av bygge- og anleggstiltak skal det legges vekt på å ha sammenhengende og variert grønnstruktur både med tanke på ivaretagelse av naturmangfold og i forhold til å gi mulighet for lek, aktiviteter og friluftsliv - hele året. Grønnstruktur innebærer også hvitstruktur (vinterforhold) på den måten at barn og unge skal kunne drive med enkle vinteraktiviteter nær bolig og fritidsbolig.
- e) Ny bebyggelse som er knyttet til stedbunden næring skal utformes med et bevisst forhold til den type landskap og den lokale byggeskikk det ligger i ved at det tilstrebes god sammenheng mellom landskap, bygningsvolum form, takvinkel, materialer og farger.

### **4.2 Kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)**

- a) Ta inn fra kommuneplanen datasett
- b) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. undersøkelsesplikten, kulturminnelovens § 9.
- c) Ved utforming av nye bygninger, ombygging av eksisterende bygg og andre bygnings- og anleggsmessige tiltak skal det i kulturlandskapsområder og i kulturmiljøer med bestående bygninger av historisk og antikvarisk verdi, utvises spesiell aktsomhet med tanke på å få til god tilpassing til byggeskikk og landskapskvaliteter.
- d) Alle søknadspliktige tiltak på bygninger fra før 1850 skal sendes til fylkeskommunen for uttalelse før vedtak.
- e) 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.

### **4.3 Vann og vassdrag (pbl § 11-9 nr. 7)**

- a) Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsjnteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.
- b) Det skal legges stor vekt på å sikre allmenn tilgang til områdene langs vassdraget.
- c) Det tillates generelt ikke tiltak etter pbl. §§20-1 til og med 20-5, inkludert ferdselshindrende tiltak, nærmere vann og større elver enn 100 m. Tiltak som har som formål å fremme allment friluftsliv, kulturminneverdier eller naturmangfold er unntatt fra forbudet.
- d) I områder avsatt til bebyggelse og anlegg bolig- eller fritidsbebyggelse og LNF-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse tillates ikke tiltak nærmere vann og større elver enn 50 meter. Langs mindre bekker tillates ikke tiltak nærmere enn 20 meter. Der strandlinje er vist på plankartet gjelder denne som byggegrense for tiltak.

## **5 Miljø og sikkerhet (pbl. §11-9 nr. 6 og 8)**

### **5.1 Skredsikkerhet**

- a) Skredsikkerhet skal dokumenteres i reguleringsplan. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres ved søknad om tiltak. NVE retningslinje nr 2-2011, revidert 2014: Flaum- og skredfare i arealplanar, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.
- b) Ved regulering eller søknad om tiltak i områder som er under marin grense må det foretas en geoteknisk vurdering, jf. NVEs veileder 7-2014, Sikkerhet mot kvikkleireskred. Dersom undersøkelsene viser at det er behov for sikringstiltak, må disse være gjennomført før bygging kan starte opp.

### **5.2 Forurenset grunn**

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

### **5.3 Elektromagnetisk felt**

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg bolig- eller fritidsbebyggelse og LNF-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse skal arealdisponeringen være slik at avstanden fra senterlinja for høyspentanlegg til bygg for varig opphold og tilhørende uteareal og lekeplasser er minst 50 m. Arealer for varig opphold skal ikke få magnetfelt med verdi over 0,4  $\mu$ T.

### **5.4 Støy**

- a) Retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl § 20-1.
- b) Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning. Den skal inneholde beregning og kartfesting av støysoner, påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk og forslag til avbøtende tiltak, inkludert en vurdering av effekten av disse.

### **5.5 Flom og overvann**

- a) NVEs retningslinjer nr. 2-2010, Flaum- og skredfare i arealplanar revidert 22. mai 2014 skal legges til grunn for planer og tiltak i flomutsatte områder.

- b) Bygge- og anleggstiltak med beboelsesrom skal ha golvnivå liggende over kote 63,0.
- c) Bekkelukking tillates ikke. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.
- d) Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier.
- e) For alle reguleringsplaner med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides VA plan. Planen skal vise hvordan overvannet skal håndteres.

## 5.6 Radon

Ved all nybygging av boliger og fritidsboliger, skal det gjøres tiltak for å senke radonnivået dersom nivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

## 5.7 ROS – Risiko og sårbarhet

Det settes krav om ROS-analyse (risiko og sårbarhetsanalyse) for alle reguleringsplaner. Før igangsettingstillatelse gis for bygg – og anleggstiltak, skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utgliding i byggeområdet j.f. pbl § 4.3 og 12.7. pkt 2.

