

## BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRØYA KOMMUNE.

### 1. RETTSVIRKNING

Med hjemmel i PBL § 11-6.

Kommuneplanens bestemmelse og arealbruk gjelder foran eldre planer. Kommuneplanens arealdel omfatter hele Frøya kommune sitt sjø og landareal. Revisjonen omfatter kommuneplanens arealdel fra 2001, Kystsoneplanen fra 1999, Kommunedelplanene for Hamarvik/Flatval 30.08.01, Nordskag Kverva 29.03.01, Leirvika Bonenget 27.11.02, Sandvika Klubben Gurvikdalen 26.06.00, Dyrøya 30.06.05, Titran 26.10.00, Nesset/Dyrvik 29.03.01, Uttian 29.03..2001, Mausund 04.03.03, Sula 27.01.04, Bogøya 27.09.07.

Følgende Strandsoneplaner oppheves og innarbeides i kommuneplanen: Solheim og Fillingsnes øst.

### 2. HENSYNSSONER.

Gitt med hjemmel i PBL § 11-8.

**a)** Det er innført hensynssone for restriksjonsområder for drikkevannskildene

Restriksjoner for drikkevannskilder gjelder for alle tiltak innenfor sonene.

Gjelder hensynssoner:

1. Kirkdalsvatnet
2. Hammarvatnet.

Innenfor disse områdene er det ikke tillatt med inngrep av noe slag som kan påvirke vannkvaliteten.

Innenfor hensynssonen gjelder forbud mot fradeling og oppføring av bolig-erverts- og fritidsbebyggelse.

For Hammarvatnet gjelder også hensyn som viktig kulturmiljø.

**c)** Hensynssone for bevaring av naturmiljø:

3. Hensynssone for Froan naturreservat og landskapsvernområde:

Fylkesmannen 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.

4. Stormyra naturreservat.

5. Vassholmen naturreservat. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet.

Vern av sjøfugl.

**c)** Hensynssone bevaring av kulturmiljø:

6. Halten: Forslag til bebyggelsesplan for Halten fra 2003 skal legges til grunn for behandling av byggesaker i hensynssonen. Temakart

7. Rottingen

8. Vågøya

9. Heia, Titran.

**d)** Hensynssone for framtidig vindmøllepark. 10:

Tiltak innenfor denne sonen skal ikke være til hinder for framtidig bygging av vindmøller. Hensynssonen gjelder fram til konsesjonsbehandlingen er avgjort.

Dersom konsesjon blir gitt, vil hensynssonen måtte erstattes av reguleringsplan

for tiltaket. Dersom konsesjon ikke blir gitt, opphører hensynssonen og planformål i plankartet blir gjeldende.

**d) Hensynssone områder båndlagt i påvente av reguleringsplanlegging:**

11. Utbyggingsområdet Sørøyan

12). Skarpneset

13) Kverva boligområde.

**f) Hensynssone der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.** I denne sonen gjelder reguleringsplan angitt med planident.

### **3. GENERELLE BESTEMMELSER TIL PLANEN:**

Gitt med hjemmel i § 11-9. Gjelder hele Frøya kommune.

#### **3.1. Krav om reguleringsplan før tiltak: § 11.9.1.**

Gjelder i følgende områder avsatt til byggeområder i kommuneplanen:

Til boligformål Utbyggingsområde bolig(UB):

Hamarvik /Flatval;UB1,UB2, UB14,UB15,UB16.

Dyrvik/Neset:UB3,UB4,UB5,

Stølan/Svellingen; UB6

Dyrøya: UB8,UB9,

Valen: UB11

Nordskag/Kverva: UB12, og UB7.

Til utbyggingsformål fritidsbolig: (UF)

Hallaren :UF 24 og Stølan UF 23

Til utbyggingsformål bolig og fritid: (UBF)

Mausund: UBF 21,UBF22,UB 25, UF 26

Bogøya: UBF 20,UBF19,

Sula: UBF 17, UBF18

Til komplett materiale for reguleringsplan kreves plan for tekniske anlegg som vann, avløp og veg.

#### **3.2. Utbyggingsavtaler: § 11.9.2.**

Frøya kommune vil vurdere å inngå utbyggingsavtaler med private for å sikre opparbeiding og ferdigstillelse av byggeområder for bolig, næring og infrastruktur.

Det kan kreves utbyggingsavtaler for planlegging og utbygginger av næringsområder og boligområder.

Utbyggingsavtaler kan inneholde avtale om fordeling av utgifter til teknisk infrastruktur, opparbeiding av friområder, gang-sykkelveger med mer som er nødvendig for utbygging i et område. Vedtak om utbyggingsavtale gjøres i forbindelse med reguleringsprosessen.

#### **3.3. Bestemmelser om utslipp av sanitært avløpsvann:**

PBL § 11.9.3.

