



FRØYA KOMMUNE
Kraft og mangfold

Vedlegg 2

Kommuneplanens arealdel

2018-2030

Rullert KPA 2022 Næringsarealer

PLANBESTEMMELSER

ENDRINGER FRA GJELDENE PLAN TIL 1. GANGSBEHANDLING MED
UNDERSTREKNING

**ENDRINGER ETTER 1.GANGSBEHANDLING I FORMANNSKAPET 29.03.22 Sak
53/22 MED FARGE**

(dato:05.04.22)



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.

I kommunens vedtatte planstrategi for Frøya kommune 2016-2020 fra sak 148/16 i kommunestyret, 01.09.16, står følgende:

Kommuneplanens arealdel (arealplanen) for Frøya kommune ble vedtatt 2011. Antall dispensasjonssaker har vært høy de siste årene. Frøya er en kommune i sterk utvikling, både befolknings og næringsmessig, som påpekt i teksten over. Dette medfører også et press på arealene. Det er derfor viktig at Frøya kommune har en arealplan som tar høyde for veksten, både i forhold til bruk og vern av områdene til land og til sjøs. Samfunnsplanen gir føringer for forvaltning av arealene og vil benyttes i arbeidet. Under forrige rullering ble Kystsoneplanen inkludert i arealplanen. Det er ønskelig at dette videreføres.

Rullert Kommuneplanens (KPA) arealdel 2022

Planbestemmelser og retningslinjer er et dokument der kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 er supplert med nye og reviderte planbestemmelser og retningslinjer for rullering av kommuneplanens arealdel 2022 med tema næringsarealer.

Det er forsøkt å synliggjøre hva som er nytt i forhold til gjeldende plan ved at all ny tekst er understreket. [Reviderte bestemmelser etter 1. gangsbehandling i formannskapsmøtet 29.03.22 sak 53/22 vises med farge.](#)

Bestemmelser og retningslinjer sendes ut til høring slik den foreligger, med understrekninger og farge, for å lette lesbarheten. Til vedtak vil alle understrekninger og farger slettes.

Frøya kommune

Innhold

I NNLEDNIG OG ANVENDTE FORKORTELSER	5
1. FORHOLD TIL KOMMUNEDELPLANER OG KOMMUNEPLANER	7
2. FORHOLDET TIL REGULERINGSPLANER	7
6. REKKEFØLGEKRAV	11
7. FORM OG ARKITEKTUR	11
8. BARN OG UNGES INTERESSER	12
9. UNIVERSELL UTFORMING/TILGJENGELIGHET FOR ALLE	12
10. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR	12
11. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSIKKERHET	13
11.1 VANN OG FLOM	13
11.2 STØY	13
11.3 LUFTKVALITET	14
11.4 KRAV TIL BYGGE- OG ANLEGGSPHASEN	14
11.5 AVFALL OG LAGRING	14
11.6 HÅNDBLÅSING AV MATJORD	15
11.7 INFISERTE FRAØMMASSER FRA SITKAGRAN	15
12. UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEAREAL	15
13. BIOLOGISK MANGFOLD	16
14. KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	17
15. TEKNISK INFRASTRUKTUR	17
16. VANN OG AVLØP OG OVERVANNSHÅNDBLÅSING	18
16.1 VANN OG AVLØP	18
16.2 OVERVANNSHÅNDBLÅSING	18
17. VANNFOREKOMSTER (ETTER VANNFORSKRIFTEN)	19
18. PARKERING OG TRANSPORT	19
19. KRIMINALITETSFOREBYGGING OG FOLKEHELSE	20
BEBYGGELSE OG ANLEGG §§ 11-7 OG 11-10	20
20. BOLIGBEBYGGELSE- NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.1)	20
21. FRITIDSBEBYGGELSE- NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1)	21
22. NÆRINGSBEBYGGELSE- NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1)	21
23. FRITIDS- OG TURISTFORMÅL – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1)	22
24. IDRETTSANLEGG – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1)	22
25. TJENESTEYTING – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1)	23