# 6 Bestemmelser til arealformål bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur og grønnstruktur, pbl § 11-7 nr. 1 - 3

## 6.1 Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr. 1)

- a) Ved søknad om mer enn 4 boliger og/eller maksimalt 1500 m<sup>2</sup> nytt tomteareal kreves reguleringsplan. Det vises til § 1 og 2 for bestemmelser om plankrav og unntak fra plankrav.
- b) For gjennomføring av mindre byggetiltak som tillates uten reguleringsplan må det dokumenteres at:
  - tiltaket tilfredsstiller krav til maksimalt antall boliger, BRA og tomteareal som fremgår av bestemmelser om unntak fra plankrav i § 2.1.a) og b)
  - området ikke ligger nærmere vann og vassdrag enn 50 meter eller 20 meter fra mindre bekker
  - området ikke er flom- eller rasutsatt
  - ny bebyggelse kan innpasses i landskapsstrukturen på stedet
  - ny bebyggelse skal tilpasses og spille opp mot bestående bygningsmiljø når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnyttning
  - ny bebyggelse skal kunne benytte eksisterende infrastruktur og transportsystem
  - ny bebyggelse ikke medfører ulemper for landbruksdrift eller ligger nærmere dyrka mark enn 50 meter
  - ny bebyggelse skal ikke være i konflikt med hensyn til kulturmiljø, naturmangfold eller friluftsliv
- c) I områder som inngår i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran denne planen med unntak av kommuneplanens bestemmelser om uterom for bolig gjelder foran tidligere reguleringsplaner.

### 6.1.1 Byggegrense

Mindre tiltak som garasje, uthus og bod kan tillates plassert inntil 1 m fra nabogrense dersom verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 m<sup>2</sup>.

### 6.1.2 Uterom for bolig - arealkrav

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være felles uterom (felles leke- og uteoppholdsareal)
Leiligheter fra 5 boenheter	30 m <sup>2</sup> pr 100 m <sup>2</sup> BRA boligformål eller pr boenhet	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå og være sammenhengende
Småhus (rekke-, atriumshus og to- og firemannsboliger)	50 m <sup>2</sup> pr 100 m <sup>2</sup> BRA boligformål eller pr boenhet Minimum sammenhengende areal: 5x7 m (pr boenhet)	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå
Enebolig	125 m <sup>2</sup> pr boenhet. 20 % av arealet skal ligge på terrengnivå Minimum sammenhengende areal: 7x9 m (pr boenhet)	

## 6.2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr. 1)

### 6.2.1 Plankrav

- Ved søknad om mer enn 1 fritidsbolig og/eller maksimalt 700 m<sup>2</sup> nytt tomteareal kreves reguleringsplan. Kravet gjelder innenfor hvert delområde slik at det ikke kan etableres mer enn 1 fritidsbolig totalt uten at det foreligger reguleringsplan. Det vises til § 1 og 2 for bestemmelser om plankrav og unntak fra plankrav.
- I områder som inngår i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran denne planen.

### 6.2.2 Byggehøyder

I områder for fritidsbebyggelse kan maksimal byggehøyde tillates inntil 7 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Ved flatt tak er maksimal byggehøyde 5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

### 6.2.3 Landskap og tilpassing

Fritidsboliger skal tilpasses naturlig terreng og ikke bryte med silhuetten. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkter skal ivaretas. Eksisterende terreng og stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen. Avvik eller brudd med tilgrensende bebyggelse kan vurderes i tilfeller hvor disse tilfører området nye kvaliteter. Reflekterende takmaterial tillates ikke.

#### **6.2.4 Fritidsbebyggelse på øyene eller nærmere vassdraget enn 100 meter**

- a) Eksisterende hytter som ligger på øyene eller nærmere vassdraget enn 100 m tillates utbygd inntil 100 m<sup>2</sup> BYA. Det omfatter hytte, terrasse, anneks, bod og garasje. Terrasse/veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig. Biloppstillingsplass kommer i tillegg.
- b) Maksimal tillatt gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 meter over gjennomsnittlig terreng, og mønehøyde ikke 6 meter over gjennomsnittlig terreng.
- c) Ved brann, riving og/eller hovedombygging kan det kreves endret plassering slik at det blir økt avstand til vann og strandarealer og maksimal møne- og gesimshøyde som angitt i 6.2.2.
- b) Brygger, atkomstveger og andre konstruksjoner skal ha et begrenset omfang og tilpasses omgivelsene. Det kan tillates oppføring og forlengelse av brygger slik at disse totalt får et areal på 12 m<sup>2</sup> og ikke har mer enn 4 båt plasser. For å legge til rette for atkomst til flytebrygger tillates anlagt en platting med maksimal størrelse 4 m<sup>2</sup> på land og langgang mellom platting og flytebrygge. Langgang kan ha bredde 0,8 m og tilstrekkelig lengde for å sikre tilgjengelighet ved laveste tillatte vannstand i Toke.

