

## Planbeskrivelse

### Detaljregulering av Hytteområde Vigtil og Frosta Brygge, Frosta kommune.

#### Bakgrunn

Norconsult er engasjert av Frosta Brygge AS v/Terje Viken for å utarbeide plandokumenter i forbindelse med forslag til endringer innen tre vedtatte reguleringsplaner ved Vigtil /Småtta i Frosta kommune. Det ønskes vurdert endret tilrettelegging for ca. 20 nye hyttetomter.

Frosta kommune har bedt om at de tre reguleringsplanene samles til ett plankart og med ett sett planbestemmelser, inkludert forslag til endringer og gitte dispensasjoner. Videre tas med deler av opparbeidet veg (Vigtilvegen) regulert i planident 201601 Fossli.

Planområdet omfatter totalt ca. 210 da.

#### Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: Frosta Brygge AS v/ Terje Viken.

Plankonsulent: Norconsult AS, avdeling Plan og arkitektur, Trondheim.

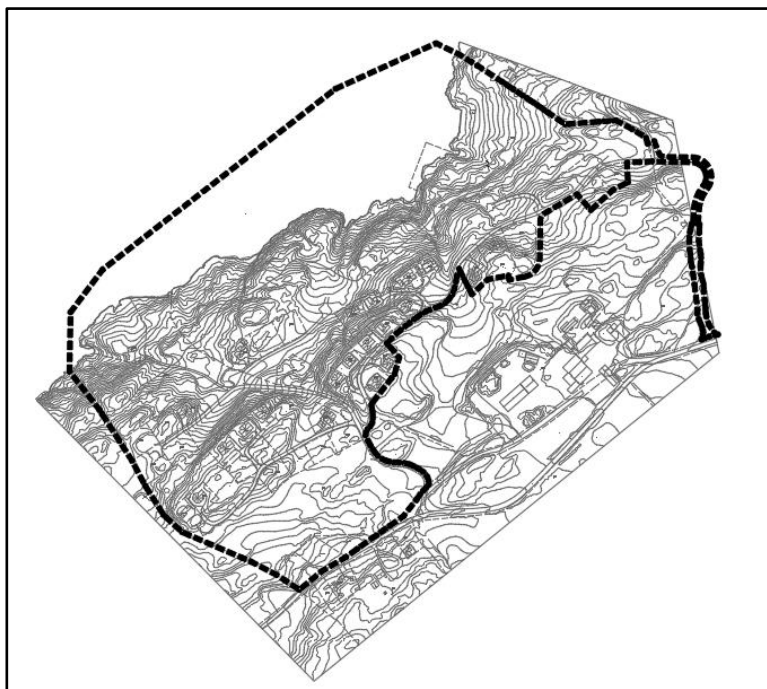
#### Tidligere vedtak i saken

Denne detaljplanen er satt sammen av tre tidligere vedtatte arealplaner samt deler av Vigtilvegen. Noen av de foreslåtte endringer innen planområdet er tidligere behandlet av kommunestyret 27.04.2021, sak 19/21, samt dispensasjoner som Frosta kommune har gitt..

#### Planprogram/krav om konsekvensvurdering.

Frosta kommunen har i oppstartsmøte meddelt at ikke er krav om utarbeidelse av planprogram og krav om konsekvensutredning.

#### Planavgrensning



Figur 1.  
Planavgrensning vist med svart  
stiplet strek.

Planforslaget omfatter hele eller deler av følgende eiendommer:

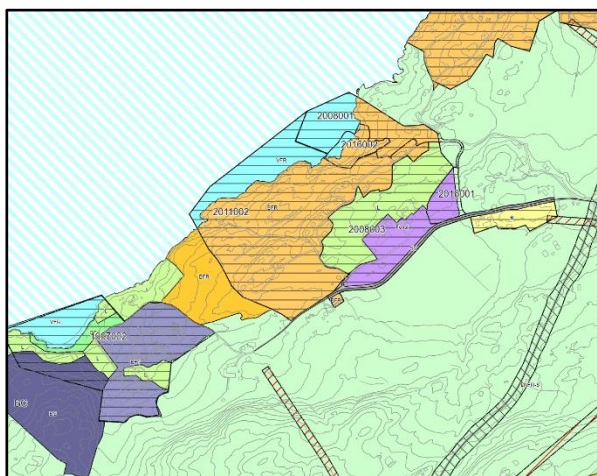
- hytte- og friluftseiendommene gnr. 27, bnr. 45 og gnr. 27, bnr. 26,
- landbrukseiendommene gnr. 27, bnr. 2, gnr. 27, bnr. 4 og 8, gnr. 27, bnr. 17, gnr. 27, bnr. 56 og gnr. 28, bnr. 1.
- utskilte hyttetomter gnr. 27, bnr. 12, 13, 18, 20-25, 27, 29, 33-56, 58-62.

Planområdet er vist i Figur 1.

### Planstatus og rammebetingelser

#### Kommuneplanens arealdel

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel, vedtatt september 2020, vist som område for fritidsbebyggelse, småbåthavn og LNFR-område.



Figur 2.  
Utsnittet viser kommuneplanens arealdel, vedtatt september 2020. Planområdet omfatter planidentene 2008001, 2011002, 2016002 og deler av 2016001.

#### Vedtatte reguleringsplaner:

Endringene omfatter et område som inngår i følgende reguleringsplaner:

- reguleringsplan for del av gnr. 27, bnr. 1 og 3 - Hytteområde Vigtil nedre og Vigtil nordre, vedtatt i 14.06.2011- planident 2011002.  
Denne planen omfatter fritidsbebyggelse, landbruksområder og friluftsområder.
- reguleringsplan for Frosta Brygge, vedtatt 25.03.2008 – planident 2008001.
- reguleringsplan for endringer innen Frosta Brygge, vedtatt 28.02.2017/nyvedtatt 27.04.2021.
- Vigtilvegen, vist i planident 2016001 Fossli. Planen ble behandlet 21.12.2016, men er vedtatt uten rettsvirkning.