## BESTEMMELSER TIL OMRÅDEINDELING AV FRØYA KOMMUNE JAMFØR FORURENSNINGSFORSKRIFTENS KAP 12, §§ 12-8 – 12-9

### 1. Virkeområde

Bestemmelsen gjelder for utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter, turistbedrifter og liknende virksomhet med utslipp mindre enn 50 pe. For virksomheter som kun slipper ut gråvann, gjelder dette bare dersom det er innlagt vann.

### 2. Områdeinndeling vist i Temakart bestemmelser om avløp.

#### a) Følsomt område:

Drikkevannskildene Kirkdalsvatnet og Hammarvatnet med tilhørende lokalt nedbørsfelt. – Hensynssone i plankartet.

Krav til renseeffekt skal minst etterkomme § 12-8 punkt b) i Forurensningsforskriftens kap. 12

#### b) Normalt område:

Alle ferskvannsförekomster i Frøya kommune og alle andre land- og vannområder som ikke kommer innenfor a) eller c).

Krav til renseeffekt skal minst etterkomme § 12-8 punkt c) i Forurensningsforskriftens kap. 12.

#### c) Mindre følsomt område:

Kystfarvann med tilstrekkelig dybde (minimum 2 meter under laveste vannstand) og tilstrekkelig vannutskifting.

Krav til renseeffekt skal minst etterkomme § 12-9 i Forurensningsforskriftens kap. 12.

Kommuneplanen kartfester Frøya kommunes inndeling i følsomt, normalt og mindre følsomt område. Temakartet gir en illustrasjon av områdeinndelingen og minimums krav til renseeffekt. Lokale forhold kan resultere i strengere krav til renseeffekt.

### 3. Forhold til eksisterende utslipp

Tillatelser til utslipp av sanitært avløpsvann gitt i medhold av forurensningsloven og tilhørende forskrifter før 1. januar 2007 er fortsatt gjeldende.

Utslipp etablert før 1. januar 2007) og som det på tidspunkt for etablering ikke måtte innhentes tillatelse for etter det på den tid gjeldende regelverk, er fortsatt lovlige. Kommunen kan likevel i forskrift eller enkeltvedtak bestemme at slike utslipp er ulovlige etter en fastsatt frist.

### 4. Avvikende krav

Med hjemmel i Forurensningsforskriftens kap. 12 § 12-5 kan Frøya kommune fastsette krav som fraviker bestemmelsene i §§ 12-7, 12-8, 12-9, 12-10, 12-11, 12-12 og 12-13. Det vises til egen veileder fra Frøya kommune.

#### 3.4. Rekkefølgekrav: § 11.9.4.

~~Før det tillates utbygging av boligfelt i området Hamarvik/Flatval må det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet ved Nabeita skole. (UB2, B15, UB16).~~

Lekeplasser og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av vegger og annen infrastruktur.

### 3.5. Krav til areal for lekeplasser og uteoppholdsarealer : § 11.9.5.

I reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponeres og nye bygg utformes slik at det oppnås gode private og felles utearealer. Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet i samsvar med følgende areal- og kvalitetskrav:

Privatareal:

Minimum 6 m<sup>2</sup> pr boenhet for leilighetsbygg og blokkbebyggelse.

Minimum 30 m<sup>2</sup> pr boenhet for annen type bebyggelse.

Fellesareal (minimumsareal pr boenhet ved 4 eller flere enheter):

25 m<sup>2</sup> for leilighetsbygg og blokkbebyggelse.

50 m<sup>2</sup> for annen type bebyggelse.

Arealene skal tilrettelegges for allsidig lek og andre aktiviteter, for ulike brukergrupper, til ulike tider på året.

Arealene skal ha en skjermet plassering med gode sol- terreng- og miljøforhold.

Terrengtet skal ingen steder være brattere enn 1:3.

Arealene skal ha trafiksikker og tydelig adkomst direkte fra boligområdene de tilhører. Det skal dokumenteres tilfredsstillende parkeringsareal.

Frøya kommune har følgende norm for parkeringsareal:

Enebolig, småhus: 3 biler pr. leilighet

Rekkehus: 2 biler pr. leilighet

Hybel/Hybelbygg: 1 bil pr. hybel

Kirke, kino, teater forsamlingshus: 0,5 bil pr. sitteplass

Forretningsbygg:

Detaljhandel: 1,5 bil pr. 100m<sup>2</sup>

Varehus: 3,0 bil pr 100m<sup>2</sup>

Kontor: 1,5 bil pr 100m<sup>2</sup>

Skoler:

Barnehage/barneskole: 0,6 bil pr. ansatt

Videregående skole 0,6 bil pr.ansatt og 0,4 bil pr.elev over 18 år.

