



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold



KOMMUNEDELPLAN FOR SISTRANDA

FRØYA KOMMUNE

Bestemmelser

PlanID 1620201508

BESTEMMELSER

Oppdragsgiver: Frøya kommune
Rådmannen

Versjon	004
Dato utarbeidet	13.05.16
Utarbeidet av/ oppdragsleder	Plankontoret Grete Bakken Hoem
Kontrollert av	Sissel Enodd og Leif Conradi Skorem

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
002	20.04.2018	Oppdatert etter 2.gangs høring.
003	06.09.2018	Oppdatering etter 3.gangs høring
004	28.09.2018	Oppdatering etter vedtak om egengodkjenning

Politisk behandling

Dato	Utvalg	Vedtak
19.01.2016	Formannskapet, sak 2/16	Innstilling til kommunestyret: <i>Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 11 - 14 vedtar Frøya kommune at forslag til kommunedelplan for Sistranda sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.</i>
28.01.2016	Kommunestyret, sak 3/16	<i>Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 11 - 14 vedtar Frøya kommune at forslag til kommunedelplan for Sistranda sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.</i>
23.06.2016	Kommunestyret, sak 80/16	<i>Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 11-14 vedtar Frøya kommunestyre at forslag til kommunedelplan Sistranda med planbeskrivelse med bestemmelser og tilhørende plankart, datert 13.05.16, legges ut på 2.gangs høring og offentlig ettersyn. Innspill fra Torbjørn Hammernes, grunneier Tuvneset/Kjerka tas til følge. Område B 3b, område for den gamle videregående skole, beholdes som offentlig formål/offentlig tjenesteyting.</i>
31.05.2018	Kommunestyret, sak 61/18	<ol style="list-style-type: none">1. Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 11-14 vedtar Frøya kommunestyre at forslag til kommunedelplan Sistranda med tilhørende planbeskrivelse (datert 27.04.18) med bestemmelser (datert 20.04.18) og plankart (datert 04.05.18), legges ut på 3.gangs høring og offentlig ettersyn.2. Høringsperioden holdes fra 04.06.18 til 01.09.18.3. Rådmannen gis fullmakt til å gjøre eventuelle karttekniske, samt tekstmessige oppdateringer i dokumentene, i henhold til vedtak.4. Hele eller deler av tidligere N2 avsettes til bolig.

27.09.2018	Kommunestyret, sak 121/18.	<p>1. Kommunestyret i Frøya kommune egengodkjenner kommunedelplan Sistranda, planid: 1620201508, med de endringer som fremkommer i sakspapirene, jamfør § 11-15 i Plan- og bygningsloven:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Planbeskrivelse, datert 07.09.18. b. Planbestemmelser, datert 06.09.18. c. Plankart, datert 10.09.18. d. Konsekvensutredning og ROS-analyse, datert 07.09.18. <p>2. Unntatt fra rettsvirkning er område som omfatter utfylling i sjø på Siholmen, samt høydebestemmelser for sentrumsformål på Siholmen. Arealformål, samt høydebestemmelser, sendes ut på begrenset høring, jamfør §§ 11-14 og 11-16 i Plan- og bygningsloven. Høringsperioden settes fra 01.10.18 til 19.11.18.</p> <p>3. Rådmannen gis fullmakt til å gjøre eventuelle karttekniske, samt tekstmessige oppdateringer i dokumentene, i henhold til vedtak.</p>
------------	----------------------------	--

Innhold

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN.....	5
1 GENERELLE BESTEMMELSER PBL § 11-9	6
2 HENSYNSSONER PBL § 11-8	8
4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL PBL § 11-7, jf. §§ 11-10/11	9
PBL § 11-7 pkt 1) Bebyggelse og anlegg.....	10
PBL § 11-7 pkt 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	11
PBL § 11-7 pkt 3) Grønnstruktur	12
PBL § 11-7 pkt 5) Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift.....	12
PBL § 11-7 pkt 6) Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.....	12

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN

Bestemmelser med juridisk virkning framgår i ramme

Forklarende tekst eller retningslinjer gjengis i kursiv og er ikke juridisk bindende

Dato for utarbeidelse av reguleringsbestemmelsene: 27.06.2016

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.09.2018

Dato for godkjenning av Kommunestyret: 27.09.2018

Forkortelser og begreper brukt i planbestemmelsene og plankart:

PBL: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 2008.