### **6.3 Fritids- og turistformål (pbl § 11-7 nr. 1)**

#### **6.3.1 Voie camping ST1**

- a) Innenfor området tillates drift av eksisterende campingplass med oppstillingsplasser for campingvogner og tilhørende fortelt/spikertelt.
- b) Spikertelt på opptil 15 m<sup>2</sup> BRA er ikke søknadspliktig så lenge det ikke åpnes for overnatting i disse. Tiltaket er meldingspliktig inntil 15 m<sup>2</sup> BRA uten overnatting, men søknadspliktig dersom det skal brukes til overnatting.
- c) Det tillates ikke spikertelt over 15 m<sup>2</sup> BRA
- d) Krav til brannsikring, herunder forhold til naboer skal overholdes.
- e) For oppstillingsplasser for campingvogner uten fortelt/spikertelt skal minsteavstanden mellom vognene være 4 meter.
- f) Det kan etableres felles sanitæranlegg for gjestene ved campingplassen. Løsning for vann og avløp skal være godkjent.
- g) Det kan tillates små hytter beregnet på utleie, de skal være en del av den vanlige driften av campingplassen. Maksimal størrelse for utleiehyttene skal være 35 m<sup>2</sup> BRA. Løsning for innlagt vann og avløp skal godkjennes av kommunen.

### **6.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2)**

#### **6.4.1 Fysisk utforming av trafikkanlegg**

- a) Det skal legges vekt på god terreng- og landskapstilpasning og lokal vegetasjonsbruk ved opparbeidelse av veg- og parkeringsanlegg

#### **6.4.2 Avkjørsler fra fylkesveg**

- a) Antall direkte avkjørsler til vegen skal være begrenset.
- b) Avkjørsler til ny bebyggelse bør primært knyttes til eksisterende avkjørsler og plasseres med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

### **6.5 Grønnstruktur – turdrag (pbl § 11-7 nr. 3)**

Omfatter nedlagt jernbane på strekningen fra Eskilt til kommunegrense mot Kragerø. Det tillates tilrettelegging for tursti i jernbanetraséen. Innenfor delområdet kan det anlegges mindre parkeringsplasser, rasteplasser og ny trasé for turstien der denne er brutt fordi buer er fjernet. Det skal legges vekt på universell utforming av atkomster til turstien. Terrenginngrep skal begrenses. Tynning av vegetasjon langs linja og oppsetting av sikringsgjerde mot farlige skrenter tillates.

## **7 Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-7 nr. 5-6**

### **7.1 Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl § 11-7 nr. 5)**

#### **7.1.1 LNF-områder for nåværende spredt boligbebyggelse**

- a) Ved søknad om mer enn to boliger, inklusive bod og garasje, som bygges samlet som en «huskrull», kreves reguleringsplan. Det vises til § 1 og 2 for bestemmelser om plankrav og unntak fra plankrav.
- b) Ved søknad om tiltak må det dokumenteres at tiltaket:
  - kan tilfredsstillende krav til godkjent vann og avløpsløsning
  - ikke ligger nærmere enn 50 meter fra vann og større elver eller 20 meter fra bekker
  - kan tilfredsstillende gjeldende støykrav
  - kan få tilfredsstillende adkomst fra eksisterende veg. Nye avkjørsler fra fylkesveg tillates ikke.
  - kan tilfredsstillende tekniske krav som gjelder for helårsbolig
  - ikke berører naturtypelokaliteter med A- eller B- verdi, rødlistearter kategoriene CR/EN/VU, eller eiketrær med omkrets over 200 cm i brysthøyde
  - ikke kommer i konflikt med kulturminner og kulturmiljø
  - ikke fører til forringelse av kulturlandskapet, natur- eller rekreasjonsverdier
  - ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
  - ikke medfører negative konsekvenser for landbruksdriften og ikke ligger nærmere dyrka mark enn 50 meter
  - ikke medfører bebyggelse nærmere enn 50 meter fra fylkesvei målt fra veiens senterlinje
  - ikke er flom- og rasutsatt

