

**Plan, næring og utvikling**

20.01.2011

Høringsinstanser

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Saksb	Deres ref.
09/538	L12	PLAN/JHG	

**IBESTAD KOMMUNE. FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR  
ENGENES SENTRUM. OFFENTLIG ETTERSYN**

Ibestad formannskap har i møte 01.12.10, sak 183/10 gjort følgende vedtak:

”I medhold av Plan- og bygningslovens §12-10, vedtar formannskapet i Ibestad kommune å sende ut forslag til *Reguleringsplan for Engenes Sentrum*, med tilhørende planbeskrivelse med vedlegg og bestemmelser, på høring og planen legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.”

Det orienteres herved om at reguleringsplanen er utlagt til gjennomsyn på rådhuset i Hamnvik, samt på kommunens hjemmeside- [www.ibestad.kommune.no](http://www.ibestad.kommune.no) - i tidsrommet:

**21.01.11-04.03.11**

Merknader til planforslaget sendes Ibestad kommune, Plan- næring og utvikling, 9450 Hamnvik, innen 04.03.11.

### BAKGRUNN:

Planen er utarbeidet med bakgrunn i at det ble nedlagt bygge- og deleforbud for området, i påvente av utarbeidelse av reguleringsplan. Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Harstad Tidende den 22. og 25.08.10.

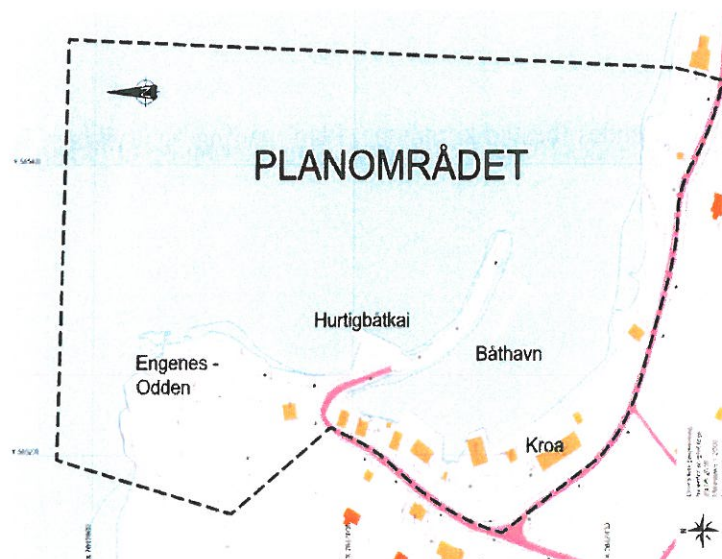
Offentlige innstanser og berørte private grunneiere ble orientert om oppstart av planarbeidet i brev datert 22.08.10.

Planen har vært vurdert og ikke kommet under tiltak som skal konsekvensutredes, jf Pbl § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

### PLANOMRÅDE:

Planområdet ligger lengst nord på Andørja.

Planen omfatter havneområdet og noe av bebyggelsen rundt havna. Nedenfor vises et kartutsnitt i tilpasset størrelse for planområdet.



Kart i tilpasset målestokk – skisse

### Beliggenhet:

Planområdet ligger nord på Andørja, med utsikt mot Senja og havet i nord og nord-vest. Se kartutsnitt foran i beskrivelsen. Solgangen er meget bra og midtsommers har området sol døgnet rundt. Ellers i sommerhalvåret er det gode forhold for ettermiddags- og kveldssol i hele området.

Avgrensning:

Det regulerte området avgrenses som vist på oversiktskartet og plankartet. Planområdet opp fra sjøen er i hovedsak begrenset til midten av fylkesvegen. Det er mot nord tatt med den del av Engenesodden som allerede er bebygget med utleiehytter samt det området som naturlig hører sammen med dette, bl.a. det gamle steinbruddet.

Hele fiskerihavna er med i planen samt hurtigbåtkaia.

Naturressurser:

Området er del av de arealer i Kommuneplanen som er forutsatt benyttet til byggeområder.

Det er ikke innmeldt konflikter med Landbruks-, Natur- eller Friluftsinnteresser i forbindelse med planarbeidet.

Kulturressurser, miljø:

Det er ingen slike interesser tilknyttet området direkte.