Reguleringsplanene for Frosta brygge omfatter områder regulert til fritidsbebyggelse, område for servicesenter og småbåthavn, i tillegg til samferdselsanlegg og fritidsområde i sjø og på land.

Frostatien er tatt inn i reguleringsplanene med varierende avstand fra strandsonen. I planen fra 2011 er kyststien stedvis lagt i terreng som har fall ca. 1:2 og med behov for vesentlige terrengtilpassinger for å få god tilgjengelighet.

#### Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Nedenfor er det listet opp de mest sentrale føringer som kommer til anvendelse i planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Retningslinjene gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av plan- og bygningsloven §1-8. Forbudet i 100-metersbeltet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging legger opp til at planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det blir lagt til rette for mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at en kan avgrense transportbehovet.
- Kravene i kapittel II i Naturmangfoldloven.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegging skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.
- Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (T-1520). Disse gir føringer for en langsiktig arealdisponering som forebygger støy- og støvproblemer.

#### Andre planer i området som har betydning for nytt planarbeid

- Detaljregulering for Fossli, som omfatter deler av adkomstvegen ved Vigtil, samt et industriområde ved Fossli AS. Planforslaget ble vedtatt 21.12.2016, men har ikke rettsvirkning. Detaljreguleringsplanen for Fossli grenser inn til reguleringsplan for Frosta Brygge.
- Plan for parsell av kv.118 med industri på gnr. 27, vedtatt 21.05.2008- planident 2008003. Planen grenser til planområdet.

Ut over dette er det ikke kjent annet planarbeid som vil ha innvirkning på foreslått planområde.

#### **Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold**

##### Beliggenhet og dagens arealbruk.

Arealet som inngår i foreslått planområde ligger i området Småtta / Vigtil, ca. 6 km nord for Alstad i Frosta kommune.

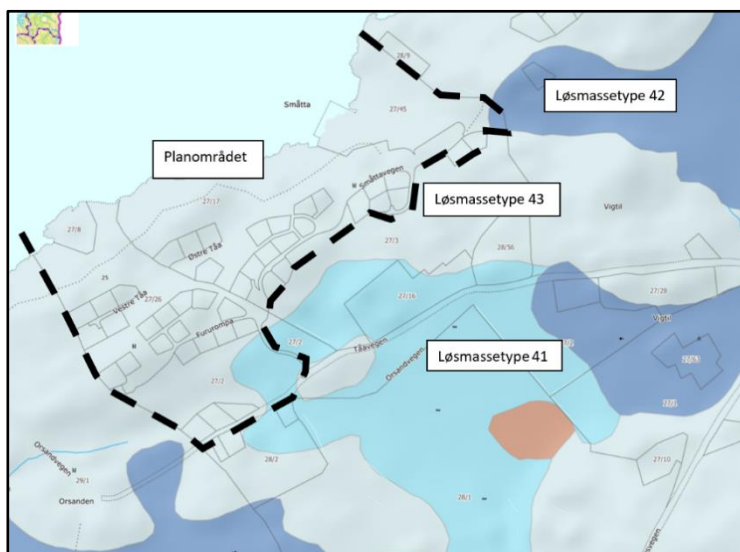
Adkomst til området er via Fånesvegen (fylkesveg 6824) og videre via Orsandvegen (kommunal veg eller Vigtilvegen (privatveg)). Området i vest har adkomst via privat veger gjennom hytteområdet ved Vigtil. I forbindelse med utbyggingen ved Frosta Brygge etableres ny adkomst fra kommunal veg samsvar med reguleringsplan fra 2008. Fylkesvegen har en trafikkmengde på ca. 490 ÅDT (kilde: NVDB - Statens vegvesen - 2017).

I henhold til miljøstatus.no er det ikke tidligere registrert spesielle naturverdier eller verdifull vegetasjon knyttet til planområdet. Det er i henhold til miljøstatus.no registrert hagelupin i området. Denne arten er svartlistet.

I følge askeladden.no (database for kulturminner) er det registrert kulturminner innen planområdet. KulturminneID 101294 og 101295 er tatt inn som bevaringsområde i reguleringsplanen vedtatt i 2011.

Området er ikke registrert utsatt for støy. Planområdet går ned til havoverflata og vil kunne bli berørt av en eventuell framtidig havstigning. Arealet nærmest strandsonen er delvis småkupert og delvis vanskelig tilgjengelig både fra land og sjø. Videre sørøstover fra kote 25

flater landskapet ut opp mot høyeste punkt på åsen ved kote 240, ca. 1,5 km fra strandsonen.



Figur 3.  
Utsnittet av NGUs løsmassekart.  
Omtrentlig planområde vist med  
svart stiplet linje.

Løsmassekartet indikerer at det aller meste av planområdet har et tykt løsmassedekke over fjell. I ovenforliggende terreng sydøst for planområdet er det stedvis kartlagt havavsetninger.

Det er ingen registrerte kvikkleirefaresoner i planområdet eller i nærliggende områder, men det er sannsynligvis gjort minimalt med grunnundersøkelser i området fra før av

Geoteknisk vurdering av områdeskredfaren er gjennomført. Konklusjonen fra rapporten datert 20.04.2023 er gjengitt under:

#### Konklusjon

- Terrengvurderinger (topografi) sammenholdt med observert fjell i dagen viser at ingen del av planområdet kan rammes av kvikkleireskred fra ovenforliggende områder.
- Det er ingen sammenhengende områder med løsmasser innenfor landdelen av planområdet som kan medføre områdeskred (kvikkleireskred).
- Det er fjell i dagen med små mellomrom i sjøkanten langs hele planområdet, slik at planområdets landdel ikke kan rammes av eventuelle undersjøiske skred.
- Regulert småbåthavn ligger i sjøområde der vi ikke kjenner grunnforholdene. I og med at det er fjell i dagen langs hele sjølinjen langs hele planområdet og i god avstand i begge retninger, vil eventuelle skred på sjøbunnen ikke kunne ramme bebyggelse på land. Lokalstabilitet for utbygging i sjøen må vurderes konkret i den enkelte utbygging.
- Områdestabiliteten er med dette uproblematisk for hele planområdet. Lokalstabilitet (lokale løsmasseskråninger, fundamentering og lignende) må vurderes i hvert enkelt tilfelle der det er aktuelt. Vi har ikke vurdert lokalstabiliteten av utbygd molo

I henhold til NVE Atlas vil sørvestlige deler av planområdet berøre et aktsomhetsområde for flom.