Industri:

Verksted: 1,2 bil pr 100m<sup>2</sup>

Lager: 0,5 bil pr.100m<sup>2</sup>

Hotell/gjestgiveri: 1,0 bil pr.rom og 0,5 bil pr.ansatt

Restaurant,kafè, gatekjøkken,kiosk: 0,3 bil pr.sitteplass

Idrettsanlegg: 0,5 bil pr tilskuer og 0,3 bil pr.ansatt

Sykehus/sykehjem: 0,3 bil pr.sengeplass og 0,6 bil pr.ansatt

Bensinstasjon: min.12 bil for service og minst 6 bil for tanking

### 3.6. Krav om tilgjengelighet for alle.

Offentlige bygg, næringsbygg og leilighetsbygg skal vise tilfredsstillende tilrettelegging for universell utforming. Utforming vises i henhold til bestemmelser i teknisk forskrift.

### 3.7. Miljø, estetikk.

Der det etter kommunens vurdering er eksisterende, bevaringsverdige bygningsmiljø kan det kreves at ny bebyggelse skal tilpasse seg dette. Dette kan gjelde både sjøhusbebyggelse, bolig-/fritidsbebyggelse og annen bebyggelse. Før ombygging eller riving av eldre SEFRAK registrerte bygninger godkjennes kan det kreves at det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet (fylkesantikvar).

### 3.8. Kulturminner: PBL § 11.9.7.

Alle inngrep/tiltak skal undersøkes mht kulturminner før tillatelse til tiltaket blir gitt. Kjente registrerte kulturminner er avmerket i plankartet. Slettringen, Vingleia, Sula og Halten fyrstasjoner er fredet. Hallaren, Titran og Sauøya kirkesteder er viktige kulturminner.

### 3.9. Byggegrenser i Strandsonen. PBL § 11.9.6.

(Unntak fra PBL § 1.8).

I strandsonen tillates oppført sjøhus/naust der dette er avsatt som byggeområder for sjøhus og naust i kommuneplanen.

Det er innført differensiert strandsoneforvaltning på en slik måte at det for følgende områder er innført egen byggegrense mot sjø:

For byggeområder og LNF med tillatt spredt bygging på Titran, Holmen og Stabben, området Fillingsnes- Hallaren, Dahløya, Dyrøya og Hullet, Uttian, og Stølan-Svellingen-Vikasundet.

For følgende områder er 35 m byggegrense mot sjø videreført fra gjeldende plan: Øyene Kjønnøya, Rottingen, Langøya, Måøya.

### 3.10. Bestemmelser for bygg i strandsonen for Frøya kommune. PBL § 11.9.6.

Bestemmelsene gjelder for all bebyggelse i 100 meters beltet mot sjø.

#### NAUST, SJÅ/SJØBOD, BRYGGE.

Naust er en enetasjes bygning primært for oppbevaring av båter (båthus) med tilhørende utstyr. Bygningen kan også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst i fritids- og yrkessammenheng. Gavlvegg skal som hovedregel vende mot sjø og ha båtport. Bygningen skal ligge slik til i terrenget at det er naturlig å anlegge båtstø eller lundbru til porten. Som båtport tillates skyveport eller delt hengslet port. Maks størrelse for sjøhus/naust er 40 m<sup>2</sup>.

Sjø eller sjøbod er en 1 eller 1 ½ etasjes bygning primært for oppbevaring av utstyr for sjøaktiviteter men normalt ikke for oppbevaring av båt. Bygningen kan også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst i fritids- og yrkessammenheng. På sjå kan tillates takutbygg som takkelhus på langvegg eller gavl plassert over lasteplass/sjø. På sjå kan også tillates fast platting/kaifront inntil 2 meter foran vegg mot sjø og inntil 1,0 meter langs en av sideveggene.

Brygge er bygning til samme formål som sjå, men oppført i 1 ½ eller flere etasje og/eller med grunnflate større enn 60 m<sup>2</sup>. Retningslinjer for utforming blir de samme som for sjå.

Naust oppføres med saltak 32 - 37 grader. Sjø eller brygge med 32 - 45 grader. Utvendig veggkledning skal være stående trepanel. Naust og sjå kan ha inntil to firedelte vinduer på inntil tre veggflater. Hvert med største lysmål 1 m<sup>2</sup>. Vinduene skal være kvadratiske eller med større høyde enn bredde. Det skal tilstrebes knappe takutstikk. Største tillatte gesimshøyde for naust og sjå er 270 cm regnet fra underkant bunnsvill i sjå eller gjennomsnittlig golvnivå i naust med skrått golv.

Naust, sjå og brygge tillates ikke innredet med rom for varig opphold unntatt i yrkesmessig sammenheng for fisker med fiskeriregistrert fartøy.

Maksimal tomtestørrelse for naust/sjø er 150 m<sup>2</sup> med maksimal bredde i strandlinjen 10 meter.

