



FRØYA KOMMUNE  
Kraft og mangfold

# KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2030

Planbestemmelser og retningslinjer

**Forslag til 2.gangs høring og offentlig ettersyn,**

**Vedtatt av kommunestyret sak 89/19, 21.06.19**



## 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 Kystsonenplanen inkludert i arealplanen. Det er ønskelig at dette videreføres.*

Frøya,

00.00.0000

.....  
Ordfører

.....  
Rådmann

## INNHOOLD

Forord.....	1
Innledning og anvendte forkortelser .....	4
Generelle og tematiske bestemmelser .....	5
1. Forhold til kommunedelplaner og kommuneplaner .....	5
2. Forholdet til reguleringsplaner.....	5
3. Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1).....	6
4. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag (PBL. § 1-8).....	7
5. Utbyggingsavtaler (pbl. 11-9 nr. 2, jf. § 17-2).....	8
6. Rekkefølgekrav .....	8
7. Form og arkitektur.....	9
8. Barn og unges interesser .....	9
9. Universell utforming/tilgjengelighet for alle.....	10
10. Landskap og grønnstruktur .....	10
11. Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet.....	10
11.1 Vann og flom .....	10
11.2 Støy.....	11
11.3 Luftkvalitet.....	12
11.4 Krav til bygge- og anleggsfasen .....	12
11.5 Avfall og lagring .....	12
12. Uteoppholdsareal og lekeareal .....	12
13. Biologisk mangfold .....	14
14. Kulturminner og kulturmiljø.....	14
15. Teknisk infrastruktur .....	15
16. vann og avløp og overvannshåndtering.....	15
16.1 Vann og avløp.....	15
16.2 Overvannshåndtering.....	16
17. Parkering og transport .....	16
18. Kriminalitetsforebygging og folkehelse.....	17
Bestemmelser knyttet til arealformål .....	19
BEBYGGELSE OG ANLEGG §§ 11-7 OG 11-10 .....	19
19. boligbebyggelse- nåværende og fremtidig (§11-7 nr.1).....	19
20.Fritidsbebyggelse- Nåværende og fremtidig (§11-7. nr. 1).....	19

21. Næringsbebyggelse- NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1).....	19
22. Fritids- og turistformål – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1) .....	20
23. idrettsanlegg – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. nr. 1).....	20
24. tjenesteyting – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. nr. 1).....	20
25. bebyggelse og anlegg – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. NR. 1) (BA 1, BA 3).....	20
26. Forretning – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. nr. 1).....	21
27. Andre typer bebyggelse og anlegg – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. nr. 1).....	21
31. Grav og urnelund – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. nr. 1).....	23
32. kombinert bebyggelse og anlegg – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. nr. 1) .....	23
33. havn – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. nr. 2).....	23
34. parkering – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. nr. 2) .....	23
35. samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. nr. 2) ....	24
36. friområde – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7. nr. 3).....	24
37. LNFR - areal – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 nr.5 og §11-11) .....	24
38. LNF - areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv., jf. § 11-11 nr. 2. – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 nr. 5 og §11-11) .....	25
39. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 nr. 6).....	26
40. Farleder – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 nr.6) .....	27
41. småbåthavner – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 nr.6) .....	27
42. fiske – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 nr.6) .....	28
43. friluftsområde – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 nr.6) .....	28
44. Naturområde .....	28
45. KOMBINERTE FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG– NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG (§11-7 NR.6).....	28
46. Hensynssoner (§ 11-8 bokstav a-f, 12-6) .....	29
51. Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (§11-8, bokstav f) .....	29
52. Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (§11-8, bokstav a) .....	29
53. Hensynssone med spesielt viktige landskaps- natur-, friluftsliv og kulturverdier (§11-8, bokstav c).....	30
54. Hensynssoner som viser områder vernet etter annet lovverk (§11-8, bokstav d) .....	32

## INNLEDNING OG ANVENDTE FORKORTELSER

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i lov om planlegging og byggesaksbehandling 2008 (plan- og bygningsloven, heretter kalt PBL.) § 1-6, jf. også § 20-1, første ledd bokstav a–m. Tiltak kan bare settes i verk dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner.