Området er nordøstvendt, men har gode solforhold.

Frekvensmåling av vind (eKlima, klimadatabasen til Meteorologisk institutt) tilsier at herskende vindretning er fra vest eller sørøst. Årsnedbøren er mellom 800 og 1000 millimeter, med overvekt på høst og tidligvinter.

Det er ikke kjent at det forekommer forurensning av grunnen i planområdet. Dagens bruk av arealet til fritids- og landbruksområde tilsier at det ikke er forurensning i grunnen.

På grunn av plassering og avstand fra annen bebyggelse er det ikke registret arealer som er spesielt tilpasset eller brukt av barn og unge i organisert eller uorganisert aktivitet.

Det er etablert flere fritidsboliger i området. Arealet er godt egnet for fritidsbebyggelse, vist gjennom tilrettelegging av eksisterende hyttetomter og nye hyttetomter innen planområdet.

## Beskrivelse av planområdet

### Plandata

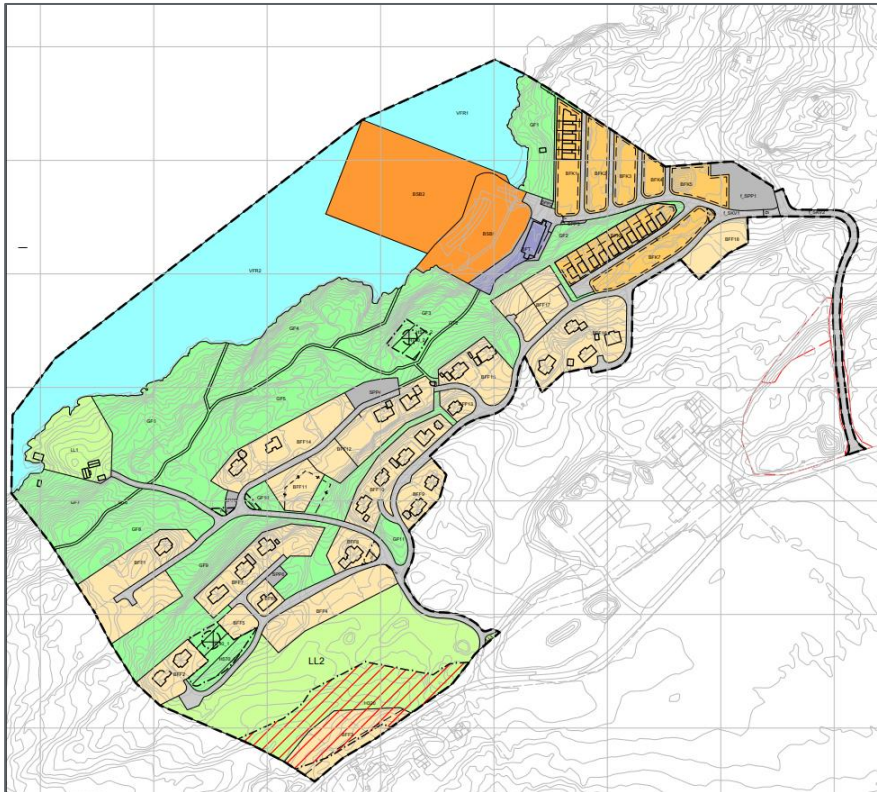
Planområdet er totalt 210 daa.

| Arealbruks-<br>formål i<br>planen | Fritids-<br>bebyggelse,<br>inkludert<br>turistformål | Småbåt-<br>anlegg | Samferdsels-<br>anlegg        | Grønt-<br>struktur    | Landbruk     |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------|
| Sum<br>grunnareal                 | BFF: 43,6 daa<br>BFK: 12,2 daa<br>BFT: 1,4 daa       | BSB:<br>14,9 daa  | SKV: 15,0 daa<br>SPP: 2,6 daa | GT og GF:<br>60,2 daa | LL: 23,3 daa |

I tillegg er 36,9 daa sjøareal regulert til friluftsområde sjø.

### Planlagt arealbruk

- |                                       |          |                                  |
|---------------------------------------|----------|----------------------------------|
| • Byggeområde:                        | BFF1-18: | Fritidsbebyggelse, frittliggende |
|                                       | BFK1-7:  | Fritidsbebyggelse, konsentrert   |
|                                       | BFT:     | Fritids- og turistformål         |
|                                       | BSB1-2:  | Småbåtanlegg i sjø               |
| • Samferdselsanlegg:                  | SKV1-2:  | Kjøreveg                         |
|                                       | SPP1-6:  | Parkering                        |
| • Grøntstruktur:                      | GT1-3:   | Turveg                           |
|                                       | GF1-11:  | Friområde                        |
| • Landsbruks-, natur- og friluftsomr. | LL1-3:   | Landbruksområde                  |
| • Bruk og vern av sjø m.m.            | VFR1-2:  | Friluftsområde sjø               |



Figur 4. Plankart.

