



FRØYA KOMMUNE  
Kraft og mangfold

Vedlegg 2

# Kommuneplanens arealdel 2022-2034 PLANBESTEMMELSER

Dato: 27.04.23



## FORORD

Kommuneplan for Frøya viser hvilken retning vi ønsker for utvikling av Frøyasamfunnet. Den er en felles plattform for Frøya kommune som organisasjon, andre offentlige myndigheter, næringsliv, lag og foreninger samt ikke minst den enkelte innbygger.

Planen er et resultat av en lengre prosess med som har involvert flere i vårt lokalsamfunn. Utfordringen i de nærmeste årene blir å sette kommuneplanen ut i handling. Dette krever fortsatt godt samarbeid og stor innsats.

Næringslivet i Frøya kommune er i kraftig vekst. Kommuneplanens arealdel vedtatt 24.10.19 (med egengodkjenning etter megling 27.03.20) er i perioden 2021 – 2022 gjennomgått en tematisk rullering med mål om få tilstrekkelige arealer til den næringsutviklingen som forventes.

Bestemmelsene er ved revisjon 2022 gjennomgått i sin helhet.

Følgende endringer er gjort:

- Tydeliggjøring/ presiseringer/bedre struktur for å lette plan- og byggesaksbehandlingen.
- Revisjon av bestemmelser til næringsformål i sin helhet.
- Revisjon av bestemmelser til fritids- og turistformål i sin helhet.
- Bestemmelser om avbøtende tiltak til hvert enkelt nytt konkrete areal tatt inn 2023.
- Nye tema som er aktuelle å hensynta (håndtering av matjord, infiserte frømasser fra Sitkagran, håndtering av steinmasser, vannforekomster og vannkvalitet (etter vannforskriften) og boligsosial arealplanlegging.
- Bestemmelser revidert og tatt ut etter Innsigelser og faglige råd fra sektormyndigheter.

Frøya kommune

## Revisjonsoversikt

Kommuneplanens arealdel – revisjonsoversikt			
24.10.19	KPA 2018 - 2030	FK egengodkjenner KPA unntatt arealer med innsigelse	Alle areal – hele kommunen
27.03.20	KPA 2018- 2030	FK egengodkjenner meklingsvedtak	Alle areal – hele kommunen
27.04.23	KPA (2018) - 2022 - 2034	Tematisk rullering -næringsarealer	Næringsformål og fritids- og turistformål

## INNHOILDSFORTEGNELSE

Innholdsfortegnelse .....	2
Innledning og anvendte forkortelser .....	5
Generelle og tematiske bestemmelser .....	7
§1 Forhold til kommunedelplaner og kommuneplaner .....	7
§2 Forholdet til reguleringsplaner .....	7
§3 Krav om reguleringsplan ( <i>pbl. § 11-9. nr. 1</i> ) .....	8
§4 Forbud mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag ( <i>pbl. § 1-8</i> ) .....	9
§4.1 Innsjøer og vassdrag .....	9
§5 Utbyggingsavtaler ( <i>pbl. 11-9. nr. 2, jf. § 17-2</i> ) .....	10
§6 Rekkefølgekrav .....	10
§7 Form og arkitektur .....	11
§8 Barn og unges interesser .....	11
§9 Universell utforming/tilgjengelighet for alle .....	12
§10 Landskap og grønnstruktur .....	12
§11 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet .....	12
§11.1 Vann og flom .....	12
§11.2 Støy .....	13
§11.3 Luftkvalitet .....	14
§11.4 Avfall og lagring .....	14
§11.5 Håndtering av matjord .....	14
§11.6 Infiserte frømasser fra sitkagran .....	15
§11.7 Håndtering av steinmasser .....	15
§11.8 Uteoppholdsareal og lekeareal .....	15
§11.9 Biologisk mangfold .....	16
§11.10 Kulturminner og kulturmiljø .....	17
§11.11 Teknisk infrastruktur .....	17
§11.12 Vann og avløp og overvannshåndtering .....	18
§11.13 Vannforekomster og vannkvalitet (etter vannforskriften) .....	19
§11.14 Parkering og transport .....	19
§11.15 Folkehelse og kriminalitetsforebygging .....	20
§11.16 Boligsosial arealplanlegging .....	20
§12 Bebyggelse og anlegg §§ 11-7 og 11-10 .....	20
§12.1 Boligbebyggelse- nåværende og fremtidig ( <i>§11-7. Nr. 1</i> ) .....	20
§12.2 Fritidsbebyggelse- nåværende og fremtidig ( <i>§11-7. Nr. 1</i> ) .....	21
§12.3 Næringsbebyggelse- nåværende og fremtidig ( <i>§11-7. Nr. 1</i> ) .....	22
§12.4 Fritids- og turistformål – nåværende og fremtidig ( <i>§11-7. Nr. 1</i> ) .....	27
§12.5 Idrettsanlegg – nåværende og fremtidig ( <i>§11-7. Nr. 1</i> ) .....	28
§12.6 Tjenesteyting – nåværende og fremtidig ( <i>§11-7. Nr. 1</i> ) .....	28
§12.7 Forretning – nåværende og fremtidig ( <i>§11-7. Nr. 1</i> ) .....	28
§12.8 Andre typer bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig ( <i>§11-7. Nr. 1</i> ) .....	28
§12.9 Naust ( <i>§11-7. Nr. 1</i> ) .....	29
§12.10 Sjø/sjøbod og brygge ( <i>§ 11.7. Nr. 1</i> ) .....	29

§12.11	Massedeponi (§ 17.7 andre ledd nr.1).....	31
§12.12	Råstoffutvinning (§ 17.7 andre ledd nr.1).....	31
§12.13	Grav og urnelund – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1).....	31
§12.14	Kombinert bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1).....	31
§13	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7 nr.2 og §11-11) .....	32
§13.1	Havn – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 2).....	32
§13.2	Kommunale veger (§ 11.7. Nr.2) .....	33
§13.3	Parkering – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 2) .....	33
§13.4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 2).....	33
§14	Grønnstruktur (§11-7 nr. 3 og §11-11).....	33
§14.1	Friområde – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 3) .....	33
§15	Landbruks-, natur- og friluftsmål (§11-7. nr. 5 og §11-11) .....	33
§15.1	LNFR - areal – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.5 og §11-11).....	33
§15.2	LNF - areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv., jf. § 11-11 Nr. 2. – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 5 og §11-11) .....	35
§16	Bruk og vern av sjø og vassdrag med ELLER UTEN tilhørende strandsone (§11-7 nr.6 og §11)	36
§16.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med eller uten tilhørende strandsone – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 6) .....	36
§16.2	Havneområde i sjø – nåværende og framtidig (§ 11.7. Nr. 6) .....	37
§16.3	Farleder – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6).....	37
§16.4	Småbåthavner – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6) .....	38
§16.5	Fiske – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6).....	38
§16.6	Friluftsområde – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6) .....	39
§16.7	Naturområde.....	39
§16.8	Kombinerte formål i sjø og vassdrag– nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6) .....	39
§16.9	FH- fiskerihavner – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6).....	39
§16.10	NAF- naturområde/akvakultur – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6) .....	40
§16.11	FN- friluftsområde/natur – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6).....	40
§16.12	Natur/friluftsområde/fiskeinteresser – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6).....	40
§16.13	Vassdrag/ferskvann med byggeforbud .....	40
§17	Hensynssoner (§ 11-8 bokstav a-f, 12-6).....	40
§17.1	Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (§11-8, bokstav f)	40
§17.2	Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (§11-8, bokstav a) .....	40
§17.3	Faresone høyspenningsanlegg (11-8, bokstav a) .....	41
§17.4	Sone med særlig hensyn til militær virksomhet (§11-8, bokstav a) (h380) .....	41
§17.5	Hensynssone med spesielt viktige landskaps- natur-, friluftsliv og kulturverdier (§11-8, bokstav c).....	41
§17.6	Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø (§11-8, bokstav c) KM_Titran, KM_Hammarvatnet, KM_Halten, Stabben fort.....	42

§17.7 Sone med særlig hensyn til landskap (§11-8, bokstav c) LS_Espneset, LS_Rottingen, IS_Inntian, LS_Vågøya .....	43
§17.8 Sone med særlig hensyn til naturområder (§11-8, bokstav c) NA_Hjertøya, NA_Kalksjø, NA Uttian.....	43
§17.9 Hensynssoner som viser områder vernet etter annet lovverk (§11-8, bokstav d).....	43
§18 Bestemmelsesområde (§11-9).....	44
§18.1 #1 FoU-areal i sjø .....	44

## INNLEDNING OG ANVENDTE FORKORTELSER

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i lov om planlegging og byggesaksbehandling 2008 (*plan- og bygningsloven, heretter kalt PBL.*) § 1-6, jf. også § 20-1, første ledd bokstav a–m. Tiltak kan bare settes i verk dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner. Etter PBL. § 1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer er fastsatt i avsnitt 1 og 2 i denne planens bestemmelser.

Kommuneplanens arealdel, det vil si plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, er i henhold til PBL. § 11-6, rettslig bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i PBL. § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser. Retningslinjene er vist i kursiv sammen med bestemmelsene de utfyller. Hensikten er å klargjøre eventuelle begrep i bestemmelsene og hva som ligger bak intensjonen med bestemmelsen. Retningslinjene skal legges til grunn ved plan- og byggesaksarbeid, men er ikke juridisk bindende slik bestemmelsene er. I Frøya kommune er forekommer ikke reindrift. Formel betegnelse LNFR til landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsformål er her kortet ned til LNF (landbruks, natur og friluftformål).

Anvendt begrepsbruk er forklart i tabellen nedenfor.

Begrep	Beskrivelse	Kilde
<b>Boenhet</b>	Bruksenhet som har alle hovedfunksjoner og som skal benyttes til boligformål	TEK17, § 1-3
<b>Hovedfunksjoner</b>	Stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.	TEK17, § 1-3
<b>Varig opphold</b>	Rom for varig opphold i boenhet er stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom. Et tiltak kan ha rom til varig opphold uten å være en boenhet.  Rom for varig opphold i arbeids- og publikumsbygg er arbeidsrom og publikumsrom. Lagerrom, korridor, gang, garderobe, toalett, dusjrom og liknende er ikke rom for varig opphold.	TEK17, § 1-3
<b>Helårsbolig</b>	En helårsbolig er en bolig ment for helårsbruk og som er registrert som en helårsbolig i matrikkelen.	
<b>Fritidsbolig</b>	En fritidsbolig er en bolig ment for delårsbruk og kan ikke benyttes som helårsbolig.	

<b>Sekundærbolig</b>	En sekundærbolig vil være matrikkelført som en helårsbolig, men kan benyttes som både helårsbolig og fritidsbolig.	
<b>Hybel</b>	En hybel er ikke en selvstendig boenhet, og skal ha tilgang til øvrig boligareal.	
<b>Sekundærleilighet</b>	En sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med separat inngang.	
<b>Anneks</b>	Et anneks er et frittliggende bygg i tilknytning til bolig eller fritidsbolig, ment for varig opphold. Et anneks kan ikke være en egen boenhet.	
<b>Erstatningsbygg</b>	Et erstatningsbygg er tiltak som erstatter et eksisterende bygg som er nedbrent, skal rives eller av andre grunner søkes erstattet. Et erstatningsbygg skal ha tilnærmet likt fotavtrykk og bruksareal, og må settes opp til samme formål som eksisterende.	
<b><u>Resttomt</u></b>	Ubebygde eiendommer innenfor etablerte boligstrøk (resttomter)	

Anvendte forkortelser med forklaringer nedenfor.

