

Detaljregulering Hytteområdet Vigtil og Frosta Brygge.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 27.02.2024
Dato for godkjenning av kommunestyret : 27.02.2024

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS, datert 13.11.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse - frittliggende (1121)

Fritidsbebyggelse - konsentrert (1122)

Fritids- og turistformål (1170)

Småbåtanlegg i sjø (1587)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (2011)

Parkeringsplasser (2082)

Grøntstruktur

Turveg (3031)

Friområde (3040)

Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift.

Landbruksformål (5110)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Friluftsområde (6700)

Hensynssoner

Frisikt (H140)

Flomfare (H320)

Viktige naturtyper (H560)

Sone med angitte særlige hensyn (H570)

Båndleggingssone (H730)

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Terrengbearbeiding

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 nødvendige terrenginngrep, 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.

Terrenginngrep skal i størst mulig grad unngås for utbygging innenfor område for frittliggende fritidsbebyggelse BFF. Ubebygde tomtearealer skal ikke planeres, men det naturlige terrenget skal ivaretas. I de tilfeller inngrep ikke kan unngås, skal inngrepet etterbehandles slik at terrenget kan gjenopprettes. Innen området for konsentrert fritidsbebyggelse BFK tillates terrengbearbeiding for å bedre arealutnyttelsen. Skjæringer og fyllinger skal etterbehandles.

Arealer 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

Fritidsbebyggelsen innen planområdet skal benytte felles oppsamlingsløsning for hytterenasjon på gnr. 28 bnr. 1. Det skal også legges til rette for søppelhåndtering tilknyttet servicebygg og turveg/friområde innenfor areal avsatt til BFT.

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 høydekontene.

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 som skal plasseres utenfor 100-metersbeltet langs sjøen og minst 10 meter fra bebyggelsen. Strømkabler skal så langt det er mulig legges som jordkabler.

3.4 Teknisk plan

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 fordrøyning 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 tilfredsstille krav fastsatt i rundskriv T-1442/2021, 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 innenfor konsentrert hytteområde og BFT/BSB. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

I anleggsfasen bør avrenning fra veg 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-1442/2021, legges til grunn.

3.7 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.

3.8 Parkering.

Det skal være 2 biloppstillingsplasser pr. hytte i konsentrert hyttefelt BFK1-BFK7. Innenfor dette parkeringskravet dekkes også parkeringsbehovet tilknyttet småbåthavn, turveg og friområde for allmennheten.

Det skal være minimum 1 biloppstillingsplass pr. hytte i BFF1-BFF18.

Det skal være 1 biloppstillingsplass per utleierom i BFT og 2 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA for BFT.

Innen områdene BFF1-BFF18 skal parkering skje på egen tomt.

Innen områdene BFK1-BFK7 skal parkering skje innen f_ SPP1 eller på egen tomt.

Brukere av BFT, småbåthavn eller friområde skal ha parkering innen SPP1, SPP2, SPP3 eller SPP4.

3.9 Fremmede arter

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.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende bebyggelse

4.1.1 Formål

Områdene BFF1-BFF18 skal brukes til frittliggende fritidsbebyggelse.

4.1.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres minimum 4 meter fra formålsgrense vist på plankartet. For område BFF3 er det vist egen byggegrense mot sør.

4.1.3 Bebyggelsens utforming og høyde

For BFF med unntak av BFF17 gjelder:

Største tillatt mønehøyde er 5,3 meter for fritidsbolig og 4,3 meter for uthus / anneks / garasje.

Største tillatt gesimshøyde er 3,5 meter for fritidsbolig og 3,2 meter for uthus / anneks / garasje.

For felt BFF17 er største tillatte mønehøyde 4,3 meter for fritidsbolig og 4,0 meter for uthus / anneks / garasje. Største tillatt gesimshøyde er 3,0 meter for fritidsbolig og 2,7 meter for uthus / anneks / garasje. Innenfor BFF17 skal mønehøyden på bebyggelsen ikke overstige kotehøyde = 32 moh.

Alle mål er fra høyeste fasade til planert terreng.

Tak skal utformes som saltak, med vinkel mellom 18° og 35°, tilpasset bygningens hovedform. Høyden på grunnmur og hus skal holdes så lav som mulig. Største tillatte mur- eller pilarhøyde er 0,5 meter i plant terreng og 0,9 meter i hellende terreng.

Bygges hytta på peler, skal eventuelle mellomrom mellom hyttevegg og bakke tettes igjen.

Hyttetomtene skal ikke gjerdes inn.

4.1.4 Grad av utnytting

Innen områdene BFF1-BFF18 kan etableres inntil 49 hyttetomter.

Hver hyttetomt eller feste kan bare bebygges med maksimum tre bygningsenheter. Største tillatt bruksareal (BRA) pr. tomt eller tomtefeste er 120 m². I dette arealet inngår også areal til uthus, anneks og garasje. Uthus og anneks skal ikke være større enn 20 m². I tillegg kan det oppføres veranda med inntil 30 m².

