

Planbestemmelser

med tilhørende retningslinjer



Kommuneplanens arealdel 2015-2027

Vedtatt av K-styret, PS 71/17, 27.11.2017

*Oppdatering etter sluttbehandling og mekling, vedtatt av K-styret SAK PS 61/20, 29.09.2020,
Inkl. Kommunal-og moderniseringsdepartementet avgjørelse av område B10 til boligformål, 20.10.2020*

Frosta kommune



FORORD

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbeskrivelse og bestemmelser med retningslinjer. I tillegg følger det flere temakart.

Det er gitt bestemmelser og retningslinjer for hvilke funksjoner som tillates innenfor de ulike arealformålene vist på plankartet, samt for hvilke hensyn som skal tas ved planlegging og byggetiltak. Retningslinjene er vist i kursiv og satt i ramme sammen med bestemmelsene de utfyller.

Både generelle bestemmelser og bestemmelser knyttet til arealformål, universell utforming legges til grunn i kommunens behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen. Retningslinjene henviser også til kommunens forvaltningsbaser, temakart og veiledninger, samt nasjonale retningslinjer.

Plankartet skiller mellom eksisterende og fremtidige arealformål.

Planbestemmelsene er revidert iht. endelig vedtak i KS SAK PS 71/17 av 27.11.2017, fra mekling med fylkesmannen i Trøndelag av 26.06.2019, tilbakemeldinger gitt i brev av 04.09.2020 fra fylkesmannen i Trøndelag, samt oppdatering etter sluttbehandling og mekling, vedtatt av K-styret SAK PS 61/20, 29.09.2020.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i brev av 20.10.2020 arkivsak 20/2064 godkjent Frosta kommunes vedtak av 27. november 2017 om å sette av område B10 Småland til boligformål i kommuneplanens arealdel for 2015-2027.

Frode Revhaug
Ordfører

Frosta kommune
19.11.2020

FORORD	2
GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.....	4
§ 1. Forholdet til eksisterende planer	4
§ 2. Krav om regulering.....	4
§ 3. Krav til etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur	4
§ 4. Krav til utbyggingsavtaler	5
§ 5. Krav til barn og unges interesser, folkehelse, kriminalitetsforebyggende planlegging.....	6
§ 6. Krav ved fortetting og arkitektur.....	6
§ 7. Kulturminner og kulturmiljø.....	7
§ 8. Krav til landskap og grønnstruktur	7
§ 9. Krav til 100-metersbeltet i strandsonen	8
§ 10. Krav til transport og parkering	8
§ 11. Krav til teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet.....	9
§ 12. Krav til grunnforhold	10
§ 13. Krav til støy- og luftkvalitet	10
§ 14. Krav til bygge- og anleggsfasen	11
§ 15. Krav til sentrum	11
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL OG RETNINGSLINJER	12
§ 16. BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	12
§ 17. Bolig	12
§ 18. Bokvalitet	12
§ 19. Uterom for bolig.....	12
§ 20. Fritidsbebyggelse	13
§ 21. Sentrum.....	13
§ 22. Offentlig eller privat tjenesteyting	13
§ 23. Uterom for offentlig eller privat tjenesteyting.....	13
§ 24. Fritids- og turistformål	14
§ 25. Råstoffutvinning	14
§ 26. Næringsbebyggelse	14
§ 27. Idrettsanlegg	15
§ 28. Uteoppholdsarealer	15
§ 29. Grav og urnelund	15
§ 30. Kombinert bebyggelse og anleggsformål	15
§ 31. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	15
§ 32. GRØNNSTRUKTUR	16
§ 33. LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)	17
§ 34. LNFR med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	17
§ 35. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	19
RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	20
§ 36. Retningslinjer for hensynssone landskap og kulturmiljø	20
§ 37. Retningslinje for hensynssone friluftsliv	21
§ 38. Bestemmelser for hensynssone båndlegging etter andre lover	21
§ 39. Bestemmelser for hensynssone faresone	21
§ 40. Bestemmelser for hensynssone støy	21
§ 41. Bestemmelser for hensynssone kraftledninger	21

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

§ 1. Forholdet til eksisterende planer

§ 1.1 Kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel vedtatt datert 20.11.2007 og Kommunedelplan for Tautra vedtatt datert 04.02.1997.

