

**DETALJREGULERING DEL AV FROSTA BRYGGE,
GNR. 27, BNR. 17 OG GNR. 27, BNR. 45.**

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.03.2021
Dato for godkjenning av kommunestyret : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Solem Arkitektur AS, datert 18.11.2014, senest revidert 20.01.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Fritids- og turistformål (1170)

Småbåtanlegg i sjø (1587)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (2011)

Parkeringsplasser (2082)

Grøntstruktur

Turveg (3031)

Friområde (3040)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Friluftsområde (6700)

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Terrengebearbeiding

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn en illustrasjonsplan for den ubebygde del av det aktuelle byggeområdet. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng samt vegetasjon som skal bevares eller fjernes.

Planen skal videre vise lokalisering og utforming av adkomster, kjøreveger, varemottak, plass for avfallshåndtering, areal for gående, bil- og sykkelparkering, forstøtningsmurer, trapper og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal.

Innen området tillates terrengebearbeiding for å bedre arealutnyttelsen. Skjæringer og fyllinger skal etterbehandles. Arealet skal utformes slik at det mest mulig harmonerer med omkringliggende terreng og skal tilsåes og tilplantes med stedegne sorter slik at det får et grønt preg. Ut over dette tillates fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstveg og ledninger, samt etablering av siktlinjer mot fjorden.

3.2 Avfallshåndtering

Bebyggelsen skal ha avfallshåndtering på egen tomt.

3.3 Bebyggelsens utforming

Ny bebyggelse skal representere god arkitektur tilpasset stedets landskap, og skal ha hovedmøneretning og lengderetning mest mulig parallelt med eller på tvers av høydekotene.

Det skal benyttes materiale og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelsene (betong, naturstein, treverk, skifer, glass, torv). Det skal fortrinnsvis benyttes matte og mørke nyanser av jordfarger. Skarpe farger og kontrastfarger skal unngås. Det skal opplyses om fargebruk ved byggemelding.

Taktekking skal utføres med materialer som gir en matt og mørk virkning. Det kan ikke benyttes blanke metallplater eller lignende.

Parabol eller andre store antenner skal ikke monteres på hver enkelt fritidshytte, men samles i et fellesanlegg. Strømkabler skal så langt det er mulig legges som jordkabler.

3.4 Teknisk plan

Tekniske planer for kjørevei, turvei, vann, avløp og avfallshåndtering skal være godkjent av Frosta kommune før tiltak i planområdet kan gis igangsettingstillatelse. Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøining av overvann og hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området.

3.5 Støy

Lydnivå innendørs i ny bebyggelse og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende krav fastsatt i rundskriv T-1442/2016, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, og i NS 8175 klasse C.

3.6 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. I anleggsfasen bør avrenning fra vei og anleggsområdet til sjø avgrenses mest mulig og sprengning i sjø bør begrenses. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

3.7 Geotekniske/ geologiske forhold

Geoteknisk / geologisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk / geologisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

3.8 Arkeologiske forhold. Kulturminner og aktsomhetsansvaret.

Dersom det avdekkes historiske spor i grunnen i form av automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet stanses og meldes til respektive myndighet. Tiltakshaver plikter å underrette den som utfører arbeidene om dette og er ansvarlig for at det blir overholdt, jamfør kulturminneloven.

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og

Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet i henhold til kml § 14 eller § 4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fritids- og turistformål.

4.1.1 Formål

Området BFT skal brukes til tiltak som drives i en kommersiell sammenheng og skal benyttes til servicesenter for konferanse- og serveringslokaler, utleieenheter, brygge for uteoppholdsareal og funksjoner knyttet opp mot småbåtanlegget, samt andre servicefunksjoner.

Innen området BFT kan det opparbeides trasé for Frostastien.

4.1.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen.

4.1.3 Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal tilpasses bearbeidet terrenget. Murer og utvendige trapper kan etableres i den grad det er nødvendig for å skape gode uteoppholdsarealer.

Servicebygget skal utformes med minimum 2 toalett som er tilgjengelig fra utsiden for allmenheten. I servicebygget skal det etableres storkjøkken og lokaler som til sammen gir minimum 50 sitteplasser.

Tak skal utformes som saltak eller pulttak/flatt tak, tilpasset bygningenes hovedform.

4.1.4 Bebyggelsens høyde

Største tillatt mønehøyde er 13,0 meter og største tillatt gesimshøyde er 11,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.5 Grad av utnyttning

Det skal etableres utleieenheter med minimum 15 rom med dobbeltsenger og egne bad innenfor område BFT sammen med eller i tillegg til servicebygget.

Hver utleieenhet kan ha maksimalt 180 m² bruksareal (BRA). Servicebygget skal ha et maksimum bebygd areal (BYA) = 600 m².