Etter lovens § 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.

Anvendte forkortelser med forklaringer nedenfor.

PBL	Plan- og bygningsloven
BYA	Bebygd areal
MUA	Minste uteoppholdsareal
TEK 17	Byggteknisk forskrift
dB A	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

§ 1.2 Denne kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel vedtatt 26.05.2011.

*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. 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 detaljreguleringsplaner hvor det er krav om bebyggelsesplan, skal det utarbeides detaljreguleringsplan 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 (§ 11-7 nr. 1) og samferdselsanlegg (§ 11-7 nr. 2) kan tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området, jf. § 11-9 nr. 1. Gjelder ikke unntak etter § 3.4.

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

§ 3.3 Unntak fra plankrav:

- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet. Dette gjelder også mindre tiltak som omfattes av § 20-2 (selv om det er søkt tillatelse etter § 20-1). 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. §§ 12-3 og 4-2. Spørsmål om oppstart av reguleringsplan utenfor hovedformål kan forelegges Formannskapet for uttalelse før oppstart (oppstartsmøte) kan finne sted.
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m<sup>2</sup> til bebygd eiendom kan tillates.
- Mindre utbyggingstiltak på bebygd boligeiendom krever ikke ytterligere plan, der forhold til transportnett, kulturminneverdier og annet lovverk er ivaretatt, jf. § 11-10 nr. 1. Den nye bebyggelsen 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. Det tillates oppføring av maksimalt 4 boenheter på slike resttomter. For å kunne defineres som resttomt kan tomten maksimalt ha et areal på 1500 m<sup>2</sup>. Ved bebyggelse av resttomter skal det dokumenteres at blant annet følgende punkt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er ivaretatt: 8 Risiko og sårbarhet, 8 Barns interesser, 11 miljøkvalitet og samfunnsikkerhet, 12 uteoppholdsareal og lekeareal, og 14 kulturminner og kulturmiljø. 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.
- Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.

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

§ 4.1 Langs innsjøer og vassdrag gjelder 50 m grense for arbeid og tiltak som nevnt i PBL §1-6 er ikke tillatt. Det er forbudt å stenge og fylle ut i vassdrag. Sone for kantvegetasjon skal ivaretas, jfr. Vannressursloven §11.

§ 4.2 I områder innenfor 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.

§ 4.3 Forbudet gjelder ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for allmenne interesser, kulturminneverdier og naturverdier:

- 1) Ikke søknadspliktig fasadeendring, vedlikehold eller reparasjon av eksisterende, godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg der dette ikke endrer bygningens karakter eller BYA.
- 2) Rivning av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- 3) Tiltak og midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som fremmer friluftsliv og kulturell aktivitet jf. PBL §30-5. Skal være tilgjengelig for allmennheten.
- 4) Anlegg og innretninger for adkomst, bruk og drift av offentlige friluftsområder.
- 5) Nødvendig oppføring av driftsbebyggelse for landbruket. Krav til landbruksfaglig behovsvurdering.
- 6) Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.
- 7) Fradeling av bebygd areal for naust.
- 8) Etablering av mindre avløpsanlegg
- 9) Opprusting av stier, som vedlikehold, klossing m. mer. 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 åpnet for tiltak innen Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, punkt 1) og LNF med åpning for spredt utbygging (PBL § 11-7, punkt 5b)) er byggegrense mot sjø i lagt inn i plankart, sammenfallende med formålsgrense.

## 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 adkomst til feltet benytte eksisterende avkjørsel fra fylkesvei 714.
- Det stilles krav til naturmangfoldkartlegging ved detaljregulering av område B6, B7, B8 og B11.
- Det stilles krav til naturmangfoldkartlegging ved detaljregulering av område N2.