26. BEBYGGELSE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1) (BA 1, BA 3)	23
27. FORRETNING – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1)	23
28. ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1)	23
29. NAUST, SJÅ/SJØBOD, BRYGGE OG RORBU	23
30. MASSEDEPONI	26
31. RÅSTOFFUTVINNING (§ 17.7 ANDRE LEDD).....	26
32. GRAV OG URNELUND – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1)	26
33. KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1).....	26
34.SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§11-7 NR.2 OG §11-11)	26
34.1. HAVN – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 2)	26
34.2 KOMMUNALE VEGER (§ 11.7.NR.2).....	27
34.3 PARKERING – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 2).....	27
GRØNNSTRUKTUR (§11-7 NR. 3 OG §11-11).....	27
36.FRIOMRÅDE – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 3).....	27
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§11-7 NR. 5 OG §11-11)	27
37. LNFR - AREAL – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.5 OG §11-11).....	28
NR. 2. – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR. 5 OG §11-11).....	29
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§11-7 NR.6 OG §1111).....	30
FREMTIDIG (§11-7 NR. 6).....	31
40. FARLEDER – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.6)	31
41. SMÅBÅTHAVNER – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.6).....	31
42. FISKE – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.6)	32
43. FRILUFTSOMRÅDE – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.6).....	32
44. NATUROMRÅDE.....	32
45. KOMBINERTE FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG– NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.6).....	32
46. FH- FISKERIHAVNER – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.6).....	33
47. NAF- NATUROMRÅDE /AKVAKULTUR – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.6)	33
48. FN- FRILUFTSOMRÅDE/NATUR – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.6)	33
NATUR/FRILUFTSOMRÅDE/FISKEINTERESSER – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.6)	33
50. VASSDRAG/FERSKVANN MED BYGGEFORBUD	33
51. HENSYNSSONE DER EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER FORTSATT SKAL GJELDE (§11-8, BOKSTAV F).....	33
52. SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER MED ANGIVELSE AV FAREÅRSÅK ELLER MILJØRISIKO (§11-8, BOKSTAV A)	34



53. HENSYNSSONE MED NATUR-, FRILUFTSLIV OG KULTURVERDIER (§11-8, BOKSTAV C).....	SPESIelt VIKTIGE LANDSKAPS- 35
54. HENSYNSONER SOM VISER OMRÅDER VERNET ETTER ANNET LOVVERK (§11-8, BOKSTAV D)	37

I NNLEDNIG OG ANVENDETE 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.

Anvendt begrepsbruk med forklaring nedenfor

Begrep	Beskrivelse	Kilde
<u>Boenhet</u>	<u>Bruksenhet som har alle hovedfunksjoner og som skal benyttes til boligformål</u>	<u>TEK17, § 1-3</u>
<u>Hovedfunksjoner</u>	<u>Stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.</u>	<u>TEK17, § 1-3</u>
<u>Varig opphold</u>	<u>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.</u> <u>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.</u>	<u>TEK17, § 1-3</u>
<u>Helårsbolig</u>	<u>En helårsbolig er en bolig ment for helårsbruk og som er registrert som en helårsbolig i matrikkelen.</u>	
<u>Fritidsbolig</u>	<u>En fritidsbolig er en bolig ment for delårsbruk og kan ikke benyttes som helårsbolig.</u>	

<u>Sekundærbolig</u>	En sekundærbolig vil være matrikkelført som en <u>helårsbolig</u> , men kan benyttes som både helårsbolig og <u>fritidsbolig</u> .	
<u>Hybel</u>	En hybel er ikke en selvstendig boenhet, og skal ha tilgang til <u>øvrig boligareal</u> .	
<u>Sekundærleilighet</u>	En sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med <u>separat inngang</u> .	
<u>Anneks</u>	Et anneks er et <u>frittliggende bygg</u> i tilknytning til bolig eller <u>fritidsbolig</u> , ment for <u>varig opphold</u> . Et anneks kan ikke <u>være en egen boenhet</u> .	
<u>Erstatningsbygg</u>	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.	
<u>Resttomt</u>	Ubebygde eiendommer innenfor etablerte boligstrøk (resttomter)	

Anvendte forkortelser med forklaringer nedenfor.

PBL	Plan- og bygningsloven
BYA	Bebygd areal
MUA	Minste uteoppholdsareal
TEK 17	Byggteknisk forskrift
dB	En dB-skala som legger størst vekt på de frekvensene ørene våre oppfatter best, og som er mest brukt i støyregelverket.
SEFRAK	Et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner
BRA	Bruksareal
Daa	Dekar

NN2000

Høydesystemet som ligger til grunn når man angir meter over havet (*moh.*)

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 16.04.20.

§ 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 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.

§ 2.2 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 annekse som er ment til varig opphold, men ikke er en egen boenhet. Bestemmelser i regulerings- eller bebyggelsesplaner om maksimalt etasjetall for slike bygg skal ikke gjelde.

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

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

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

§ 2.6 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 m².
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m² 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 ivarettatt: 8 Barns interesser, 11 Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet, 12 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 Sjø

Langs sjø er det byggeforbudssone på 100m. I områder innenfor den generelle byggeforbudssonen er arbeid og tiltak som nevnt i PBL §1-6 ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg.

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

§ 4.2 Innsjøer og Vassdrag

- Langs innsjøer og vassdrag er det en byggeforbudssone på 50m. Innenfor den generelle byggeforbudssonen er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i PBL §1-6 i en sone på 50m.
- Sone for bevaring av kantvegetasjon på 8 meter skal ivaretas, jfr. Vannressursloven §11.
- Det er forbudt å stenge og/eller fylle ut i vassdrag.

