



Planident : 5014201814

Arkivsak :

## **Reguleringsplan for Siholmen og Myratangen**

### **Reguleringsbestemmelser**

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 07.02.2019

Dato for godkjenning i kommunestyret : 28.02.2019

#### **§1 AVGRENSING**

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 5014201814, datert 07.02.2018.

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)

- Kjøreveg (SKV) (2011)
- Fortau (SF) (2012)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) (2018)
- Holdeplass/plattform (SH) (2025)

## PLANBESTEMMELSER for reguleringsplan Siholmen og Myratangen

- Leskur/plattformtak (SP) (2026)
- Kai (SK) (2041)
- Havneterminal (SHT) (2042)

### 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 korleksjon 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 avløpsanlegg i samsvar med plan- og bygningslovens §27-2 og utføres i samsvar med forurensingsloven med tilhørende 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

naust med skrått golv. Maksimal tomtestørrelse for sjøhus/naust er 150 m<sup>2</sup> 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 grunnmur er blir så lave som mulig.
- d) Ved nye tiltak må det vurderes behov for buffersone mot omkringliggende areal.
- e) Nybygg, på - og tilbygg og ombygninger 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 100m<sup>2</sup> BRA.
- i) Det kan anlegges interne kjøreveger.
- j) Det tillates ikke utendørs lagring av løsøre/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) Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmur er blir så lave som mulig.
- c) Ved nye tiltak må det vurderes behov for buffersone mot omkringliggende areal.
- d) Nybygg, på - og tilbygg og ombygninger 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 100m<sup>2</sup> BRA.
- h) Det kan anlegges interne kjøreveger.

## PLANBESTEMMELSER for reguleringsplan Siholmen og Myratangen

- i) Det tillates ikke utendørs lagring av løsøregjenstander, lagring må foregå i containere eller innendørs. Ubebygde areal skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede areal skal holdes ryddige.
- j) 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 100m<sup>2</sup> BRA.
- i) Det kan anlegges interne kjøreveger.
- j) Det tillates ikke utendørs lagring av løsøregjenstander, 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.
- 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 100m<sup>2</sup> BRA.

**§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

**§ 5.1. Kjøreveg (o\_SKV)**

- 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 inkl. skulder.

**§ 5.2. Kjøreveg (f\_SKV1)**

- a) Området omfatter felles kjøreveg med adkomst til sjøhus og naust.
- b) Vegen skal bygges i 3 meter bredde inkl. skulder.

**§ 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 inkl. skulder.

**§ 5.4. Kjøreveg (f\_SKV3)**

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

**§ 5.5. Fortau (o\_SF)**

- a) Formålet omfatter arealer til fortau.

**§ 5.6. Annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_SVT)**

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

**§ 5.7. Holdeplass/plattform (o\_SH)**

- a) Formålet omfatter arealer til holdeplass.

**§ 5.8. Leskur/plattformtak (SP)**

- a) Formålet omfatter arealer til leskur.

**§ 5.9. Kai (o\_SK1)**

- a) Området skal brukes til offentlig kai knyttet til fiskebruk.
- b) Fiskerihavner skal beholdes 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.

**§ 5.10. Kai (o\_SK2)**

- 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.

**§ 5.11. 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.

**§ 5.12. 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.



## PLANBESTEMMELSER for reguleringsplan Siholmen og Myratangen

- b) Fiskerihavner skal forbeholdes næringsaktive fiskere og tilhørende fiskerirettede næringsvirksomheter.
- 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. Sikringssone 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\_SKV ned til fiskerihavna og f\_SKV3 er ferdigstilt, skal nordlig adkomst til f\_F/K stenges for innkjøring.