§ 1.2 Alle reguleringsplaner er vist med hovedarealformålet i kartet og gjelder foran kommuneplanens arealdel 2016-2027, med unntak av områdene B12 og BOP2 som gjelder foran reguleringsplan. For de reguleringsplaner hvor det ikke er fastsatt byggegrense mot sjø og vassdrag er byggegrensen 100 meter.

§ 2. Krav om regulering

§ 2.1 For nye og ved fortetting og/eller utvidelse av eksisterende byggeområder samt større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn kreves reguleringsplan.

§ 2.2 Det stilles krav om reguleringsplan med en detaljert utredning av konsekvenser for biologisk mangfold for følgende utbyggingsområder:

- B5 Moksneshaugen
- BFR2 Risethøgda
- BFR3 Aunsjøen
- BC1 Orsand/Brattvika
- BN1 Liavatnet/Myraune
- BN6 Ulvikkorsen
- BKB1 Island
- BKB2 Brattsvedal
- SPP3 Tautra - Klostergården
- SVS1 Tautra – Valen
- Frostastien innenfor 100-metersbeltet til sjø

§ 3. Krav til etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur

§ 3.1 Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert. Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert tiltak for trafiksikker skoleveg.

§ 3.2 Kommunen krever sammen med reguleringsplan vann- og avløpsplan som viser hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. I vurdering av hvordan overvann skal håndteres, skal konsekvenser for overvannshåndteringen og fordrøynings tiltak vurderes og evt. etableres. Vann- og avløpsplanen godkjennes av kommunen.

§ 3.3 Ved alle typer tiltak og bebyggelse som betinger vann- og avløpsløsninger, er det krav om tilknytningsplikt til godkjent vannledning og avløpsnett fortrinnsvis offentlig avløpsnett iht. temaplan Avløp. Det samme kravet gjelder for campingvogner o.l. som er påkoblet vann- og avløpsnett.

Kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm, og lokale forskrifter og hovedplan for vann og avløp skal legges til grunn.

§ 3.4 Planlagt ny bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med elektriske anlegg må det tas hensyn til i det videre planarbeidet. Det innebærer at eventuelle nye kabler eller luftledninger som skal erstatte eksisterende anlegg, må minimum ha overføringskapasitet som tilsvarer kapasiteten på dagens anlegg. I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye

utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm, inkl. vurdering av behov for og evt. plassering av nye nettstasjoner.

§ 3.5 Ved utbygging skal det sikres og avsettes areal til renovasjonsløsninger. I alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det legges ved en plan for oppsamling og tømming av avfall. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 3.6 For ny næringsbebyggelse skal håndtering av næringsavfall løses på egen grunn og innomhus evt. dokumentere andre godkjente løsninger.

§ 3.7 Ved behandling av søknad om etablering av deponi for rene masser skal det foreligge en vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/ steds kvalitet og biologisk mangfold. Bestemmelse § 14 om Bygge- og anleggsfasen skal gjelde for drift av deponi.

§ 3.8 Ved all utbygging skal kommunens krav til veg legges til grunn. Innenfor bestemmelsesområde sentrum skal hensynet til myke trafikanter ivaretas hvor bygningers orientering, organisering av parkering og naturlige kryssingspunkt over veg skal synliggjøres og ivaretas ved detaljregulering.

§ 3.9 Trafikksikker skoleveg

Før første bolig i boligområder inntil to kilometer fra skole kan tas i bruk til boligformål, er det krav om etablert gang-/sykkelveg fra boligområdet og fram til skole/sentrum.