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

§ 4.3 Følgende tiltak er tillatt innenfor byggeforbudssonene i 4.1 og 4.2:

1. Fasadeendring, vedlikehold eller reparasjon av eksisterende, godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg der dette ikke endrer bygningens karakter eller BYA.
2. Oppføring av erstatningsbygg (bygg som oppføres etter total skade på eksisterende bygg)
3. Rivning av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
4. Midlertidige tiltak som fremmer friluftsliv og kulturell aktivitet jf. PBL §30-5. Disse skal være tilgjengelig for allmennheten.
5. Anlegg og innretninger for adkomst, bruk og drift av offentlige friluftsområder.
6. Nødvendig oppføring av driftsbebyggelse for landbruket. Krav til landbruksfaglig behovsvurdering.
7. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.

8. Fradeling av bebygd areal for naust.
9. Etablering av VA-anlegg med tilhørende ledningsnett, samt mindre avløpsanlegg.
10. Opprusting av stier, som vedlikehold, klopping m. m. Det forutsettes at disse holdes åpne og er allment tilgjengelige

§ 4.4 For nevnte detaljreguleringsplaner i nedenstående tabell skal inntegnet byggegrense i plan gjelde som byggegrense mot sjø. Merket i plankart som BA 2 (*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)

§ 4.5 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:

- For område B6 og B7 skal regulerte 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
- Det stilles krav til naturmangfoldkartlegging ved detaljregulering av område N2.
- Det stilles krav om kartlegging av kystlynghei for områdene N18, N 19, N 23, SBH 13, B13, FT 1.
- 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.

7. FORM OG ARKITEKTUR

§ 7.1 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.

§ 7.2 Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.

§ 7.3 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 inngå en redegjørelse, og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

8. BARN OG UNGES INTERESSER

§ 8.1 Ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer ivaretas.

§ 8.2 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.

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

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser 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

§ 9.1 Kravene til byggeteknisk forskrift TEK 17, eller senere revideringer, skal oppfylles.

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder.

10. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

§ 10.1 Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

§ 10.2 Åsprofiler, horisontlinjer skal bevares.

§ 10.3 Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar det enkelte landskaps særpreg, med naturgitte og kulturskapte kvaliteter.

§ 10.4 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 SAMFUNNSIKKERHET

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 fordrøying 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.

Geotekniske undersøkelser er spesielt viktig ved tiltak som medfører utfylling i strandsone og på sjøbunn.

11.2 STØY

§ 11.2.1 Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), eller senere revideringer, legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

§ 11.2.2 Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

§ 11.2.3 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.

§ 11.2.4 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.

11.4 KRAV TIL BYGGE- OG ANLEGGSPHASEN

§ 11.4.1 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, trafikkikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2022, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstillende.

11.5 AVFALL OG LAGRING

§ 11.5.1 Reguleringsplan skal ivareta krav til oppstillingsplass for renovasjon (returpunkt) og adkomst for renovasjonsbiler etter den til enhver tid gjeldende krav hos renovasjonsselskap.

Oppsamling og mellomlagring av avfall utenom ordinær renovasjonsordning er ikke tillatt.

§ 11.5.2 Lagring av kasserte løseøregjenstander på en slik måte og omfang at det er skjemmende eller kan være til skade eller ulempe for miljøet er ikke tillatt. Jf. Forurensningslovens §28. På utomhus næringsarealer er det ikke tillatt med lagring av løseøregjenstander som ikke er nødvendig for den aktuelle næringsvirksomheten.

11.6 HÅNDTERING AV MATJORD

§ 11.6.1 Ved utbygging som medfører håndtering av matjord skal kommunens veileder for håndtering av matjord benyttes.

11.7 INFISERTE FRØMASSER FRA SITKAGRAN

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

12. UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEAREAL

§ 12.1 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.

§ 12.2 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, grønnstruktur og noe fast dekke. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal ha tilfredsstillende støyforhold, maks 55 dBA. Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet i samsvar med følgende areal og kvalitetskrav:

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

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 ²
5 – 15 boenheter	Min. 350 m ²
15 – 30 boenheter	Min. 600 m ²
Over 30 boenheter	Min. 1000 m ²

§ 12.3 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 brukverdier (*for eksempel som akebakke*).
- Helse, miljø og sikkerhet: Arealene skal ha trafiksikker 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.

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

13. BIOLOGISK MANGFOLD

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

§ 13.2 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.

§ 13.3 Arealer med registrerte verdier for biologisk mangfold, områder med kulturlandskapsverdier skal ivaretas. Naturbasen og Artsdatabanken, i tillegg til lokal kunnskap skal benyttes i vurdering av naturmangfoldsverdier.

14. KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

§ 14.1 Ved tiltak på SEFRAK-registrert bebyggelse oppført før 1850 skal det foreligge samtykke fra regional kulturminnemyndighet.

Ved tiltak på SEFRAK-registrert bebyggelse oppført mellom 1850 og 1900 skal grad av verneverdighet vurderes, og regional kulturminnemyndighet kan høres ved behov.

§ 14.2 Ved uklarheter knyttet til byggeår eller vernestatus på SEFRAK-registrert bebyggelse, skal dette avklares før det gis tillatelse til tiltak.

§ 14.3 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.

15. TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 15.1 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 vegger og ved krysningpunkt, 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.

§ 15.2 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.

16. VANN OG AVLØP OG OVERVANNSHÅNTERING

16.1 VANN OG AVLØP

§ 16.1.1 Nye boliger og fritidsboliger skal tilknyttes offentlig eller privat vann- og avløpsanlegg. Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg, også for fritidsbebyggelse.

§ 16.1.2 Vann og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen skal dimensjoneres og bygges ihht. kommunens krav.

§ 16.1.3 I områder med kommunal vanntilførsel tillates ikke basseng uten godkjent søknad etter den til enhver tid gjeldende vannforskrift.

§ 16.1.4 VA-prinsippskisse skal inngå i alle reguleringsplaner. Prinsippskisse skal angi prinsipløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjoner og vise overvannshåndtering og flomveier.

§ 16.1.5 Byggegrenser mot offentlig hovedvann- og hovedavløpsledninger skal være minimum 4 meter på hver side.

16.2 OVERVANNSHÅNTERING

§ 16.2.1 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.

§ 16.2.2 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.

§ 16.2.3 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 enhver tids gjeldende VA-norm og Hovedplan for vann.

17. VANNFOREKOMSTER (ETTER VANNFORSKRIFTEN)

§ 17.1 Ved detaljregulering skal det redegjøres for hvordan vannforskriftens §§ 4 og 12 er hensyntatt.

Kunnskapsgrunnlaget for vannforekomsten bør oppgraderes, konsekvenser utredes og avbøtende tiltak beskrives.

18. PARKERING OG TRANSPORT

§ 18.1 Krav til parkeringsplass for bil følger av nedenstående tabell.

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

§ 18.2 Parkeringsareal på terreng skal vises på situasjonsplanen vedlagt søknad om tiltak, og medregnes ved beregning av tomteutnyttelsen. Parkeringsplass skal opparbeides med minstemål 2,5x5 meter. Med vegg på en side 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.

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.

§ 18.3 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.

§ 18.4 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.

19. KRIMINALITETSFOREBYGGING OG FOLKEHELSE

§ 19.1 Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres §

19.2 Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse.

Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold), kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som sosiale møteplasser. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområde

Bestemmelser knyttet til arealformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG §§ 11-7 OG 11-10

20. BOLIGBEBYGGELSE- NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.1)

§ 20 .1 Det er krav om detaljreguleringsplan for nye tiltak i områder for eksisterende boligbebyggelse. Unntak fra dette framgår av § 3.3.

20.2 Tomtestørrelse for

1,5daa. Der

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.

eneboliger skal ikke overstige arronderingsmessige hensyn

§ 20.3 Tilbygg, påbygg, garasjer, uthus, anneks, med videre, på eiendommer med eksisterende bebyggelse, er tillatt uten ny reguleringsplan, så lenge den totale graden av utnyttning ikke blir over 40% BYA.

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

§ 20.5 Det skal avsettes en buffersone fra nye boliger til overflatedyrka og fulldyrka landbruksareal på 30 meter.

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

21. FRITIDSBEBYGGELSE- NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1)

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

§21.2 Innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette framgår av § 3.3.

§ 21.3 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 %.

Det skal være en buffersone til aktivt landbruksareal på 30 meter.

22. NÆRINGSBEBYGGELSE- NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1)

§ 22.1 Innenfor område avsatt til næringsformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette framgår av § 3.3.

§ 22.2 Nye næringsbygg ved sjø skal ligge på kote +3.0 NN2000.

§ 22.3 Ved utbygging av nye næringsområder skal grad av utnyttning være min. % BYA 25 %

Eksisterende bebygde områder kan bebygges opp til % BYA 40% uten krav om detaljreguleringsplan.

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

§ 22.5 For område N Sørburøy åpnes det for følgende tiltak innenfor området; hotell/overnatting, bevertning, forsknings- og formidlingssenter med tilhørende fasiliteter.

Bygg for bevertning og forsknings- og formidlingscenter skal fullføres før hotell/overnatting igangsettes.

§ 22.6 For områdene N15 – N21 og N23 – N24 åpnes det primært for sjøbasert næringsliv med behov for tilgang til havn/kai.