BYA: Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet.

BRA: Prosent bruksareal angir forholdet mellom bruksareal og tomtearealet.

Mønehøyde: Mønehøyde er høyde til skjæringen mellom to skrå takflater. Mønehøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Gesimshøyde: Gesimshøyde er høyde til skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten. Gesimshøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Gjennomsnittlig planert terreng:

For nærmere beskrivelse av begrepene vises det til byggt teknisk forskrift.

Forkortelser arealformål:

BN: Boligbebyggelse - nåværende

BF: Boligbebyggelse – fremtidig

SN: Sentrumsformål – nåværende

SF: Sentrumsformål – fremtidig

TN: Tjenesteyting – nåværende

TF: Tjenesteyting – fremtidig

NN: Næringsbebyggelse – nåværende

NF: Næringsbebyggelse – fremtidig

IN: Idrettsanlegg – nåværende

IF: Idrettsanlegg – fremtidig

ABN: Andre typer bebyggelse – nåværende

ABF: Andre typer bebyggelse – fremtidig

GRN: Grav og urnelund – nåværende

GF: Grønnstruktur – fremtidig

FN: Friområde – nåværende

FF: Friområde – fremtidig

SH: Småbåthavn – nåværende

FFNF: Ferdsl, fiske, natur og friluftsliv

1 GENERELLE BESTEMMELSER PBL § 11-9

- 1.1 Ved større bygge- og anleggsarbeid, skal det foreligge plan for trafikkavvikling, transport, driftstider, støyforhold, rystelser osv. Der det er nødvendig skal det gjøres avbøtende tiltak før bygge- og anleggsperioden kan igangsettes. Det vises til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012 eller nyere revideringer).

Krav om reguleringsplan, jf. Pbl § 11-9 pkt 1

- 1.2 Når ikke annet er bestemt, gjelder kommunedelplanen for Sistranda foran tidligere vedtatte planer når plankart og bestemmelser ikke samsvarer med kommunedelplanen. Alle reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.16 gjelder foran kommunedelplanen for Sistranda. Dette gjelder også reguleringsplaner vist som hensynssoner i plankartet.

- 1.3 For underformål til Bebyggelse og anlegg stilles det krav om reguleringsplan. Det stilles ikke krav til reguleringsplan ved mindre utbygging i nåværende områder for boligbygging (BN). For område F2 er det krav om reguleringsplan før opparbeidelse/utbygging til park kan skje.

- *Med mindre utbygging menes utbygging med inntil to boenheter.*
- *Unntatt fra reguleringsplikten er Turveg1 Sistien, se planbestemmelser §§ 3.1 og 3.2.*
- *Naust kan bygges på område Naust 1 og Naust 2, se planbestemmelse § 4.5.*
- *Det skal tas hensyn til at Sistien skal gå gjennom byggeområdene.*

- 1.4 Eksisterende bebyggelse inngår i kommunedelplanen.

Krav til universell utforming og uteoppholdsareal, jf. Pbl § 11-9 pkt 5

- 1.5 Områder avsatt til privat og offentlig tjenesteyting, samt utomhusanlegg legges til rette med universell utforming.

