



Planident : 5014201814

Arkivsak : 18/2872

Reguleringsplan for Siholmen og Myratangen

Reguleringsbestemmelser

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 09.10.2024

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 5014201814, datert 23.08.24.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)

- Næring/fiskeri (N/F) (1300)
- Sjøhus/naust (S/N) (1589)
- Grav- og urnelund (BGU) (1700)
- Næring/kontor/ tjenesteyting (N/K/T) (1800)
- Forretning/kontor (F/K) (1810)
- Forretning/industri (F/I) (1812)
- Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T) (1813)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)

- Veg (SV) (2010)
- Kjøreveg (SKV) (2011)
- Fortau (SF) (2012)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) (2018)
- ~~Holdeplass/plattform (HS) (2025)~~

PLANBESTEMMELSER for reguleringsplan Siholmen og Myratangen

- Kai (SK) (2041)
- Havneterminal (SHT) (2042)
- **Trafo (Teknisk infrastruktur) (2101)**

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

- Grønnstruktur/adkomst/parkering (GAP) (3900)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr 6)

- Ferdsel (VFE) (6100)
- Havneområde i sjø (VHS) (6220)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- H 140 Frisikt (PBL § 11-8 a) (140)

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Generelle bestemmelser

- a) Ved søknad om søknadspliktige tiltak skal det utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:
 - Bygningenes plassering, høyder og evt. byggetrinn, møneretning, dimensjoner og fargebruk. Nye tiltak innenfor formålene F/I, F/K og N/K/T skal visualiseres.
 - Eksisterende bebyggelse
 - Godkjent adkomst til veg
 - Internt trafikkareal og tilfredsstillende parkering for ansatte og besøkende
 - Behandling av lagring utendørs
 - Behandling av den resterende ubebygde delen av tomta (herunder tilsåing og beplantning)
 - Tekniske løsninger for vann og avløp, herunder overvannshåndtering med god nok fordrøyning.
- b) Spesielle krav ved byggesøknad
 - Ved søknad om tiltak skal det kunne dokumenteres hvordan brannvern er ivaretatt.
 - Ved søknad om tiltak skal det gjøres en vurdering av grunnens stabilitet.
 - Alle søknadspliktige tiltak skal dokumentere evt. utslippssøknad, støy og annen forurensing i forhold til omgivelsene.
- c) Bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Tilbygg, o.l. skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen med hensyn på de nevnte faktorer.
- d) Alle nybygg skal ha laveste gulvhøyde over kote +3,00 NN2000. Tiltak under denne høyde kan tillates så fremt sikringstiltak mot springflo gjennomføres. Dette skal dokumenteres ved byggesøknad.
- e) Universell utforming. All bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i byggeteknisk forskrift.

§ 3.2 Kulturminner

- a) Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner over eller under vann iht. kml. §4 eller kml. §14, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten i Trøndelag Fylke, NTNU Vitenskapsmuseet.

§ 3.3 Støy

- a) Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442:2016) legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Retningslinjen gjelder både for drift- og anleggsfasen.
- b) Utendørs støynivå fra relevante støykilder innenfor planområdet skal ikke overstige grenseverdiene i retningslinjen, dvs et døgnmidlet nivå (Lden) 55 dB (eventuelt 50 dB dersom det forventes impulslyder) og 45 dB (LAeq) på natt mellom klokken 23:00 - 07:00.
- c) Ved etablering av næringsbygg i planområdet, skal støynivåer fra vegtrafikk hensyntas og utredes, og gjeldende lydkrav for innendørs lydnivå i byggene skal oppfylles.
- d) Gjeldende grense for gjennomsnittlig støynivå i anleggsfasen vil være 65 dB ved boliger / støyfølsomme bygninger mellom klokken 07:00-19:00, 60 dB mellom klokken 19:00-23:00 og 45 dB mellom klokken 23:00-07:00, jmf. T-1442 kap. 4, tabell 4. Erfaringsmessig kan det ved noen tilfeller være utfordrende å overholde grenseverdiene til en hver tid, selv med avbøtende støytiltak. Ved forventning om spesielle støyende perioder, gjelder regel om varsling som nærmere beskrevet i T-1442.
- e) Støygrensene skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker. Når støygrense fastsettes med korreksjon ut fra forventet driftsperiode, skal den korrigerte grensen gjelde fra og med første dag i driftsperioden. Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør.
- f) Byggherren står ansvarlig i forhold til grensene, og er ansvarlig for å avtale nødvendige kontraktsmessige forpliktelser i forhold til sine entreprenører.