§ 22.7 For område N14 og N 22 åpnes det for landbasert næringsliv.

§ 22.8 Nordhammarvika A1 Det tillates primært etablering av sjøbasert næringer som ikke påvirker nærliggende boligbebyggelse vesentlig.

23. FRITIDS- OG TURISTFORMÅL – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1)

§ 23.1 Generelt

§ 23.1.1. Innenfor område avsatt til fritids- turistformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette framgår av § 3.3.

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

§23.2 Rorbu

23.2.1 Rorbu kan benyttes til utleie beboelse og/eller varig opphold

23.2.2 Rorbu tillates oppført med størrelse inntil 75m² BYA og det tillates takutbygg som takkelhus på langvegg eller gavlvegg plassert over lasteplass/sjø.

23.2.3 Rorbu tillates oppført med fast platting/kaifront med rekkverk inntil 200 cm foran vegg mot sjø og inntil 100 cm langs en av sideveggene.

23.2.4 Rorbu tillates oppført med innlagt vann og avløp.

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

24. IDRETTSANLEGG – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1)

§ 24.1 Det tillates oppført bygninger og tilhørende funksjoner. Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, trafiksikker adkomst for kjørende, gående og syklende, samt parkeringsløsning for kjørende og syklende.

§ 24.2 Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse innenfor 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.

25. TJENESTEYTING – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1)

§ 25.1 Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette framgår av § 3.3.

§ 25.2 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.

26. BEBYGGELSE OG ANLEGG – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1) (BA 1, BA 3)

§ 26.1 Vedtatte reguleringsplaner BA1 og kommunedelplan Sistranda BA3 (planid: 1620201508) gjelder uendret. Ved motstrid gjelder KPA. Der byggegrense mot sjø ikke er angitt i BA1 og BA3, gjelder angitt byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel.

27. FORRETNING – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1)

§ 27.1 Innenfor området kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette framgår av § 3.3.

§ 27.2 For forretningsbygg skal det utarbeides utomhusplan som viser adkomst, parkering, gangadkomst og universell tilgjengelighet.

§ 27.3 Eksisterende bebygde områder kan bebygges opp til %BYA50% uten krav om detaljregulering

28. ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1)

§28.1 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.

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

29. NAUST, SJÅ/SJØBOD, BRYGGE OG RORBU

For bygging av naust, sjå/sjøbod, brygge eller rorbu gjelder følgende bestemmelser.

§ 29.1 Naust

Naust er en enetasjes bygning med båtport som primært benyttes til oppbevaring av båter med tilhørende utstyr.

§29.1.1 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 m² BYA.
- Maksimal tomtestørrelse for naust er 150 m² 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. Det kan tillates vindusstørrelser som avviker fra tradisjonell form dersom det kompenseres med tiltak som ivaretar ytre tradisjonell form og fargebruk når bygget ikke er i bruk.
- 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

§ 29.1.2 Bruk

- Naust kan benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst, **og annen friluftaktivitet.**
- Naust 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.
- **Naust kan tilknyttes offentlig eller privat vann- og avløpsanlegg. Det tillates også toalettløsninger som ikke krever vann og avløpsnett som f.eks. forbrenningstoalett, mulldoløsninger ol. Utvendig tappekran kan også tillates, enten frittstående eller montert på vegg.**

§29.2 Sjå/sjøbod og brygge

Sjå/sjøbod og brygge er sjøhus til oppbevaring av utstyr for sjøaktiviteter, men normalt ikke for oppbevaring av båt.

§ 29.2.1 Felles for sjå/sjøbod og bryggers beliggenhet, størrelse, form og farge

- Sjø/sjøbod og brygge skal oppføres i tradisjonell størrelse, form og fargebruk jfr. § 27.3.2 og § 27.3.3. Det kan åpnes for en mer utradisjonell form der det ikke kommer i konflikt med eksisterende sjøhusbebyggelse.
- Forholdet mellom bredde og lengde skal primært være 1:1,3 og 1:1,9.
- Sjø/sjøbod og brygge skal primært oppføres på pæler. Det skal unngås fylling for å minske landskapsinngrepet.
- Sjø/sjøbod og brygge tillates oppført med fast platting/ kaifront med inntil 350 cm utstikk fra husvegg.
Platting mot sjø skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen.
- Rekkverk med inntil 1m høyde kan tillates som sikring mot sjø.