PLANENS OMFANG

Totalt omfatter planen både farleder for hurtigbåt, fiskerihavn med eksisterende kaianlegg og molo, småbåtanlegg i sjø (flytebrygger), næringsareal til turistformål (utleiehytter), friluftformål samt flere naustområder som er underlagt krav i hht kulturminnelova og skravert som Hensynssone C i forhold til dette.

Planen omfatter også offentlig bygg (kombinert brannstasjon og venterom for hurtigbåten) samt offentlige trafikkarealer som veg og parkering (felles- og besøkende).

De offentlige vegarealene er i tråd med eksisterende forhold og innebærer kun en stadfesting av denne situasjonen. Private vegarealer er også i stor grad en stadfesting av vegarealer som eksisterer pr. dato. Nødvendig utvidelse av disse arealene er lagt inn. Det er satt av regulert bredde på 6 m til vegformål (halv vegbredde på nedsida av sentrelinje) for Fylkesvegen. Byggegrensa er satt til 15m avstand fra regulert senterlinje for fylkesvegen. For andre vegarealer er det satt 5m avstand til byggegrense fra formålsgrense for vegarealet.

SAMMENDRAG:

Planarbeidet er satt i gang på oppdrag fra Ibestad kommune med hovedhensikt å få en helhetlig avklaring av arealbruken i området.

I planprosessen ble det ved oppstart bedt om innspill til utforming av planen. Som følge av dette kom det innspill både fra offentlige instanser og fra private. Disse er tatt hensyn til så langt det har vært hensiktsmessig ut fra en totalvurdering gjort av forslagsstiller i samråd med Ibestad kommune.

Tiltakshaver: Ibestad kommune  
Forslagsstiller og fagkyndig : HINNSTEIN AS

Planen har som hovedprinsipp at det ikke skal være boligarealer i havneområdet.

Utleieleiligheter som næring er foreslått både i etablerte arealer og nye. Dette vil gjelde både Engenesbrygga og Andørja Adventures sine hytter.

Engenesbrygga er gitt en delt løsning med 1.etasje som fiskerettet areal (fiskemottak) og utleieleiligheter i 2.etasje.

Planen legger også opp til en opprydding i fortøyningsområdet for småbåter innerst i havna med etablering av en flytebrygge langs foten av moloen. Dette vil også gjøre bruken av kaiene på andre sida av havna lettere i og med at manøvreringsarealet blir større.

Huken mellom Engenesbrygga og Arvesen-kaia beholdes som manøvreringsareal som i dag.

Eksisterende flytebrygger er lagt inn i planen uten endring.

Offentlige trafikkarealer er lagt inn i planen omtrent som de eksisterer i dag. Dette gjelder både vegarealer, hurtigbåtkaia og parkering i forbindelse med denne.

Kulturetatens forslag til arealer underlagt kulturminnelova er tatt til etterretning og lagt inn i planen.

### MEDVIRKNING

Alle innspill og korrespondanse vedrørende reguleringen er under planarbeidet vurdert. Vurdering av områdene kommer frem under "Løsninger og Valg".

### MÅL MED PLANFORSLAGET:

Hovedhensikten med planforslaget er å få en helhetlig avklaring av arealbruken på Engenes, spesielt i og rundt havneområdet som den seinere tid har hatt en viss utvikling og med flere byggesaker uten forankring i planvedtak.

Med en vedtatt reguleringsplan vil vurdering av fremtidige saker bli enklere og mer forutsigbart.

En reguleringsplan gir lovhjemmel for bygging på arealene som omfattes av planen i henhold til de formål som planen angir for de forskjellige arealene.

### LØSNINGER OG VALG:

#### Plankart

Planen er framstilt i A1-format i målestokk 1:1000. inkl. tittelfelt A4 og Reguleringsbestemmelser i A4. Reguleringsbestemmelser er vedlagt planbeskrivelsen.

#### Trafikksystem

Fylkesveg 132 går gjennom planområdet (langs plangrensa mot sør og vest). Fra svingen på Fylkesveg 132 ved butikken / kroa går en arm av vegen ned til hurtigbåtkaia. Fylkesvegen inkl. denne armen ned til kaia skal utformes etter Statens vegvesens regler i Håndbok 17 "Veg og gateutforming" og Håndbok 263 "Geometrisk utforming av veg- og gatekryss", se brev fra

Statens vegvesen datert 21.09.2009 i vedleggsdelen. I tillegg kreves i samme brev at "Før området kan utbygges skal avkjørsel med tilhørende sikt være kontrollert og godkjent av Statens vegvesen".