#### **7.1.2 LNF-områder for framtidig spredt boligbebyggelse SB4 – SB7**

- a) Ved søknad om mer enn to boliger inklusive bod og garasje, som bygges samlet i en «huskrull», kreves reguleringsplan. Det vises til § 1 og 2 for bestemmelser om plankrav og unntak fra plankrav.
- b) Ved søknad om tiltak må det dokumenteres at tiltaket:
  - kan tilfredsstillende krav til godkjent vann og avløpsløsning
  - ikke ligger nærmere enn 50 meter fra vann og større elver eller 20 meter fra bekker
  - kan tilfredsstillende gjeldende støykrav
  - kan få tilfredsstillende avkjørsel / adkomst fra eksisterende veg
  - kan tilfredsstillende tekniske krav som gjelder for helårsbolig
  - ikke berører naturtypelokaliteter med A- eller B- verdi, rødlistearter kategoriene CR/EN/VU, eller eiketrær med omkrets over 200 cm i brysthøyde
  - ikke kommer i konflikt med kulturminner og kulturmiljø
  - ikke fører til forringelse av kulturlandskapet, natur- eller rekreasjonsverdier
  - ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
  - ikke medfører negative konsekvenser for landbruksdriften og ikke ligger nærmere dyrka mark enn 50 meter
  - ikke medfører bebyggelse nærmere enn 50 meter fra fylkesvei målt fra veiens senterlinje
  - ikke er flom- og rasutsatt
  - ligger innenfor 800 meter fra eksisterende ruter for skolebuss og at trygg bussholdeplass ved fylkesvegen er etablert

- c) Nye boliger tillates i hht. fordelingen som går fram av tabellen nedenfor. Følgende antall nye boliger er tillatt pr. delområde:

Benevning i plankart	Område	Antall boliger
SB4_1	Kjosen	4
SB5_1 – SB5_2	Voje	4
SB6_1 – SB6_3	Beltet Kroken-Straume	4
SB7_1 – SB7_3	Beltet Straume-Sannes	4

### 7.1.3 LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse SF1-SF7

- a) I LNF-områder hvor spredt fritidsbebyggelse tillates, må det dokumenteres at tiltakene:
- ikke ligger nærmere enn 50 meter fra vann og større elver eller 20 meter fra bekker
  - kan få tilfredsstillende adkomst/avkjørsel
  - ikke berører naturtypelokaliteter med A- eller B- verdi, rødlistearter kategoriene CR/EN/VU, eller eiketær med omkrets over 200 cm i brysthøyde
  - ikke kommer i konflikt med kulturminner og kulturmiljø
  - ikke fører til forringelse av kulturlandskapet, natur- eller rekreasjonsverdier
  - ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
  - ikke medfører negative konsekvenser for landbruksdriften og ikke ligger nærmere dyrka mark enn 50 meter
  - ikke medfører bebyggelse nærmere enn 50 meter fra fylkesvei målt fra veiens senterlinje
  - ikke er flom- og rasutsatt
- b) Fritidsbebyggelse tillates i hht. fordelingen som går fram av tabellen nedenfor. Følgende antall fritidsboliger er tillatt pr. delområde:

Benevning i plankart	Område	Antall fritidsboliger
SF1	Hoseid	6
SF2	Kursdalsseter	6
SF3	Prestøya (Oseidøya)	2
SF4	Finneid	7
SF5	Moland	2
SF6	Elsbutangen	3
SF7	Ytre Vefall	4

### 7.1.4 LNF-områder spredt næringsbebyggelse SN 1

- a) I LNF-områder hvor spredt næringsbebyggelse tillates, må det dokumenteres at:
- a. tiltaket kan tilpasses bestående bygningsmiljø og kulturlandskap
  - b. tiltaket i stor grad kan benytte eksisterende infrastruktur og transportsystem
  - c. tiltaket ikke er i konflikt med dyrka mark
- b) Det tillates etablert inntil 6 enheter som utleiehytter innenfor delområde SN1.



## 7.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 11-7 nr. 6)

### 7.2.1 Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag (pbl § 1-8)

- Tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 til og med § 20-5 tillates ikke nærmere vassdraget enn strandlinje vassdrag som er vist på plankartet.
- Forbudet mot tiltak gjelder ikke tiltak knyttet til opparbeiding av tursti innenfor arealformål grønnstruktur – turdrag.
- Småbåthavn kan etableres i henhold til krav angitt i 7.2.2.
- Innenfor områder som inngår i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder reguleringsplanens byggegrenser og bestemmelser.