### **BOLIG, FRITIDSBOLIG**

Alle boliger og fritidsboliger skal fundamenteres på grunnmur. Bygg skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmur blir lavest mulig. De skal plasseres i terrenget slik at silhuettvirkning unngås i forhold til naboer og ferdselsveier. Det kan kreves at nybygg skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Terrasser/plattinger skal fortrinnsvis plasseres på terrengnivå der dette er mulig. Tomt for fritidsbolig skal ikke overstige 800 m<sup>2</sup>.

### **FARGESETTING**

Sjøhus/ naust i strandsonen inntil 35 meter fra sjøen skal ha rød eller okergul farge, alene eller i kombinasjon. Det kan benyttes hvitt som kontrastfarge på dør-/vindusomramminger og på vindskier. Brygger kan ha hvit hovedfarge. Fargesetting av øvrige bygninger innenfor bestemmelsenes virkeområde skal omsøkes i forbindelse med byggesøknad og godkjennes av kommunen. Dette gjelder også omfarging av eksisterende bebyggelse.

#### **3.11. Miljø.**

Masseuttak i strandsonen, for eksempel uttak av skjellsand ut over eget behov til husbruk, er ikke tillatt.

#### **3.12.**

Hus på flytende konstruksjoner som flytekaier er bare tillatt i tilknytning til akvakulturanlegg.

## **4. BESTEMMELSER TIL BESTEMTE AREALFORMÅL.**

Gitt med hjemmel i PBL § 11-10.

### **4.1. BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL§ 11-7, 1.**

#### **4.1.1. Byggeområde sjøhus/naust:**

Generelle bestemmelser for bygg i strandsonen 3.10 gjelder. Maksimal tomtestørrelse er 150 m<sup>2</sup> med maksimal bredde i strandlinjen 10 meter.

#### **4.1.2. Byggeområde for bolig.**

I områder avsatt til byggeområde bolig, kan søknadspliktige tiltak ikke iverksettes før området inngår i en detaljreguleringsplan. Gjelder områdene :

Hamarvik /Flatval;UB1,UB2, UB14,UB15,UB16.

Dyrvik/Neset:UB3,UB4,UB5,

Stølan/Svellingen; UB6

Dyrøya: UB8,UB9,

Valen: UB11

Nordskag/Kverva: UB12,UB13 og UB7.

I områder avsatt til byggeområde bolig der det ikke er krav om reguleringsplan tillates oppført boliger. Hvert bygg kan inneholde 2 boenheter. Dette er områder med eksisterende boliger, og der det tillates fortetting.

I områder hvor det ikke kreves detaljreguleringsplan skal nybygg /tilbygg gis en god estetisk utforming og underordne seg den stedlige byggeskikk på en god måte.

Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig. Bygg skal plasseres lavest mulig i terrenget slik at en unngår silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveger.

For all boligbebyggelse skal det dokumenteres at behovet for lekeplasser og tilstrekkelige utearealer er dekket innenfor rimelig avstand eventuelt i nærliggende områder. (Bestemmelsene 3.5.)

Byggesøknad skal vise tilfredsstillende tekniske løsninger og vise tilfredsstillende adkomst.

#### 4.1.3. Byggeområde fritidsbolig.

Innenfor området byggeområde fritidsbolig kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i reguleringsplan.

Gjelder områdene:

Hallaren :UF 24 og Stølan UF 23

Til utbyggingsformål bolig og fritid: (UBF)

Mausund: UBF 21,UBF22,UBF 25 og 26

Bogøya: UBF 20,UBF19,

Sula: UBF 17, UBF18.

I områder avsatt til byggeområde fritidsbolig tillates oppført fritidsboliger dersom tiltaket kan vise tilfredsstillende adkomst og parkering, og bygget underordner seg landskapet og tilpasser seg eksisterende bebyggelse.

Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig slik at en unngår silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveger.

Maksimal tomtestørrelse ved fradeling av tomt til fritidsbolig er 800 m<sup>2</sup>, og største tillatte BYA er 25 %.

#### 4.1.4. Byggeområde fritids- og turistformål:

Innenfor område avsatt til fritids- turistformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan.

I arealkategori område for sjøtilknyttet turisme, skal følgende bestemmelser gjelde:

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

Det settes strenge krav til infrastruktur i reguleringsplaner for turisme/reiseliv, bl.a. skal turstier for allmenn benyttelse planlegges og opparbeides. Sjøtilknyttede reiseliv skal ikke være til hinder for utvikling av småbåthavn med nødvendig infrastruktur for området/grenda. Sjøtilknyttede reiseliv skal baseres på bærekraftig bruk av naturressursene i området.