## 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 trafiksikre 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, landskapsilhouetter og 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 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 godkjennes før igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet 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-1442/2012, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstillende.*

### 11.5 AVFALL OG LAGRING

§ 11.5.1 I reguleringsplanen skal det fremgå hvordan håndtering av avfall skal løses innenfor planområdet. Oppsamling og mellomlagring av avfall utenom ordinær renovasjonsordning er ikke tillatt.

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

## 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, grønstruktur 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:

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

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

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

§ 12.4 Uteoppholdsareal skal ha følgende kvaliteter:

- **Lokalklima:** Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn. Terrenget skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier (for eksempel som akebakke).
- **Helse, miljø og sikkerhet:** Arealene skal ha 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.

§ 12.5 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 kunnskapsgrunnet (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 kulturlandskapsverdi skal ivaretas. **Naturbasen og Artsdatabanken, i tillegg til lokal kunnskap skal benyttes i vurdering av naturmangfoldsverdier.**

### 14. KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

§ 14.1 I alle bygninger eldre enn 1900 skal original kledning og andre fasadematerialer bevares. Ved uenighet eller tvil om verneverdi og/eller tilstand skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning.

§ 14.2 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 endring eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Om nødvendig må det utarbeides en plan som ivaretar disse hensyn. Bygninger kan på- og tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle tilbygg må underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

**§ 14.3 Ved all saksbehandling som angår arealbruk, skal hensynet til kulturminner og kulturmiljø ivaretas ved å benytte data fra den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden. Kulturminner ligger som eget kartlag i kommunens digitale kartverk. Et hvert tiltak i eller ved fredete**

kulturminner, kulturminner med uavklart vernestatus samt bevaringsverdige kulturmiljø, krever dispensasjon fra lov om kulturminner og skal forelegges fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet.

*Dispensasjonssaker og byggesaker kan ved behov forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om, og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.*

## 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, energiforsyning).
- Blågrønnstruktur (friområder, lekeområder, herunder også adkomst til overordnet grønnstruktur og gang- og sykkelvegnett).
- Trafikksikre løsninger for myke trafikanter, herunder trygge skoleveger og generelt trygge tilbud langs veger og ved krysningspunkt, skal være etablert før framtidige utbyggingsområder tas i bruk. Vurderingene skal inngå som en del av planbeskrivelsen til reguleringsplanen. Planbeskrivelsen skal inneholde eventuelle forslag til nye løsninger for teknisk infrastruktur.
- **Helhetlig leveringskapasitet for drikkevann for aktuelt plantiltak skal vurderes.**

Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bebygges før nødvendige tekniske anlegg er ferdig opparbeidet i tilstrekkelig grad.

§ 15.2 Ved all utbygging av kommunale veier og veier i private boligfelt bør så langt det er mulig og formålstjenlig, følge Statens vegvesen sine vegnormaler. 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 OVERVANNSHÅNDTERING

### 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 i hht. Kommunens krav.

§ 16.1.3 I områder med kommunal vanntilførsel tillates ikke basseng uten godkjent søknad.

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

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

---

## 16.2 OVERVANNSHÅNDTERING

§ 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. PARKERING OG TRANSPORT

§ 17.1 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 m2
Industri og lager	Minimum 1 p-plass per 100 m2
Tjenesteyting	Minimum 1 p-plass per 100 m2

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

§ 17.3 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.

§ 17.4 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 tomte 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 tas og stativ, samt i egne låsbare boder. Det bør også settes av plasser til sykkelvogner og transportsykler.*


## 18. KRIMINALITETSFOREBYGGING OG FOLKEHELSE

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

§ 18.2 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

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

§ 19.1 Ved fortetting, og tiltak i fremtidige områder for boligbebyggelse, stilles det krav om utarbeiding av detaljregulering. Unntak fra dette framgår av § 3.4.

§ 19.2 Tilbygg, påbygg, garasjer, uthus med videre på eiendommer med eksisterende bebyggelse er tillatt uten ny regulering, så lenge ikke graden av utnytting øker mer enn 40 % BYA.

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

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

*Tomtestørrelse for eneboliger bør ikke overstige 1,5daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til inntil 2 daa. Unntak for fradeling av gårdstun når resten av bruket selges som tilleggsjord til annet bruk.*

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

§ 20.1 Innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette framgår av § 3.4.