#### Område for Naust N1

Dette området har tidligere vært bebygget med 1 naust. Naustet brant ned for en del år siden. Murene står delvis igjen. Det er regulert inn naustformål på denne eiendommen slik at naustet kan gjenoppbygges. Dette er også i samsvar med innkommet innspill fra grunneier.

#### Område for Friluftsområde F01

Det er innkommet innspill om dette området for flere formål som er vurdert som lite hensiktsmessig og delvis i konflikt med mer overordnede mål for planen.

Området lengst vest (mot brygga) er i et innspill foreslått som leilighetsbygg. Med 15m byggegrense til vegen vil det være lite areal igjen å bygge på. Bygging måtte trolig evt. bygges på fylling ut i sjøen. Dette vil være uheldig for havna.

Området er etter en samlet vurdering foreslått til friluftsmål. I tillegg til friluftsmålet er det er tenkt at det skal kunne bygges 1 naust pr. gnr/bnr.

#### Område for Kommunalteknisk anlegg; SA1

##### Vann

Kommunal vannledning forsyner området. Det er under planlegging nytt høydebasseng i dette nettet, samt bygg for vannbehandlingsanlegg. Dette vil sikre vannforsyningen og kvaliteten av vannet.

Det trenges ikke arealer innenfor denne planen for vannforsyning.

##### Avløp

Området nord for Engenesbrygga, mellom Engenesbrygga og Arvesen-kaia, forutsettes avsatt et område for kommunalteknisk anlegg i form av en slamavskiller som på sikt må etableres av Ibestad kommune for rensing og kontrollert utslipp av all kloakk i dette området.

#### Parkering P01 og P02

Kroa har parkeringsplasser på egen eiendom til besøkende og overnattingsgjester.

For område nedenfor og for større arrangement benyttes den større offentlige parkeringsplassen P01 som pr. d.d. leies av Ibestad kommune. Det finnes intensjonsavtale om at denne skal kjøpes av Ibestad kommune.

Videre er det offentlig parkering P02 ved brannstasjonen / hurtigbåtkaia. Denne kan også benyttes til parkering for brukere av friluftsområdene, havna og kaia samt øvrige parkeringsbehov.

Forøvrig skal parkering i størst mulig grad skje på egen tomt innenfor planen.

#### Område for Naust/Sjøhus; N2 og N3

Naustområdene N2 og N3 er to naustområder som Kulturetaten i Troms Fylkeskommune har vurdert som viktig i kultursammenheng. Området N3 omfatter en eksisterende brygge som er i

daglig bruk og godt vedlikeholdt. Kulturetaten har foreslått at denne eiendommen skal legges skravur på som Hensynssone C (H570) i hht kulturminnelova. Område N2 er også markert som Hensynssone C ihht Kulturetatens brev av 17.06.2010. Området er nærmere omtalt på neste side sammen med tilstøtende arealer for kai og kaibygninger.

#### Område for Friluftsområde; F02

Dette området er pr. i dag dyrket mark. Det er av Andørja Adventures ønsket som et tilleggsareal til servicebygg/turist-formålet. Begrunnelsen har vært at man har behov for et bygg for ettersyn/vedlikehold av utleiebåter m.m. samt vinterlager for båtene.

I forbindelse med utforming av planen er dette formålet vurdert slik at man enten bør søke dette løst utenfor planområdet, eller at man løser det innenfor det området som ligger nærmest inntil kroa (sørøst), ved sløyebua. På den måten blir ikke hele området mellom kroa og brygga beslaglagt til ett formål, og man stenger ikke området mellom veggen og havna, som fortsatt kan brukes på den måten det brukes i dag, både som parkering i forbindelse med Tour de Andørja eller andre arrangement og som lagerplass for utleiebåter. Dette er ikke i konflikt med definisjonen og overordnet bruk som friluftformål.

#### Område for Kroa; RB1

1. etasje: Fiskerelatert område i tilknytting til område for ”Kai med tilhørende bygninger”
2. og 3. etasje: Formål som dagen bruk: Kro/servicebygg/opplevelsessenter. Dette inkluderer overnatting som i dag i de 5 enhetene i 3. etasje. Hovedformål: Turistrettet næringsformål.