### 7.2.2 Småbåthavn

- Småbåthavn/flytebrygger for maksimalt 4 båtplasser kan anlegges uten reguleringsplan, men det skal søkes om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Det skal arbeides for samlokalisering av båtplasser langs Toke.
- Brygger/flytebrygger skal ikke overstige 6 meter lengde og 2 meter bredde. For å legge til rette for atkomst til flytebrygger tillates anlagt en platting med maksimal størrelse 4 m<sup>2</sup> på land og langgang mellom platting og flytebrygge. Langgang kan ha bredde 0,8 m og tilstrekkelig lengde for å sikre tilgjengelighet ved laveste tillatte vannstand i Toke.
- Ved gjenoppføring / hovedreparasjon av brygge som tidligere var mer enn 6 meter, tillates maksimalt 6 meter lengde.
- Det skal legges spesielt vekt på plassering av brygger slik at de ikke hindrer allmennhetens adgang i strandsonen eller er i konflikt med badeplasser, fiskeplasser, landbruksdrift eller ferdsel på Toke.

### 7.2.3 Hensyn til vannforvaltning og vassdragsmiljøet

Alle nye tiltak og aktivitet skal vurderes opp mot vannforskriftens §12.

## 8 Bestemmelser til hensynssoner etter pbl § 11-8

### 8.1 Båndleggingssoner (§11-8 d og f)

#### 8.1.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720

Omfatter naturreservat med verneformål skogvern som er båndlagt etter lov om naturvern. For bestemmelser vises til fastsatt forskrift for hvert enkelt verneområde.

Område	Vernestatus	Verneformål	Dato for vern
Malfjell	Naturreservat	Skogvern	01.12.2017
Vefallnosa	Naturreservat	Skogvern	01.12.2017
Høydalsfjellet (del av)	Naturreservat	Skogvern	16.12.2005
Henneseidfjellet (del av)	Naturreservat	Skogvern	21.12.2010

#### 8.1.2 Hensynssone friluftsliv H530

Omfatter statlig sikra friluftsområder på øyene Nordstrandøya FS00001369, Hansesøy FS00001358 og FS00001357 Beverøya. Det tillates bare enkle tiltak for å tilrettelegge for friluftsliv.

#### 8.1.3 Hensynssone bevaring naturmiljø H560

Omfatter del av Rørholtfjorden med nedslagsfelt som inngår i verneplan for vassdrag, lokalitet 017/3.

#### 8.1.4 Hensynssone nedslagsfelt drikkevann H110 Oseidvann

- a) Tiltak og virksomhet i Oseidvann, bekker og elver som renner ut i Oseidvann og som kan forringe drikkevannskvaliteten, er forbudt. Alle tiltak skal vurderes opp mot vannforskriftens §12.
- b) Motorisert ferdsel på Oseidvann er forbudt, med unntak av nødvendig ferdsel for stedbunden næring og andre eiendommer rundt vannet
- c) Det tillates ikke landing og start med motordrevet sjøfly

#### 8.1.5 Sone hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde

- a) I soner som inngår i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran denne planen Planer som fortsatt skal gjelde:

PLANID	PLANNAVN	Ikrafttredelse
19810001	Reguleringsplan for Henseid	30.06.1983
19930001	REGULERINGSPLAN MOEN GNR. 25, BNR. 38	28.11.1996
19950001	BEBYGGELSESPAN FOR EIENDOMMEN STRAUME GNR.14 BNR.1.	21.06.1995
19960004	Reguleringsplan for Engå Bru	30.01.1997
19960005	Reguleringsplan Vesternes, 29/36	03.11.1997
19980004	Bebyggelsesplan Grønstad	09.03.1999
20000004	Reg.plan for Øvstebråt, gnr. 14, bnr, 2	23.11.2000
20010003	Reguleringsplan for Oddnes	16.10.2003
20130001	Reguleringsplan - Eikenes	12.12.2005
20040007	GRØNSTAD	06.04.2005
20040010	Strandvik og Nordvik	22.06.2004
20050001	Grønvoll	12.12.2005
20050002	Blåbærheia	15.05.2005
20060007	Eisåsen Gnr.15 , Bnr.7.	11.12.2007
20090001	Solberg Søndre, gnr. 13, bnr. 3,5	08.12.2009
20090002	Dukefoss-Solberg, gnr. 13, bnr. 21	15.03.2011
20090004	Hansbuseter	21.09.2010
20120001	Rølandsåsen	21.03.2013
20130006	Tokefjorden hyttegrend	12.06.2014
20140002	Blåbærheia2	01.10.2015
20170003	Bjønnåsen-Langbråten	02.10.2018