#### 4.1.5. Byggeområde næringsbebyggelse:

Næringsområde Leirvik eksisterende.  
Næringsområde Bonenget eksisterende.  
Næringsområde 'Dyrøy nord slipp' eksisterende.  
Næringsområde Dyrøy trelast eksisterende.  
Næringsområde ved Dyrøy fergeleie eksisterende.  
Næringsområde Måsøyvalen- inngår i område med krav til reguleringsplan-  
Næringsområde Hestøya , Uttian eksisterende.  
Næringsområde Valen eksisterende.  
Vikasundet Tangfabrikk eksisterende.  
Næringsområde Dyrvik eksisterende.

Innenfor næringsområder er det tillatt med bygg på inntil max mønehøyde 12 m. Nye næringsbygg ved sjø skal ligge på kote +3.0 o h. Ved søknad om ny virksomhet, nye bygg, utvidet virksomhet innenfor næringsområder skal det dokumenteres godkjent adkomst og tilfredsstillende parkering for ansatte og besøkende. Innenfor områder avsatt til næring kan det tillates nybygg/tilbygg og ominnredning til næringsvirksomhet. Alle søknadspålitige tiltak skal dokumentere evt utslippssøknad, støy og annen forurensing i forhold til omgivelsene. Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig.

Innenfor områder avsatt til næringsformål, der det i området inngår areal for massetak, kan det ikke iverksettes søknadspålitig tiltak før det er levert godkjent uttaksplan og plan for istandsetting etter avsluttet uttak. Uttaksperiode skal være tidsavgrenset. Det skal utarbeides godkjent sikringsplan både for uttaksperioden og etter avslutning. Det tillates ikke ytterligere utfyllinger i sjø uten at det er vist godkjenning etter havne- og farvannsloven og kulturminnemyndigheter.

#### 4.1.6. Byggeområde forretning:

Innenfor området kan det ikke iverksettes søknadspålitig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. For forretningsbygg skal det utarbeides utomhusplan som viser adkomst, parkering, gangadkomst og tilgjengelighet for funksjonshemmede – krav om universell utforming.

#### 4.1.7. Byggeområde offentlig formål:

Omfatter barnehager, skoler, offentlige kontorer og bygg til almenntillegge formål som grendehus og kulturhus. Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst – mulig adkomst med gang/sykkel.



#### 4.1.8. Byggeområde grav og urnelund:

Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst – mulig adkomst med gang/sykkel

#### 4.1.9. Byggeområde idrettsanlegg:

Det tillates oppført bygninger og tilhørende med nødvendige funksjoner  
Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst – mulig adkomst med gang/sykkel.

### **4.2. BESTEMMELSER TIL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 11-7, 2.**

Bestemmelser i tråd med PBL § 11-10.

#### 4.2.1.Underformål: Havn :

I arealkategori havneområder, skal følgende bestemmelser gjelde.  
I havneområder kan det oppføres kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler samt parkering.  
Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan dersom det ikke endrer eksisterende transportnett og det 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.

### **4.3. BESTEMMELSER TIL GRØNNSTRUKTUR § 11-7,3.**

Bestemmelser i tråd med PBL § 11-10.

#### 4.3.1. Turveg:

Arealet omfatter viktige trasèer for turområder til fots. Trasèene skal holdes åpne og tilgjengelige for bruk til formålet.  
Det kan tillates utbedring av traseen i form av grusing (asfaltering), drenering, legging av klopper i myrområder og tiltak som merking.  
Behov for parkering løses i nærheten av offentlig veg.

### **4.4. BESTEMMELSER TIL LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL - § 11-7,5. Bestemmelser i tråd med PBL § 11-11.**

#### 4.4.1. Bestemmelser til Landbruks- natur og friluftformål

Gjelder for LNF- områder der det bare er tillatt med tiltak i tilknytning til stedbunden næring eller fradele areal til slike formål.

Eksisterende lovlige boligeiendommer i LNF-områder inngår i planen. Erstatningsbolig, tilbygg, påbygg eller underbygging på eksisterende lovlig etablert bolig kan tillates.

Bod skal fortrinnsvis bygges sammen med boligen, og ikke lengre borte fra boligen enn 6 meter, og ikke mellom boligen og sjøen/vassdrag.

Gjelder ikke i områder med verdifullt biologisk mangfold.  
Nye boliger tillates ikke.

Eksisterende lovlige fritidseiendommer i LNF-områder inngår i planen.  
Gjelder ikke i områder med verdifullt biologisk mangfold. Temakart datert 24.06.2010.

Erstatningsbygg, tilbygg, påbygg, og bod kan tillates. Max tillatt BRA er 90m<sup>2</sup>.

Bod skal fortrinnsvis bygges sammen med fritidsboligen, men ikke lengre borte fra fritidsboligen enn 6 meter, og ikke mellom fritidsboligen og sjøen/vassdrag.

Anneks er en frittliggende enkel bod/bygning tilknyttet fritidshus eller bolig som kan innredes for overnattig. Anneks skal ikke kunne fradeles.