#### Område for Fiskemottak og utleieboliger (Engenesbrygga); FM1 og RB2

Dette området har utløst planarbeidet med søknad om å kunne bygge om brygga til selveierleiligheter. Underveis i planarbeidet har det vært vurdert andre forslag. Man har ikke kunnet foreslå formål og bruk som vil falle inn under boligbegrepet da utgangspunktet har vært en fiskebrygge i et område for offentlig fiskerihavn.

Som konklusjon på vurderingene og diskusjonene har man kommet fram til en delt løsning der etasjen som ligger på kainivå fortsatt skal være relatert til fiske, kai og havn mens man for 2. etasje kan drive utleieenheter av samme type som Kroa ovenfor.

Forslag til formål i planen har dermed blitt slik:

1. etasje: Fiskemottak relatert til kai og havneområdet
2. etasje: Ombygges til utleieenheter.

Veggen ned til Engenesbrygga er forutsatt å være offentlig veg (kommunal) til kaia og havna.

Område for Naust/Sjøhus; N2 – og

Område for Kai/Lager/Kontor; K1

Dette er det andre området som Kulturetaten har foreslått underlagt Kulturminnelova, og naustområdet er skravert som Hensynssone C; H570

Området omfatter to reguleringsmessige områder

- Kai/Lager/Kontor hvor disse funksjonene inngår i dagens bruk av arealet og skal fortsatt være forbeholdt slik bruk. Dette gjelder 2 gamle kai-/lagerbygninger som er i daglig bruk og som er alminnelig godt vedlikeholdt.
- Naust – areal med 2 gamle naust som fortsatt skal ha slik bruk. Også en tredje bygning innenfor dette området (ei lita bu på ca. 2x2m) ligger også innenfor naustområdet og omfattes av forslaget om Hensynssone C.

Område for Brannstasjon / Venterom for hurtigbåt; O1

Bruken av dette arealet forutsettes å være som i dag.

Område for Utleiehytter UH1

Dette er området som pr. dato er utbygget med 4 hytter + en hytte med kontor/administrasjon og en del felles fasiliteter.

Evt utvidelse av dette har vært vurdert, men er ikke lagt inn i planen. Konkrete innspill om dette kan tas opp til vurdering under politisk behandling av planen eller i forbindelse med offentlig ettersyn. Se også punktet nedenfor om Friluftsområde.

Område for Nærmiljøanlegg – Plass for utearrangement; UA1

Dette er et gammelt steinbrudd som i lang tid har vært et område med mye skrot og steinrester/jordhauger.

I 2010 er dette området ryddet og planert og vil kunne være et fint område for utearrangement enten felles for heile Engenes eller spesielle arrangement i regi av Kroa / Andørja Adventures, for eksempel St. Hans - arrangement eller lignende.

Område for Hensynssone D ihht Kulturminnelova (H730)

Oppe på toppen bak det gamle steinbruddet er det påvist kulturminne (gravrøys) som er markert som Hensynssone D i hht Kulturminnelova. Dvs. at dette er påviste og registrerte kulturminner som skal sikres.

Område for Friluftsområde; F03

Resten av Engenesodden er lagt inn i planen som friluftsområde.

Det har vært diskutert om deler av dette arealet skulle foreslås som utvidelse av område for Utleiehytter, men det er ikke kommet konkrete innspill om dette til forslagsstiller, og tanken om utvidelse har blitt lagt til side. Dette kan evt. komme som en reguleringsendring seinere eller som en endring under politisk behandling eller i forbindelse med runden med offentlig ettersyn.

GRUNNERVERV/GRUNNRETTIGHETER

Eierforhold.

Vedlagte liste over naboer og berørte grunneiere viser eierforholdene i området.


Areal berørt område:


Områder for Bebyggelse og anlegg totalt	8,65 daa
Områder for Samferdsel og teknisk infrastruktur totalt	8,92 daa
Områder for Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR);	0
Område for Friluftsmål (på land) F01+F02+F03	11,3 daa
Områder for Bruk og vern av sjø og vassdrag totalt	108,96 daa
Totalt areal innenfor reguleringsplanen:	<b>137,767daa</b>

REGULERINGSBESTEMMELSER:

Planen inneholder også reguleringsbestemmelser, disse er vedlagt.