<b>Forkortelse</b>	<b>Forklaring</b>
<b>PBL</b>	Plan- og bygningsloven
<b>BYA</b>	Bebygd areal
<b>MUA</b>	Minste uteoppholdsareal
<b>TEK 17</b>	Byggteknisk forskrift
<b>dB</b>	En dB-skala som legger størst vekt på de frekvensene ørene våre oppfatter best, og som er mest brukt i støyregelverket.
<b>SEFRAK</b>	Et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner
<b>BRA</b>	Bruksareal
<b>Daa</b>	Dekar
<b>NN2000</b>	Høydesystemet som ligger til grunn når man angir meter over havet ( <i>moh.</i> )
<b><u>BK</u></b>	<u>Bruksklasse</u>

## GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

### §1 FORHOLD TIL KOMMUNEDELPLANER OG KOMMUNEPLANER

**§1.1** Følgende Kommunedelplaner gjelder sammen med kommuneplanens arealdel: Kommunedelplan for Sistranda (*planid: 1620201508*), vedtatt 27.09.2018. Ved motstrid gjelder denne plan vedtatt 27.04.23.

**§1.2** Denne kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel vedtatt oktober 2019.

*Kommunedelplanen suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanen.*

### §2 FORHOLDET TIL REGULERINGSPLANER

**§2.1** Vedtatte reguleringsplaner i kommuneplanens område BA1 gjelder uendret. Ved motstrid gjelder KPA vedtatt 27.04.23.

**§2.2** Der byggegrense mot sjø ikke er angitt i reguleringsplaner for kommuneplanens områder BA1 og BA3, gjelder angitt byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel.

**§2.3** Dersom regulerings- og/eller bebyggelsesplan ikke inneholder bestemmelser om byggehøyde, eller kun angir byggehøyde i form av etasjetall, kan bebyggelsen oppføres med en maksimal gesimshøyde på 8,0 meter og en maksimal mønehøyde på 9,0 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bestemmelser om maksimalt etasjetall skal ikke gjelde.

**§2.4** Dersom ikke annen møne-/gesimshøyde er fastsatt i gjeldende plan, kan garasjer, carport, uthus eller liknende frittliggende bygg, som ikke er beregnet på beboelse, ha en maksimal gesimshøyde på 3 meter og en maksimal mønehøyde på 4 meter. Dette inkluderer også anneks som er ment til varig opphold, men som ikke er en egen boenhet. Bestemmelser i regulerings- eller bebyggelsesplaner om maksimalt etasjetall for slike bygg skal ikke gjelde.

**§2.5** Dersom regulerings- eller bebyggelsesplan ikke inneholder bestemmelser om utnyttelsesgrad, skal bebygd areal per tomt ikke overskride %-BYA=30%.

**§2.6** I eldre reguleringsplaner hvor det er krav om bebyggelsesplan, skal det utarbeides illustrasjonsplan som vedlegges søknad om tiltak for det aktuelle område.

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

**§2.8** Ved utbygging av eldre reguleringsplaner, skal det gjøres en konkret vurdering om behov for endringer som følge av konsekvenser av klimaendringer.



*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.*

### §3 KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL. § 11-9. NR. 1)

**§3.1** I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg jf. PBL. § 11-7 nr. 1 og samferdselsanlegg jf. PBL. § 11-7 nr. 2 kan tiltak som nevnt i PBL. § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området, jf. PBL. § 11-9 nr. 1. Gjelder ikke unntak etter § 3.3.

**§3.2** Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

**§3.3** Unntak fra krav om reguleringsplaner:

- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- Mindre utbyggingstiltak på bebygd boligeiendom krever ikke ytterligere plan, der forhold til transportnett, kulturminneverdier og annet lovverk er ivaretatt, jf. PBL. § 11-10 nr. 1.
- På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig, kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.
- Det tillates oppføring av maksimalt 4 boenheter på resttomter. For å kunne defineres som resttomt kan tomten maksimalt ha et areal på 1500 m<sup>2</sup>.
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m<sup>2</sup> til bebygd eiendom kan tillates.
- Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven

*Ny bebyggelse må kunne innpasses i en bestående struktur, og underordne seg eksisterende bebyggelse når det gjelder høyde og volum. Tilsvarende gjelder også for boligbygging på ubebygde eiendommer innenfor etablerte boligstrøk (resttomter) i områder definert som områder for bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Ved bebyggelse av resttomter skal det dokumenteres at følgende punkt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er ivaretatt: 8 Barns interesser, 11 Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet, 11.9 uteoppholdsareal og lekeareal, og 14 kulturminner og kulturmiljø.*

*I områder som ligger utenfor hovedformål bebyggelse og anlegg bør tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er gitt dispensasjon, eller utarbeidet reguleringsplan med planprogram og konsekvensutredning, jf. PBL. §§ 12-3 og 4-2. Spørsmål om oppstart av reguleringsplan utenfor hovedformål kan forelegges Planutvalget for uttalelse før oppstart (oppstartsmøte) kan finne sted.*

## §4 FORBUD MOT TILTAK MV. LANGS SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 1-8)

### §4.1 Innsjøer og vassdrag

**§4.1.1** Langs innsjøer og vassdrag vist med flate i kartbase N50 er det en byggeforbudssone på 50 meter. Innenfor den generelle byggeforbudssonen er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i PBL §1-6.

*Forbudet gjelder ikke der det senere fastsettes en annen byggegrense med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan.*

**§4.1.2** Forbudet gjelder ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for allmenne interesser, kulturminneverdier og naturverdier. Tiltakene listet under er avklart med tanke på byggegrense mot sjø, PBL §1-8:

- Ikke søknadspliktig fasadeendring, vedlikehold eller reparasjon av eksisterende, godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg der dette ikke endrer bygningens karakter eller BYA.
- Rivning av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Tiltak og midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som fremmer friluftsliv og kulturell aktivitet jf. PBL §30-5. Skal være tilgjengelig for allmennheten.
- Anlegg og innretninger for adkomst, bruk og drift av offentlige friluftsområder.
- Nødvendig oppføring av driftsbebyggelse for landbruket. Krav til landbruksfaglig behovsvurdering.
- Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.
- Fradeling av bebygd areal for naust.

**§4.1.3** Langs vassdragene skal det opprettholdes eller utvikles en naturlig vegetasjonssone på minst 10 meter bredde på hver side målt fra vassdragsbredden ved normalvannstand/-vannføring jfr. Vannressursloven §11.

**§4.1.4** Lukking/utfylling av vassdrag med årssikker vannføring er forbudt. Ved nødvendig kryssing av vassdrag skal vassdragets naturlige bredde og -bunn legges til grunn for valgt løsning og utforming av anlegg (bru/kulvert). Etablering av VA-anlegg med tilhørende ledningsnett, samt mindre avløpsanlegg

**§4.1.5** For nevnte detaljreguleringsplaner i nedenstående tabell skal inntegnet byggegrense i plan gjelde som byggegrense mot sjø. Merket i plankart som BA2 (*Bebyggelse og anlegg*). Ved eventuell motstrid gjelder disse reguleringsplanene foran kommuneplanens arealdel.

Sula – Vassøya, Strangøya og Føllingen gnr. 64, bnr. 1 (1620201304)
Håvika havsgård (1620200202)
Veisan 2 (1620201607)
Holahaugan boligområde (1620201004)
Grindfaret (1620201603)
Setra og Strømsholmen (1620201405)
Vikan gnr. 41, bnr. 24 (1620201604)
Storbåtbukta (1620200907)
Dyrvik boligområde (160200702)
Nabeita boligfelt (1620201105)
Øya gnr. 8, bnr. 4 (1620201401)

- §4.1.6** For nåværende og fremtidige områder avsatt til bebyggelse og anlegg (BA) og LNF hvor er tillatt med spredt utbygging jfr. PBL. §11-7 pkt. 5 bokstav b, er byggegrense mot sjø sammenfallende med formålsgrense og fremgår av plankartet.

## §5 UTBYGGINGSAVTALER (PBL. 11-9. NR. 2, JF. § 17-2)

- §5.1** I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur (jfr. §17-2 1. ledd).
- §5.2** Kommunen kan også pålegge utbygger delinnbetaling (*innbetaling til fond*) hvis hele kostnaden ved tiltaket anses for tyngende for utbygger i forhold til utbyggingens art og omfang. Kommunen plikter å øremerke delinnbetalingen slik at innbetalte midler ikke kan benyttes av kommunen til andre tiltak. Ved refusjon gjelder regler i plan- og bygningslovens kap. 18.

*Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan for eksempel være opparbeidelse av gang- og sykkelvei, infrastruktur i grunnen, renseanlegg for vann- og/eller avløpsanlegg, turveier, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.*

## §6 REKKEFØLGEKRAV

- §6.1** Før det kan igangsettes bygging eller planlegging skal følgende være sikret på enkeltområdene:
- §6.1.1** Generelt
- Eksisterende regulerte næringsareal skal utnyttes best mulig før nye tilliggende utbyggingsareal tas i bruk.

- Der det er aktuelt, tillates beiting inntil områdene bygges ut.

#### §6.1.2 Boligformål

- For område B6 og B7 skal regulert gang- og sykkelvei mellom Hammarvika og Melkstaden være opparbeidet før det kan igangsettes bygging.
- Flatval/Hamarvik: Før det tillates bygging av nye boligfelt nord for Fv. 716 på Flatval/Hamarvik skal det etableres trygge krysningspunkt til gang- og sykkelvei til sørsiden av Fv. 716.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boligfelt B8 skal ny adkomst til fylkesveien opparbeides før arbeidet med infrastruktur til feltet starter.
- Det stilles krav til naturmangfoldkartlegging ved detaljregulering av område B6, B7, B8 og B11.
- For område B7 og B11 gjelder jordloven frem til detaljplan for området er vedtatt.
- For å ivareta drift av landbruksarealene på område B7 lengst mulig, skal utbygging skje etappevis og ikke være til hinder for landbruksdrift av resterende areal.

#### §6.1.3 Næringsformål

- For rekkefølgekrav for næringsformål se § 23.3.

## §7 FORM OG ARKITEKTUR

- Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene, skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
- Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.
- 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. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn.
- I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og fjernvirkning.

## §8 BARN OG UNGES INTERESSER

- Ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer ivaretas.
- Statlig planretningslinje/forskrift om barn og planlegging skal legges til grunn for all planlegging og søknad om tiltak. Det skal sikres et oppvekstmiljø der fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov.

- Det legges inn barnetråkk-søk ved oppstart av nye reguleringsplaner der kommunen finner det nødvendig.

*Det skal tas særlig hensyn til trafikk sikre snarveier, gang- og sykkel forbindelser og varierte aktivitetsområder.*

*Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen, og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatningsareal skal reguleres eller sikres på annen måte, det skal ligge i rimelig nærhet av det arealet som omdisponeres, og det skal ha god og sikker tilgjengelighet og minst tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter.*

*Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. De skal få uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser. Barnetråkk og uttalelser fra elevråd og ungdomsrådet (FUR) skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.*

## §9 UNIVERSELL UTFORMING/TILGJENGELIGHET FOR ALLE

- Ved regulering skal det redegjøres for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder, i henhold til enhver tids gjeldende veileder om universell utforming i planlegging (KMD).
- Kravene til byggeteknisk forskrift TEK 17, eller senere revideringer, skal oppfylles.