4.2 Fritidsbebyggelse – konsentrert bebyggelse

4.2.1 Formål

Områdene BFK1-BFK7 skal brukes til fritidsbebyggelse - konsentrert bebyggelse.

4.2.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

4.2.3 Bebyggelsens utforming

Leilighetene kan bygges med sokkeletasje og skal tilpasses terrenget. Murer og utvendige trapper kan etableres i den grad det er nødvendig for å skape gode uteoppholdsarealer.

Tak skal utformes som saltak, med vinkel mellom 15° og 40°, tilpasset leilighetens hovedform. Hyttetomtene skal ikke gjerdes inn.

4.2.4 Bebyggelsens høyde

Største tillatt mønehøyde er 7,5 meter og største tillatt gesimshøyde er 7,0 meter, målt fra høyeste fasade til planert terreng.

Innen område BFK7 skal planert terreng ikke være høyere enn vegplan f_SKV1 sør for området.

4.2.5 Grad av utnytting

Områdene BFK1 – BFK7 kan bebygges med til sammen inntil 54 enheter. Tillatt bebygd areal (%BYA) er 45 %.

4.3 Fritids- og turistformål.

4.3.1 Formål

Område 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 område BFT skal det opparbeides trasé for Frostastien på sjøsiden av bebyggelsen mot småbåthavna, som henger sammen med regulert Frostasti nord og sør for området. På baksiden av bebyggelsen skal det tilrettelegges for og holdes åpent en alternativ avlastningstrasé for Frostastien.

4.3.2 Bebyggelsens plassering

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

4.3.3 Bebyggelsens utforming

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

Servicebygget skal utformes med minimum 2 toalett, inkludert HC-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.

4.3.4 Bebyggelsens høyde

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

4.3.5 Grad av utnytting

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

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

4.4 Småbåtanlegg i sjø

4.4.1 Formål

Områdene BSB1 og BSB2 skal brukes til småbåtanlegg i sjø. Innenfor BSB1 tillates etablert brygge, flytebrygge og slipp / område for båtutsett, og det kan anlegges nødvendige innretninger for fortøyning, drivstoffanlegg, vann- og elektrisk forsyning og lignende.

4.4.2 Utforming

Det skal være tydelig skille mellom småbåthavn/gjestekai og badestrender. Bading skal skjermes for båttrafikk med markeringblåser og lignende. Bølgeanlegg og bølgebrytere

utformes og plasseres med tanke på tilstrekkelig vanngjennomstrømning for å opprettholde god vannkvalitet. Bryggene og moloen skal utføres og merkes slik at de er godt synlig ved alle værforhold både på natt- og dagtid. Flytebrygger 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.

BSB1 benyttes som småbåthavn med molo. All fortøyning av fartøyer skal foregå ved flytende kaianlegg. Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall innen BSB1 og miljøfarlig avfall skal tas hånd om på en forsvarlig måte.

Innenfor område BSB1 skal det opparbeides mindre anlegg for opphold, lek og friluftsliv for allmennheten (benker, grillplass, og andre tiltak som tilrettelegger for allmennhetens adgang til og bruk av strandsonen).

Innenfor BSB2 kan det etableres flytebrygge. Mudring eller faste konstruksjoner på sjøbunnen tillates ikke, med unntak av nødvendige installasjoner for forankring av flytebrygge. Det skal velges løsninger som påvirker sjøbunnen minst mulig.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

5.1 Kjøreveg

Vegareal f_SKV1 skal være felles for eiendommer innen planområdet. Vegareal f_SKV2 skal være felles for eiendommer innen planområdet og eiendommer som grenser til Vigtilvegen.

Fylling, skjæring, grøfter, murer, stabiliserende tiltak og liknende som er nødvendig i forbindelse med bygging av vegene 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

Område f_SPP1 skal være felles for områdene BFK1-BFK7, BFT og brukere av området GF1.

Område SPP2 skal tilrettelegges og skiltes for bevegelseshemmede i forbindelse med bruk av området for fritids- og turistformål eller friområdet. Plassering kan justeres og endelig plassering fastsett ved søknad om tiltak.

Området SPP3 er parkeringsplass for bruk av BFT eller friområdet.

Områdene SPP4-SPP6 kan benyttes av allmennheten.

For SPP1 og SPP4 stilles det krav om skilting med informasjon om hvem p-plassene kan brukes av. For SPP4 skal det sikres at mer enn halvparten av p-plassene forbeholdes allmennheten.

Minimum 10 % av parkeringsplassene innen planområdet skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Fra parkeringsplassene skal det føres adkomststier fram til de enkelte hytter / hytteområdene. Detaljert traséutforming fastsettes i illustrasjonsplan, jmfør §3.1.

§ 6 GRØNTSTRUKTUR

6.1 Turveg

Områdene GT1-GT3 skal benyttes som turveg og skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Frosta kommune. Turvegene 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. Det skal sikres tilstrekkelig skilting av Frostastien. Særlig i området hvor stien passerer BFT, vegareal og småbåthavn er det nødvendig med god skilting for å synliggjøre traséen. Det skal etableres lyspunkt på baksiden av BFT.