Eksisterende lovlig oppførte naust inngår i planen. Nye naust til fritidsformål skal ikke tillates. Bestemmelser for bygging i strandsonen 3.10 gjelder.

Tilbygg, påbygg og lignende må ikke på noe vis komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner i henhold til Kulturminnelovens §§ 3 og 6.

Det tillates oppført nødvendige bygninger i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst, ferdsel og akvakultur. Bestemmelser for bygging i strandsonen 3.10 gjelder. Det tillates bygninger(naust) til næringsformål  
Det må dokumenteres formålet med bygget, og nødvendig dokumentasjon på yrkesutøvelse. Tiltak i strandsonen skal ikke være til hinder for allmennhetens tilgang til strandsonen og skal ikke omfatte store terrenginngrep og unødvendig inngrep i landskapet.

4.4.2. Bestemmelser til Landbruks- natur og friluftformål der spredt bygging av bolig fritidsbolig eller næringsbygg er tillatt. (antall enheter er definert i plankartet).

Generelle bestemmelser for bygg i strandsonen 3.10 gjelder.

Ved utbygging av 3 enheter eller mer er det krav om reguleringsplan.  
Dersom det er krav om bygging av nye veger er det krav om reguleringsplan.

Lokaliseringskriterier:

Søknadspliktige tiltak skal ikke lokaliseres til områder for landbruksproduksjon. Dette gjelder dyrka mark i produksjon, som har vært i produksjon og arealer med beitebruk.  
Det tillates ikke nye boliger/fritidsboliger nærmere driftsbygning en 50 m.

Søknadspliktige tiltak skal ikke lokaliseres i byggeforbudssonen i strandsonen.

Søknadspliktige tiltak skal ikke tillates i områder med verdifullt biologisk mangfold vist på Temakart 24.06.2010.

Før byggetillatelse gis skal byggets plassering dokumenteres i forhold til eksisterende bebyggelse og i terrenget.

Før det gis byggetillatelse skal det for bolig vises nødvendig teknisk infrastruktur som vannforsyning, avløp, strøm og adkomst. Hvert bygg kan omfatte inntil 2 boenheter i boligbebyggelse.

Det skal vises hvordan kjøreadkomst, parkering med mer skal løses.

For fritidsbolig skal det vises planlagte løsninger for vann, avløp og strømtilførsel.

Det kan ikke kreves kjøreadkomst til alle fritidsboliger, men det skal vises til parkeringsplass nært offentlig veg.

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.

Søknadspliktige tiltak skal ikke lokaliseres til hinder for allminnelig ferdsel og friluftsliv.

Søknadspliktige tiltak må ikke på noe vis komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner i henhold til Kulturminnelovens §§ 3 og 6.

Dersom tiltaket omfatter behov for bygging av veg, skal dette gjøres på en mest mulig skånsom måte og vegen skal være åpen/ tilgjengelig for allmenheten.

Maksimal tomtestørrelse ved fradeling av tomt til fritidsbolig er 800 m<sup>2</sup>, og største tillatte BYA er 25 %.

Maksimal tomtestørrelse for naust er 150 m<sup>2</sup> med maksimal bredde i strandlinjen 10 meter.

#### **4.5. BESTEMMELSER TIL BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG § 11-7,6.**

Bestemmelser i tråd med PBL § 11-11.

##### 4.5.1.Farleder.

Farleder er markert i plankartet.

Temakart merket farleder og forvaltningssoner viser areal der kystverket har forvaltningsansvar. Søknader om tiltak skal etter 01.01.2010 forelegges kystverket til uttalelse og vedtak etter havne- og farvannsloven. Overordna for skipstrafikk skal sikres. Tiltak skal ikke føre til stenging eller innskrenking av tilgjengelighet og framkommelighet.

##### 4.5.2.Underformål: Fiskerihavner (ferdsel og fiske) er markert med FH i plankartet.

Fiskerihavner : Aursøyane, Bremnesvågen, Dyrvik, Gjæsingen, Halten, Hammervågen, Havnevågen(Flatval), Inntian,Kya Mausundvær (Måøyholet og Gårdsøyaakeila), Nettet,Sandvik, Sauøya, Sistranda, Sula, Sætervågen, Sørburøya, Titran og Ørnflaugvågen.

Søknader om tiltak skal etter 01.01.2010 forelegges kystverket til uttalelse og vedtak etter havne- og farvannsloven.

Disse 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.

Bygninger: I tilknytning til fiskerihavner tillates oppført brygger, naust, lager, industribygg for båt- og fiskeutstyr som er nødvendig i næringsvirksomhet. For bygg

til bruk i næring, tillates innredning for overnatting og sanitære anlegg som tilfredsstillter mattilsynets krav.

Bestemmelsene for bygging i strandsonen 3.10 gjelder.

Som yrkesfisker regnes: Personer registrert i fiskermanntallet A eller B og som er eier/medeier av fiskeriregistrert fartøy.