4.1.6 Parkering

Pr. utleiehytte skal det være minimum 1,0 biloppstillingsplass.

4.2 Småbåtanlegg i sjø

4.2.1 Formål

Området BSB skal brukes til småbåtanlegg i sjø.

4.2.2 Utforming

Innenfor området kan det oppføres molo med sjøadkomst på en slik måte at det ikke medfører vesentlig ulemper for friluftaktivitet knyttet til området GF1. Det tillates etablert brygge, flytebrygge og slipp / område for båtutsett. Bryggene og moloen skal utføres og merkes slik at de er godt synlig ved alle værforhold både på natt- og dagtid.

Det skal anlegges nødvendige innretninger for fortøyning, vann- og elektrisk forsyning og lignende. All fortøyning av fartøyer i havna skal foregå ved flytende kaianlegg.

Flytebrygge skal utformes slik at det gis anledning til fortøyning for gjestende båter og slik at det tas hensyn til aktivitet i tilleggende friområder. Det skal settes av minst 10 plasser for gjestende båter.

Innenfor område BSB skal det opparbeides mindre anlegg for opphold, lek og friluftsliv for allmennheten (benker, grillplass eller andre tiltak som tilrettelegger for allmennhetens adgang til og bruk av strandsonen).

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

5.1 Kjøreveg

Vegareal f_SKV skal være felles for eiendommer innen planområdet.

Fylling, skjæring, grøfter, murer, stabiliserende tiltak og liknende som er nødvendig i forbindelse med bygging av vegen skal utformes slik at det harmonerer med omkringliggende areal. Sidearealene skal tilsåes og tilplanter med stedegne sorter slik at det får et grønt preg.

5.2 Parkering

Området SPP1 skal tilrettelegges og skiltes for bevegelseshemmede i forbindelse med bruk av området for fritids- og turistformål eller friområdet.

Området SPP2 er parkeringsplass for bruk av området for fritids- og turistformål eller friområdet.

§ 6 GRØNTSTRUKTUR

6.1 Turveg

Områdene GT1 og GT2 skal benyttes som turveg og skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Frosta kommune. Turvegen skal inngå som del av et større turvegdrag (Frostastien) og opparbeides med minimum 1,0 meters bredde med grustoppdekke og en standard som gjør den framkommelig med barnevogn.

Bredde og trasé for turvegen vist på plankartet er retningsgivende og kan endres / flyttes innen friområdet slik at det oppnås best mulig tilgjengelighet og brukervennlighet for brukere av friområdet.

6.2 Friområde

Områdene GF1-4 skal være tilgjengelige friområder. I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp anlegg som er til hinder for arealets bruk som friområde eller for bruk av tilgrensende friluftsområde i sjø. Det skal tilrettelegges adkomst til områdene slik at allmennhetens ferdsel i henhold til friluftsløven blir ivaretatt.

Innenfor område GF1 kan det gjøres enkle terrengtilpassinger og det skal opparbeides mindre anlegg for opphold, lek og friluftsliv for allmennheten (tursti, benker, grillplass eller andre tiltak som tilrettelegger for allmennhetens adgang til og bruk av strandsonen). Opparbeidelsen skal tilpasses landskapet på en estetisk god og hensynsfull måte.

Innenfor friområdet tillates det etablert nettstasjon og andre mindre tekniske anlegg knyttet til tilliggende fritidsbebyggelse.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1 Friluftsområde

I området VFR er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp anlegg som er til hinder for arealets bruk som friluftsområde eller for bruk av tilgrensende friområde på land. Det tillates ikke oppankring av husbåter eller flytehytter.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Friområder

Terrengtilpassinger og anlegg for opphold, lek og friluftsliv for allmennheten innenfor området GF1 skal være opparbeidet i henhold til godkjent illustrasjonsplan før ferdigattest for ny bebyggelsen innenfor planområdet kan gis.

8.2 Etablering av tekniske infrastruktur

Nødvendige teknisk infrastruktur, herunder energiforsyning, kommunikasjon (felles kjørevege f_SKV, turveg GT2, turveg gjennom BFT og parkering SPP1) samt vann- og avløpsnett, skal være opparbeidet før ny bebyggelsen innenfor planområdet kan tas i bruk.

8.3 Fritids- og turistformål

Servicesenter, brygge og minimum 15 rom med dobbeltsenger og egne bad innenfor område BFT skal være etablert senest innen 31. desember 2021.

8.4 Opparbeidelse av tiltak

Det skal opparbeides sittegrupper på moloen (BSB) og sittegrupper og grillplass innenfor friområde GF1 senest innen 1. juni 2021.

8.5 Opparbeidelse av parkeringsplass

Parkeringsplass innenfor reguleringsplan Frosta Brygge (2008) skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.