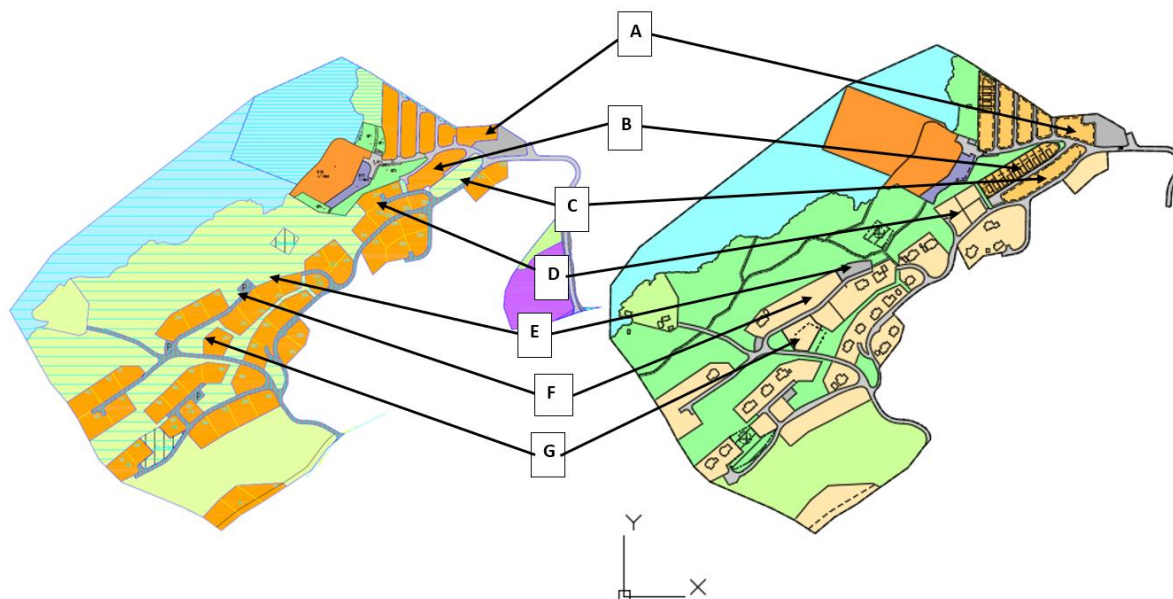
### Plangrep

I forbindelse med at det foreslås økt etablering av ca. 20 fritidsboliger innen tre vedtatte reguleringsplanen, har Frosta kommune bedt om at de tre reguleringsplanen vedtatt i 2008, 2011 og 2017/2021 samles til ett plankart og med ett sett planbestemmelser, inkludert forslag til endringer. I tillegg tas med deler av opparbeidet veg (Vigtilvegen) regulert i planident 201601 Fossli.

I hovedsak er vedtatte plankart og bestemmelser videreført for de feltene der det ikke foretas arealendring. Det er foretatt endringer i formålsgrenser for å tilpasse bebygde veger i landbruksområdene, gjennomførte terrengendringer og nyere oppmålte eiendomsgrenser. Plankartene er endret slik at de er i samsvar med gjeldende spesifikasjon for tegneregler, med fargebruk og feltbenevnelse pr. september 2022.

Beskrivelse av ønsket utbygging / endringer i plandokumenter

Det ønskes å få endret arealbruk innen sju områder i gjeldende reguleringsplaner.



Figur 5. Kart som viser arealsituasjon i vedtatte planer til venstre og forslag til endret arealsituasjon til høyre.

| Vedtatt arealbruk og bestemmelser                                                                                                 | Foreslåtte endringer                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A i figur 5. Ca. 1,5 daa. Regulert til 2 tomter for fritidsbeboelse.                                                              | Arealet reguleres til konsentrert fritidsbebyggelse.                                                                                                      |
| B i figur 5. Ca. 1,7 daa. Regulert til konsentrert fritidsbebyggelse.                                                             | Utvides til 2,7 daa.                                                                                                                                      |
| C i figur 5. Ca. 1,7 daa. Regulert til friområde.                                                                                 | Reguleres til konsentrert fritidsbebyggelse.                                                                                                              |
| D i figur 5. Ca. 3,8 daa, der ca. 0,8 er regulert til friområde og ca. 3 daa er regulert til veg og 3 tomter for fritidsbeboelse. | Adkomstveg endres. Det reguleres 4 tomter for frittstående fritidsbebyggelse. Arealet omfatter også utvidelsen i punktene C og D over.                    |
| E i figur 5. Ca. 0,9 daa. Regulert til parkeringsplass og friområde.                                                              | Regulert parkeringsplass flyttes lenger øst og utvides fra 0,2 daa til 0,7 daa. Tomtegrensene til bnr. 40 utvides med ca. 0,2 daa og tilpasses terrenget. |
| F i figur 5. Ca. 0,8 daa. Regulert til friområde.                                                                                 | Reguleres til fritidsbebyggelse, frittstående, mellom eksisterende tomt og parkeringsplass.                                                               |
| G i figur 5. Hyttetomt nr 207 i gjeldende plan endres.                                                                            | Tomta benevnes BFF11 og flyttes inntil annen tomt og utvides med ca. 400 m <sup>2</sup> . Oppmålte grenser for gnr. 27, bnr. 51 endres.                   |
| Området BFF12                                                                                                                     | I området BFF12 tas inn regulert tomtgrense der denne ikke er oppmålt, i tillegg til en mindre utvidelse i nordøst på grunn av eksisterende bebyggelse.   |
| Formålsgrensen for område BFT endres.                                                                                             | Med bakgrunn i terrengendringer etter utsprengning endres formålsgrensene og tilpasses forslått bebyggelse og trase for Frostastien.                      |