- 1.6 Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal etter følgende areal- og kvalitetskrav:
Minimum 6 m² privatareal for leilighetsbygg/blokkbebyggelse.
Minimum 30 m² privatareal for annen type bebyggelse.
Minimum 25 m² fellesareal per boenhet for leilighetsbygg/blokkbebyggelse (ved 4 eller flere enheter).
Minimum 50 m² fellesareal per boenhet for annen type bebyggelse.
Fellesareal skal tilrettelegges for allsidig lek og aktiviteter for ulike brukergrupper. De skal til rette legges med universell utforming og ha en skjermet plassering med gode sol, terreng og miljøforhold. Fellesarealene skal ha en trafiksikker og tydelig atkomst fra boligområdene de tilhører.

Felles uteoppholdsareal, inklusive lekeareal, skal inngå i reguleringsplaner for nye boliger. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen legges til grunn.

- *Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres.*
- *Arealplanlegging skal bidra til å fremme trafiksikkerhet og god folkehelse.*
- *Ved planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer ivaretas*

1.7 Krav til parkering følger til enhver tids gjeldende kommuneplan.

1.8 Transport og infrastruktur:

Tilførselsveier og hovedveier skal gi god og trafikk sikker framkommelighet. Dette skal oppnås gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler og opparbeidelse av sikre traséer og krysningspunkter for gående og syklende.

Langs kommunale veier tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø innenfor en avstand av minimum 1 meter fra ytre veikant eller regulert veikant.

Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafikk sikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.

Korte og trafikk sikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud, offentlig servicetilbud, grøntområder og lekeareal skal ivaretas i all arealplanlegging

Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap, jf. Pbl § 11-9 pkt 6

1.9 Nye bygg og anlegg skal tilpasses naturgitte omgivelser og kulturlandskap, og med minst mulig terrenginngrep. Karakteristiske trekk i landskapet med særegen vegetasjon og sammenhengende vegetasjonsbelter skal inngå i planene. Grønndrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan, jf. Pbl § 11-8 a)

1.10 Plan for veg/adkomst, herunder adkomst fra offentlig veg, skal inngå i alle reguleringsplaner. Det er krav om godkjent VA-plan før utbygging av regulert område.

1.11 Ved regulering skal det oppgis minimum antall boliger innenfor planområdet, jfr. jordlova § 9.

Retningslinje for minimum antall enheter pr. daa for ulike boligformål i reguleringsplan:

- Boligbebyggelse: 2 enheter pr. daa.
- Boligbebyggelse – frittliggende – småhusbebyggelse: 1 enhet pr. daa.
- Boligbebyggelse – konsentrert – småhusbebyggelse: 1,5 enhet pr. daa.
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse: 3 enheter pr. daa.

1.12 I reguleringsplan for byggeområdene som er berørt av *hensynssone, fare for stormflo*, § 2.1, må risiko for stormflo og havnivåstigning vurderes og legges til grunn for plassering og utforming av ny bebyggelse. Med mindre det gjøres avbøtende tiltak, skal alle bygningsdeler under kote 3+ tåle sjøvann.

1.13 Det skal utføres grunnundersøkelser før regulering av ny bebyggelse, som grunnlag for å vurdere behov for avbøtende tiltak. Det skal gjøres rede for byggbarhet og skred sikkerhet.

NVEs retningslinje 2-2011, eller nyere revisjoner av denne, skal legges til grunn for dokumentasjon av skred sikkerhet.

1.14 Før utarbeidelse av reguleringsplan og ny bebyggelse skal det utføres støyundersøkelser.

Det tillates støvfølsom arealbruk i gul støvsone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå
I rød støvsone tillates det ikke støvfølsom arealbruk, med mindre det kan dokumenteres at minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom har tilgang mot stille side.

- *Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 eller nyere revisjoner av denne, skal legges til grunn ved detaljplanlegging av arealbruken i støfutsatte områder.*
- *Med støvfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, og rekreasjonsarealer.*
- *Ved planforslag eller bebyggelse som kan medføre økt støy, skal det foreligge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støymfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.*

1.15 Høydebestemmelser skal avklares gjennom reguleringsplan. Unntatt fra dette er: For områdene avsatt til kombinert formål forretning/kontor (F1 til F5) og forretning/bolig/offentlig formål i reguleringsplan for Sistranda – Sentrum Sør (planid: 1620200705), skal gesimshøyde/mønehøyde ikke overstige 16 m over gjennomsnittlig planert terreng.