Tid	Skjerping av grenseverdi
0-6 uker	0 dB
7 uker – 6 mnd	3 dB
Mer enn 6 mnd	5 dB

§ 3.4 Vann og avløp

- a) All ny bebyggelse innenfor områder der det tillates innlagt vann, skal tilknyttes offentlig vannforsyning i samsvar med plan- og bygningslovens §27-1.
- b) All ny bebyggelse innenfor områder der det tillates innlagt vann, skal tilknyttes offentlig eller privat avløpsanlegg i samsvar med plan- og bygningslovens §27-2, og utføres i samsvar med forurensingsloven med tilhørende forskrifter, og lokale forskrifter.
- c) Avløpsanlegg kan bare bygges etter godkjent avløpsplan.
- d) Bygg skal ikke plasseres på / over ledningsnett.

§ 3.5 Lukt

- a) Det skal gjennomføres spredningsberegninger med hensyn til lukt for omgivelsene ved etablering av luktgenererende virksomhet innen planområdet.

§ 3.6 Lagring av kjemikalier

- a) All lagring av kjemikalier, oljer og drivstoff skal være kontrollert og skal foretas enten i oppsamlingskar eller lekkasjesikre tanker. Lagring av kjemikalier, olje og drivstoff skal ikke skje nærmere enn 10 meter fra vann (kystlinje).

§ 3.8 Byggegrenser

- a) Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.
- b) Byggegrense mot sjø er sammenfallende med formålsgrense der det ikke er vist noe annet i plankartet.
- c) Areal mellom fv.714 sin eiendom og vegens byggegrense må anordnes slik at parkering og lagring ikke skjer i dette området

§ 3.9 Graving og disponering av masse

- a) Graving og disponering av masse innenfor planområdet må skje på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse. Før igangsettingstillatelse gis må det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.
- b) Alle masser som tilføres området skal være rene.
- c) Matjord skal ivaretas med tanke på fremtidig bruk til landbruksjord andre steder. Det må i søknad om igangsettelse redegjøres for videre bruk av matjorda.
- d) Dersom det anlegges riggområde på matjord så må matjorda skaves av og tildekkes før arealet kan benyttes.

~~§ 3.10 Privatrettslige avtaler~~

- ~~a) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne planen.~~

§ 3.11 Avkjørsler

- a) Alle avkjørsler skal bygges ihht. Statens vegvesens retningslinjer.

§ 4. Bebyggelse og anlegg

§ 4.1. Næring/fiskeri (f_N/F)

- a) Innenfor områdene tillates oppført naust/sjå/brygge tilknyttet næringsfiske.
- b) Naust/sjå/brygge oppføres med saltak 32 - 37 grader. Største tillatte gesimshøyde for naust er 6 meter og mønehøyde 8 meter, regnet fra underkant bunnsvill eller gjennomsnittlig golvnivå med skrått golv. Det kan tillates takutbygg som takkelhus på langvegg eller gavl plassert over lasteplass/sjø. Det kan også tillates fast platting/kaifront inntil 2 meter foran vegg mot sjø og inntil 1,0 meter langs en av sideveggene.
- c) Det vises for øvrig til bestemmelser for utforming av naust/sjå/brygge i kommuneplanens arealdel.
- d) Bygg skal godkjennes av Frøya kommune.
- e) Det tillates etablert nødvendig parkering i tilknytning til sjøhus og naust.

§ 4.2. Sjøhus/naust (f_S/N)

- a) Innenfor områdene tillates oppført sjøhus og naust.
- b) Sjøhus/Naust oppføres med saltak 32 - 37 grader. Største tillatte gesimshøyde for sjøhus/naust er 2,7 meter regnet fra underkant bunnsvill i sjå eller gjennomsnittlig golvnivå i

PLANBESTEMMELSER for reguleringsplan Siholmen og Myratangen

naust med skrått golv. Maksimal tomtestørrelse for sjøhus/naust er 150 m² med maksimal bredde i strandlinjen 10 meter. Det er ikke tillatt med gjerder, levegg eller altan/utkraging.