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grad av utnyttning konsentrert fritidsbebyggelse                                                     | Økes fra 35% BYA til 45 % BYA for områdene BFK1-BFK7, ved at det tilpasses eksisterende bebyggelse og endret parkering. I vedtatte planer ikke er tatt inn at parkering skal medregnes i grad av utnyttning.                                                                                                                                                                           |
| Antall tomter:<br>-fritidsbebyggelse, frittstående: 59 }<br>-fritidsbebyggelse, konsentrert: 26 } 85 | Antall tomter:<br>-fritidsbebyggelse, frittstående: 51 }<br>-fritidsbebyggelse, konsentrert: 54 } 105                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Stier i friområde.                                                                                   | Reguleres med 2 meters bredde i plankartet og samordnes med linjer vist i grunnkartet. Bredde og trasé for turvegen vist på plankartet er retningsgivende.                                                                                                                                                                                                                             |
| Snuhammere innen f_SKV                                                                               | Snuhammere i området ved BFK1 – BFK4 tas ut.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Planlagt bebyggelse, illustrasjon.                                                                   | Planlagt bebyggelse tas ut av plankartet. Eksisterende bebyggelse vist i grunnkartet tas inn i plankartet.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Illustrasjon av tennisbane i friområdet.                                                             | Tas ut av plankartet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Senterlinje i deler av kjøreveg.                                                                     | Tas ut av plankartet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Byggegrenser.                                                                                        | Byggegrenser i planen fra 2008 videreføres i hovedsak og tilsvarende grenser tas inn i felt BFK5 og BFK7<br><br>Byggegrense 4 meter fra formålsgrense videreføres for frittstående fritidsbebyggelse. Byggegrensene tas ikke inn i plankartet.                                                                                                                                         |
| Byggehøyder.                                                                                         | Det settes samme bestemmelser for feltene BKF5 og BKF7 som vedtatte bestemmelser for de andre feltene med konsentrert bebyggelse i planen fra 2008.<br><br>For frittstående fritidsbebyggelse foreslås økning av vedtatt byggehøyde med 2,0 meter. Dette gjelder ikke for uthus, anneks eller garasje der maksimum mønehøyde skal være 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. |
| Parkering.                                                                                           | Presisering av parkeringsforhold.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Eiendomsgrenser                                                                                      | Eiendomsgrenser endres i samsvar med kommunale oppmålinger. Formålsgrenser på tomter m.m. tilpasses disse endringene.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bebyggelse                                                                                           | Bebyggelse pr juni 2022 tas inn i plankartet vist som «Bebyggelse som inngår i planen»                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Flomfare                                                                                             | I og i nærheten av område BFF3 tas inn i plankartet og bestemmelser sone for flomfare, jamfør aktsomhetsområde vist i NVE Atlas.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Fellesbestemmelser.                                                                                  | Vedtatte fellesbestemmelser for endring Frosta Brygge, vedtatt i 2021, gjøres gjeldende for hele planområdet. Dette medfører at det i sammen med byggesøknad skal følge planer for bruk av ubebyggt areal på tomte (illustrasjonsplan), tekniske planer, og plan for bygge- og anleggsfasen for områdene BFT og BFK.                                                                   |

|                |                                                          |
|----------------|----------------------------------------------------------|
| Rekkefølgekrav | Frist for opparbeiding av BFT oppdateres til 01.08.2023. |
|----------------|----------------------------------------------------------|

### Bebyggelse og anlegg

Endringene medfører at det gis mulighet for en økning med ca. 20 fritidstomter innen planområdet. I dette er tatt inn de dispensasjoner som Frosta kommune har gitt / har til behandling pr. desember 2021.

Endringsforslaget medfører at antallet fritidstomter innen planområdet reduseres fra 59 til 51 med frittliggende bebyggelse og økes fra 26 til inntil 54 enheter med konsentrert bebyggelse. I disse tallene er ikke tatt med antallet overnattingsplasser innen feltet regulert til fritids- og turistformål.

Deler av feltene BFK1 og BFK6 er bebygd med bebyggelse som har et omfang på henholdsvis 89 m<sup>2</sup> og 56 m<sup>2</sup>.

Forslagstiller ønsker at gnr. 27, bnr. 51 får endret omfang og eiendomsgrenser. Ny plassering er vist som område BFF11. Gjennom foreslått endring vil tomten få en bedre tilpassing til eksisterende terreng, i tillegg til bedre adkomstforhold.

### Samferdselsanlegg

Det reguleres fem hovedendringer i samferdselsarealet innen planområdet.

- 1) Kjørvegen innen felt BFF17 forlenges ca. 34 meter vestover og snuhammer flyttes tilsvarende.
- 2) Parkeringsplass øst for tomt med gnr. 27, bnr. 53 innen felt BFF14 flyttes ca. 15 meter østover og utvides fra 200 m<sup>2</sup> til 700 m<sup>2</sup>. Kjørveg forlenges slik at den samordnes med parkeringsplassen.
- 3) Parkeringsplass f\_SPP1 reduseres fra 60 til 43 oppstillingsplasser. Antall parkeringsplasser innen konsentrert bebyggelse opprettholdes ved at det gis anledning til parkering på egen tomt innen BFK1-BFK7.
- 4) Snuarealet ved småbåthavna og området BFT er justert slik at bebyggelsen tilpasses endringer i terrenget i området.
- 5) Adkomstveger ved BFK6 og BFK7 er endret og tilpasset utforming av disse to områdene.
- 6) Kjørveg f\_SKV2 (Vigtilvegen) regulert i planident 201601 Fossli tas inn i plankartet.

Det er regulert frisiktsoner der tilførselsveger krysses. I frisiktsonene tillates ikke vegetasjon og annen sikthindrende element å være høyere enn 0,5 meter over terrengnivået.

### Grøntstruktur

Det blir regulert til sammen 60,2 daa friområde innen foreslått planområde. Dette er en reduksjon på ca. 3,7 daa i forhold til arealet i de tre vedtatte planene. Reduksjonen kommer av to nye fritidstomter ved punkt E og F i figur 5, i tillegg til at deler av felt BFK 7 i vedtatt plan for Hytteområde Vigtil nedre og Vigtil Nordre er regulert til fritidsformål.