1.16 Tiltakshaver har aktsomhets- og meldeplikt mht. kulturminner, jfr. lov om kulturminner av 1978, § 8.

1.17 For alle tiltak og planer i områder som berører sjø eller vassdrag, skal det under forberedelsen av tiltaket eller før planprosessen vurderes konsekvenser for drift av akvakultur.

1.18 I reguleringsplanen skal det fremgå hvordan håndtering av avfall skal løses innenfor planområdet. Oppsamling og mellomlagring av avfall utenom ordinær renovasjonsordning er ikke tillatt.

Lagring av kasserte løse gjenstander på en slik måte og omfang at det er skjemmende eller kan være til skade eller ulempe for miljøet er ikke tillatt. Jf. Forurensningslovens §28.

På utomhus næringsarealer er det ikke tillatt med lagring av løse gjenstander som ikke er nødvendig for den aktuelle næringsvirksomheten.

1.19 For reguleringsplaner som berører arealformål for Sistien (turvei/turdrag – fremtidig) skal denne innarbeides i planen. Sistien bør ha tilstrekkelig sideareal til at intensjonen om en naturopplevelse tilknyttet hav/sjø blir ivaretatt.

2 HENSYNSSONER PBL § 11-8

2.1 **Hensynssone, fare for stormflo** er kote 3+ fra middel høyvannstand. Risiko vurderes nærmere i reguleringsplan, jf. §1.12. Reguleringsplaner og tiltak etter pbl. § 20-1 i *hensynssone, fare for stormflo* skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås, jf. pbl. § 28-1. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes. Alle bygningsdeler under kote 3+ skal tåle sjøvann. Det vises til DSB sin veileder *Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging*.

2.2 **Vedtatte reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde** er vist i plankartet med hensynssone og planID.

2.3 **Hensynssone C kulturminner:** Innen området for LNFR med hensynssone C (H570) – sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø, må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

Dette gjelder også for drikkevannskilden. Tiltak i hensynssone må også behandles etter drikkevannsforskriften.

2.4 **Hensynssone Høyspentlinjer:** Før søknad om tiltak i hensynssonen må det foreligge uttalelse fra ledningseier.

2.5 **Hensynssone drikkevannskilde:** Innenfor disse områdene er det ikke tillatt med inngrep eller tiltak som kan påvirke vannkvaliteten.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL PBL § 11-10

Unntak fra krav om reguleringsplan, jf. Pbl § 11-10 pkt 1

3.1 For Sistien (turvei/turdrag – fremtidig), kreves ikke reguleringsplan. Traseen framgår av plankartet, jamfør § § 1.19 og 3.2.

Krav til fysisk utforming av anlegg, jf. Pbl § 11-10 pkt 2

3.2 Sistien (turvei/turdrag – fremtidig), mellom Siholmen og Nordhammarvik næringspark skal bygges ut på en mest mulig skånsom måte. Det tillates ikke utfylling i sjø eller andre vesentlige terrenginngrep i strandsonen. Ved utbygging skal Sistien gjøres tilgjengelig for så mange brukergrupper som mulig og med følgende standard:
Sistien skal ha grusdekke og bygges ut i en bredde på opptil 2,5 m, unntatt:
Mellom reguleringsplan for Blått kompetansesenter og sentrumsformål sør for Frøya kultur- og kompetansesenter skal den bygges ut i opptil 3 meters bredde.