- c) Det vises for øvrig til bestemmelser for utforming av sjøhus og naust i kommuneplanens arealdel.
- d) Bygg skal godkjennes av Frøya kommune.
- e) Det tillates etablert nødvendig parkering i tilknytning til sjøhus og naust.

§ 4.3. Grav og urnelund (BGU)

- a) Området omfatter gamle Sistranda gravlund.

§ 4.4. Næring, kontor, tjenesteyting (f_N/K/T)

- a) Innenfor området tillates oppført bygg til næring/kontor/tjenesteyting.
- b) Alle søknadspliktige tiltak skal dokumentere eventuell utslippssøknad, støy og annen forurensing i forhold til omgivelsene.
- c) Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig.
- d) Ved nye tiltak må det vurderes behov for buffersone mot omkringliggende areal.
- e) Nybygg, på - og tilbygg og ombygginger skal utføres med bygningsformer, volumer, materialvalg og farger som er tilpasset omgivelsene.
- f) Fremtidig bebyggelse skal ikke overskride gesimshøyde på 10 m og mønehøyde på 13 m over gjennomsnittlig terreng.
- g) For fremtidig bebyggelse tillates det en utnyttelse på minimum 100% BRA og maximum 150% BRA av den enkelte eiendom.
- h) Det kan opparbeides inntil 1,5 parkeringsplasser for bil, per 100m² BRA.
- i) Det kan anlegges interne kjøreveger.
- j) Det tillates ikke utendørs lagring av løse gjenstander, lagring må foregå i containere eller innendørs. Ubebygde areal skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede areal skal holdes ryddige.
- k) Lagring av gjenstander som ikke er tilknyttet tilhørende næringsaktivitet på området tillates ikke. Bygningsmyndighetene kan kreve tiltak for skjerming av utelager eller at skjemmende utelagring opphører.

§ 4.5. Forretning/kontor (f_F/K)

- a) Innenfor området tillates forretnings- og kontorrelatert virksomhet.
- b) Innenfor området tillates oppføring av drivstoffanlegg og infrastruktur for oppføring av ladestasjon for el-bil med tilhørende infrastruktur.
- c) Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig.
- d) Ved nye tiltak må det vurderes behov for buffersone mot omkringliggende areal.
- e) Nybygg, på - og tilbygg og ombygginger skal utføres med bygningsformer, volumer, materialvalg og farger som er tilpasset omgivelsene.
- f) Fremtidig bebyggelse skal ikke overskride gesimshøyde på 10 m og mønehøyde på 13 m over gjennomsnittlig terreng.
- g) For fremtidig bebyggelse tillates det en utnyttelse på max 150% BRA av den enkelte eiendom.
- h) Det kan opparbeides inntil 1,5 parkeringsplasser for bil, per 100m² BRA.
- i) Det kan anlegges interne kjøreveger.

PLANBESTEMMELSER for reguleringsplan Siholmen og Myratangen

- j) Det tillates ikke utendørs lagring av løstregjenstander, lagring må foregå i containere eller innendørs. Ubebygde areal skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede areal skal holdes ryddige.
- k) Lagring av gjenstander som ikke er tilknyttet tilhørende næringsaktivitet på området tillates ikke. Bygningsmyndighetene kan kreve tiltak for skjerming av utelager eller at skjemmende utelagring opphører.