§ 20.2 Bygg skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmur blir lavest mulig. De skal plasseres i terrenget slik at silhuettvirkning unngås i forhold til naboer og ferdselsveier. Det kan kreves at nybygg skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Største tillatte BYA er 25 %.

*Tomtestørrelse for fritidsboliger bør 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.*

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

§ 21.1 Innenfor område avsatt til næringsformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette framgår av § 3.4 Det må avklares i planprosessen om tiltak/plan omfattes av forskrift for konsekvensutredninger. Nye næringsbygg ved sjø bør ligge på kote +3.0 NN2000.

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

§ 21.3 For opparbeidelse på nye næringsområder skal % BYA skal være mellom 25-100. Det tillates en fortetning opp til % BYA 40%, uten at det utløser krav om detaljregulering på nåværende næringsområder.

---

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

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

---

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

---

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

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

§ 23.2 Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse innenfor områder kreves detaljregulering.

---

*Med bygninger og tilhørende funksjoner i tilknytning til formålet menes for eksempel ballbenge, klubbhus, støyskjerming, parkering, etc.*

*Med endring menes annen bruk enn pågående aktiviteter ved arealdelens vedtakstidspunkt. Med utvidelse menes utvidet bruk, aktivitet og økt bygningsmasse.*

---

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

§ 24.1 Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette framgår av § 3.4.

§ 24.2 Det kan tillates fortetting av nåværende områder opp mot % BYA 50%, uten krav om detaljregulering.

---

*Tjenesteyting kan være kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon, konsulentvirksomhet, bygg for kommunal infrastruktur m.m. Beverting 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.*

---

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

§ 25.1 For områder vist med bebyggelse- og anleggsformål med byggegrense innenfor vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplan Sistranda (planid: 1620201508), angir disse byggegrense mot

sjø. Forøvrig styres arealbruken av vedtatt reguleringsplan og kommunedelplan. Merket i plankart som BA 1 (reguleringsplaner) og BA 3 (kommunedelplan).

---

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

§ 26.1 Innenfor området kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette framgår av § 3.4.

§ 26.2 For forretningsbygg skal det utarbeides utomhusplan som viser adkomst, parkering, gangadkomst og tilgjengelighet for funksjonshemmede – krav om universell utforming.

§ 26.3 Det kan tillates fortetting av nåværende områder opp mot % BYA 50%, uten krav om detaljregulering.

---

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

§27.1 Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan underforutsetning 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 Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse.

---

## 28. NAUST

§ 28.1 For bygging av naust, sjå/sjøbod, brygge og rorbu gjelder følgende bestemmelser:

- Naust er en enetasjes bygning primært for oppbevaring av båter (båthus) med tilhørende utstyr. Bygningen kan også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst i fritids- og yrkessammenheng. Gavlvegg skal som hovedregel vende mot sjø og ha båtport. Bygningen skal ligge slik til i terrenget at det er naturlig å anlegge båtstø eller lundbru til porten. Maks størrelse for naust er 40 m<sup>2</sup>. Naust oppføres med saltak 32 - 37 grader med største tillatte gesimshøyde 290 cm regnet fra underkant bunnsvill, eller gjennomsnittlig golvnivå i naust med skrått golv. Utvendig veggkledning skal være stående trepanel.
- Sjå/sjøbod skal være for oppbevaring av utstyr for sjøaktiviteter men normalt ikke for oppbevaring av båt. Bygningen kan også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst i fritids og yrkessammenheng. På sjå/sjøbod kan tillates takutbygg som takkelhus på langvegg eller gavl plassert over lasteplass/sjø. På sjå/sjøbod kan også tillates fast platting/kaifront inntil 2 meter foran vegg mot sjø og inntil 1,0 meter langs en av sideveggene. Maks størrelse for sjå/sjøbod er 60 m<sup>2</sup>. Sjå/sjøbod oppføres med saltak 32 - 45 grader med største tillatte gesimshøyde 290 cm regnet fra underkant bunnsvill, eller gjennomsnittlig golvnivå i sjå/sjøbod med skrått golv. Utvendig veggkledning skal være stående trepanel.
- Brygge er bygning til samme formål som sjå/sjøbod. På brygge kan tillates takutbygg som takkelhus på langvegg eller gavl plassert over lasteplass/sjø. På brygge kan det også