Med vennlig hilsen  
Ibestad kommune

  
Geir Sætre  
Seksjonsleder

  
Johan-Harald Gamnes  
Ingeniør

Vedlegg: Adresselister  
Plankart A4 (nedfotografert)  
Reguleringsbestemmelser



## Reguleringsplan Engenes

### Høringsinnstanser:

Navn	Avdeling	Adresse	Poststed
Fylkesmannen i Troms	Miljøvernavdelingen	Postboks 6105	9291 Tromsø
Fylkesmannen i Troms	Samfunnssikkerhets- og beredskapsstaben	Postboks 6105	9291 Tromsø
Fylkesmannen i Troms	Landbruksavdelingen	Postboks 6105	9291 Tromsø
Tromsø Museum	Universitetsmuseet		9037 Tromsø
Sametinget		Avjovårgaiaidnu 50	9730 Karasjok
Troms Fylkeskommune	Plan- og utviklingsetaten	Postboks 6600	9296 Tromsø
Troms Fylkeskommune	Kulturetaten	Postboks 6600	9296 Tromsø
Statens vegvesen	Nord Distrikt	Fjordgt. 5	9497 Harstad
Statens vegvesen		Drayfushammaren	8002 Bodø
Kystverket Troms og Finnmark		Serviceboks 2	6025 Ålesund
Hålogaland Kraft			9480 Harstad
Telenor AS	Region Nord	Boks 1196	9491 Harstad
Øvrige lag/foreninger:			
Tour de Andørja	v/Eidar Tøllefsen	Årbostad	9454 Engenes
Engenes Flytebrygger AL	v/ Gunnar Paulsen	Uranusveien 22	9408 Harstad