§ 4.6. Forretning/Industri (f_F/I)

- a) Innenfor området tillates oppført nybygg/tilbygg og ominnredning av bygg til næring/industrivirksomhet og slipp med tilhørende kontorfasiliteter.
- b) Alle søknadspliktige tiltak skal dokumentere eventuell utslippssøknad, støy og annen forurensing i forhold til omgivelsene.
- c) Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig.
- d) Ved nye tiltak må det vurderes behov for buffersone mot omkringliggende areal.
- e) Nybygg, på - og tilbygg og ombygginger skal utføres med bygningsformer, volumer, materialvalg og farger som er tilpasset omgivelsene.
- f) Fremtidig bebyggelse skal ikke overskride gesimshøyde på 10 m og mønehøyde på 13 m over gjennomsnittlig terreng.
- g) For fremtidig bebyggelse tillates det en utnyttelse på max 150% BRA av den enkelte eiendom.
- h) Det kan opparbeides inntil 1,2 parkeringsplasser for bil, per 100m² BRA.
- i) Det kan anlegges interne kjøreveger.
- j) Det tillates ikke utendørs lagring av løstregjenstander, lagring må foregå i containere eller innendørs. Ubebygde areal skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede areal skal holdes ryddige.
- k) Lagring av gjenstander som ikke er tilknyttet tilhørende næringsaktivitet på området tillates ikke. Bygningsmyndighetene kan kreve tiltak for skjerming av utelager eller at skjemmende utelagring opphører.

§ 4.7. Forretning, kontor, tjenesteyting (f_F/K/T)

- a) Innenfor området tillates forretnings- og kontorrelatert virksomhet, samt virksomhet knyttet til bedehus. Det tillates å bruke lokalene til konferansevirksomhet, undervisning og annet som faller naturlig innenfor virksomhetens område.
- b) Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig.
- c) Ved nye tiltak må det vurderes behov for buffersone mot omkringliggende areal.
- d) Nybygg, på - og tilbygg og ombygginger skal utføres med bygningsformer, volumer, materialvalg og farger som er tilpasset omgivelsene.
- e) Fremtidig bebyggelse skal ikke overskride gesimshøyde på 10 m og mønehøyde på 13 m over gjennomsnittlig terreng.
- f) For fremtidig bebyggelse tillates det en utnyttelse på max 150% BRA av den enkelte eiendom.
- g) Det kan opparbeides inntil 1,5 parkeringsplasser for bil, per 100m² BRA.

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1. Kjøreveg (o_SKV)

PLANBESTEMMELSER for reguleringsplan Siholmen og Myratangen

- a) ~~Området omfatter offentlig kjøreveg, veikryss og andre anlegg som naturlig tilhører veg med adkomst til Siholmen, fiskerihavna og ny liggekai.~~
- b) ~~Adkomstveg til Siholmen og til Fiskerihavna skal bygges i 7,5 meter bredde pluss skulder.~~
- c) ~~Veg langs bryggerekka skal bygges i 6,5 meter bredde pluss skulder.~~

§ 5.2. Kjøreveg (f_SKV1) (o_SKV1)

- a) Området omfatter offentlig kjøreveg, veikryss og andre anlegg som naturlig tilhører veg med adkomst til Siholmen, fiskerihavna og ny liggekai.
- b) Området omfatter felles kjøreveg med adkomst til sjøhus og naust og liggekai.
- c) Vegen skal bygges i 3 meter bredde pluss fortau/grøntareal.

§ 5.3. Kjøreveg (f_SKV2)

- a) Området omfatter felles kjøreveg med adkomst til Myra forretnings- og industriområde inklusive slipp, samt fremtidig etablering på naboeiendom gbnr. 22/2.
- b) Vegen skal bygges i 7,5 meter bredde pluss skulder.

§ 5.4. Kjøreveg (f_SKV3)

- a) ~~Området omfatter felles kjøreveg med adkomst for varelevering til forretningslokale.~~

§ 5.5. Vei (f_SV1)

- a) Området omfatter felles avkjøring til området f_S/N

§ 5.6. Fortau (o_SF)

- a) Formålet omfatter arealer til fortau.
- b) Rekkefølgekrav for opparbeidelse av fortau:
 - i. Når o_SKV1 utbygges skal fortau sør for o_SKV1 og ved o_F/K/T bygges og etableres før det gis brukstillatelse eller ferdigattest
 - ii. Når området f_N/K/T utbygges, skal fortau nord for o_SKV1 bygges og etableres før det gis brukstillatelse eller ferdigattest.

§ 5.7. Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)

- a) Formålet omfatter arealer til vegskulder, grøft, skråningsareal og andre vegtekniske installasjoner.