tillates fast platting/kaifront inntil 2 meter foran vegg mot sjø og inntil 1,0 meter langs en av sideveggene. Brygge tillates oppført med grunnflate på maksimum 100m<sup>2</sup>. Brygge oppføres med saltak 32 - 45 grader med minimum gesimshøyde 290 cm og maksimum gesimshøyde 550 cm, regnet fra underkant bunnsvill, eller gjennomsnittlig golvnivå i brygge med skrått golv. Utvendig veggkledning skal være stående trepanel.

- Rorbu er bygning til overnatting/varig opphold. På rorbu tillates takutbygg som takkelhus på langvegg eller gavt plassert over lasteplass/sjø. På rodbu kan også tillates fast platting/kaifront med rekkverk inntil 2 meter foran vegg mot sjø og inntil 1,0 meter langs en av sideveggene. Maks størrelse for rorbu er 75 m<sup>2</sup>. Sjå/sjøbod oppføres med saltak 32 - 45 grader med største tillatte gesimshøyde 550 cm regnet fra underkant bunnsvill, eller gjennomsnittlig golvnivå i sjå/sjøbod med skrått golv. Utvendig veggkledning skal være stående trepanel.

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

§ 28.3 Naust, sjå/sjøbod og brygge tillates ikke innredet med rom for varig opphold unntatt i yrkesmessig sammenheng for fisker med fiskeriregistrert fartøy. Det tillates ikke innlagt vann og kloakk, men tappekran kan tillates, gjelder ikke i yrkesmessig sammenheng for fisker med fiskeriregistrert fartøy.

§ 28.4 Rorbu tillates innredet for varig opphold, med innlagt vann- og kloakk.

§ 28.5 Alle boliger og fritidsboliger skal fundamenteres på grunnmur. Bygg skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmur blir lavest mulig. De skal plasseres i terrenget slik at silhuettvirkning unngås i forhold til naboer og ferdselsveier. Det kan kreves at nybygg skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Terrasser/plattinger skal fortrinnsvis plasseres på terrengnivå der dette er mulig.

---

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

*Naust, sjå/sjøbod, brygge og rorbu skal primært oppføres på pæler. Det skal unngås fylling for å minske landskapsinngrepet.*

*Forholdet mellom bredde og lengde på naust, sjå/sjøbod, brygge og rorbu skal primært være 1:1,3 og 1:1,9.*

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

*Tomt for fritidsbolig skal ikke overstige 800 m<sup>2</sup>.*

## 29. MASSEDEPONI

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

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

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

§ 31.1 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 § 3.4.

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

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

*§ 32.1 Innenfor områder avsatt til KBA tillates boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer bebyggelse og anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.*

§ 32.2 Innenfor område avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette framgår av § 3.4.

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

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

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

§ 33.1 I havneområder kan det oppføres kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler.

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

§ 34.1 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.



---

### 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, tilbygg, påbygg, garasje og bod kan tillates. Max tillatt BRA er 50m<sup>2</sup>.

§ 37.2 Oppføring av midlertidig konstruksjoner (gapahuk, gamme, lavvo, etc.) kan tillates uten søknad såfremt den er åpen og tilgjengelig for allmenheten. Midlertidige konstruksjoner skal bestå av biologisk nedbrytbart materiale og enkelt demonteres etter endt bruk. 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 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).

§ 37.6 Forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke (§ 11-11, pkt. 4) innenfor LNFR-områdene for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg som skal tjene til stedbunden næring, som landbruk, fiske og sjøvegs ferdsel.