## §10 LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

- Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.
- Åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares.
- Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar det enkelte landskaps særpreg, med naturgitte og kulturskapte kvaliteter.
- Boliger/fritidsboliger skal underordne seg landskapet. Nye bygninger skal ikke plasseres på høydedrag. De bør plasseres i nedkant av knauser og topper.

## §11 MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

### §11.1 Vann og flom

- §11.1.1 Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom. Ny bebyggelse for varig opphold skal ikke ligge lavere en kote +3 NN2000.
- §11.1.2 Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke.
- §11.1.3 Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.
- §11.1.4 I reguleringsplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. I områder der det er

identifisert utfordringer knyttet til overvannshåndtering av flomregn må dette løses i planprosessene.

- §11.1.5 Tiltak etter § 20-1 kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøyning eller håndtering av overvann på egen grunn.
- §11.1.6 I områder som med sikkerhet ikke ligger på fjell, kreves geoteknisk vurdering. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.
- §11.1.7 For tiltak i strandsone og sjø som medfører terrenginngrep i form av graving, mudring og/eller utfylling, må det gjennomføres en geoteknisk vurdering som konkluderer med sikker byggegrunn.

*Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk. Geoteknisk utredning skal være utført av skredfagkyndig jf. Pbl. §28-1, sikkerhetskravene i TEK17 §7-3 skal være oppfylt, og NVEs kvikkleireveileder 1/2019 skal være lagt til grunn.*

## §11.2 Støy

- §11.2.1 Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende i henhold til «Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021)».
- §11.2.2 (T-1442), eller senere revideringer, legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.
- §11.2.3 Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.
- §11.2.4 Følgende vilkår skal være oppfylt ved bygging i gul og rød støysone: minst 50 % av oppholdsrommene i hver boenhet og minimum 1 soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone. Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst én fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.
- §11.2.5 For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone, ref. Støykrav i normen. Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone.

*Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.*

### §11.3 Luftkvalitet

- §11.3.1** Ved regulering og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensing skal det vurderes gjennomført tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

*Ved regulering av og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensing, skal anbefalte grenser for luftkvalitet i T-1520 (eller de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjene for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen) være retningsgivende. Krav til bygge- og anleggsfasen*

- §11.3.2** Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen for større bygge og anleggstiltak, skal ligge ved byggesøknaden før igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping.
- §11.3.3** Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- §11.3.4** Støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i «Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021)», og luftkvalitetsgrenser angitt
- §11.3.5** Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal tilfredsstilles.

### §11.4 Avfall og lagring

- §11.4.1** Reguleringsplan skal ivareta krav til oppstillingsplass for renovasjon (returpunkt) og adkomst for renovasjonsbiler etter de til enhver tid gjeldende krav hos renovasjonsselskap.
- §11.4.2** Oppsamling og mellomlagring av avfall utenom ordinær renovasjonsordning er ikke tillatt.
- §11.4.3** 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. Forurensingslovens §28.
- §11.4.4** På utomhus næringsarealer er det ikke tillatt med lagring av løse gjenstander som ikke er nødvendig for den aktuelle næringsvirksomheten.

### §11.5 Håndtering av matjord

- §11.5.1** Ved utbygging som medfører håndtering av matjord skal det utarbeides en matjordplan etter kommunens veileder for håndtering av matjord.
- §11.5.2** Matjordplan skal være godkjent av kommunen før vedtak av ny detaljreguleringsplan.
- §11.5.3** Ved søknadpliktige tiltak etter eldre reguleringsplaner skal også disse bestemmelsene gjelde.

*Med eldre reguleringsplaner menes alle reguleringsplaner vedtatt før 2018*

### §11.6 Infiserte frømasser fra sitkagran

- §11.6.1 Alle tiltak som medfører berøring av infiserte frømasser fra sitkagran, skal følge kommunens prosedyre for håndtering av infiserte frømasser fra sitkagran.

### §11.7 Håndtering av steinmasser

- §11.7.1 Ved regulering skal det dokumenteres om massene har egnet kvalitet som byggeråstoff, om overskuddsmasser kan brukes i andre områder, og hvordan massebalanse ivaretas ved utbygging.

### §11.8 Uteoppholdsareal og lekeareal

- §11.8.1 Utomhusplan skal følge som bilag til reguleringsplan, tomtedelingsplan og søknad om byggetillatelse/bruksendring for større bygg. Fellesareal og lekeareal skal være ferdig opparbeidet før det gir ferdigattest for bygg innenfor planområde.
- §11.8.2 I arealplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponeres og nye bygg plasseres slik at det oppnås gode private og felles utearealer. Felles areal skal ha som minimum en sandkasse el. annet lekeapparat beregnet på småbarn (1-5 år), benk, grønstruktur og noe fast dekke. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal ha tilfredsstillende støyforhold, maks 55 dB. Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet i samsvar med følgende areal og kvalitetskrav:

Privatareal	MUA, m <sup>2</sup> /bolig (boenhet)
Eneboliger	150m <sup>2</sup>
Tomannsboliger	150m <sup>2</sup>
Rekkehus	75m <sup>2</sup>
Bygg med 4 boenheter eller fler. Leilighetsbygg, blokk osv.	7m <sup>2</sup>

*Ved etablering av sekundærleiligheter/ekstra boenheter, økes kravet til privat uteareal med areal tilsvarende den nye leilighetens bruksareal.*

Antall boenheter per minimum fellesareal	Minimum fellesareal
Inntil 5 boenheter	Min. 200 m <sup>2</sup>
5 – 15 boenheter	Min. 350 m <sup>2</sup>
15 – 30 boenheter	Min. 600 m <sup>2</sup>
Over 30 boenheter	Min. 1000 m <sup>2</sup>



**§11.8.3** Uteoppholdsareal skal ha følgende kvaliteter:

- Lokalklima: Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn. Terrenget skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier (for eksempel som akebakke).
- Helse, miljø og sikkerhet: Arealene skal ha trafikksikker plassering og tilkomst, og skal skjermes mot støy, rasfare, stråling, forurensning og annen helsefare.
- Form og struktur: Arealene skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering, og restarealer medregnes ikke. Minst 50 % av fellesarealet skal ligge samlet og sentralt i boligområdet.
- Opparbeiding: Arealene skal sikres opparbeiding med god og varig kvalitet, og skal ferdigstilles samtidig med første boligenhet. Arealene skal både invitere til samhandling mellom ulike bruker- og aldersgrupper og gi rom for skille mellom ulike typer av aktiviteter.
- Lokalisering: Alle boenheter skal ha tilgang til fellesområder maksimum 50 m fra byggets hovedatkomst. Fellesområdene skal primært ligge på bakkeplan, alternativt kan inntil 50 % legges på opparbeidet dekke med god terrengkontakt og god kontakt med hovedinngang.

**§11.8.4** Lekeplassutstyr skal være opparbeidet i tråd med Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

**§11.9 Biologisk mangfold**

**§11.9.1** Alle reguleringsplaner skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven § 7, jf. §§ 8-12.

**§11.9.2** I saker der kunnskap om det biologiske mangfoldet ikke er tilfredsstillende gjelder føre var-prinsippet. Dersom kommunen krever det, skal tiltakshaver gjennomføre undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget (jf. NML §§ 8 og 9). Kunnskapskravet skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risikoen for at det planlagte tiltaket kan skade naturmangfoldet.

**§11.9.3** Arealer med registrerte verdier for biologisk mangfold, områder med kulturlandskapsverdi skal ivaretas. Naturbasen og Artsdatabanken, i tillegg til lokal kunnskap skal benyttes i vurdering av naturmangfoldverdier.

**§11.9.4** Beplantning innenfor planområder skal bestå av stedegne arter. Ved funn av fremmede skadelig plantearter som kan spres til naturen, skal

disse fjernes i samråd med kommunen. Ved motstrid skal denne bestemmelsen gjelde foran eldre reguleringsplaner.

#### §11.10 Kulturminner og kulturmiljø

- §11.10.1** Ved tiltak på SEFRAK-registrert bebyggelse oppført før 1850 skal det foreligge samtykke fra regional kulturminnemyndighet.
- §11.10.2** Ved tiltak på SEFRAK-registrert bebyggelse oppført mellom 1850 og 1900 skal grad av verneverdighet vurderes, og regional kulturminnemyndighet kan høres ved behov.
- §11.10.3** Ved uklarheter knyttet til byggeår eller vernestatus på SEFRAK-registrert bebyggelse, skal dette avklares før det gis tillatelse til tiltak.
- §11.10.4** Alle tiltak i eller ved fredete kulturminner, kulturminner med uavklart vernestatus samt bevaringsverdige kulturmiljø, krever dispensasjon fra lov om kulturminner og skal forelegges regional kulturminnemyndighet.

*Bygninger registrert i SEFRAK, (og som anses som verneverdige) skal søkes bevart. 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 saksbehandling som angår kulturminner og kulturmiljø, skal nasjonal kulturminnedatabase, Askeladden, benyttes. Kommunen kan kreve tilbakeføring, istandsetting og lagring av verneverdig bebyggelse.*

#### §11.11 Teknisk infrastruktur

- §11.11.1** Ved regulering av områder til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i teknisk infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Med teknisk infrastruktur menes:
- Nødvendige teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, overvann, renovasjon og energiforsyning).
  - Blågrønnstruktur (friområder, lekeområder, herunder også adkomst til overordnet grønnstruktur og gang- og sykkelvegnett).
  - Trafikksikre løsninger for myke trafikanter, herunder trygge skoleveger og generelt trygge tilbud langs veger og ved krysningspunkt, skal være etablert før framtidige utbyggingsområder tas i bruk. Vurderingene skal inngå som en del av planbeskrivelsen til reguleringsplanen. Planbeskrivelsen skal inneholde eventuelle forslag til nye løsninger for teknisk infrastruktur.
  - Helhetlig leveringskapasitet for drikkevann for aktuelt plantiltak skal vurderes.
  - Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bebygges før nødvendige tekniske anlegg er ferdig opparbeidet i tilstrekkelig grad.
  - Ved all planlegging og utbygging av kommunale veier og veier i private boligfelt, skal Statens Vegvesen håndbok N100 Veg og gateutforming, legges til grunn.

*Langs riksveg, fylkesveg og kommunal veg hvor det ikke er regulert byggegrense, gjelder veglovens § 29.*

## **§11.12 Vann og avløp og overvannshåndtering**

### **§11.12.1 Vann og avløp**

- Nye boliger og fritidsboliger skal tilknyttes offentlig eller privat vann- og avløpsanlegg. Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg, også for fritidsbebyggelse.
- Vann og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen skal dimensjoneres og bygges ihht. kommunens krav.
- For permanente bassenger med volum større enn 5 m<sup>3</sup> må det søkes om utslippstillatelse fra kommunens forurensningsmyndighet.
- VA-prinsippskisse skal inngå i alle reguleringsplaner. Prinsippskisse skal angi prinsipløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjoner og vise overvannshåndtering og flomveier.
- Byggegrenser mot offentlig hovedvann- og hovedavløpsledninger skal være minimum 4 meter på hver side.