Reguleringsendringen medfører at tre felt regulert til friområde endres til bebyggelse, jmfør figur 6 nedenfor. Fribo-feltet (BKF7 i plankartet) består av løsmasse over fjellterreng og stedlig grasvekst. Ny fritidstomt innen felt BFF17 har fjellterreng med lyngvekster og enkelttrær av gran, mens ny fritidstomt innen felt BFF14 har fjell med noe stedvis løsmasser med grasvekst på overflaten.

Deler av friområdet mellom BTF og BFK6 er blitt bredere ved at arealet utvides noe blant annet ved at adkomstveger ved BFK6 og BFK7 er endret og tilpasset utforming av disse to områdene.

### Hensynssone

Planforslaget viderefører hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, fastsatt i vedtatte reguleringsplaner.

Hensynssonene omfatter selve kulturminnet med en vernesone og arealet er båndlagt i henhold til lov om kulturminne. I tillegg er det i samsvar med arealomfanget i vedtatte reguleringsplaner satt av et areal utenfor kulturminnet for å gi et ekstra rom rundt kulturminnet.

I NVE Atlas er vist aktsomhetsone for flom rett nord for Orsanden. I plankartet omfatter denne deler av gnr. 27, bnr. 2, regulert til landbruk (LL2) og byggeområdet BFF3. I bestemmelsene er tatt inn at tiltak innenfor hensynssonen for flom kan kun tillates dersom det kan dokumenteres at hensynet til flom/styrtregn er ivaretatt.

### Grunnforhold

Det er utarbeidet ingeniørgeologisk vurdering av den landbaserte del av planområdet. I planbestemmelsene fastsettes krav om at før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en vurdering om det er behov for geoteknisk / geologisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### Tilknytning til infrastruktur

Det er ikke satt av eget areal til felles renovasjonsanlegg, men bestemmelsen sikrer krav til et renovasjonsanlegg tilknyttet formålene BFT og GF1 innenfor areal avsatt til BFT. Frosta kommune har i desember 2019 gitt tillatelse til felles renovasjonsanlegg for hyttefeltene Vigtil, Småtta og Frosta Brygge på gnr. 27, bnr. 1. Dette arealet ligger utenfor planområdet. Arealet som er tatt i bruk til felles renovasjonsanlegg for hyttefelt i dag, ligger på eiendommen gnr. 28, bnr. 1, rett ved utfartsvei fra hytteområdet.

Tekniske planer for kjøreveg, turveg, vann, avløp og avfallshåndtering skal være godkjent av Frosta kommune før tiltak i planområdet kan gis igangsettingstillatelse. Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøynings av overvann og hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området. Det er tilrettelagt felles VAO-løsninger i forbindelse med oppføring av hytter innen Frosta Brygge.

## **Virkninger av planforslaget**

### Avvik fra overordnede planer

I vedtatte reguleringsplaner er det fastsatt krav om 1 - 2 biloppstillingsplasser pr tomt. Dette avviker fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som har krav om minimum 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig.

### Landskap og avstand til strandområdet

Landskapet består av knauser, koller og bergdrag med ofte skrint jorddekke. I områdets bakkant er jordsmonnet vesentlig bedre.

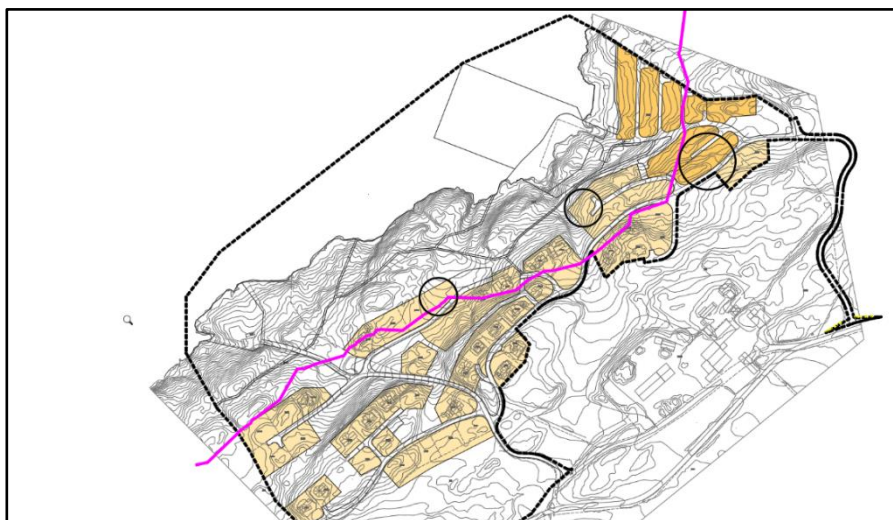
Planforslaget vil bare i liten grad endre landskapskarakteren på de arealene som omfattes av utvidelsen i forhold til de endringer som en utbygging etter tidligere vedtatte planer medfører. Nye hyttetomter blir liggende inntil tidligere regulerte hyttetomter og vil ikke gi vesentlig

endret silhuettvirkning eller terrengtilpassing. For hytteenhetene i frittstående fritidsbebyggelse foreslås økning av vedtatt byggehøyde med 2,0 meter, i hovedsak som en tilpassing til nye byggeforskrifter. Dette gjelder ikke for uthus, anneks eller garasje der maksimum mønehøyde skal være 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Dette er en tilpassing til tidligere bestemmelser der høyden var fastsatt fra underkant svill og høyder på grunnmur ikke var angitt. Økt byggehøyde vil ikke gi vesentlige ulemper for eksisterende og ny bebyggelse, da terrenget i hovedsak faller mot nord/nord-øst og de fleste ubebygde tomter ligger sør/sør-vest for bebygde tomter.