For nye boliger i avstand mer enn to km fra skole kan tas i bruk til boligformål er det krav om etablert busslomme, eller andre sikre på- og avstigningsforhold for brukere av kollektivtrafikk.

Retningslinjer:

- *Frosta kommunes krav til veg er iht. Statens vegvesens, Håndbok N100, Veg- og gateutforming; krav til vegutforming, tverrprofil Samleveg 3 (Sa) 2-feltsveg vegbredde jfr. til enhver tids gjeldende norm. Sa1 kan også vurderes i sentrum. Langs kommunale veier tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø innenfor en avstand av minimum 1 meter fra ytre veikanter eller regulert veikanter. Arealer for snøopplag reguleres også.*
- *Innenfor sentrumsområdet kan det anlegges andre løsninger for vegutforming innenfor avsatt vegbredde. Som prinsipp skal det anlegges ensidig fortau i boligområdene og i sentrum. Veg og fortau skilles med opphøyd granittkantstein 12x25 med 2x2 fas. Nedsenket strekk skal ha 30 mm vis og nedsenk skal gå fra 120 mm vis til 30 mm over 1,0 meter. Start og stopp på kantsteinslinje skal være nedsenket til nytt nivå på ett strekk på 1 meter. Hovedveger og samleveger skal som utgangspunkt være kommunale, mens feltinterne veger skal være private. Kommunens krav til veg gjelder for både kommunale og feltinterne veger. Andre løsninger avtales skriftlig med vegmyndigheten.*

§ 4. Krav til utbyggingsavtaler

§ 4.1 Inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen og utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelfplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp o.l.

Retningslinjer:

Innholdet i utbyggingsavtaler, jfr. §17-2 (§11-9 nr.2) 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.). Kommunen kan til en hver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan for eksempel være opparbeidelse av; veg, gang- og sykkelveg, infrastruktur i grunnen, turveger, lekeplasser, fellesarealer skilting, belysning, støyskjermer og lignende (lista er ikke uttømmende). Kommunen kan også pålegge utbygger delinnbetaling (innbetaling til fond) hvis hele kostnaden ved tiltaket anses for tyngende i forhold til utbyggingens art og omfang. Ved refusjon gjelder regler i plan- og bygningslovens kap. 18.

§ 5. Krav til barn og unges interesser, folkehelse, kriminalitetsforebyggende planlegging

§ 5.1 Ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer ivaretas og bidra til å fremme god folkehelse.

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

Retningslinjer:

- *Det skal tas særlig hensyn til trafikk sikre 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. 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.*
- *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.*

§ 6. Krav ved fortetting og arkitektur

§ 6.1 Bebygd miljø skal ha god form, være universelt utformet, ha god sammenheng med eksisterende og planlagt bebyggelse, historiske strukturer og grøntdrag og ta utgangspunkt i viktige siktlinjer ved at bebyggelsen underordnes viktige landskapstrekk og landemerker.

§ 6.2 Arkitektonisk utforming skal forholde seg til bygningens funksjon og betydning for allmennheten og være i samspill med omgivelsenes karakter og form. Signalbygg tillates kun for felleskapsbygg.

§ 6.3 For tiltak inntil eksisterende bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, skal hensynet til slike verdier vektlegges.

Retningslinjer:

- *Særlig veger/gang-og sykkelveger og uteoppholdsarealer skal ha god kvalitet.*
- *Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området.*
- *Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming, der det er behov for det. Støyskjermer bør unngås.*
- *Bebyggelsen skal også utformes slik at den gir kortest mulig avstander for gående og syklende. Uteoppholdsarealer skal invitere til opphold for alle brukergrupper.*

§ 7. Kulturminner og kulturmiljø

§ 7.1 Automatisk fredete kulturminner er fredet i medhold av kulturminneloven § 4. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmer automatisk fredete kulturminner eller framkalle fare for at dette kan skje, uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

Retningslinjer:

- *Det skal legges vekt på å legge til rette for bruk av historisk verdifulle bygninger. Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriørverdier i bygninger av antikvarisk verdi skal forelegges fylkeskommunen.*
- *Frostas viktigste landskapstrekk er høydedragene som sadler, rygger og topper med kulturminner/ gravminner. Det er særlig viktig at gravminner får fri sikt rundt seg. Detaljer tas ved behandling av plan-og byggesaker.*

§ 8. Krav til landskap og grønnstruktur

§ 8.1 Grønnstruktur omfatter naturområde, turdrag, friområde og park. Sammenhengende turdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

Tilrettelegging for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner, områdets verdi eller sammenhengen mellom slike områder blir opprettholdt. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på. Dette avklares med Frosta kommune før søknad.

§ 8.2 I områder med verdifulle naturtyper og vilt, samt større sammenhengende naturområder og viltkorridorer, skal økologiske funksjoner opprettholdes.

§ 8.3 Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser ivaretas.

Retningslinjer:

- *Minimumsbredde på stier/turdrag bør være 30 meter.*
- *Områder tilrettelagt for lek, opphold og rekreasjon skal være universelt utformet.*
- *Arter som er nasjonalt svartelistet skal ikke benyttes i grønnstrukturen. Det skal i størst mulig grad brukes stedegen vegetasjon i grønnstrukturen.*
- *Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. Veileder til naturmangfoldloven kapittel. II, forskrift om utvalgte naturtyper med veileder og nettstedet GiNT.no.*
- *Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bør ikke tillates innenfor slike områder.*

§ 9. Krav til 100-metersbeltet i strandsonen

§ 9.1 I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø og målt fra normal strandlinje på begge sider langs vassdrag med anadrom laksefisk, er det forbud mot byggetiltak med unntak for tiltak i strandlinjen til sjø for å fremme friluftslivet så fremt viktige økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt.

§ 9.2 For vassdrag er byggeforbudet satt til 10-meter målt fra normal strandlinje på begge sider.

§ 10. Krav til transport og parkering

§ 10.1 Alle planforslag skal inneholde en vurdering av tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafiksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.

§ 10.2 Kollektivtransportens framkommelighet skal sikres.

§ 10.3 Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med gang- og sykkelforbindelser til vegnettet.

§ 10.4 Korte og trafiksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og skal ivaretas i all arealplanlegging. Hovedstrukturen skal ha universell utforming.

§ 10.5 Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafiksikker og effektiv varelevering, på egen grunn.

§ 10.6 Atkomstveger skal som hovedregel reguleres som felles veg/avkjørsel.

§ 10.7 Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn. Kommunens krav til parkering skal legges til grunn for utformingen. Plasseringen og fordelingen mellom plasser for biler og sykler skal vises på en egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller søknad om tiltak. Dersom parkerings-kravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres. Parkeringskravet kan etter vurdering, reduseres eller frafalles der det er sannsynlig at dette kan gjøres uten vesentlige ulemper. Dette må ikke redusere bevegelsehemmedes tilgang på parkeringsplasser.

Krav til antall parkeringsplasser for bil:

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	P-krav
Bolig	70 m ² BRA el. boenhet	Min: 1,5
Kontor	100 m ² BRA	Min: 2
Forretning og service	100 m ² BRA	Min: 4

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel:

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	P-krav
Bolig	70 m ² BRA el. boenhet	Min: 2
Kontor	100 m ² BRA	Min: 2
Forretning og service	100 m ² BRA	Min: 2

§ 10.8 Ved offentlige anlegg skal det avsettes tilstrekkelig med parkering, inkludert plasser for bringing og henting av barn i barnehager og skole på egen tomt.

Retningslinjer:

- *Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering. Boligparkering bør samles og plasseres ved inngang til felt. Atkomst til boliger skal være mest mulig bilfri, utenom nyttetransport.*
- *Sykkelparkering kan anlegges i kjeller, på terreng eller i fellesbod. Virksomheter skal fortrinnsvis ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet og under tak.*

§ 11. Krav til teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

§ 11.1 Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen tillates ikke.