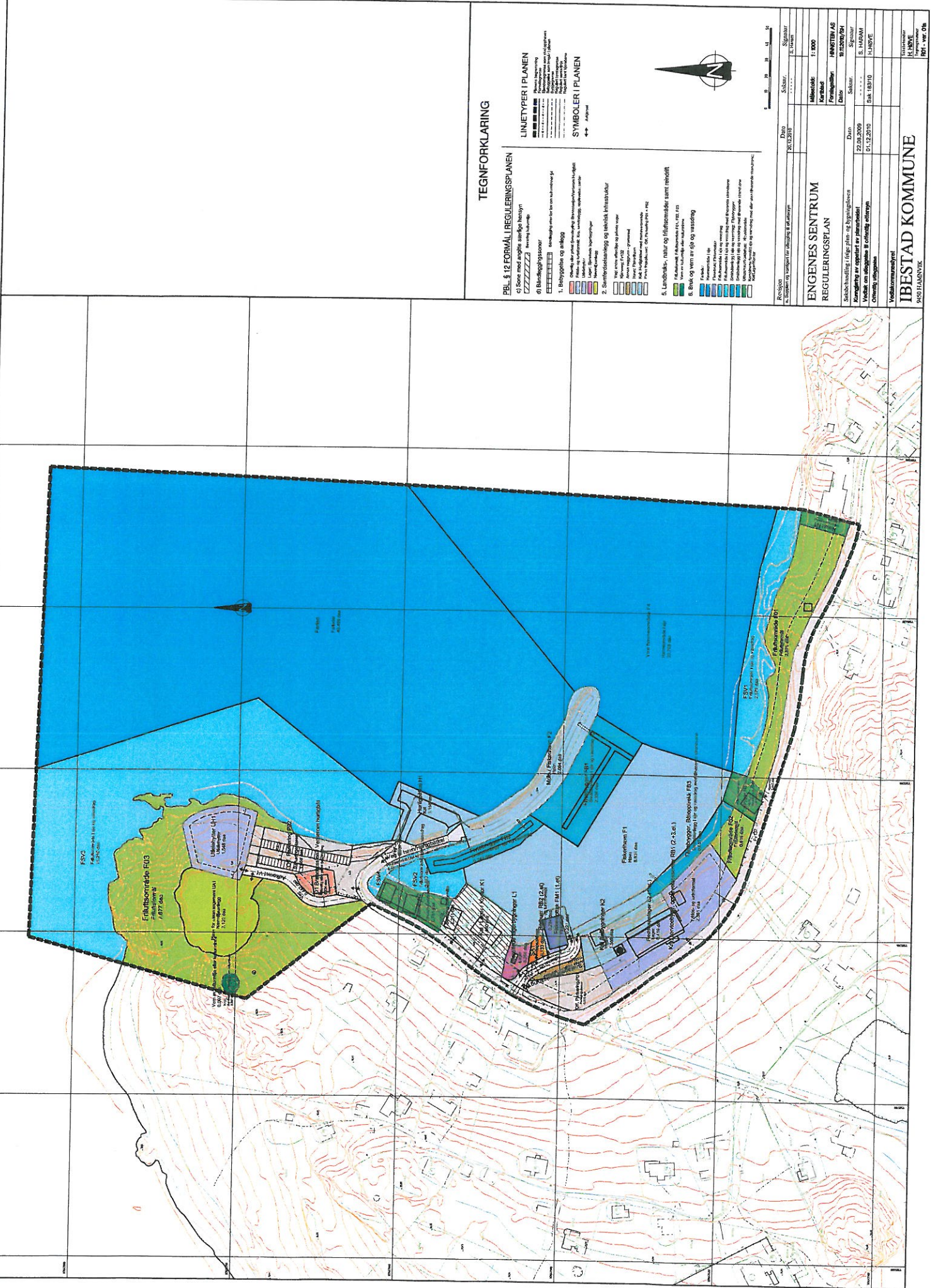
10.01.2011



Adresseliste – varsel er sendt i hht denne lista (dette til orientering for alle mottakere)

Gnr./bnr.	Etternavn/Firma m.m.	Fornavn	Merkn.	Adresse	Postnr.	Poststed
1917-107/5	Arvesen	Ragnhild Halfrid			9455	Engenes
1917-107/68	Andørja Adventures AS				9455	Engenes
1917-107/59	Ibestad kommune				9450	Hamnvik
1917-107/62	Ibestad kommune				9450	Hamnvik
1917-107/3	Engenes	Hans-Jørgen		Rypeveien 11	9300	Finnenes
1917-107/48	Hansen	Per Charles		Postboks 22	9455	Engenes
1917-107/2	Normann	Rune			9455	Engenes
1917-107/11	Gabrielsen	Margot Helene		Varnes	9022	Krokeldalen
1917-107/8	Hansen	Per Charles		Postboks 22	9455	Engenes
1917-107/53	Engenesbrygga AS			Svartdalveien 38	9407	Harstad
1917-107/60/0/1	Midnattsol AS			Engenes	9455	Engenes
1917-107/60/0/2	Engenes Fiskeriservice BA				9455	Engenes
1917-107/63	Ibestad kommune				9450	Hamnvik
1917-107/1	Arvesen	Johannes Arne			9455	Engenes
1917-107/7	Arvesen	Vivi Dorit			9455	Engenes
1917-107/17	Kristiansen	Synøve Elsa			9455	Engenes
1917-107/69	Statens Vegvesen Region Nord			Dreyfushammarn 31	8002	Bodø
	Arvesen	Børge			9455	Engenes
1917-107/16	Arvesen	Finn Markus	repr. for Eli Arvesens arvinger		9455	Engenes
	Bertheussen	Knut			9455	Engenes
	Simonsen	Arnt Kristian			9455	Engenes
	Nilsen	Hallgeir Nordalf			9455	Engenes
	Arvesen As				9455	Engenes
	Nylund	Jan			9455	Engenes
1917-107/12	Kristiansen	Kyrre Noralf			9455	Engenes
1917-107/20	Kristiansen	Kyrre Noralf			9455	Engenes
1917-107/64	Arvesen	Børge		Indre AA	9454	Anstad
1917-107/64	Arvesen	Johannes Arne			9455	Engenes
1917-107/51	Engenes Dagligvare	Trond Jenssen			9455	Engenes
1917-107/23	Luther	Anne Oddveig		Heggeveien 40 F	1481	Hagan
1917-107/23	Simonsen	Tove Lillian		Banmyra 31	9414	Harstad
1917-107/23	Arvesen	Hege		Kleiva 2 A	9411	Harstad
1917-107/21	Arvesen	Vivi Dorit			9455	Engenes
1917-107/28	Arvesen Magne & Sønnner AS				9455	Engenes





**TEGNFORKLARING**

**PBL § 12 FORMÅL I REGULERINGSPLANEN**

d) Sone med angitte særlige hensyn til bebyggelsesgrader

**1. Biotop og skog**  
 Område som fremmer og beskytter biologisk mangfoldighet, landskapskvalitet og kulturmiljø. Område som er viktig for rekreasjon og friluftsliv.