#### 4.5.3.Underformål: Småbåthavner (SBH)

jfr. plan- og bygningslovens § 11-9 og § 11-11:

Før etablering av småbåthavner skal det utarbeides reguleringsplan.

Det skal utarbeides egen småbåthavnplan for Frøya kommune.

Småbåthavner skal etableres som fellesområder.

I arealkategorien område for småbåthavn, kan bølgedempende tiltak tillates i sjødelen av formålsområdet.

Følgende bestemmelser skal gjelde:

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.

I alle småbåthavner skal det være minst 1 gjesteplasser pr. 10 båtplasser for allmenn benyttelse, disse plassene skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelig.

Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse.

Bestemmelsene for bygging i strandsonen 3.10 gjelder.

#### 4.5.4. Drikkevann:

Arealformål for Kirkdalsvatnet og Hamarvatnet m/nedslagsfelt.

Klausuleringsbestemmelser og restriksjon for drikkevannskilder gjelder.

Kan følges opp med klausulering etter drikkevannsforskriften

Innenfor drikkevannskilden m/nedslagsfelt (tilsvarer hensynssonen) er det ikke tillatt med inngrep av noe slag som kan påvirke vannkvaliteten.

Innenfor hensynssonen gjelder forbud mot fradeling og oppføring av bolig- ervervs- og fritidsbebyggelse.

Områder som pr.i dag dyrkes ved pløying kan fortsatt pløyes. På dyrka arealer tillates ikke husdyrbeite nærmere enn 50 meter fra drikkevannskilden.

#### 4.5.5. Fiske:

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 fiskeriinteressene veie tyngst og være avgjørende for tillatelse til tiltak. Gjelder følgende områder:

F: Erviksvaet (3) : Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.

F: Bleika/Sandøya (4) : Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.

F: Dragsnessvaet (6) : Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.

F: Bogaskjærflua (8): Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.

F: Straumøyvågen (9): Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt. Fiskefelt og stegnsetting. Sektormyndigheter kan godkjenne oppdrett av skjell i dette området.

F: Rognansvaet (10): Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.

F: Dyrøysvaet (11): Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.

#### 4.5.6. Naturområder:

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: Gjelder følgende områder:

N: Svingla (5) : område avsatt på bakgrunn av naturinteresser: myteområde grågås.

N – (16):

Fredet : Område definert som Ramsarområde 23.03.1996. Naturverninteresser viktigst.

N 17 og 18: Område Froan landskapsvernområde.

N – (19 Humlingsværet og Hilbåskjæret, 20 Hågsjælan, 21 Toskjæra ): kystsoneplan 1999:

Områder avsatt med bakgrunn i naturinteresser – sjøfugl. Naturverninteresser viktigst.

#### 4.5.7. Friluftsområde:

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 friluftinteressene veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak: Gjelder følgende områder:

F: Andsteinen (7) : Viktig friluftsområde.

#### 4.5.8. Kombinasjon naturområde /akvakultur:

Området inngår i Froan landskapsvernområde og kan vurderes for akvakultur etter godkjenning fra forvaltningsmyndigheten. Krav om dokumentasjon og miljøoppfølgingsprogram. Gjelder følgende område:

F – Skarsvåg (15) kystsoneplan 1999) i kystsoneplanen:

Etablering av akvakultur / Tiltak i sjø skal vise hensyn til vassdrag med anadrome fiskeslag. Også kvartærgeologisk verneverdi.

#### 4.5.9. Kombinasjon friluftsområde/natur:

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 hensynet til naturinteresser og viktig friluftsområde veie tyngst og være avgjørende for tillatelse til tiltak: Gjelder følgende områder:

FFN: Lammøyvågen (1): Område med friluftsjnteresser, natur /vade og andefugl og kulturinteresser.

FNF: Titran (13): Område viktig for natur, kultur og friluftsjnteresser.

#### 4.5.10.Kombinasjon friluftsjnteressområde /natur/fiskeinteresser:

I disse områdene skal hensynet til fiske- og naturinteresser og viktig friluftsjnteressområde være avgjørende for tillatelse til tiltak: Gjelder følgende områder:

FNF: Storfjorden (14): Område avsatt på grunn av natur, fiske- og friluftsjnteresser. Viktig viltområde for fugl, viktig utfartsområde, lokalt fiskefelt.

FNF: Ofsøyvågen (2): Område med friluftsjnteresser, andefugl, låssetting for sei.

NFF: Kya (12) : Avsatt med bakgrunn i natur, fiskeri og friluftsjnteresser. Sjøfugl,kultur,fiskerihavn.

#### 4.5.11.Kombinasjon fiske/ferdse/akvakultur/natur/friluftsjnteressområder.

Innenfor disse områdene gis det adgang til etablering av akvakulturanlegg hvis sektormyndighetene gir sin tillatelse.