§ 11.2 Naturlige flomveier skal kartlegges og bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier og plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

§ 11.3 Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

Retningslinjer:

- *Med områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen menes vann- og landarealer som naturlig hører sammen med elveløpet. Viktige elementer her vil være kant- og flommarksvegetasjon samt karakteristiske landskapstrekk dannet av elveavsetninger. Dette gjelder særlig for de nedre deler av Vikelva/Jubergselva. Kun mindre tiltak og evt. gjenoppbygging kan gjennomføres i nåværende byggeområder i byggeforbudssonen. Ved tiltak skal det tas hensyn til allmennhetens friluftsinnteresser. Vanddirektivet er tilgjengelig via www.vannportalen.no. Verneforskriften for Tautra med Svæet naturreservat er tilgjengelig via www.lovdato.no*
- *Vann og overvann skal søkes utnyttet som positivt element i miljøet. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger. For alle planforslag med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en overordnet vann- og avløpsplan, i henhold til kommunes krav. Ved utbygging av mer enn 3 boenheter og alle øvrige bygninger og anlegg der overordnet VA-plan ikke foreligger, skal vann- og avløpsløsninger avklares med kommunen. Ved behov kan overordnet VA-plan kreves utarbeidet.*
- *For vassdrag med årssikker vannføring, gjelder generelle kantsoner fra normal strandlinje på begge sider: et 50-metersbelte, med unntak av arealer innenfor bestemmelsesområde sentrum og Hovdalsvatnet. For vassdrag er kantsoner arrondert for å ivareta viktige økologiske funksjoner. Krav til minstebredden for vegetasjonsbeltet er beskrevet i levende skog-standarden og tilskuddsordninger i landbruket.*
- *Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører områder for flomveier eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges.*
- *Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter NVE's retningslinjer for Flaum og skredfare i arealplanar. For reguleringsplaner og tiltak som kan bli berørt av havnivåstigning skal det gjennomføres ROS-analyse. Vurderinger av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning skal utføres etter "Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging" utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap samt annen relevant informasjon om temaet i nettportalen www.klimatilpassing.no*
- *Vedlagte ROS-analyse for kommuneplanens arealdel skal legges til grunn i kommunens arealforvaltning i forhold til lokalisering av type tiltak og etablering av avbøtende tiltak.*

§ 12. Krav til grunnforhold

§ 12.1 Skredssikkerhet og bebyggbarhet skal dokumenteres i forbindelse med reguleringsplan eller tiltak/spredt bebyggelse både på land og i sjø.

§ 12.2 Der skredssikkerhet (i hovedsak steinsprang) ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad. NVE retningslinje 2-2011, eller etterfølgende revisjoner av denne skal legges til grunn for dokumentasjon av skredssikkerhet.

§ 12.3 Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

§ 12.4 Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

Retningslinjer:

- *Ved dokumentasjon av skredssikkerhet og bebyggbarhet skal Løsmassekartet fra Norges geologiske undersøkelser legges til grunn for tiltak på land. Havbunnskart legges til grunn ved dokumentasjon av skredssikkerhet og bebyggbarhet i sjø.*
- *I områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan jfr. forurensningsforskriftens kap.2. Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstillende tilstandsklasse 2 i klima- og forurensningsdirektoratets veileder TRA-2553/2009. Klima- og forurensnings-direktoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.*
- *Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.*
- *Vedlagte ROS-analyse for kommuneplanens arealdel skal legges til grunn i kommunens arealforvaltning i forhold til lokalisering av type tiltak og etablering av avbøtende tiltak.*

§ 13. Krav til støy- og luftkvalitet

§ 13.1 Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysoner, dersom bebyggelse har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støyinnivå. I rød støysoner tillates det ikke støyfølsom arealbruk.