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

---

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

*Driftsveier i landbruket kan oppgraderes til dagens behov for transport i næringsøyemed etter søknad.*

---

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

§ 38.1 Følgende omfangs- og lokaliseringskriterier 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 en 50 m.
- Søknadspliktige tiltak skal ikke lokaliseres i byggeforbudssonen i strandsonen, så fremt ikke annet framgår av plan.
- 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.
- Ved utbygging av 5boenheter eller mer er det krav om reguleringsplan.
- Før det gis byggetillatelse skal det for bolig/fritidsbolig vises nødvendig teknisk infrastruktur som vannforsyning, avløp, strøm og adkomst. Hvert bygg kan omfatte inntil 2 boenheter i boligbebyggelse.
- For helårsbolig tillates det gesimshøyde på maks 10 meter og mønehøyde på 12 meter fra ferdig planert terreng. 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 %. For helårsbolig er største tillate BYA er 40%.

- 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).
- **Biologisk-naturmangfoldsverdiene skal vurderes og sikres før tillatelse om søknadspliktig tiltak gis.**

§38.2 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

---

*Maksimal tomtestørrelse ved fradeling av tomt til fritidsbolig bør være maks 800 m<sup>2</sup>.*

*Maksimal tomtestørrelse ved fradeling av tomt til helårsbolig bør være maks 1500 m<sup>2</sup>.*

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

##### 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, for eksempel uttak av skjellsand til bygging av vegger, er ikke tillatt.

§ 39.3 I disse områdene er det åpent for å søke om tillatelse til akvakulturvirksomhet. Ny oppdrettsvirksomhet og lokaliseringvalg må avklares i hvert enkelt tilfelle gjennom sektormyndigheter og enhver tids 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.

---

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

§ 40.1 I eller i nærhet av farled kan det ikke etableres anlegg 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.

§ 40.2 Det skal ikke etableres anlegg, fortøyninger, kabler mv. som på noen måte kan vanskeliggjøre bruk av farleder jf. PBL § 11-11, pkt.6

§ 40.3 Areal satt av til farled omfatter viktige områder for båttrafikk, inkludert sjøarealer i havner og fiskerihavner. Det kan gjennomføres følgende tiltak innenfor havneområder uten reguleringsplan: mindre utvidelser av eksisterende kaier og moloer, bygging av mindre kaier, utlegging av flytebrygger, mindre utfyllinger jfr. PBL § 11-11 nr. 3.

---

*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 båt plasser.

§ 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 gjesteplasser pr. 10 båt plasser for allmenn benyttelse, disse plassene skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelig.

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

§ 41.5 Båthavner 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.

---

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

§ 42.1 Innenfor disse områdene tillates ikke nye eller vesentlig utvidelse av eksisterende oppdrettsanlegg. I noen tilfeller kan det gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer hvis sektormyndighetene gir tillatelse. I disse områdene skal fiskeriinteressene veie tyngst og være avgjørende for tillatelse til tiltak.

---

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

§ 43.1 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.

§ 43.2 I områder satt av til friluftsliv tillates ingen tiltak og inngrep jfr. PBL § 11-11, pkt. 3 som kan forringe området eksisterende tilstand og verdi. I samråd med plan- og bygningsmyndigheten kan områdene tilrettelegges for allmennheten.

---

#### 44. NATUROMRÅDE

§ 44.1 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.

---

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

§ 45.1 Innenfor disse områdene gis det adgang til etablering av akvakulturanlegg hvis 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 Kystverkets 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 Etablering av akvakultur / Tiltak i sjø skal vise hensyn til vassdrag med anadrome fiskeslag, også kvartærgeologisk verneverdi.

---

#### 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. I noen tilfeller kan det gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer hvis sektormyndighetene gir tillatelse.

---

#### 49. FNF- FRILUFTSOMRÅDE /NATUR/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 Byggeforbud 50 m for ferskvann som har vanntilførsel til akvakulturanlegg. Gjelder følgende vann: Ervikvatnet, Valavatnet, Skagavatnet, Kystavatnet, Steinkarsvatnet, Kvernhusvatnet.