For det nye feltet BFK7 er det, med bakgrunn i mottatt innspill ved varsel oppstart planarbeid, tatt inn bestemmelse om at planert terreng ikke skal være høyere enn vegplan f\_SKV sør for feltet. Dette medføre at det er behov for å senke terrenget innen deler av feltet slik at de nye enhetene blir liggende lavere enn bebyggelsen i BFF18.

Byggegrenser i planen fra 2008 videreføres i hovedsak og tilsvarende grenser tas inn i felt BFK5 og BFK7. For frittstående fritidsbebyggelse; BFF1-BFF18 videreføres tidligere fastsatt byggegrense 4 meter fra formålsgrense. Deler av eksisterende bebyggelse ligger nærmere enn 4 meter fra formålsgrense og nabogrense.

Planforslaget åpner for at det kan bygges to nye frittstående hytter framfor / nord for tidligere vedtatte hyttetomter (punkt E og F i figur 5). Terrenget haller mot nord og både den nye tomte i felt BFF14 og den nye tomte i felt BFF17 ligger i snitt ca. 2-3 meter lavere i terrenget enn tomtene i sør.



Figur 6. Kart som viser fritidsbebyggelse (gul flate), 100-meters avstand til sjø (rød linje) og de tre områdene der friområder reguleres til fritidsbebyggelse (sirkel).

Figur 6 viser at tidligere vedtatt plassering av fritidsbebyggelse ligger nærmere enn 100 meter til sjøen. Foreslåtte nye fritidstomter vil ikke komme nærmere strandsonen enn inntilliggende tidligere vedtatte fritidstomter.

Av planlagte frittliggende hytter er 25 oppført. Det er med bakgrunn i dispensasjon oppført 15 boenheter i konsentrert fritidsbebyggelse. Disse er tatt inn i plankartet.

Det vil være aktuelt med terrengbearbeiding i området for å imøtekomme behov for tilgjengelighet til nye boenheter. Revegetering kan skje ved at det tas vare på toppdekket og tilbakeføre dette etter endt utbygging av hyttetomta. Det er registrert hagelupin som fremmedart i området. Ved all massehåndtering skal faren for spredning av fremmede arter vurderes. Ved funn av fremmede arter vist i Artsdatabankens Fremmedartsliste skal det iverksettes tiltak som hindrer spredning.

Planforslaget vil ikke ha noen vesentlige konsekvenser for solforholdene på stedet.

#### Kulturminner i grunnen

Det forventes ikke at endringen i reguleringsplanene vil medføre konsekvenser for kjente kulturminner i grunnen. I reguleringsplanen vedtatt i 2011 ble området rundt kulturminne ID 101294 og 101295 tatt inn som bevaringsområde. Dette videreføres.

#### Grunnforhold

Endringene innen planområdet omfatter i hovedsak områder som ifølge NGUs løsmassekart har grunnlendt områder med hyppig fjellblotning. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 meter. Behov for geoteknisk / ingeniørgeologisk vurdering av byggeområdet gjøres i den enkelte byggesak.

Det er ikke gjort funn av kvikkleire i forbindelse med utsprenkning og tilrettelegging av småbåthavna eller ved ingeniørgeologisk befaring og vurdering av den landbaserte del av planområdet. SPP1 ligger inntil sone med løsmasstype 42 som er marin strandavsetning. I planbestemmelsene fastsettes krav om at før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en vurdering om det er behov for geoteknisk / geologisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

#### Landbruksareal

Planendringene medfører ikke omdisponering av dyrka mark eller at nye boenheter legges inntil dyrka mark.

#### Rekreasjonsverdi

En reduksjon på ca. 3,7 daa friluftsområde utgjør ca. 6 % av arealet avsatt til friluftsområde innen de tre vedtatte planene.

Frostastien er vist som GT1, GT2 og GT3 i plankartet. Bredde og trasé for turvegen er retningsgivende og kan endres / flyttes innen friområdet slik at det oppnås best mulig tilgjengelighet og brukervennlighet for brukere av friområdet. Trasé for GT1 skal opparbeides slik at en reduserer mulighet for konflikter med bebyggelsen innen BFK1.

Mellom GT1 og GT2 skal stien legges innenfor området BFT. Endelig trasé fastsettes i forbindelse med byggesaken.

Utvidelse av bredden på deler av felt GF2 vil ha positiv virkning på opplevelsen ved ferdsel langs Frostastien. Nye hyttetomter innen feltene BFF14 og BFF17 vil ligge minst 4-5 meter høyere i terrenget enn turstien og vil ikke i vesentlig grad forringe rekreasjonsverdien ved Frostastien. Adkomsten til turstien forringes ikke ved foreslåtte endringer i planen.

#### Universell utforming

Terrenget i området er småkupert og med unntak av adkomst og parkering ved friluftsområdet GF1 er det i planforslaget ikke lagt inn tiltak som gir god tilgjengelighet for alle. Tilgang til bebyggelse ivaretas i teknisk forskrift.

#### Trafikkforhold og driftstrafikk

Parkering for den enkelt hytte løses på egen tomt og for den enkelte enhet både på egen tomt og i felles parkeringsområde, med gjesteparkering for det enkelte delfelt.

Det er ikke foreslått offentlig parkeringsplass som eget tilbud tilrettelagt for adkomst med bil for allmennheten til tur- og friuftsområdene i området. Så lenge regulerte og opparbeidede

parkeringsplasser ikke skiltes som privat parkering, vil allmenheten ha tilgang til parkeringsplassene.

Innen f\_SPP1 og SPP3 reguleres det ca. 50 parkeringsplasser knyttet til konsentrert fritidsbebyggelse og utleieenheter, fordelt på ca. 1,7 daa. I området med frittliggende bebyggelse reguleres det ca. 35 parkeringsplasser, fordelt på ca. 1,0 daa. Parkeringsplass vist som SPP4 i plankartet vil ha best beliggenhet for å kunne benyttes av allmenheten i forbindelse med bruk av Frostastien.