### **§11.12.2 Overvannshåndtering**

- Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent. Det kan skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og ved åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.
- Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst. Ved regulering, og senest ved søknad om tiltak, skal det utføres ROS-analyse/konsekvensutredning som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. ROS-analysen skal vise en vurdering av risiko for værrelaterte hendelser, inkludert hendelser man antar vil tilta i hyppighet og alvorlighetsgrad som følge av klimaendringer. Reguleringsplaner skal sette krav til at blågrønnstruktur, som vannspeil, vegetasjon, parkanlegg, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis, hvis dette vurderes som nødvendig.
- I byggesaken skal det redegjøres for planlagt overvannshåndtering ved søknad om rammetillatelse og/eller igangsettingstillatelse. Hvis lokal overvannshåndtering ikke lar seg gjøre, kan det søkes om tillatelse til påslipp til det kommunale nettet. I slikt tilfelle skal det sammen med byggesøknaden legges ved tillatelse fra vann- og avløpsavdelingen for tilknytning til offentlig nett.

*All saksbehandling må forholde seg til den til enhver tids gjeldende VA-norm og Hovedplan for vann.*

### §11.13 Vannforekomster og vannkvalitet (etter vannforskriften)

- §11.13.1** Ved detaljregulering av tiltak som kommer i berøring med vannforekomster, skal det redegjøres for hvordan vannforskriftens §§ 4 og 12 er hensyntatt. Kunnskapsgrunnlaget for vannforekomsten skal oppgraderes, konsekvenser utredes og avbøtende tiltak beskrives.

### §11.14 Parkering og transport

- §11.14.1** Krav til parkeringsplass for bil følger av nedenstående tabell.

Krav til parkeringsplass	
<b>Fritidsbolig</b>	Minimum 1 p-plasser per boenhet
<b>Frittliggende småhus</b>	Minimum 2 p-plasser per boenhet.
<b>Konsentrert småhusbebyggelse</b>	Minimum 2 p-plasser per boenhet
<b>Blokkbebyggelse 1-3 roms leiligheter</b>	Minimum 1,5 p-plasser per boenhet
<b>Blokkbebyggelse 4 roms og eller større leiligheter</b>	Minimum 2 p-plasser per boenhet
<b>Kontor og forretning</b>	Minimum 1 p-plass per 100 m <sup>2</sup>
<b>Industri og lager</b>	Minimum 1 p-plass per 100 m <sup>2</sup>
<b>Tjenesteyting</b>	Minimum 1 p-plass per 100 m <sup>2</sup>

- §11.14.2** Parkeringsareal på terreng skal vises på situasjonsplanen vedlagt søknad om tiltak, og medregnes ved beregning av tomteutnyttelsen. Parkeringsplass skal opparbeides med minstemål 2,5 x 5 meter. Med vegg på en eller begge sider skal bredde være 3 meter. Dersom boligutbyggingen krever at det avsettes areal for mer enn 10 parkeringsplasser, skal det i tillegg avsettes en gjesteplass for hver tiende plass. Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.
- §11.14.3** Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være nære hovedinngang og minimum 6x 4,5 meter. Det skal settes av minimum 5% parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
- §11.14.4** All parkering skal løses på egen tomt eller på fellesarealer avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding. Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,5 meter. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1m. For underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.
- §11.14.5** Det skal etableres 1-3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet i områder avsatt til bolig. Tilsvarende skal avsettes ved utbygging av kontorer, butikker og arbeidsplasser.

*Kommunen kan gjøre unntak fra krav til parkering på tomta når garasje plass eller biloppstillingsplass for eiendommens behov er sikret på fellesareal.*

*Kommunen kan i den enkelte sak stille strengere krav til parkering, dersom dette anses nødvendig ut fra eiendommens behov og tiltenkte bruk, herunder fastsette at et større antall plasser skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.*

*Parkering for sykler bør etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med tak og stativ, samt i egne låsbare boder. Det bør også settes av plasser til sykkelvogner og transportsykler.*

### §11.15 Folkehelse og kriminalitetsforebygging

**§11.15.1** Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres.

**§11.15.2** Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområde.

*For å ivareta folkehelse bør oversikten over sentrale folkehelse tema for planprosesser som ligger på Helsedirektoratet sin nettside legges til grunn. Barn og unges interesser, god tilgjengelighet og kommunens muligheter for å oppnå bærekraftig tjenesteyting og kriminalforebyggende tiltak vurderes for å ivareta folkehelse. Dette innebærer for eksempel tilgang til gang- og sykkelvei, solforhold, om det er støy, avstand til sosiale møteplasser, tilgang til muligheter for fysisk aktivitet og friluftsliv, avstand til handel og servicefunksjoner, avstand til barnehage/skole, samt avstand til legekontor og baser for helse- og omsorgstjenestene.*

### §11.16 Boligsosial arealplanlegging

**§11.16.1** Det skal utarbeides en boligsosial plan basert på kartlegging og gjennomgang av den kommunale boligmassen. Boligsosial plan skal vise hvilke typer boliger det er behov for å få etablert.

**§11.16.2** Kommunens boligsosiale plan og retningslinjer for tildeling av kommunal bolig for vanskeligstilte, skal legges til grunn for all planlegging og søknad om tiltak.

## §12 BEBYGGELSE OG ANLEGG §§ 11-7 OG 11-10

### §12.1 Boligbebyggelse- nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.1)

**§12.1.1** Det er krav om detaljreguleringsplan for nye tiltak i områder for eksisterende og framtidig boligbebyggelse. Unntak fra dette er:

- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- Mindre utbyggingstiltak på bebygd boligeiendom krever ikke ytterligere plan, der forhold til transportnett, kulturminneverdier og annet lovverk er ivaretatt, jf. PBL. § 11-10 nr. 1.
- På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig, kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.

- Det tillates oppføring av maksimalt 4 boenheter på resttomter. For å kunne defineres som resttomt kan tomten maksimalt ha et areal på 1500 m<sup>2</sup>.
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m<sup>2</sup> til bebygd eiendom kan tillates.

**§12.1.2** Tomtestørrelse for eneboliger skal ikke overstige 1,5 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til utvidet tomtestørrelse. Unntak kan vurderes for fradeling av gårdstun når resten av bruket selges som tilleggsjord til annet bruk.

**§12.1.3** Tilbygg, påbygg, garasjer, uthus, anneks, med videre, på eiendommer med eksisterende bebyggelse, er tillatt uten ny reguleringsplan, så lenge den totale graden av utnytting ikke overstiger 40% BYA.

**§12.1.4** Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Utnyttelsesgraden settes til maks 40% BYA.

**§12.1.5** Det skal avsettes en buffersone fra nye boliger til dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) på 30 meter.

---

*I områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel gis det ikke dispensasjon for omdisponering til fritidsformål.*

**§12.1.6** B13 Stølan boligfelt

- Detaljreguleringsplan skal vise trafikksikker adkomst.
- Ved detaljregulering skal de deler av området som består av våtmark avsettes til naturområde.
- Ved detaljregulering skal eksisterende turstier til Langvatnet gjennom planområdet ivaretas og opparbeides for allmennheten.
- Ved detaljregulering skal naturtyper og rødlistede fuglearter utredes.

## **§12.2 Fritidsbebyggelse- nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)**

**§12.2.1** Tomtestørrelse for fritidsboliger skal ikke overstige 0,8 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til inntil 1 daa. Der utnyttelsesgrad maksimeres innenfor tillatt omfang bør terrengtilpasning vektlegges spesielt.

**§12.2.2** Innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan.

Unntak fra dette er:

- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig, kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m<sup>2</sup> til bebygd eiendom kan tillates.

- §12.2.3** Bygg skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmur blir lavest mulig og at silhuettvirkning unngås i forhold til naboer og ferdselsveier. Det kan kreves at nybygg skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Største tillatte % BYA er 25 %.
- §12.2.4** Det skal være en buffersoner til dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) på 30 meter.

### §12.3 Næringsbebyggelse- nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

- §12.3.1** Innenfor formålet tillates både sjø- og landbaserte næringer.

*For næringsarealer langs sjø bør den sjønære delen av arealet forbeholdes sjøbaserte næringer. Det bør være lengst mulig avstand mellom matprodusenter og næringer det kan knyttes forurensning til.*

- §12.3.2** Innenfor område avsatt til næringsformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan.

Unntak fra dette er:

- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m<sup>2</sup> til bebygd eiendom kan tillates.
- Utbygging av eksisterende bebygde områder opp til % BYA 40 %.
- Konesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.

- §12.3.3** Detaljregulering skal vise etappevis og terrassert utbygging, samt rekkefølge for utbygging der det er mulig. Etapper og terrasser skal tilpasses områdets landskaps- og naturverdier.

- §12.3.4** Ved utbygging av nye næringsområder skal grad av utnytting være min. % BYA 50 %

- §12.3.5** Nye næringsbygg ved sjø skal ligge på minimum kote +3.0 NN2000.

- §12.3.6** Ved søknad om ny virksomhet, nye bygg, utvidet virksomhet innenfor næringsområder skal det dokumenteres godkjent adkomst og tilfredsstillende parkering for ansatte og besøkende.

- §12.3.7** Sjøkant skal bygges slik at det unngås avrenning/forurensning til sjø.

- §12.3.8** Ved utfylling i sjø skal det benyttes rene masser.

*Rene masser er jord, stein, grus, betong og andre bygningsmaterialer som ikke overskrider normverdiene i forurensningsforskriften, kapittel 2, vedlegg 1.*

- §12.3.9** Ved detaljregulering skal det vurderes om tak skal etableres som grønne tak for hekking og fordrøyning av overvann. Ut fra vurderingen vil det kunne stilles krav om grønne tak.
- §12.3.10** Ved detaljregulering må det gjøres særskilte vurderinger knyttet til forsyningssikkerhet av kraft til de områdene hvor det ønskes etablert ladekai.
- §12.3.11** Ved detaljregulering skal det vurderes om alternative energikilder som for eksempel solceller skal benyttes. Ut fra vurderingen vil det kunne stilles krav om alternative energikilder.
- §12.3.12** Ved detaljreguleringsplan skal bruk av miljøvennlige løsninger både i anleggsfase og driftsfase dokumenteres.
- §12.3.13** Det skal i detaljreguleringsplan dokumenteres at tiltaket ikke medfører utslipp som forårsaker forverring av økologisk tilstand i nærliggende vannforekomst.
- §12.3.14** Anleggs- og næringstransport skal i størst mulig utstrekning skje sjøvegs.
- §12.3.15 N Sørburøy**
- For område N Sørburøy åpnes det for følgende tiltak innenfor området; hotell/overnatting, bevertning, forsknings- og formidlingscenter med tilhørende fasiliteter.
  - Bygg for bevertning og forsknings- og formidlingscenter skal fullføres før hotell/overnatting igangsettes.
  - Ved detaljregulering skal det dokumenteres at tilfredsstillende utrykningstid for brann ivaretas.
  - Ved detaljregulering skal det dokumenteres hvordan vannforsyning kan løses.
- §12.3.16 N14 Husvika næringsområde I**
- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensning av arealer som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
  - Ved detaljregulering skal det dokumenteres hvordan trafiksikkerheten for myke trafikanter ivaretas.
  - Trafiksikkerheten til myke trafikanter skal sikres før brukstillatelse gis.
  - Alle tak skal etableres som grønne tak for hekking og fordrøyning av overvann.
  - Sprengningsarbeid skal foregå utenfor hekketiden for hubro (15.02 - 01.09).
  - Ved detaljregulering skal det foretas fuglekartlegging.
  - Ved detaljregulering skal områder med semi-naturlig våteng skal bevares.