For utbygging av områder innenfor gul støysoner må det foretas en støyvurdering ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse. Avbøtende tiltak må dokumenteres, slik at planbestemmelsen § 13.1 første avsnitt, kan bli oppfylt.

§ 13.2 Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Retningslinjer:

- *Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og traseer for småfly- og helikopterflyging. Drift av småflyplass/landingsplass for helikopter skal være iht. enhver tid gjeldende konsesjon.*
- *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.*
- *-Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.*
- *Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, og rekreasjonsarealer. Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse. Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysoner med brudd på forurensningsforskriften.*
- *Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.*

§ 14. Krav til bygge- og anleggsfasen

§ 14.1 Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen 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.

Retningslinjer:

- *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, tilfredsstilles.*
- *Tyngde på utstyret. Krav om istandsetting mm av veger etter anleggsfase.*

§ 15. Krav til sentrum

§ 15.1 Det skal utarbeides reguleringsplan for bryggeområdene innenfor bestemmelsesområde sentrum. Planforslag skal vise overordnet hovedstruktur for veg og trafiksikre løsninger for alle typer trafikanter.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL OG RETNINGSLINJER

§ 16. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 16.1 Bebyggelse og anlegg omfatter alle typer bebyggelse og anlegg. Ved regulering av områder satt av til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i offentlig infrastruktur og krav til dette vurderes, om dette er ivarettatt og om det er tilfredsstillende kapasitet før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Med infrastruktur menes:

- barnehager, skole, helse- og sosialtjenester
- grøntområder og idrettsanlegg, stier
- tilfredsstillende veger og trafikksikre gang- sykkelvegløsninger
- godkjent vannforsyning og avløpsløsninger, overvann,
- elektrisitet

§ 17. Bolig

§ 17.1 Formålet omfatter boligområder. Nye boligområder er B1-B14. Nye boligområder kan ikke bygges ut før det er etablert tilfredsstillende samfunnsservice, etablert tiltak for trafikksikker skoleveg og teknisk infrastruktur.

For område B14 skal det sammen med regulering av bebyggelse, reguleres inn sti ned til sjøen mellom bebyggelsen som skal være allment tilgjengelig.

§ 17.2 Ved regulering av nye områder for boligbebyggelse eller ved regulering av mer enn 6 dekar i eksisterende boligfelt skal det være en arealutnyttelse på minimum 4 boliger per dekar for arealer som er omdisponert fra jordbruksarealer til utbyggingsformål. Der det ikke benyttes jordbruksarealer til boligformål, kan det åpnes for en lavere utnyttelsesgrad.

§ 17.3 Innenfor bestemmelsesområde sentrum skal arealutnyttelsen være minimum 6 boliger per dekar innenfor arealformål hvor det er tillatt med bolig.

§ 18. Bokvalitet

§ 18.1 I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal. Med småhus menes eneboliger, to - til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

§ 18.2 Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

§ 19. Uterom for bolig

§ 19.1 Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing.

§ 19.2 Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

§ 19.3 Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn, etter følgende krav:

Minimumskrav til	Grunnlag pr.	Uterom
Samlet uterom	100 m ² BRA eller boenhet	50 m ²

§ 19.4 Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

§ 19.5 Ved søknad om tiltak for nye småhus i eksisterende boligbebyggelse er uteromskravet 70 m² per boenhet eller per 100 m² BRA når det er mer enn 200 meter trygg gangveg til nærmeste offentlige lekeplass med tilstrekkelig standard og kapasitet.

Retningslinjer:

Fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangveg. Eventuelt behov for opprusting for å tåle økt bruk eller oppnå trafiksikker atkomst, må sikres i plan som vilkår for å frafalle kravet til felles uterom.

§ 20. Fritidsbebyggelse

§ 20.1 Det kreves detaljregulering i områder for framtidig fritidsbebyggelse før ny fritidsbebyggelse kan oppføres. Hver hyttetomt kan bare bebygges med en bruksenhet. Største tillatte bruksareal BRA pr. tomt er 120 m². I dette arealet inngår også areal til uthus, anneks og garasje; maks. 3 bygg pr. tomt.