Bruken av fritidsbebyggelsen vil være størst i perioden april – september, med en topp i juni-juli-august. Bruken av hyttene må forventes å være ujevn og relativt begrenset i perioder. Som et grovt anslag kan et antatt gjennomsnittlig belegg være 50 %. Ut fra dette er det tilstrekkelig parkeringskapasitet innen planområdet.

Det er ikke satt av eget areal for hensetting av båthengere. Det er etablert utleie av vinterlagring av båter på henger i eldre driftsbygninger i området. Sommerstid parkeres båthengere i disse driftsbygningene.

Planforslaget medfører ikke vesentlige endringer i tidligere vedtatt samferdselsanlegg. Det er foretatt noen mindre endringer i formålsgrenser tilpasset bebygde veger i landbruksområdene. Foreslåtte planendringer medføre 20 nye hytter/enheter som kun vil gi en mindre økning i årsdøgntrafikken i området.

Statens vegvesen har i en uttalelse gitt faglige råd om at samleveg SKV mellom SPP1 og småbåthavna bør ha egen regulert fortausløsning og at SPP1 bør reguleres som offentlig parkeringsplass. Forslagstiller mener at forventet trafikkgrunnlag tilsier at det ikke settes krav om fortau og offentlig parkeringsplass, selv om separat tilrettelegging for myke trafikanter vil gi større trafikksikkerhet.

#### Vann, avløp og andre tekniske installasjoner

Tekniske planer for kjøreveg, turveg, vann-, avløps- og avfallshåndtering skal være godkjent av Frosta kommune før tiltak i planområdet kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak.

Foreslåtte endringer i arealbruk vil tilpasses tidligere utbygging i området.

#### Naturverdier

Reguleringsforslaget er vurdert etter naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12. Bestemmelsene i naturmangfoldloven vurderes å være fulgt, både når det gjelder kunnskapsgrunnlag, aktsomhetsplikt og plikt til å ta hensyn til naturmangfoldet.

En kartlegging med grunnlag i et vitenskapelig system for å beskrive variasjonen i naturen (NIN) vil kunne gi ytterligere informasjon om området. Med bakgrunn i stedlige forhold og tiltakets omfang og art er det vurdert at det ikke er nødvendig med ytterligere registreringer, jamfør at kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Plankonsulent vurderer at planforslaget ikke kommer i konflikt med registrerte naturverdier.

#### Samfunnsmessige konsekvenser.

Foreslåtte endringer vil gi en svak økning i biltrafikken. Foreslåtte planendringer på 20 nye hytter/enheter vil ha noe avgrenset samfunnsmessige virkninger. Økt fritidsbebyggelse vil kunne styrke de næringsmessige forhold som etableres innen området regulert til fritids- og

turistformål, i tillegg til at hytteutbyggingen vil kunne gi en overrisslingseffekt for kommunen og privat næringsliv i området ved innkjøp av varer og tjenester.

#### Konsekvenser for barn og unge

Området blir i liten grad benyttet av barn og unge til uorganisert opphold i dag.

I anleggsperioden må det tas spesielt hensyn til barn og unge som ferdes i området.

#### Alternative passeringer av nye tomter.

Det er vurdert mulig utbygging av en frittliggende hyttetomt innen felt GF9 inntil adkomstveg til felt BFF1. En ny hyttetomt her vil trolig ikke ha vesentlige ulemper for områdets karakter og friluftsinnteresser. Tomta vil ligge mer enn 100 meter fra strandsonen.

En fortetting i arealet mellom feltene BFF6, BFF7 og BFF8 er vurdert mindre ønskelig på grunn av terrengutforming og ulemper for tilgrensende hyttetomter.

#### **Avveining av konsekvenser**

Det er vurdert at planlagt endringer i liten grad vil gi negative konsekvenser for samfunn og miljø. Tap av friluftsområder må avveies mot tilgang til hyttetomter i et område med tilrettelagt infrastruktur.

Etter forslagstillers vurdering er det ikke spesielle forhold knyttet til de friluftsområder som foreslås omregulert til fritidsbebyggelse som tilsier at ulempene ved omregulering er større enn fordelene ved en fortetting.

|                |             |                           |                   |                       |                      |
|----------------|-------------|---------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| 9              | 2023-03-28  | Planbeskrivelse           | Willy Wøllo       | Willy Wøllo           | Forslags-<br>stiller |
| 8              | 2022-09-16  | Planbeskrivelse           | Willy Wøllo       | Willy Wøllo           | Forslags-<br>stiller |
| 7              | 2022-01-11  | Planbeskrivelse           | Willy Wøllo       | Willy Wøllo           | Forslags-<br>stiller |
| 6              | 2022-01-05  | Planbeskrivelse           | Willy Wøllo       | Willy Wøllo           | Forslags-<br>stiller |
| 5              | 2021-07-16  | Planbeskrivelse           | Willy Wøllo       | Willy Wøllo           | Forslags-<br>stiller |
| 4              | 2020-05-19  | Planbeskrivelse           | Willy Wøllo       | Willy Wøllo           | Forslags-<br>stiller |
| 3              | 2019-11-13  | Planbeskrivelse           | Willy Wøllo       | Willy Wøllo           | Forslags-<br>stiller |
| 2              | 2019-01-08  | Planbeskrivelse           | Willy Wøllo       | Willy Wøllo           | Willy Wøllo          |
| 1              | 2018-11-16  | Foreløpig planbeskrivelse | Willy Wøllo       | Willy Wøllo           | Willy Wøllo          |
| <b>Versjon</b> | <b>Dato</b> | <b>Beskrivelse</b>        | <b>Utarbeidet</b> | <b>Fagkontrollert</b> | <b>Godkjent</b>      |

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.