§ 5.8. Kai (o_SK1)

- a) Området skal brukes til offentlig kai knyttet til fiskebruk.
- b) Fiskerihavner skal forbeholdes næringsaktive fiskere og tilhørende fiskerirettede næringsvirksomheter.
- c) Kun installasjoner knyttet til drift av kai tillates etablert i området.
- d) Søknader om tiltak skal forelegges Kystverket til uttalelse og vedtak etter havne- og farvannsloven.

§ 5.9. Kai (o_SK2)

PLANBESTEMMELSER for reguleringsplan Siholmen og Myratangen

- a) Området skal brukes til offentlig kai.
- b) Trafikkvirksomhet tilknyttet bruken av kaianlegget tillates.
- c) Kun installasjoner knyttet til drift av kai tillates etablert i dette området.

§ 5.10. Slipp (f_SK)

- a) På området tillates oppført slipp, kraner og installasjoner tilknyttet opptak og sjøsetting av båter.
- b) Slipp kan overbygges.
- c) Trafikkvirksomhet tilknyttet bruken av slippet tillates.

§ 5.11. Havneterminal (o_SHT)

- a) Trafikkvirksomhet tilknyttet bruken av kaianlegget tillates.
- b) Det skal legges til rette for minimum 5 meter bred kjørbare sone innenfor havneterminalområdet.
- c) Frilandslagring ut over det som er nødvendig for kaiens daglige drift tillates ikke på dette området.
- d) Tekniske installasjoner knyttet til kaiformålet tillates.

§ 6. Grønnstruktur

§ 6.1. Grønnstruktur/adkomst/parkering (o_GAP)

- a) Området skal være en buffersone mellom grav- og urnelund og Fv. 714.
- b) Området kan brukes til parkering i tilknytning til grav- og urnelund og område forretning/industri.
- c) Parkering skal opparbeides med merkede plasser.

§ 7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 7.1. Ferdsel (VFE)

- a) I området for Ferdsel tillates oppankring og tillegging til kai.

§ 7.2. Havneområde i sjø (VHS1)

- a) Havne/trafikkområde i sjø skal være åpent for skipstrafikk til og fra havne- og kaiområdet.
- b) Det er ikke tillatt med faste installasjoner, utlegg eller andre inngrep som kan hindre fri trafikkering av området, herunder generell ankerbruk og bruk av anker i forbindelse med tillegging til kai.

§ 7.3. Havneområde i sjø (VHS2)

- a) Området skal benyttes som fiskerihavn.
- b) Fiskerihavner skal forbeholdes næringsaktive fiskere og tilhørende fiskerirettede næringsvirksomheter.

PLANBESTEMMELSER for reguleringsplan Siholmen og Myratangen

- c) Adkomst til fiskerihavner skal ikke hindres av andre fartøyer eller tekniske innretninger av midlertidig eller varig art.
- d) Søknadspliktige tiltak utover de i planen viste flyteanlegg/flytebrygger/flytekaier tillates ikke uten etter en helhetlig plan for slike i havnebassenget.
- e) Det skal etableres en nødstige på hver flytebrygge
- f) Søknader om tiltak skal forelegges Kystverket til uttalelse og vedtak etter havne- og farvannsloven.
- g) Utdyping til minimum -3,5 LAT tillates i de områdene av havnebassenget som fortsatt ikke er utdypet til slik dybde.

§ 8. Hensynssoner (§ 12-6)

§ 8.1. Sikringszone Frisikt (PBL § 11-8 a)

- a) Områdene reguleres til frisikt.

§ 9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Det kreves godkjent vann- og avløpsplan for områdene F/I, F/K og NKT før det gis igangsettingstillatelse.
- b) Dersom islåing av peler skal benyttes som metode kreves ytterligere undersøkelser for å avklare om tiltaket kan bygges mens oppdrettsfisken er i sjøen, før det gis igangsettingstillatelse.
- c) ~~Før utvikling av området f_N/K/T igangsettes må adkomstvei o_SKV være ferdigstilt.~~
- d) Når adkomstvei o_SKV¹ ned til fiskerihavna og f_SKV³ er ferdigstilt, skal nordlig adkomst til f_F/K stenges for innkjøring.