#### 4.5.12. Vassdrag /ferskvann med byggeforbud.

Byggeforbud 50 m for ferskvann som har vanntilførsel til akvakulturanlegg. Gjelder følgende vann : Ervikvatnet, Valavatnet, Skagavatnet, Kystavatnet, Steinkarsvatnet, Kvernhusvatnet.

Byggeforbud 50 m for følgende ferskvann på bakgrunn av friluftsjnteresser som fiske og bading: Steinsvatnet, Langvatnet, Ervikvatnet, Husvatnet, Kjeisvatnet og Korsvatnet.

### **Retningslinjer:**

Temakart for landskap:

Alle tiltak tilpasses landskapet på en slik måte at særegne trekk i landskapet ikke forringes. Det skal tas særlig hensyn til utsyn, silhuett, svaberg og viktige landskapselementer. Temakartet viser særlig viktige landskap.

Temakart biologisk mangfold/naturtyper datert 24.06.2010.

Områder registrert med nasjonalt viktig biologisk mangfold/ Nasjonalt viktige naturtyper i Frøya kommune. Tiltak i disse områdene må dokumentere at verdiene ikke forringes. Uttalelse til konkrete tiltak må innhentes fra fylkesmannen.

Retningslinjer for ny bebyggelse i Halten:

I kommuneplanen er Halten markert av som LNF-sone med spesielle natur- og kulturminneverdier (hensynssone etter § 11-8 c i plan- og bygningsloven). Innen dette er det tillatt spredt fritidsbebyggelse på Husøya. De følgende retningslinjene vil

da være forutsetninger for spredt bygging innen dette området på Husøya og eventuelle dispensasjoner for Halten for øvrig.

**1. Restaurering/istandsetting:** Ved restaurering av eksisterende bebyggelse skal dette skje mest mulig i tråd med opprinnelig utførelse. Originale bygningsdeler skal primært beholdes, sekundært skiftes ut med kopier.

**2. Nybygg.** Nybygg kan tillates på tidligere bebygde tomter/tufter. Ved tvil legges vedlagte kart fra 1920 til grunn. Følgende forutsetninger bør legges til grunn for nybygg og påbygg:

**3. Tilpassing til terreng og tomt:** Bebyggelsen må legges godt inn i terrenget. Alle inngrep, graving eller sprenging, som etterlater seg store arr i landskapet må unngås. Inngjerding, større hageanlegg og beplantning av ikke- stedsegne arter tillates ikke.

**4. Størrelse, form og høyde:** Hovedformen bør være rektangulær uten innhuk. Brede bygninger enn 6 meter tillates ikke, likeså bygninger på mer enn 1 ½ etasje, gesimshøyde over 3 meter eller grunnflate over 60m<sup>2</sup>. Større bygninger bør heller brytes ned til flere små, frittliggende bygninger.

**5. Tak.** Bebyggelsen utføres med saltak i takvinkel mellom 25 og 32 grader. Uthus kan oppføres med pulttak. Takvinduer, valmtak og andre sammensatte takformer tillates ikke.

**6. Detaljering.** Bebyggelsen bør ha en enkel detaljeringsgrad. Takutstikkene må være knappe. Vinduer og dører bør være utformet i henhold til stedets tradisjoner. Vinduene bør ha kvadratisk eller rektangulær stående form med en inndeling i rammer/ruter som ikke er større enn 60 cm noen vei.

**7. Materialbruk:** Utvendige vegger bør være i uprofilert over- og underliggende panel, fortrinnsvis stående. Vinduer og dører skal være av tre. Takene skal ha en tekking av tre, skifer, glatt papp, torv, bølgeblikk eller andre bølgeprofilerte takplater. Takstein eller taksteinprofilerte plater bør unngås. Nødvendige plattinger og terrasser bør utføres som mindre, uinngjerdede markterrasser. Større plattinger/terrasser enn 20m<sup>2</sup> tillates ikke, likeledes større leskjermer og andre former for privatisering av arealene mellom husene.

**8. Overflatebehandling og fargesetting.** Anbefalte fasadefarger er hvitt, rødt, grått og oker. Maling bør benyttes framfor beis. Sterke farger ut over dette bør unngås. Takene bør være i nyansene grått-svart. Med unntak for gulv, bør impregnerte materialer males.

**9. Dokumentasjon.** I forbindelse med restaurering, istandsetting og nybygg skal eksisterende situasjon dokumenteres med enkel oppmåling og foto i forbindelse med søknad.

**10. Avvik fra retningslinjene.** Av hensyn til Haltens store bevaringsverdi skal det være vanskelig å avvike fra retningslinjene over. Tiltak som bryter med retningslinjene over skal legges fram for antikvarisk myndighet.

Notat om småbåthavner juni 2010.

Forvaltningsområder for Kystverket. (farleder og fiskerihavner.)