§ 50.2 Byggeforbud 50 m for følgende ferskvann på bakgrunn av friluftssinteresser som fiske og bading: 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. Planene kan endres gjennom reguleringsendring.

---

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

---

##### SIKRINGSSONE NEDSLAGSFELT DRIKKEVANN (§ 11-8 BOKSTAV A)

§ 52.1 Innenfor drikkevannskilden m/nedslagsfelt (tilsvarer hensynssonen) er det ikke tillatt med inngrep av noe slag som kan påvirke vannkvaliteten. Innenfor hensynssonen gjelder forbud mot fradeling og oppføring av bolig- ervervs og fritidsbebyggelse.

§ 52.2 Innenfor sikringssonen er tiltak etter Plan- og bygningslovens §1-6 ikke tillatt. De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskildene gjelder. Innenfor disse områdene er det ikke tillatt med inngrep av noe slag som kan påvirke vannkvaliteten negativt. Alle tiltak eller aktivitet i området skal godkjennes av vannmyndigheten. Hensynet til drikkevann skal være overordnet andre

samfunnsinteresser. Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen.

§ 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 pløyas. På dyrka arealer tillates ikke husdyrbeite nærmere enn 100 meter fra drikkevanskilden. Husdyr på beite og kunstgjødsel kan tillates etter skriftlig avtale med vannverkseier. Det tillates ikke foringsplasser, drikkekar, samlekrve eller andre samlingsplasser for husdyr nærmere enn 100 meter fra drikkevanskilden.

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

---

*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)

§ 52.5 Ved ny 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 feltreduserende tiltak blir urimelig store.

---

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

---

#### SIKRINGSONE FORSVARETS SKYTEFELT (§ 11-8 BOKSTAV A)

§ 52.6 Hensynssone militær virksomhet – skytefelt (§ 11-8, a) - (H380). Sonen viser forsvarets skyte- og øvingsfelt. Det kan ikke tillates faste anlegg i sjø som akvakulturanlegg.

---

*Områdene kan fortsatt brukes til sivil aktivitet som farled, fiske og friluftsliv, men ikke samtidig med militær aktivitet. Sivil aktivitet må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.*

---

#### 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)

§ 53.3 I sonene bør 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 bekkefar o.l. fjernes eller forfalle. Det må ikke planeres, graves eller fylles på en slik måte at det endrer landskapskarakteren eller terrengprofilen i vesentlig grad.

Ved behandling av byggesøknader, søknader om dispensasjoner fra kommuneplan og søknader om tiltak i landbruket, skal hensynet til kulturmiljøet vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og om lokalisering og utforming. Fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet skal gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes.

§ 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 bebyggelsesplan fra 1994 legges til grunn for omfang av tiltak. Retningslinjer for utforming av bygg på Halten skal legges til grunn for saksbehandlingen. Søknader oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse (fylkeskommunen).

Søknader oversendes også Fylkesmannen for vurdering av konsekvenser for naturmangfoldverdier.

§ 53.5 Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø – krigsminne Stabben fort. Innen sonen må det 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.

---

*I sonene skal de oppgitte hensyn være førende for arealbruken, bygge- og anleggstiltak. Eksisterende hus, naust og uthus skal holdes ved like, uten vesentlig endring i materialbruk eller størrelse og*



*volum. Bruk, ankomst og tekniske løsninger skal underordne seg hensynene som ligger til grunn for soneformålet. Innenfor sonene må ikke kulturminner som steingarder, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar o.a. fjernes eller forfalle. Det må ikke planeres, graves eller fylles på en slik måte at det endrer landskapskarakteren eller terrengprofilen i vesentlig grad.*

---

SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL LANDSKAP (§11-8, BOKSTAV C) (LS\_ESPNESET, LS\_ROTtingEN, LS\_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.

§ 54.2 Hensynssone for Froan naturreservat og landskapsvernområde: Fylkesmannen har forvaltningsmyndigheten i området. Det tillates ikke tiltak som er i strid med verneforskriften eller tiltak som forringer verdiene som ligger til grunn for vernet i Froan.

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