§ 29.2.2 Bruk

- Sjø/sjøbod og brygge kan benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst, og annen friluftaktivitet.
- Sjø/sjøbod og brygge tillates ikke innredet med rom for varig opphold. Med unntak i yrkesmessig sammenheng for fiskere med fiskeriregistrert fartøy. Rom til varig opphold skal ikke tillates oppført som en selvstendig boenhet.
- **Naust kan tilknyttes offentlig eller privat vann- og avløpsanlegg. Det tillates også toalettløsninger som ikke krever vann og avløpsnett som f.eks. forbrenningstoalett, mulldøløsninger ol. Utvendig tappekran kan også tillates, enten frittstående eller montert på vegg.**

29.2.3 Sjø/sjøbod

- Maksimal tomtestørrelse for sjø/sjøbod er 150 m² med maksimal bredde i strandlinjen 10 meter.
- Sjø/sjøbod tillates oppført med størrelse inntil 60 m² BYA.
- Sjø/sjøbod skal oppføres med saltak 32 – 45 grader eller pulttak. Det tillates takutbygg som takkelhus på langvegg eller gavl plassert over lasteplass/sjø. Størst tillatt gesimshøyde er 290 cm regnet fra underkant bunnsvill, eller gjennomsnittlig gulvnivå i sjø/sjøbu med skrått gulv. Utvendig veggkledning skal være stående panel i tre.
- Det kan tillates vindusstørrelser som avviker fra tradisjonell form dersom det kompenseres med tiltak som ivaretar ytre tradisjonell form og fargebruk når bygget ikke er i bruk.

§ 29.2.4 Brygge

- Brygge tillates oppført med størrelse inntil 100m² 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 bunnsvill, eller gjennomsnittlig gulvnivå i brygge med skrått gulv. Utvendig veggkledning skal være stående panel i tre.

30. MASSEDEPONI

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

31. RÅSTOFFUTVINNING (§ 17.7 ANDRE LEDD)

§ 30 Masseuttak

§ 30.1 Masseuttak tillates kun etablert innenfor område angitt som masseuttak på plankartet. Det er krav om detaljreguleringsplan før området kan tas i bruk.

32. GRAV OG URNELUND – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1)

§ 32.1 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.

§ 32.2 Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering for kjørende og syklende og adkomst for gående, syklende og kjørende.

33. KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1)

§ 33.1 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, grav- og urnelunder.

§ 33.2 Innenfor område avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg kan det ikke iverksettes søknadspiktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette framgår av § 3.3.

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

§ 33.4 KBA1 Rabbaheia. Innenfor området Rabbaheia tillates det tiltak som forretning(plasskrevende varegrupper), offentlig og privat tjenesteyting, kontor og service.

§ 33.5 KBA2 Sykehjemstomta Innenfor Sykehjemstomta tillates det tiltak som offentlig og privat tjenesteyting/bolig/kontor/ forretning.

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

34.1. HAVN – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 2)

§ 34.1.1 I havneområder kan det oppføres kai, havnelager, anlegg for el-lading, og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler.

§ 34.1.2 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.

§ 34.1.3 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.

34.2 KOMMUNALE VEGER (§ 11.7.NR.2)

Kommunal Veg må planlegges med riktig BK og gode trafiksikkerhetsmessige tiltak.

34.3 PARKERING – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 2)

§ 34.3.1 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.

§ 34.3.2 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 vanntappepost på garasjevegg.

§34.3.3 Ved etablering av flerboligbygg samt for offentlige bygg, kontor og forretning over 500m2 BRA skal det etableres tilstrekkelige ladeplasser for elbil og det skal tilrettelegges for sykkelparkering.

35. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 2)

§ 35.1 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.

GRØNNSTRUKTUR (§11-7 NR. 3 OG §11-11)

36.FRIOMRÅDE – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 3)

§ 36.1 Det skal i og ved friområder ikke igangsettes arbeid og tiltak som kan innebære konflikt i forhold til områdets betydning som friluft- og aktivitetsområde.

§ 36.2 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.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§11-7 NR. 5 OG §11-11)

37. LNFR - AREAL – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.5 OG §11-11)

§ 37.1 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 m² BYA kan tillates. Max tillatt BRA er 50m²

§ 37.2 Oppføring av enkle konstruksjoner som *gapahuk, gamme, lavvo, etc.* tillates så lenge den er åpen og tilgjengelig for allmenheten.

Enkle konstruksjoner skal bestå av biologisk nedbrytbart materiale og skal enkelt kunne demonteres etter endt bruk. Det skal ikke etterlates varige spor i naturen.

Støpt grunnmur eller annen fundamentering bør ikke tillates

§ 37.3 Ny bebyggelse i tilknytning til stedbunden næring skal tillates.

§ 37.4 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.

§ 37.5 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*).

§ 37.6 Forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke (*§ 11-11, pkt. 4*) innenfor LNFR-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 fiskeriregistrert fartøy i yrkesmessig sammenheng, blad B, samt tiltak listet i planbestemmelsene §4.3.

§ 37.7 Etablering av VA-anlegg med tilhørende ledningsnett, samt mindre avløpsanlegg, i LNFR-områder tillates.