**2. Skilteforbindelse og lokale tilkomstfor**  
 Område som er viktig for trafikksikkerhet og som bidrar til å redusere trafikkløslast og luftforurensning.

**3. Landskaps-, natur- og kulturmiljø samt rekreasjon**  
 Område som er viktig for landskapskvalitet, rekreasjon og kulturmiljø.

**4. Biotop og vann avløp og vassdrag**  
 Område som er viktig for biologisk mangfoldighet, landskapskvalitet og kulturmiljø.

**LIJNETYPER I PLANEN**

----- Planlagt vei  
 - - - - - Planlagt gangsti  
 - - - - - Planlagt sykkelsti  
 - - - - - Planlagt vannledningsnett  
 - - - - - Planlagt avløpsnett

**SYMBOLER I PLANEN**

□ Borettslag  
 □ Eiendom  
 □ Gård  
 □ Grøntrom  
 □ Park  
 □ Skole  
 □ Sykehus  
 □ Utvalgte bygninger



Revisjon	Dato	Saksnr.	Saksnr.
1	18.12.2010	10/1010	10/1010
<b>ENGES SENTRUM REGULERINGSPLAN</b>		Målestokk	1:1000
		Forprosjekt	HÅNSTEN AS
		Dato	18.12.2010/14
Saksbehandling i følge plan- og bygningsetaten		Dato	22.08.2009
Kommisjon for reguleringsplaner		Utvalgt av	S. HANSEN
Vedlegg til reguleringsplan		Dato	01.12.2010
Oversikt over planens innhold		Sak	18/10
Vedlegg til reguleringsplan		Saksnr.	10/1010
Vedlegg til reguleringsplan		Utvalgt av	H. HØYE
Vedlegg til reguleringsplan		Dato	18.12.2010
Vedlegg til reguleringsplan		Saksnr.	10/1010
Vedlegg til reguleringsplan		Utvalgt av	H. HØYE
Vedlegg til reguleringsplan		Dato	18.12.2010
Vedlegg til reguleringsplan		Saksnr.	10/1010
Vedlegg til reguleringsplan		Utvalgt av	H. HØYE



## **IBESTAD KOMMUNE**

### **Reguleringsbestemmelser for "ENGENES SENTRUM"**

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet for "Reguleringsplan for Engenes Sentrum" ligger innenfor vist plangrense.

Planområdet reguleres for følgende formål:

**OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG  
OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR  
OMRÅDER FOR LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (LNFR)  
OMRÅDER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

#### **1. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- 1.1 Etablering av ny eiendom, fradeling og sammenføringer kan skje ihht. vedtatt plan.
- 1.2 Byggegrenser er vist på plankartet for de arealer det kan bygges på.
- 1.3 Støynivået i området skal ikke overstige Plan- og Bygningslovens grenseverdier for støynivå, gitt i Teknisk forskrift og NS 8175.
- 1.4 Bestemmelser vedr. materialbruk m.m.  
All bebyggelse innenfor planområdet må ta hensyn til og tilpasses stedets byggeskikk, slik som størrelse, materialbruk og fargebruk.
- 1.5 I område for Utleiehytter UH1 tillates oppført enheter i 2 etasjer med maks samlet utnyttelsesgrad BYA=30%. Parkering skal i hovedsak løses på egen eiendom sign. UH1. Det kan også parkeres på Off. p-plass med signatur P02.
- 1.6 Område for brannstasjon/venterom, O1, tillates bebygget med 1 etasje og utnyttelsesgrad BYA=50%. Maksimal takhøyde settes til kt. 8,5 på dette området.
- 1.7 Kro, servicebygg, opplevelsessenter (Kroa); RB1 + L2  
Arealet skal ha delt formål:
  1. etasje benyttes i hovedsak til Redskapslager L2 m.m.. Se neste punkt.
  2. etasje samt en del av 1. etasje benyttes til bevertning og arrangement; Kro; RB1
  3. etasje skal benyttes til utleieenheter / rorbuer; fritids- og turistformål; RB1
- 1.8 Redskapslager L2  
1. etasje av "Kroa" skal benyttes til formål som Redskapslager L2 eller andre formål rettet mot fiskeri og kaifunksjoner. Noe av 1. etasje kan benyttes som bevertningsarealer som i dag, som del av signatur RB1.
- 1.9 Naust N1  
Arealet kan gjenoppbygges med ett naust med maks mønehøyde 4,5m
- 1.10 Fiskemottak / Utleieenheter (Engenesbrygga); FM1 + RB2
  1. etasje tillates for fiskemottak, FM1, eller annen og liknende fiskerirettet virksomhet.
  2. etasje tillates ombygget til Rorbuer eller annen form for utleieenheter til Fritids- og turistformål; RB2.
- 1.11 Sjørettede lagerbygninger L1  
Arealet benyttes til eksisterende lagerbygning