4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL PBL § 11-7, jf. §§ 11-10/11

PBL § 11-7 pkt 1) Bebyggelse og anlegg

- 4.1 Bestemmelse til **boligformål** - byggehøyder og utnyttelse:
Dersom ikke annet er nærmere angitt i reguleringsplan eller gitt unntak jf. § 1.15, gjelder at framtidig bebyggelse ikke skal overskride gesimshøyde på maksimum 7m og mønehøyde på maksimum 10m over gjennomsnittlig terreng.
Dersom ikke annet er nærmere angitt gjelder at for framtidig bebyggelse tillates det en maksimum utnyttelse på 40% BYA av den enkelte eiendom.

Retningslinje for regulering av øvrige boligområder:

Ved oppføring av ny boligbebyggelse fra Melkstaden til Siholmen skal det tilrettelegges for fortetting.

I området Siholmen til Ervika legges det til rette for differensiert utbygging.

- 4.2 Bestemmelse til område **B11** (område for boligbygging – fremtidig, BF):
Området kan ikke bygges ut før man har en godkjent løsning for å ivareta trafiksikkerhet og fremkommelighet, særlig for myke trafikanter.
Byggegrense mot sjø settes til 50 m.

- 4.3 **Sentrumsformål – nåværende og fremtidige:**

Gjelder sentrumsområde på Siholmen og Rabben. (S)

Framtidig bebyggelse skal ikke overskride gesimshøyde på maksimum 10 m og mønehøyde på maksimum 13 m over gjennomsnittlig terreng. UNNTATT RETTSVIRKNING

For framtidig bebyggelse tillates det en maksimum utnyttelse på 200 % BRA av den enkelte eiendom.

Det tillates ikke oppføring av boliger under kote 3+. For bygningsdeler under kote 3+ vises det til planbestemmelse § 2.1 (hensynssoner) i kommunedelplanen

Sentrumsformål sør for Frøya kultur- og kompetansesenter.

Framtidig bebyggelse skal ikke overskride gesimshøyde på maksimum 13 m og mønehøyde på maksimum 16 m over gjennomsnittlig planert terreng.

For framtidig bebyggelse tillates det en utnyttelse på maksimum 200 % BRA av den enkelte eiendom.

Videreføring fra kommunedelplan Sistranda 2009.

- 4.4 **Tjenesteyting – fremtidig:**

For området avsatt som OT 1 skal følgende hensyntas i reguleringsplan:

Området sør for Myran (veinavn) bebygges først.

For å ivareta drift av landbruksarealene lengst mulig, skal utbygging skje fra vest mot øst og ikke være til hinder for landbruksdrift av resterende areal.

Så langt som mulig skal matjord som bygges ned tas vare på og gjenbrukes i landbruket.

- 4.5 **Andre typer bebyggelse – fremtidig: Naust**

I LNFR-områder inngår eksisterende naust i planen.

For området Naust 1 (*Andre typer bebyggelse – fremtidig*) tillates oppført inntil 4 nye naust.

Nye naust skal ikke hindre allmennhetens tilgang til strandsonen og det skal tas særlig hensyn til Sisten. Det skal være mulig for allmennheten å ferdes foran og mellom naustene.

For nybygg og gjenoppbygging gjelder følgende bestemmelser:

- Naust skal benyttes til oppbevaring av redskap, utstyr og båt.
- Nye naust skal bygges i én etasje med saltak, takvinkel 32-37 grader.
- Det er ikke tillatt med gjerder, levegg eller altan/utkraging.
- Maks gesimshøyde er 2 m og maksimum grunnflate er 35 m².

Det vises for øvrig til bestemmelser for utforming av naust i kommuneplanens arealdel.

For området Naust 2 (*Andre typer bebyggelse – fremtidig*) åpnes det for utbygging av sjå/sjøbod, jf. bestemmelse 3.10 i kommuneplanens arealdel (2011).

For området satt av til Naust 2 åpnes for tett utnyttelse av arealet. Området bør reguleres sammen med område B11.