#### §12.3.17 N15 (A, B, C, D) + N28 Hestøya med tilleggsutvidelse

- Det skal utarbeides felles detaljreguleringsplan for områdene N15 (A, B, C, D) og N28.
- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/fiskerihavn og nytt landareal for næring i områdene N15 A, B, og C. Nærmere avgrensning av arealer som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- For N28 tillates bygging av molo.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler.
- Ved utbygging skal lokalt viktig gytefelt for torsk og forekomst av ål hensyntas. Arbeid skal ikke foretas i gyteperioden til torsk i månedene januar til mai.
- Ved detaljregulering skal ny adkomstveg til næringsområdene vurderes. Areal for veg skal ikke berøre verdifull kystlynghei.
- Ved detaljregulering skal det foretas fuglekartlegging og naturmiljø i sjø skal utredes.
- Ved detaljregulering skal det dokumenteres hvordan vannforsyning kan løses.

#### §12.3.18 N17 Frøya næringspark

- Eksisterende regulerte næringsareal i Frøya næringspark skal bygges ut før N17 tas i bruk.
- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensning av areal som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler.
- Eksisterende adkomst skal videreføres til N17.
- Gang-/sykkelvei fra Dyrvik til avkjøring til næringsområdet skal opparbeides før brukstillatelse gis.
- Detaljregulering skal vise etablering av bussholdeplass ved avkjøring til næringsområdet.
- Ved detaljregulering skal en buffersone på 10 m avsettes mot Timannsvika. Buffersonen skal utformes som en naturlig overgang mellom utbyggingsområder og naturområde.
- Arbeid skal ikke foretas i gyteperioden til torsk i månedene januar til mai
- Ved detaljregulering skal naturmiljø sjø og på land utredes.

#### §12.3.19 N18 (A, B, C) Ørnflaugvågen

- For områdene N18 A og B tillates det utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensning av areal som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved funn av viktige naturområder i sjø, skal kai etableres på peler.
- Ved detaljregulering skal registrert dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) innenfor N18 C avsettes til landbruksformål.

- Ved detaljregulering skal naturtyper på land og i sjø, og forurensa sjøbunn utredes.

#### **§12.3.20 N19 Tuvneset – Storheia**

- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensing av arealer som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler.
- Ved detaljregulering skal det avsettes en landbrukskorridor for beitedyr på minimum 14 m fra næringsområde N2 til N19.
- Ved detaljregulering skal fugl og naturtyper i sjø, og på land og sjøbunn utredes.

#### **§12.3.21 N20 Nordhammarvika**

- N20 skal sees i sammenheng med og reguleres sammen med N1 i gjeldende kommunedelplan for Sistranda.
- Det tillates etablering av næringer som ikke medfører støy eller annen forurensning for nærliggende boligbebyggelse.
- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensing av areal som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Adkomst etableres ut fra adkomst til det eksisterende næringsområdet fra FV 714 Nordfrøyvegen.
- Ved detaljregulering skal det avsettes et vegetasjonsbelte langs FV 714 mellom N20 og N1 (KDP Sistranda)
- I anleggs- og driftsperioden må det tas hensyn til nærliggende akvakulturanlegg, og det skal ikke foretas arbeid i gyteperioden til torsk i månedene januar til mai.

#### **§12.3.22 N23 Setra**

- Utbyggingen skal tilpasses eksisterende næringsareal.
- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensing av areal som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved detaljregulering skal naturmangfold i sjø kartlegges.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler.
- Adkomst skal skje langs Strandavegen. Ved detaljregulering skal det utføres transportanalyse som grunnlag for oppgradering av eksisterende adkomstveg.
- I anleggsperioden skal adkomst til eksisterende tursti sikres og tursti langs sjøkant bevares.

#### **§12.3.23 N26 Nordskag industriområde**

- Utbyggingen skal tilpasses eksisterende næringsareal.

- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensning av areal som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved detaljregulering skal det utføres transportanalyse som grunnlag for avsetning av areal til
  - Adkomstveger.
  - Trafikksikker holdeplass for buss.
  - Trafikksikre forbindelser for myke trafikanter.
- Trafikksikkerheten til myke trafikanter skal sikres før brukstillatelse gis.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler.
- Ved detaljregulering skal dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) avsettes som landbruksområde.
- Ved detaljregulering skal det undersøkes om det finnes kulturminner i sjø. Ved funn av kulturminner i sjø skal NTNU Vitenskapsmuseet kontaktes.

---

*Utbedring av innseiling til Nordskagsvaet bør utredes ved detaljregulering.*

#### **§12.3.24 N27 Husvika næringsområde II**

- Mot sjø skal det ved detaljregulering avsettes en buffersone på 30 m.
- Detaljreguleringsplanen skal vise hvordan trafikksikkerheten for myke trafikanter skal ivaretas.
- Trafikksikkerheten til myke trafikanter skal sikres før brukstillatelse gis.
- Ved detaljregulering skal våtmarksforekomsten i området avsettes til naturområde.
- Sprengningsarbeid skal foregå utenfor hekketiden for hubro (15.02 - 01.09).
- Det skal foretas kartlegging av fugl og naturmiljø i sjø og på land ved detaljregulering.
- Ved detaljregulering skal det avsettes 10m byggeforbudssone på begge sider av bekk sør i området

#### **§12.3.25 N30 Geitøya Mausund**

- Utbyggingen skal tilpasses eksisterende næringsareal og adkomst.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler eller flytebrygge.
- Utfylling i sjø kan aksepteres dersom det kan dokumenteres at det ikke kommer i konflikt med marine naturtyper.
- Ved detaljregulering skal det dokumenteres at tilfredsstillende utrykkningstid for brann ivaretas.
- Ved detaljregulering skal det dokumenteres hvordan vannforsyning kan løses.

---

*Felles reguleringsplan bør vurderes mellom eksisterende næringsareal og N30.*

## §12.4 Fritids- og turistformål – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

### §12.4.1 Generelt

Innenfor område avsatt til fritids- turistformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette er:

- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m<sup>2</sup> til bebygd eiendom kan tillates.

### §12.4.2 Eksisterende bebygde områder kan bebygges opp til % BYA 40% uten krav om detaljregulering.

*Fritids- og turistformål er blant annet rorbuer, utleiehytter, campingplasser og lignende. Utleiehytter kan blant annet omfatte kommersielt leirsted med mer, jfr. T-1490.*

### §12.4.3 Rorbu

- Rorbu kan benyttes til utleie, beboelse og/eller varig opphold
- Rorbu tillates oppført med størrelse inntil 75m<sup>2</sup> BYA og det tillates takutbygg som takkelhus på langvegg eller gavlvegg plassert over lasteplass/sjø.
- Rorbu tillates oppført med fast platting/kaifront med rekkverk inntil 200 cm foran vegg mot sjø og inntil 100 cm langs en av sideveggene.
- Rorbu tillates oppført med innlagt vann og avløp.

### §12.4.4 Sørburøy glamping

- Tiltak skal tilpasses eksisterende terreng. Det tillates ikke tiltak som medfører endring av grunn eller fylling i strandsonen. Peler kan tillates.
- Tiltaket skal ikke medføre varig forringelse på naturmiljøet.
- Tiltak skal tilpasses eksisterende kulturlandskap gjennom lokal fargebruk og materialbruk.
- Beiting tillates.
- Anleggsarbeid skal foregår utenfor hekketid 15.april til 20 juli.

### §12.4.5 FT7 Lille Aursøy

- Ved detaljregulering skal det foretas fugle- og naturtyperegistreringer på land.

### §12.4.6 FT8 Karvika

- Det skal sikres tilgjengelighet for allmennheten til og langs strandsonen

### §12.5 Idrettsanlegg – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

- §12.5.1** Det tillates oppført bygninger og tilhørende funksjoner. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres tilfredsstillende krav til universell utforming, trafiksikker adkomst, samt parkeringsløsning for kjørende og syklende.
- §12.5.2** Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse av eksisterende områder, kreves detaljregulering.

*Med bygninger og tilhørende funksjoner i tilknytning til formålet menes for eksempel ballbinge, klubbhus, støyskjerming, parkering, etc. Med endring menes annen bruk enn pågående aktiviteter ved arealdelens vedtakstidspunkt. Med utvidelse menes utvidet bruk, aktivitet og økt bygningsmasse.*

### §12.6 Tjenesteyting – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

- §12.6.1** Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette er:
- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
  - Mindre tilleggsareal på inntil 150 m<sup>2</sup> til bebygd eiendom kan tillates.
- §12.6.2** Eksisterende bebygde områder kan bebygges opp til % BYA 50% uten krav om detaljregulering.

*Tjenesteyting kan være kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon, konsulentvirksomhet, bygg for kommunal infrastruktur m.m. Bevertning er et underformål både under offentlig tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det må ved valg av formål legges vekt på hva som skal være hovedfunksjonene ellers i området.*

### §12.7 Forretning – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

- §12.7.1** Innenfor området kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette er:
- §12.7.2** Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- §12.7.3** Mindre tilleggsareal på inntil 150 m<sup>2</sup> til bebygd eiendom kan tillates.
- §12.7.4** For forretningsbygg skal det utarbeides utomhusplan som viser adkomst, parkering, gangadkomst og universell tilgjengelighet.
- §12.7.5** Eksisterende bebygde områder kan bebygges opp til %BYA50% uten krav om detaljregulering

### §12.8 Andre typer bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

- §12.8.1** Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke er nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse, at det

ikke endrer eksisterende transportnett og at det ikke er i strid med annet lovverk.

**§12.8.2** Nye tiltak skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse, arkitektur og landskap.

### §12.9 Naust (§11-7. Nr. 1)

**§12.9.1** Naust er en enetasjes bygning som primært benyttes til oppbevaring av båter med tilhørende utstyr. Naust kan også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst, og annen friluftaktivitet.

**§12.9.2** Beliggenhet, størrelse, form og farge

- Naust skal oppføres med tradisjonell beliggenhet, størrelse, form og farge, så fremt ikke annet er fastsatt gjennom reguleringsplan.
- Utvendig veggkledning skal være i panel i tre.
- Naust tillates oppført med størrelse inntil 40 m<sup>2</sup> BYA.
- Maksimal tomtestørrelse for naust er 150 m<sup>2</sup> med maksimal bredde i strandlinjen på 10 meter. Naust skal primært oppføres på pæler.
- Gavlvegg skal som hovedregel vende mot sjø og ha båtport. Naust skal oppføres med saltak 32 – 37 grader. Største tillatte gesimshøyde er 290 cm målt fra underkant bunnsville, eller fra gjennomsnittlig gulvnivå i naust med skrått gulv. Utvendig veggkledning skal være stående panel i tre.
- Det tillates vinduer for lysinnslipp.
- Naust plassert nærmere enn 35 meter fra sjøen, skal ha enten rød farge eller jordfarger. Det kan benyttes hvitt som kontrastfarge på dør/vindusomramminger og på vindskier.
- Naust skal ligge slik til i terrenget at det er naturlig å anlegge båtstø eller lundbru til båtporten. Det skal unngås fylling for å minske landskapsinngrepet.
- Naust tillates ikke innredet med rom for varig opphold. Med unntak i yrkesmessig sammenheng for fiskere med fiskeriregistrert fartøy. Rom for varig opphold tillates ikke oppført som selvstendig boenhet. Det tillates som hovedregel ikke innlagt vann og avløp, unntak fra dette gjelder for fiskere med fiskeriregistrert fartøy i yrkesmessig sammenheng. Tappekran kan tillates.