- 1.12 Slamavskiller SA1**  
Området avsettes for framtidig felles slamavskiller for den delen av Engenes som naturlig har avrenning og avløp til havneområdet.
- 1.13 Naust N2**  
Området skal brukes til naust som i dag.  
Kulturetatens krav til vern og vedlikehold skal følges. Se generelle punkt vedr. krav stilt til hensynssone C.
- 1.14 Kai / Lager / Kontor K1**  
Området skal benyttes til lager av fiskeredskap/-utstyr/-bruk. Det kan også benyttes til kontor i tilknytning til virksomhet innen fiskeri.  
Kulturetatens krav til vern og vedlikehold skal følges. Se generelle punkt vedr. krav stilt til hensynssone C.
- 1.15 Kulturminne / Gravrøys; hensynssone D**  
Gravrøysa på toppen bak det gamle steinbruddet er automatisk freda ihht lov om kulturminner av 1978 § 4 og markert med hensynssone d) på plankartet. Kulturminnet er båndlagt etter kulturminneloven § 4.
- 1.16 Kulturminner / Bygninger; hensynssone C**  
3 bygninger i området med signatur Naust N2 og 2 bygninger i området med Kai/Lager/Kontor K1 er markert med hensynssone C i plankartet. Ihht Plan- og bygningsloven § 12-7, 6 skal bygningene istandsettes og vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper. Bestemmelsen om bygningsmessig vedlikehold gjelder alle bygningene innenfor områdene N2 (2 gamle naust + ei lita bu), N3 (brygge) og K1 (to kai-/lager-bygninger (brygge/kontor)).
- 2. OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- 2.1** Fylkesvegen skal ha 15m byggegrense.
- 2.2** Direkte adkomster fra Fv132 til eiendommer opprettholdes som i dag.
- 2.3** Fv132 reguleres med den bredde som tidligere er ervervet til veggrunn. Teoretisk regulert bredde settes til 12m. Plangrensa er lagt i vegmidte. Bare ca halve vegarealet er dermed med i denne reguleringsplanen..
- 2.4** Adkomst V1 til UH1 skal være offentlig. Veggen skal også være adkomstveg til Nærmiljøanlegget / Plass for utearrangement; signaturen UA1. Veggen reguleres med bredde 6m som inkluderer veggroft på 1m på hver side.
- 2.5** Parkeringsplass P01 og P02 skal være offentlige p-plasser.  
P02 er parkering i tilknytning til hurtigbåtkaia (H1), men skal også være p-plass for brukere av friluftsområdene og evt. behov til parkering i forbindelse med arrangementer.
- 2.6** Adkomstveg V2 er adkomst til Engenesbrygga (FM1/RB2) og kaiområdet nedenfor Kroa.  
Veggen er regulert med 8m bredde som inkluderer veggrofter og skråninger.  
Veggen er også adkomst til området for slamavskiller SA1 og Lager L1
- 2.7** Område A1 (Annet vegareal) er vegskråning som benyttes til snølagring.



## **5. OMRÅDER FOR LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (LNFR)**

- 5.1 Friluftsområdet F01 kan bebygges med ett naust pr. bruksnummer. Maks mønehøyde settes til 4,5m  
Tilhørende båtøppteck kan etableres til lavvann.
- 5.2 Område for Utearrangement UA1  
Området skal benyttes til nærmiljøanlegg og kan møbleres i hht de aktiviteter som tilhører et sånt område;  
bord og benker, grue/bålplass o.l.

## **6. OMRÅDER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

- 6.1 Farleder skal underlegges bestemmelsene til Kystverket.
- 6.2 Havna med manøvreringsområder i forhold til kaier skal underlegges Kystverkets bestemmelser for offentlig fiskerihavn.