4.6 **Næring (nær):**

Spesielt for næringsområde Siholmen: Områdene er klausulert til fiskeriformål og kan brukes til industri- og lagervirksomhet i forbindelse med planområdets hovedfunksjon som fiskerihavn.

4.7 **Næring (nær):**

For nye næringsområder må det i reguleringsplanene settes rammer for virksomhetene som reflekterer både omgivelsens og naturgrunnlagets tåleevne.

4.8 Ved utfylling i sjø i **N1** skal tilpassing til landskapet løses ved å etablere en mest mulig naturlig kystlinje.

[PBL § 11-7 pkt 2\) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur](#)

4.7 **Gangvei – fremtidig** (vei 1/fortau):

Fortau opparbeides i opptil 3 m bredde.

4.8 **Havn – fremtidig:**

Havneområder: Gjelder havneområder på Siholmen. Det tillates følgende hovedformål alene eller i kombinasjon: Handel, lettere industri, kontor, fiskeri.

Utnyttelse og byggehøyder: Framtidig bebyggelse skal ikke overskride gesimshøyde på max 10 m og mønehøyde på max 13 m over gjennomsnittlig terreng. For framtidig bebyggelse tillates det en max utnyttelse på max 150 % BRA av den enkelte eiendom.

Ubebygde deler av tomten på land skal utformes og tilrettelegges slik at det gir god og tydelig adgang og bruk for allmennheten i den grad dette lar seg kombinere med kravene og omsynet til den daglige driften av havneområdet.

I havneområder kan det oppføres kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler.

PBL § 11-7 pkt 3) Grønnstruktur

4.9 **Friområde – fremtidig:**

I området for F2 Folkepark/Museumsparken skal følgende byggetiltak innpasses i reguleringsplan: Sistien.

Bygninger som kan brukes til historie- og kulturformidling.

Bygninger som tradisjonelt har hatt plass i strandsonen, sjøhus/naust.

Maksimalt BYA er 20 %.

Byggegrense mot sjø settes til 50 m.

PBL § 11-7 pkt 5) Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

4.10 **LNFR-areal, spredt boligbebyggelse - nåværende:**

I LNFR-områder med åpning for spredt bolig i Ervika, skal det tillates nye boliger med inntil 30 % BYA og inntil 7,5 m mønehøyde. For lokaliseringskriterier vises til § 1.9.

- I LNFR 1 tillates inntil 1 bolig.
- I LNFR 2 tillates inntil 2 boliger.
- I LNFR 3 tillates inntil 1 bolig.
- I LNFR 4 tillates inntil 1 bolig.
- I LNFR 5 tillates inntil 2 boliger.

4.11 Eksisterende bebyggelse i LNFR-områder inngår i kommunedelplanen.

Det kan tillates oppført tilbygg, påbygg eller underbygging i tilknytning til eksisterende bygninger innenfor disse områdene. Det forutsettes at antall boenheter opprettholdes.

PBL § 11-7 pkt 6) Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

4.12 **Kombinerte formål i sjø og vassdrag – ferdsel, fiske, natur og friluftsliv (FFNF):**

Søknadspliktige tiltak i henhold til PBL og som innebærer arealbruksendringer i områder avsatt til **ferdsel, fiske, natur og friluftsliv (FFNF)**, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Alle planer som berører sjøområder skal sendes Kystverket til uttalelse. Alle tiltak som kan ha betydning for Kystverkets anlegg (fiskerihavna), krever egen tillatelse etter Havne- og farvannslovens § 28 (særlov).

4.13 **Ferdsel – ankring:**

Innenfor området er det ikke tillatt med tiltak som er i konflikt med bruken av området.

4.14 **SbF, småbåthavn fremtidig:**

Småbåthavn skal utarbeides i tråd med den til enhver tids gjeldende bestemmelser for småbåthavn i kommuneplan. Det skal ved bygging av molo dokumenteres trygge grunnforhold og vedlegges miljøteknisk rapport for grunnforhold innenfor planområdet.