*Det tillates toalettløsninger som ikke krever vann og avløpsnett som f.eks. forbrenningstoalett, muldløsninger ol.*

### §12.10 Sjå/sjøbod og brygge (§ 11.7. Nr.1)

**§12.10.1** Sjå/sjøbod og brygge benyttes til oppbevaring av utstyr for sjøaktiviteter, men normalt ikke for oppbevaring av båt. Sjå/sjøbod kan

også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst, og annen friluftaktivitet.

**§12.10.2** Fellesbestemmelser for sjå/sjøbod og brygge - beliggenhet, størrelse, form og farge

- Sjå/sjøbod og brygge skal oppføres i tradisjonell størrelse, form og fargebruk
- Forholdet mellom bredde og lengde skal primært være 1:1,3 og 1:1,9.
- Sjå/sjøbod og brygge skal primært oppføres på pæler. Det skal unngås fylling for å minske landskapsinngrepet.
- Sjå/sjøbod og brygge tillates oppført med fast platting/kaifront inntil 200 cm. foran vegg mot sjø og inntil 100 cm. langs en av sidene. Platting mot sjø skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen.
- Sjå/sjøbod og brygge tillates ikke innredet med rom for varig opphold. Med unntak i yrkesmessig sammenheng for fiskere med fiskeriregistrert fartøy. Rom for varig opphold skal ikke tillates oppført som selvstendig boenhet. Det tillates som hovedregel ikke innlagt vann og avløp, unntak fra dette gjelder for fiskere med fiskeriregistrert fartøy i yrkesmessig sammenheng. Tappekran kan tillates.

---

*Det tillates toalettløsninger som ikke krever vann og avløpsnett som f.eks. forbrenningstoalett, muldløsninger ol.*

**§12.10.3** Sjå/sjøbod

- Maksimal tomtestørrelse for sjå/sjøbod er 150 m<sup>2</sup> med maksimal bredde i strandlinjen 10 meter.
- Sjå/sjøbod tillates oppført med størrelse inntil 60 m<sup>2</sup> BYA.
- Sjø/sjøbod skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 32 – 45 grader eller pulttak. Det tillates takutbygg som f.eks. takkelhus på langvegg eller gavl plassert over lasteplass/sjø. Største tillatte gesimshøyde er 290 cm målt fra underkant bunnsville, eller gjennomsnittlig gulvnivå i sjå/sjøbu med skrått gulv. Utvendig veggkledning skal være stående panel i tre.

**§12.10.4** Brygge

- Brygge tillates oppført med størrelse inntil 100m<sup>2</sup> BYA.
- Brygge skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 32 – 45 grader. Det tillates takutbygg som takkelhus på langvegg eller gavl plassert over lasteplass/sjø. Største tillatte gesimshøyde for brygge er 550 cm målt fra underkant bunnsville, eller gjennomsnittlig gulvnivå i brygge med skrått gulv. Utvendig veggkledning skal være stående panel i tre.

#### §12.11 Massedeponi (§ 17.7 andre ledd nr.1)

- §12.11.1 Massedeponi tillates kun etablert innenfor område angitt som massedeponi på plankartet. Det er krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan før område kan tas i bruk.

#### §12.12 Råstoffutvinning (§ 17.7 andre ledd nr.1)

- §12.12.1 Masseuttak tillates kun etablert innenfor område angitt som masseuttak på plankartet. Det er krav om detaljreguleringsplan før området kan tas i bruk.
- §12.12.2 Detaljregulering skal vise etappevis uttak, samt rekkefølge for utbygging der det er mulig. Etapper og terrasser skal tilpasses områdets landskaps- og naturverdier.

#### §12.13 Grav og urnelund – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

- §12.13.1 Framtidig og nåværende områder for grav- og urnelund framgår av plankartet. Det stilles bl.a. krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet. Unntak framgår av § 3.3.
- §12.13.2 Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst og mulig adkomst med gang/sykkel.

#### §12.14 Kombinert bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

- §12.14.1 Innenfor områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg tillates forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer bebyggelse og anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.
- §12.14.2 Innenfor område avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette er:
- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
  - Mindre utbyggingstiltak på bebygd boligeiendom krever ikke ytterligere reguleringsplan, der forholdet til transportnett, kulturminneverdier og annet lovverk er ivaretatt, jf. PBL. § 11-10 nr. 1.
  - På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig, kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.
  - Det tillates oppføring av maksimalt 4 boenheter på resttomter. For å kunne defineres som resttomt kan tomten maksimalt ha et areal på 1500 m<sup>2</sup>.
  - Mindre tilleggsareal på inntil 150 m<sup>2</sup> til bebygd eiendom kan tillates.



- Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven

**§12.14.3** Jordlovens §§ 9 og 12 skal fortsatt gjelde for disse områdene inntil reguleringsplan er vedtatt.

**§12.14.4 KBA3 Gammel sykehjemstomt gnr./bnr. 10/118, 10/142 og 10/140**

- Før brukstillatelse gis, skal fortau langs Kvernhusvegen fra avkjørsel ved gammel sykehjemstomt og nordvest til Nordfrøyveien være ferdigstilt.

*Følgende formål er aktuelle for Gammel sykehjemstomt, Nordhammarvika; kombinert bolig/kontor/tjenesteyting/handel.*

**§12.14.5 KBA4 Rabbaheia**

- Ved detaljregulering skal deler av området som består av våtmark ikke bebygges.
- Detaljregulering skal vise adkomst til området fra FV 714 ved avkjøring til gnr/bnr. 19/41 og gnr/bnr19/45
- Før detaljregulering skal det foretas kulturminneregistreringer.

*Følgende formål er aktuelle for utvikling av Rabbaheia; kombinert handel (ikke detaljhandel), plasskrevende varegrupper, kontor og service. Ved detaljregulering kan det diskuteres om boliger kan kombineres sammen de de andre formålene.*

## §13 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§11-7 NR.2 OG §11-11)

### §13.1 Havn – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 2)

- §13.1.1** I havneområder kan det oppføres kai, havnelager, anlegg for el-lading, og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler.
- §13.1.2** Følgende tiltak kan gjennomføres innenfor havneområder uten reguleringsplan: mindre utvidelser av eksisterende kaier og moloer, bygging av mindre kaier, utlegging av flytebrygger, mindre utgraving/mudring/omplussing av masse og mindre utfyllinger jfr. PBL § 11-11 nr. 3.
- §13.1.3** Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke endrer eksisterende transportnett og ikke er i strid med annet lovverk. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan.

Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt.

#### **§13.2 Kommunale veger (§ 11.7. Nr.2)**

- §13.2.1** Kommunal veg må planlegges med riktig bruksklasse (BK) og gode trafiksikkerhetsmessige tiltak.

#### **§13.3 Parkering – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 2)**

- §13.3.1** I områder avsatt til parkering tillates det opparbeidet parkeringsplasser. Parkeringsplasser skal opparbeides med merkede plasser, og av og på kjøring til parkeringsplass skal utarbeides i henhold til Statens vegvesen sin håndbok N100.
- §13.3.2** I nye private garasjer, frittstående eller integrert i boliger, tillates ikke innlagt vann, uten at det foreligger utslippstillatelse hvor krav til oljeutskiller er ivaretatt. Alternativt kan det etableres utvendig vanttappepost på garasjevegg.
- §13.3.3** Ved etablering av flerboligbygg, samt for offentlige bygg, kontor og forretning over 500m<sup>2</sup> BRA, skal det etableres tilstrekkelige ladeplasser for elbil og det skal tilrettelegges for sykkelparkering.

#### **§13.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 2)**

- §13.4.1** Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jfr. plan- og bygningslovens § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4.

### **§14 GRØNNSTRUKTUR (§11-7 NR. 3 OG §11-11)**

#### **§14.1 Friområde – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 3)**

- §14.1.1** Det skal i og ved friområder ikke igangsettes arbeid og tiltak som kan innebære konflikt i forhold til områdets betydning som friluft- og aktivitetsområde.
- §14.1.2** I friområdene tillates oppført toalett, brygger/kai og turstier til bruk for allmennheten. Organiserte friluftaktiviteter som krever enkle installasjoner (*eks gapahuk*), er tillatt innenfor området.

### **§15 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (§11-7. NR. 5 OG §11-11)**

#### **§15.1 LNFR - areal – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.5 og §11-11)**

- §15.1.1** Eksisterende lovlige helårs- og fritidsbolig i LNFR-områder inngår i planen.
- Erstatningsbygg (bygg som må bygges opp etter total skade på bygg) tillates.

- Tilbygg, påbygg, mindre fasadeendring, garasje og bod, samt anneks, støyskjerm, eller mindre tilleggsbebyggelse med fotavtrykk 50 m<sup>2</sup> BYA kan tillates. Max tillatt BRA er 50 m<sup>2</sup>.
- §15.1.2 Støpt grunnmur eller annen fundamentering bør ikke tillates
- §15.1.3 Ny bebyggelse i tilknytning til stedbunden næring skal tillates.
- §15.1.4 Ny bolig (*våningshus eller kårbolig*) kan bare etableres når det er driftsmessig begrunnet behov for det. Kårbolig kan kun etableres på eiendom det ikke eksisterer mer enn ett boligbygg fra før, jf. plan- og bygningsloven § 11-11. Ny bolig (*våningshus eller kårbolig*) kan bare plasseres på tunet. Våningshus eller kårbolig tillates ikke fradelt.
- §15.1.5 Tiltak i tilknytning til verneverdig bebyggelse (*H550-H570*) kan godkjennes under forutsetning av at området miljø- og verneverdi ikke reduseres. Tiltak skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmoniserer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området (*PBL §§ 11-9 pkt. 7*).
- §15.1.6 Forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke (§ 11-11, pkt. 4) innenfor LNF-områdene for oppføring av driftsnødvendige bygninger og mindre anlegg som skal tjene til stedbunden næring, som landbruk, fiske og sjøvegs ferdsel rettet mot yrkesfiskere med fiskerireregistrert fartøy i yrkesmessig sammenheng, blad B, samt tiltak listet i planbestemmelsene §4.1.2.
- §15.1.7 Etablering av VA-anlegg med tilhørende ledningsnett, samt mindre avløpsanlegg, i LNF-områder tillates.
- §15.1.8 Det tillates opprusting av stier, som vedlikehold, klopping m. mer. Forutsettes at disse holdes åpne og er allment tilgjengelige.
- §15.1.9 Etablering av teknisk infrastruktur som fiber/strømkabler tillates.
- §15.1.10 Landbruksveger kan oppgraderes til dagens behov for transport i næringsøyemed etter søknad.