§37.8 Det tillates opprusting av stier, som vedlikehold, klossing m. mer. Forutsettes at disse holdes åpne og er allment tilgjengelige.

§ 37.9 Etablering av teknisk infrastruktur som fiber/strømkabler tillates.

§ 37.10 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 næringsvirksomhet av noe

som for eksempel jakt, fiske, bærplukking og lignende som har preg av friluft- 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 Garden som ressurs og tilhørende brosjyre T-1444 fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet.

og inntektsgivende omfang. Øvrige aktiviteter

38. LNF - AREAL FOR SPRETT BOLIG-, FRITIDS- ELLER NÆRINGSBEBYGGELSE MV., JF. § 11-11 NR. 2. – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR. 5 OG §11-11)

§ 38.1 Boligbebyggelse innenfor LNFR spredt er frittliggende bolighus som ikke er direkte tilknyttet en gård med landbruksdrift. Leilighetsbygg og rekkehus inngår ikke.

- Tomtestørrelse for eneboliger skal ikke overstige 1,5daa. 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 helårsbolig er største tillate BYA er 40%.

§ 38.2 Fritidsbebyggelse innenfor LNFR spredt 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 0,8daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til inntil 1 daa. Der utnyttelsesgrad maksimeres innenfor tillatt omfang bør terrengtilpasning vektlegges spesielt.
- For fritidsbolig tillates det gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 10 meter fra ferdig planert terreng. Største tillate utnyttelse av tomt til fritidsbolig er % BYA er 25 %.

§ 38.3 Næringsbebyggelse innenfor LNF-spredt etter (§ 11-7 nr. 5 bokstav b) vil ofte være bebyggelse og tiltak som har et utspring i landbruksdrift, friluftsliv og annen bruk av naturen, men som likevel ikke anses som en del av landbruket.

§ 38.4 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.

Det tillates ikke fradeling til boenheter som overstiger antall vist på plankart.

§ 38.5 Følgende omfangs- og lokaliseringkriterier gjelder, jfr. plan- og bygningslovens § 11-11 nr.2:

- 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 enn 50 m, og nærmere dyrka mark enn 30 m. Avstandskrav gjelder ikke våningshus/kårbolig.
- Andre søknadpliktige tiltak skal ikke plasseres nærmer dyrka mark 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. Søknadspliktige 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).

§38.6 Kulturminnemyndigheten skal forelegges alle søknadspliktige 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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§11-7 NR.6 OG §1111)

39. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE – NÅVÆRENDE OG

FREMTIDIG (§11-7 NR. 6)

§ 39.1 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.

§ 39.2 Masseuttak i strandsonen er ikke tillatt. Mindre uttak inntil 100m³ til privat bruk, i et omfang som ikke er søknadspliktig i henhold til PBL. § 1-6, er tillatt.

§ 39.3 Akvakulturvirksomhet kan tillates etter søknad. Ny oppdrettsvirksomhet og lokaliseringsvalg må avklares i hvert enkelt tilfelle gjennom sektormyndigheter og det til enhver tid gjeldende regelverk.

§ 39.4 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.

§ 39.5 Hus på flytende konstruksjoner er bare tillatt i tilknytning til akvakulturanlegg.

Ved saksbehandling av oppdrettsvirksomhet skal høringsuttalelse fra fiskeri-interessene vektlegges.

40. FARLEDER – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.6)

§ 40.1 Areal satt av til farled omfatter viktige områder for båttrafikk, inkludert sjøarealer i havner og fiskerihavner.

§ 40.2 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.

41. SMÅBÅTHAVNER – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.6)

§ 41.1 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.

§ 41.2 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.

§ 41.3 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.

§ 41.4 Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.

§ 41.5 Småbåthavner med servicebrygge/slipp eller andre områder for båt puss og opplag skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.

§ 41.6 Flytebrygger (marinaer) tillates etablert med vanntappekran. Det kan etableres maksimum én tappepost pr. 10 lm brygge/flytebrygge.

§ 41.7 Småbåthavner skal tilrettelegges for el-lading.

Arealer for småbåthavner kan både avsettes i vann og på land. Areal til småbåthavn på land kan innebære funksjoner som servicebygg, båt oppdrag, båt opplag, søppelhåndtering ol.

42. FISKE – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.6)

§ 42.1 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.

43. FRILUFTSOMRÅDE – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.6)

§ 43.1 I områder satt av til friluftsliv tillates ingen tiltak og inngrep jfr. PBL § 11-11, pkt. 3 som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi

I samråd med plan- og bygningsmyndigheten kan områdene tilrettelegges for allmennheten.

§ 43.2 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.