6.2 Friområde

Områdene GF1-GF11 skal være tilgjengelig friområde. 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 friluftsområder 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 opparbeides mindre anlegg for opphold, lek og friluftsliv for allmennheten (tursti / Frostastien, benker, grillplass, badebrygge eller andre tiltak som tilrettelegger for allmennhetens adgang til og bruk av strandsonen). Opparbeidelsen skal tilpasses landskapet på en estetisk god og hensynsfull måte.

Innen friområdene tillates det etablert nettstasjon og andre mindre tekniske anlegg knyttet til tilliggende fritidsbebyggelse.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT.

7.1 Landbruksformål

Områdene vist som LL1- LL2 på plankartet skal nyttes til tradisjonelt jord- og skogbruk. Det er tillatt å etablere driftsveger eller andre tiltak som etter kommunen sin vurdering er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk.

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

8.1 Friluftsområde

I områdene VFR1 og VFR2 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 friområder på land. Det tillates ikke oppankring av husbåter eller flytehytter.

§ 9 HENSYNSSONER

9.1 Frisikt

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilliggende terrengs nivå i frisiktsoner (H140).

9.2 Flomfare (H320)

Tiltak innenfor aktsomhetssone for flom er som utgangspunkt ikke tillatt. Unntak kan gjøres dersom det kan dokumenteres i byggesaken tilstrekkelig sikringstiltak mot flom og erosjon. Det forutsettes at konkrete tiltak gjennomføres før byggearbeider på tomte kan settes i gang, og at

vurderingen/dokumentasjonen utføres av fagkyndig innenfor emnet hydrologi, vassdragshydraulikk, flomsikring eller tilsvarende. Eksempler på sikringstiltak kan være stensetting eller bygging av terskler. Det forutsettes at arbeidene gjøres på en måte som er skånsom mot kantvegetasjonen.

9.3 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturminne (H570)

Innenfor området for bevaring av kulturminne må det ikke foretas graving eller andre liknende tiltak uten tillatelse fra Fylkeskommunen som kulturvernmyndighet. Arbeid innenfor sonen skal overvåkes av arkeolog.

9.4 Båndleggingssone – etter lov om kulturminne (H730)

Områdene inneholder automatisk freda kulturminner. Det er ikke anledning til å foreta graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det freda kulturminnet og dets verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje, jfr. Kulturminneloven § 3.

Eventuelle tiltak innen sonen skal godkjennes av Fylkeskommunen som kulturvernmyndighet. Arbeid innenfor båndleggingssonen skal overvåkes av arkeolog.

9.5 Viktige naturtyper (H560)

Områdene inneholder viktig naturtype: lågurtfuruskog. Innenfor hensynssoner for viktige naturtyper tillates ingen nye tiltak. Utbedring av eksisterende turveg – Frostastien tillates under forutsetning om at bredden på turveg ikke utvides.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Friområder

Terrengtilpasninger og anlegg for opphold, lek og friluftsliv for allmennheten innen området GF1 skal være opparbeidet i henhold til godkjent illustrasjonsplan før ferdigattest for ny bebyggelse innen områdene BFK1-BFK7 kan gis.

10.2 Etablering av tekniske infrastruktur

Nødvendige teknisk infrastruktur, herunder energiforsyning, kommunikasjon (felles kjørevege f_SKV1 og f_SKV2, turveg GT1 og GT2, turveg gjennom BFT, nødvendig skilting og belysning iht. pkt. 5.2 og 6.1, parkering f_SPP1, SPP2, SPP3, og SPP4), renovasjonsanlegg, samt vann- og avløpsnett, skal være opparbeidet iht. planen før det gis brukstillatelse til ny bebyggelsen innen områdene BFT og BFK1-BFK7.

SPP4, SPP5 og SPP6 skal opparbeides før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen områdene BFF1- BFF15. Innenfor SPP4 skal minimum 60 % av parkeringsplassene sikres som allment tilgjengelige med skilting.

10.3 Istandsetting av terreng

Ferdigattest kan ikke gis før terreng er istandsatt og etterbehandlet i tråd med punkt 3.1 i disse bestemmelsene.

10.4 Geotekniske/ geologiske forhold

Geoteknisk / geologisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis for terrengbearbeiding eller byggetiltak på den enkelte tomt. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk / geologisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Med søknad om tiltak innenfor BSB1 eller BSB2 som berører eller påvirker sjøbunnen skal det følge dokumentasjon som viser hvordan inngrep er forsøkt minimert samt en geoteknisk utredning som avklarer ev. skredfare som følge av tiltak.

10.5 Flomfare

Eventuelle nødvendige avbøtende tiltak som beskrevet under pkt. 9.2 Flomfare (H320) skal være gjennomført før det kan gis byggetillatelse innen H320.

10.6 Fritids- og turistformål

Servicesenter, brygge og minimum 15 rom med dobbeltsenger og egne bad innenfor område BFT skal være etablert senest innen 01.08.2023.

10.7 Opparbeidelse av tiltak

Det skal opparbeides sittegrupper på moloen (BSB1) samt sittegrupper og grillplass innenfor friområdet GF1 senest innen 01.05.2023.