---

*Begrepet «stedbunden næring» er knyttet til bygninger og/eller anlegg som det av hensyn til driften av primærnæringen er nødvendig å plassere på stedet. For at stedbunden næring skal være aktuelt, må det være tale om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang. Øvrige aktiviteter som for eksempel jakt, fiske, bærplukking og lignende som har preg av friluftsliv- eller fritidsaktiviteter, eller som utgjør et naturtilskudd til egen husholdning, vil falle utenfor begrepet stedbunden næring. Stedbunden næring er nærmere omtalt i veileder T-1443 Plan- og bygningsloven, H-2401 Gården som ressurs og tilhørende brosjyre T-1444 fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet.*

**§15.2 LNF - areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv., jf. § 11-11 Nr. 2. – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 5 og §11-11)**

- §15.2.1 Boligbebyggelse** innenfor LNFR-spredd, er frittliggende bolighus som ikke er direkte tilknyttet en gård med landbruksdrift. Leilighetsbygg og rekkehus inngår ikke.
- Tomtestørrelse for eneboliger skal ikke overstige 1,5 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til utvidet tomtestørrelse. Unntak for fradeling av gårdstun når resten av bruket selges som tilleggsjord til annet bruk.
  - For helårsbolig tillates det gesimshøyde på maks 10 meter og mønehøyde på 12 meter fra ferdig planert terreng. For helårsboliger skal ikke BYA overstige 40%.
- §15.2.2 Fritidsbebyggelse** innenfor LNFR-spredd omfatter frittliggende fritidsboliger og enkelttiltak knyttet til friluftsliv. Fritidsboliger er private hytter som i utgangspunktet ikke er en del av kommersiell drift.
- Tomtestørrelse for fritidsboliger skal ikke overstige 0,8 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til inntil 1 daa. Der utnyttelsesgrad maksimeres innenfor tillatt omfang bør terrengetilpasning vektlegges spesielt.
  - For fritidsbolig tillates det gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 10 meter fra ferdig planert terreng. Største tillatte utnyttelse av tomt til fritidsbolig er % BYA er 25 %.
- §15.2.3** Innenfor LNF-spredd tillates **næringsbebyggelse** og tiltak som har et utspring i eksisterende landbruksdrift, friluftsliv og annen bruk av naturen, men som likevel ikke anses som en del av landbruket.
- §15.2.4** Antall tillatte nye boenheter (inkludert fritidsbolig), samt type bebyggelse, står beskrevet i plankart til KPA for hvert avsatt område. Der slik beskrivelse mangler, er det ikke tillat med nye boenheter.
- §15.2.5** Ved utbygging av 5 boenheter eller mer, er det krav om reguleringsplan.
- §15.2.6** Det tillates ikke fradeling til boenheter som overstiger antall vist på plankart.
- §15.2.7** Følgende omfangs- og lokaliseringskriterier gjelder, jfr. plan- og bygningslovens § 11-11 nr.2:
- Søknadpliktige tiltak skal ikke lokaliseres til områder for landbruksproduksjon. Dette gjelder dyrka jord i produksjon, som har vært i produksjon og arealer med beitebruk.
  - Det tillates ikke nye boliger/fritidsboliger nærmere driftsbygning enn 50 m, og nærmere dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) enn 30 m. Avstandskrav gjelder ikke våningshus/kårbolig.
  - Andre søknadpliktige tiltak skal ikke plasseres nærmere dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) enn 30m.

- I områder avsatt til spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse kan følgende tiltak tillates etter byggesøknad dersom ny bebyggelse:
  - ikke plasseres i økologisk funksjonsområde, sprednings- eller forflytningskorridorer for truede eller prioriterte arter.
  - Ikke plasseres nærmere enn 50 m fra truede naturtyper, eller naturtyper som vurderes å være av nasjonal eller vesentlig regional verdi, slik det går frem av kart over slike områder hentet fra Naturbasen, datert 01.11.2019 eller senere.
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse. Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig. Bygninger skal plasseres lavest mulig i terrenget slik at en unngår silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveger. Søknadpliktige tiltak skal ikke lokaliseres til hinder for alminnelig ferdsel og friluftsliv.
- Tiltak i tilknytning til verneverdig bebyggelse (H550-H570) kan godkjennes under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Tiltak skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmoniserer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området (PBL §§ 11-9 pkt. 7).

**§15.2.8** Kulturminnemyndigheten skal forelegges alle søknadpliktige tiltak til uttalelse før godkjenning gis, innenfor følgende områder:

- (4) LNF FB Daløya
- (6) LNF FB Gurvikdalen
- (7) LNF FB Fillingsneset
- (8) LNF B Bekken
- (10) LNF B4 Lunde/Lundåsen
- (11) LNF F Inntian
- (21) FB Mausund

## §16 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED ELLER UTEN TILHØRENDE STRANDSONE (§11-7 NR.6 OG §11)

### §16.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med eller uten tilhørende strandsone – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 6)

**§16.1.1** Dersom ikke annet følger av reguleringsplan, eller annen gjeldende plan er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §1-6

eller fradeling / bortfeste av tomt til slikt formål i 100-metersonen og nærmere enn 50 meter fra vann og vassdrag, jf. PBL § 1-8.

- §16.1.2 Masseuttak i strandsonen er ikke tillatt.
- §16.1.3 Akvakulturvirksomhet kan tillates etter søknad. Ny oppdrettsvirksomhet og lokaliseringsvalg må avklares i hvert enkelt tilfelle gjennom sektormyndigheter og det til enhver tid gjeldende regelverk.
- §16.1.4 Det må ikke legges opp til tiltak i planforslaget som kan skjerme for navigasjonsinnretningene jf. krav i Havne- og farvannsloven. Det må ikke åpnes for tiltak i konflikt med fyrlyktene sine sektorer, uten at dette har gjennomgått en forsvarlig prosess fram mot en tillatelse.
- §16.1.5 Bygg for beboelse på flytende konstruksjoner er bare tillatt i tilknytning til akvakultur- og energianlegg.
- §16.1.6 **V1 Husvika**
  - Ved detaljregulering skal områdets formål detaljeres.
  - Det tillates ikke fysiske inngrep.

---

*Ved saksbehandling av oppdrettsvirksomhet skal høringsuttalelse fra fiskeriinteressene vektlegges.*

#### §16.2 Havneområde i sjø – nåværende og framtidig (§ 11.7. Nr. 6)

- §16.2.1 Det må ikke legges opp til tiltak i planforslaget som kan skjerme for navigasjonsinnretningene jf. krav i Havne- og farvannsloven. Det må ikke åpnes for tiltak i konflikt med fyrlyktene sine sektorer, uten at dette har gjennomgått en forsvarlig prosess fram mot en tillatelse.
- §16.2.2 Bygg for beboelse på flytende konstruksjoner er bare tillatt i tilknytning til akvakultur- og energianlegg.

#### §16.3 Farleder – nåværende og framtidig (§11-7. Nr.6)

- §16.3.1 Areal satt av til farled omfatter viktige områder for båttrafikk, inkludert sjøarealer i havner og fiskerihavner.
- §16.3.2 I eller i nærhet av farled kan det ikke etableres anlegg, førtøyninger, kabler, eller installasjoner som er til hinder eller fare for vanlig sjøveis ferdsel jfr. PBL § 11-11, pkt.6. Skipstrafikk skal sikres. Tiltak skal ikke føre til stenging eller innskrenking av tilgjengelighet og framkommelighet.

---

*All aktivitet og tiltak innenfor farleder skal avklares med kystverket, jf. havne- og farvannsloven § 27.*

*Kystverket har ansvaret for farledene på sjø og installasjonene som knyttes til disse. Kystverket kan innenfor disse områdene gjøre nødvendig vedlikehold, nyinstallasjoner mv som de ser som nødvendig for å trygge ferdselen på sjøen. Dette gjelder også framtidige farleder til nye havner i planområdet.*

#### §16.4 Småbåthavner – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)

- §16.4.1** Før etablering av småbåthavner skal det utarbeides reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse. Nye småbåthavner skal opparbeides med minimum 10 båtplasser.
- §16.4.2** Hvis tiltak i sjø innebærer ikke-reversible tiltak, som for eksempel molo med steinmasser og/eller vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land, så er dette ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljreguleringsplan.
- §16.4.3** I alle småbåthavner skal det være minst 1 gjesteplass pr. 10 båtplasser for allmenn benyttelse, disse plassene skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelige.
- §16.4.4** Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.
- §16.4.5** Småbåthavner med servicebrygge/slipp eller andre områder for båtpuss og opplag skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.
- §16.4.6** Flytebrygger (marinaer) tillates etablert med vanntappekran. Det kan etableres maksimum én tappepost pr. 10 lm brygge/flytebrygge.
- §16.4.7** Småbåthavner skal tilrettelegges for el-lading.

*Areal for småbåthavner kan både avsettes i vann og på land. Areal til småbåthavn på land kan innebære funksjoner som servicebygg, båtoppdrag, båtopplag, søppelhåndtering ol.*

#### **§16.4.8 SBH 13 Skagan småbåthavn**

- Ved detaljregulering skal nærliggende trafo og sjøkabel hensyntas.
- Ved detaljregulering bør det opparbeides for minimum 10 båtplasser.
- Ved detaljregulering skal naturmangfold på land og i sjø utredes.
- Ved detaljregulering skal ny adkomst til hyttefeltet utredes.

*Inntil ny adkomst til Skagan hyttefelt er etablert, bør tiltaket forbeholdes beboere i området og eiere av eksisterende hyttefelt.*

#### §16.5 Fiske – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)

- §16.5.1** I områder satt av til fiske tillates ingen tiltak og inngrep jfr. PBL § 11-11, pkt. 3 som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi.
- Det kan gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer, hvis sektormyndighetene gir tillatelse. I disse områdene skal fiskeriinteressene veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak.

#### **§16.6 Friluftsområde – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)**

- §16.6.1** I områder satt av til friluftsliv tillates ingen tiltak og inngrep jfr. PBL § 11-11, pkt. 3 som kan forringe området eksisterende tilstand og verdi.
- §16.6.2** I samråd med plan- og bygningsmyndigheten kan områdene tilrettelegges for allmennheten.
- §16.6.3** Det kan gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer, hvis sektormyndighetene gir tillatelse. I disse områdene skal friluftsliv veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak.

#### **§16.7 Naturområde**

- §16.7.1** I områder satt av til naturområde tillates ingen tiltak og inngrep jfr. PBL § 11-11, pkt. 3 som kan forringe området eksisterende tilstand og verdi
- §16.7.2** Det kan gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer, hvis sektormyndighetene gir tillatelse. I disse områdene skal naturinteressene veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak.

#### **§16.8 Kombinerte formål i sjø og vassdrag– nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)**

- §16.8.1** Innenfor disse områdene kan akvakulturanlegg tillates dersom sektormyndighetene gir sin tillatelse.

#### **§16.9 FH- fiskerihavner – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)**

- §16.9.1** Fiskerihavner skal forbeholdes næringsaktive fiskere og tilhørende fiskeriretta næringsvirksomhet. Adkomst til fiskerihavner skal ikke hindres av andre fartøyer eller tekniske innretninger av midlertidig eller varig art.
- §16.9.2** Før søknad om tiltak skal sektormyndighetenes tillatelse innhentes. I område avsatt til fiskerihavn har fiskebåter fortrinnsrett til ankring.