44. NATUROMRÅDE

§ 44.1 I områder satt av til naturområde tillates ingen tiltak og inngrep jfr. PBL § 11-11, pkt. 3 som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi

§ 44.2 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.

45. KOMBINERTE FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.6)

§ 45.1 Innenfor disse områdene kan akvakulturanlegg tillates dersom sektormyndighetene gir sin tillatelse.

46. FH- FISKERIHAVNER – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.6)

§ 46.1 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.

§ 46.2 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.

47. NAF- NATUROMRÅDE /AKVAKULTUR – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.6)

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

48. FN- FRILUFTSOMRÅDE/NATUR – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.6)

§ 48.1 I disse områdene skal hensynet til naturinteresser og viktig friluftsområde veie tyngst og være avgjørende for tillatelse til tiltak.

§ 48.2 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.

49. FNF OG NFF- FRILUFTSOMRÅDE/NATUR/FISKEINTERESSER OG NATUR/FRILUFTSOMRÅDE/FISKEINTERESSER – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.6)

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

50. VASSDRAG/FERSKVANN MED BYGGEFORBUD

§ 50.1 Byggeforbudssone på 50 m for ferskvann som har vanntilførsel til akvakulturanlegg, gjelder for følgende vann: Ervikvatnet, Valavatnet, Skagavatnet, Kystavatnet, Steinkarsvatnet, Kvernhusvatnet.

§ 50.2 Byggeforbudssone på 50 m på bakgrunn av friluftinteresser som fiske og bading gjelder for følgende ferskvann,: Steinsvatnet, Langvatnet, Ervikvatnet, Husvatnet, Kjeisvatnet og Korsvatnet.

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

51. HENSYNSSONE DER EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER FORTSATT SKAL GJELDE (§11-8, BOKSTAV F)

§ 51.1 Innenfor disse områdene foreligger det godkjente planer.

52. SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER MED ANGIVELSE AV FAREÅRSÅK ELLER MILJØRISIKO (§11-8, BOKSTAV A)

SIKRINGSSONE NEDSLAGSFELT DRİKKEVANN (§ 11-8 BOKSTAV A)

§ 52.1 Innenfor sikringssone 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.

De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskildene gjelder. Alle tiltak eller aktivitet i området skal godkjennes av vannverket.

§ 52.2 Etter brann, naturkatastrofer o. l. kan det gjenoppføres boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og gårdsbebyggelse i tilsvarende størrelse og omfang som tidligere.

§ 52.3 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 drikkevannskilden. Husdyr på beite og kunstgjødsel kan tillates etter skriftlig avtale med vannverkseier. Det tillates ikke foringsplasser, drikkekar, samlekar eller andre samlingsplasser for husdyr nærmere enn 100 meter fra drikkevannskilden.

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.

FARESONE HØYSPENNINGSANLEGG (11-8, BOKSTAV A)

§ 52.4 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.

SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL MILITÆR VIRKSOMHET (§11-8, BOKSTAV A) (H380)

§ 52.5 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.

53. HENSYNSSONE MED SPESIELT VIKTIGE LANDSKAPS- NATUR-, FRILUFTSLIV OG KULTURVERDIER (§11-8, BOKSTAV C)

§ 53.1 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

§ 53.2 Nybygg i tilknytning til verneverdig bebyggelse (H550-H570) kan godkjennes under forutsetning av at områdets 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). Ved plassering av ny bebyggelse i LNF skal en ta vare på landskapsbildet og viktige kulturlandskaps-elementer (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).

SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV KULTURMILJØ (§11-8, BOKSTAV C)

[KM_Titran](#), [KM_Hammarvatnet](#), [KM_Halten](#), [Stabben fort](#)

§ 53.3 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, båtstøer, varder, tufter, syllsteiner, steinsatte veiter og bekkelar 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.

§ 53.4 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 søknadspliktige 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 kulturminne-forvaltning 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.

§ 53.5 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.

SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL LANDSKAP (§11-8, BOKSTAV C) LS_Espneset, LS_Rottingen, IS_Inntian, LS_Vågøya

§ 53.6 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.

SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL NATUROMRÅDER (§11-8, BOKSTAV C) NA_Hjertøya, NA_Kalksjø, NA Uttian

§ 53.7 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. Uttalelse til konkrete tiltak må innhentes fra fylkesmannen. Dette er likevel ikke til hinder for utøvelse av tradisjonelt friluftsliv og ferdsel.

§ 53.8 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.

54. HENSYNSONER SOM VISER OMRÅDER VERNET ETTER ANNET LOVVERK (§11-8, BOKSTAV D)

§ 54.1 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.

§ 54.2 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.

§ 54.3 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, takteking, 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).

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.

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.

§ 54.4 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.

§ 54.5 For Stormyra naturreservat og Vassholmen naturreservat henvises det til enhver tids gjeldende verneforskrift.