---

*I statlige fiskerihavner har fiskeriinteressene fortrinnsrett til kaianlegg og havneinnretninger som er bygget/anskaffet for fiskeriformål. Fortrinnsrett for fiskeriinteresser gjelder både bruk av sjø- og landareal. Ved plassmangel har fiskere med fiskefartøy førsteprioritet, og tiltak kan bli krevd fjernet for å gi plass til fiskeflåten.*



#### **§16.10 NAF- naturområde/akvakultur – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)**

- §16.10.1** Ved etablering av akvakultur/tiltak i sjø, skal vassdrag med anadrome fiskeslag og/eller kvartærgeologisk verneverdi hensyntas.

#### **§16.11 FN- friluftsområde/natur – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)**

- §16.11.1** I disse områdene skal hensynet til naturinteresser og viktig friluftsområde veie tyngst og være avgjørende for tillatelse til tiltak.
- §16.11.2** Innenfor disse områdene tillates ikke nye eller vesentlig utvidelse av eksisterende oppdrettsanlegg. Det kan gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer hvis sektormyndighetene gir tillatelse.

#### **§16.12 Natur/friluftsområde/fiskeinteresser – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)**

- §16.12.1** I disse områdene skal hensynet til fiske- og naturinteresser og viktig friluftsområde være avgjørende for tillatelse til tiltak.

#### **§16.13 Vassdrag/ferskvann med byggeforbud**

- §16.13.1** Byggeforbudssone på 50 m for ferskvann som har vanntilførsel til akvakulturanlegg, gjelder for følgende vann: Ervikvatnet, Valavatnet, Skagavatnet, Kystavatnet, Steinkarsvatnet, Kvernhusvatnet.
- §16.13.2** Byggeforbudssone på 50 m på bakgrunn av friluftinteresser som fiske og bading gjelder for følgende ferskvann: Steinsvatnet, Langvatnet, Ervikvatnet, Husvatnet, Kjeisvatnet og Korsvatnet.

### **§17 HENSYNSSONER (§ 11-8 BOKSTAV A-F, 12-6)**

#### **§17.1 Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (§11-8, bokstav f)**

- §17.1.1** Innenfor disse områdene foreligger det godkjente reguleringsplaner.

#### **§17.2 Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (§11-8, bokstav a)**

- §17.2.1** Innenfor sikringszone nedslagsfelt drikkevann (drikkevannskilden m/nedslagsfelt) er det ikke tillatt med nye tiltak eller fradeling til tiltak av noe slag som kan påvirke vannkvaliteten. Dette gjelder også for mindre tiltak.
- §17.2.2** De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskildene gjelder. Alle tiltak eller aktivitet i området skal godkjennes av vannverket.
- §17.2.3** Etter brann, naturkatastrofer o. l. kan det gjenoppføres boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og gårdsbebyggelse i tilsvarende størrelse og omfang som tidligere.
- §17.2.4** Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt med riding, bading, oppsett av telt, bobil o.l., sportsstevner o.l., bruk av båt med drivstoffdrevet motor, installasjon av nedgravde oljetanker eller oppbevaring og

spredning av husdyrgjødsel. Områder som pr. i dag dyrkes ved pløying kan fortsatt pløyes. På dyrka arealer tillates ikke husdyrbeite nærmere enn 100 meter fra drikkevanskilden. Husdyr på beite og kunstgjødsel kan tillates etter skriftlig avtale med vannverkseier. Det tillates ikke foringsplasser, drikkekar, samleleve eller andre samlingsplasser for husdyr nærmere enn 100 meter fra drikkevanskilden.

*Hensynet til drikkevann skal være overordnet andre samfunnsinteresser. Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. Vannverkseier inngår avtaler med tiltakshavere etter nærmere farevurdering. Dette gjelder både for eksisterende dyrehold, og eventuelle utvidelser/nye forhold.*

### **§17.3 Faresone høyspenningsanlegg (11-8, bokstav a)**

Ved nye tiltak eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste høyspentsoner skal det framlegges en beregning av styrken på elektromagnetisk felt. Dersom magnetfelt overstiger 400 nT (*nanoTesla*) skal det utredes tiltak for å redusere nivået. Nye boliger, skoler, barnehager og lekeplasser skal ikke overskride grensen på 400 nT. Noe høyere eksponering enn denne grenseverdien kan aksepteres for andre bygg dersom konsekvensene av feltreducerende tiltak blir urimelig store.

*Det er byggeforbud 19 meter til hver side for 300 kV transmisjonsnettledningen ihht. Energiloven.*

### **§17.4 Sone med særlig hensyn til militær virksomhet (§11-8, bokstav a) (h380)**

- §17.4.1** Hensynssone militær virksomhet, jf. Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a). Det kan ikke tillates faste anlegg eller installasjoner i sjø, med mindre det er fremforhandlet enighet om dette mellom

*Forsvarsbygg og kommunen. Med faste anlegg eller installasjoner i sjø menes akvakulturanlegg med fortøyninger, bunninstallasjoner og lignende som er til hinder for Forsvarets bruk av arealene.*

### **§17.5 Hensynssone med spesielt viktige landskaps- natur-, friluftsliv og kulturverdier (§11-8, bokstav c)**

- §17.5.1** 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. Innenfor sonen skal det blant annet tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse på tiltaket. Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og skal ta hensyn til blant annet silhuettvirkning og terrengtilpasning
- §17.5.2** Nybygg i tilknytning til verneverdig bebyggelse (H550-H570) kan godkjennes under forutsetning av at området miljø- og verneverdi ikke

reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmoniserer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området (PBL §§ 11-9 pkt. 7).

- §17.5.3** Ved plassering av ny bebyggelse i LNF skal en ta vare på landskapsbildet og viktige kulturlandskapselementer (PBL §§ 11-9 pkt. 6 og 7, 11-11 pkt. 1 og 2). Ny bebyggelse tillates ikke nærmere enn 100m fra registrert kulturminne, jf. kulturminneregisteret Askeladden. (§ 11-11, pkt. 1 og 2).

**§17.6 Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø (§11-8, bokstav c)  
KM\_Titran, KM\_Hammarvatnet, KM\_Halten, Stabben fort**

**§17.6.1 Generelt**

- I sonene skal hensynet til kulturmiljøet være førende for arealbruken, bygge- og anleggstiltak.
- Eksisterende hus, naust og uthus bør holdes ved like, uten vesentlig endring i materialbruk eller størrelse og volum. Bruk, ankomst og tekniske løsninger bør underordne seg hensynene som ligger til grunn for soneformålet. Innenfor sonene må ikke kulturminner som steingjerder, båtstøper, varder, tufter, syllsteiner, steinsatte veiter og bekkefar o.l. fjernes eller forfalle. Det må ikke planeres, graves eller fylles på en slik måte at det endrer landskapskarakteren eller terrengprofilen i vesentlig grad.
- Ved behandling av byggesøknader, søknader om dispensasjoner fra kommuneplan og søknader om tiltak i landbruket, skal hensynet til kulturmiljøet vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og om lokalisering og utforming.
- Fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet skal gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes. Søknader oversendes Statsforvalteren for vurdering av konsekvenser for naturmangfoldverdier.

**§17.6.2 Halten**

- Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen sonen må gjøres rede for særskilt, og sendes regional kulturminneforvaltning (*fylkeskommunen*) til uttalelse. Den bestående bebyggelse i området tillates ikke revet (*gjelder bygg oppført før 1900*).
- Ved søknadpliktige tiltak på Halten skal bebyggelseskart fra 1994 legges til grunn for plassering av tiltak. Retningslinjer for utforming av bygg på Halten skal legges til grunn for saksbehandlingen. Søknader oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse (*fylkeskommunen*).
- Nye enheter må legges innenfor de grenser satt av område (22) LNF F på henholdsvis Husøya, Purkhauet, Rorsøya og Fuglholmen. Det er ikke åpnet for oppføring av mer enn 10 nye enheter til sammen på Halten i planen.

*Retningslinjer for utforming av bygg på Halten skal legges til grunn for saksbehandlingen. Søknader oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.*

*Søknader oversendes også Statsforvalteren for vurdering av konsekvenser for naturmangfoldverdier I sonene skal de oppgitte hensyn være førende for arealbruken, bygge- og anleggstiltak.*

### **§17.6.3 Stabben fort**

- Det må ikke foretas inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på landskap eller krigsminner. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen sonen må gjøres rede for særskilt, og sendes regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunen) til uttalelse.

*Metallsøk innenfor områdene skal avklares med kulturminnemyndighetene.*

### **§17.7 Sone med særlig hensyn til landskap (§11-8, bokstav c) LS\_Espneset, LS\_Rottingen, IS\_Inntian, LS\_Vågøya**

- §17.7.1** 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.

### **§17.8 Sone med særlig hensyn til naturområder (§11-8, bokstav c) NA\_Hjertøya, NA\_Kalksjø, NA Uttian**

- §17.8.1** Områder registrert med nasjonalt viktig biologisk mangfold/ Nasjonalt viktige naturtyper i Frøya kommune. Det er derfor et overordna mål å bevare det biologiske mangfoldet innenfor denne sonen. Tiltak som kan ha negativ påvirkning på naturverdiene er ikke tillatt. Uttalelsene til konkrete tiltak må innhentes fra Statsforvalteren. Dette er likevel ikke til hinder for utøvelse av tradisjonelt friluftsliv og ferdsel.
- §17.8.2** Innenfor disse områdene tillates ikke nye eller vesentlig utvidelse av eksisterende oppdrettsanlegg. I noen tilfeller kan det gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer hvis sektormyndighetene gir tillatelse. I disse områdene skal naturinteressene veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak. Innenfor dette området bør ikke taretråling tillates.

### **§17.9 Hensynssoner som viser områder vernet etter annet lovverk (§11-8, bokstav d)**

- §17.9.1** Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.
- §17.9.2** Heia husmannsplass, Vingleia fyr, Halten fyrstasjon, Slettringen fyrstasjon, Sula fyrstasjon er fredet ved vedtak etter kulturminneloven

og skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven, i tillegg til plan- og bygningsloven.

- §17.9.3** Titran kapell og Sør- Frøya kirkested er listeførte og av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, 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).
- §17.9.4** All bygging nærmere de listeførte kirkene enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i de listeførte kirkenes nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkenes plassering og virkning i landskapet.
- §17.9.5** Alle saker som angår kirker, skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i noen av de listeførte kirkene skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til de listeførte kirkene, skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.
- §17.9.6** Hensynssone for Froan naturreservat og landskapsvernområde: Statsforvalteren har forvaltningsmyndigheten i området. Det tillates ikke tiltak som er i strid med verneforskriften eller tiltak som forringer verdiene som ligger til grunn for vernet i Froan.
- §17.9.7** For Stormyra naturreservat og Vassholmen naturreservat henvises det til enhver tids gjeldende verneforskrift.

## §18 BESTEMMELSESONRÅDE (§11-9)

### §18.1 #1 FoU-areal i sjø

- §18.1.1** Før etablering av tiltak skal det foretas en vurdering etter naturmangfoldlovens §§8-12.