§ 20.2 Ved søknad om oppføring av hytte må det vises løsninger for parkering – min. 2 p-plasser.

Retningslinjer:

Hyttetomter kan være inntil 1 daa stor.

§ 21. Sentrum

§ 21.1 Innenfor bestemmelsesområde sentrum tillates kombinert bebyggelse: forretning, offentlig/privat tjenesteyting kombinert med boliger. Det er krav om forretning, offentlig/privat tjenesteyting, ikke kontor i 1. etasje. Virksomhet i 1. etasje skal være utadrettet med utstillingsvinduer mot vei/gate for å tilføre liv til sentrum. Det tillates kontor/ bolig i 2. etasje og boliger fra og med 3. etasje samt 4. etasje. Det skal være en høy arealutnyttelse.

§ 22. Offentlig eller privat tjenesteyting

§ 22.1 Arealene vist som offentlig eller privat tjenesteyting skal benyttes til barnehager, barne- og ungdomsskole og helse- og velferdssenter. Det skal være en høy arealutnyttelse.

Helse- og velferdssenter skal primært lokaliseres innenfor eller i tilknytning til tettsted. Barnehage- og skolekapasitet skal vurderes ved all planlegging og utbygging.

§ 23. Uterom for offentlig eller privat tjenesteyting

§ 23.1 Barnehager: Det skal settes av minimum 25 m² uteoppholdsareal per barn. Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og kunne gjerdes inn.

§ 23.2 Skole: Det skal settes av minimum 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per elev. Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og ligge i direkte tilknytning til skoletomta. Deler av arealene kan være regulert som offentlige friområder og inngå som en del av tilliggende grønnstruktur.

Ved planlegging av nye skoler innenfor eksisterende tettstedsstruktur hvor arealkravet ikke lar seg oppfylle skal skolen planlegges på en slik måte at minst mulig arealer går bort til bebyggelse, parkering, kjørearealer og andre restarealer som er uegnet som uteoppholdsarealer for elevene.

§ 23.3 Helse- og velferdssenter: Det skal settes av minimum 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per 100 m² bruksareal bolig/leilighet.

§ 23.4 Barnehagetomter skal primært lokaliseres i barnas nærmiljø, sekundært i tilknytning til hovedfartsårer i sentrumsområdet. Skole- og barnehagetomter skal så fremt det er mulig lokaliseres i direkte tilknytning til offentlige friområder, turdrag, idrettsanlegg eller markaområder som kan benyttes av barna.

§ 24. Fritids- og turistformål

§ 24.1 Innenfor formålet er det tillatt med camping. Mindre næringsvirksomhet knyttet til drift av camping kan tillates.

§ 24.2 Før utvidelse av formålet inkl. plassering av nye campingvogner/spikertelt, skal plassering av Frostastien også reguleres, være opparbeidet og ferdigstilt og koplet sammen/videreført med den eksisterende Frostastien.

§ 25. Råstoffutvinning

§ 25.1 Innenfor formålet kan det ikke finne sted råstoffutvinning eller utvidet bruk til råstoffutvinning utover det som er gitt i eksisterende tillatelser eller fradeling til slikt formål, før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal vise avgrensning av arealet for masseuttak. Uttaksvolumet skal vises og angis ved kotehøyde.

§ 26. Næringsbebyggelse

§ 26.1 Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted, etter ABC-prinsippet.

§ 26.2 Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere, fortrinnsvis innenfor bestemmelsesområde sentrum. Næringsområder med god tilgjengelighet for bil forbeholdes lager- og industrivirksomhet. Ved utbygging til arbeidsintensiv virksomhet/kontorformål skal det settes av areal til uterom for ansatte.

§ 26.3 Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet. Ved planlegging og utbygging i områder med god tilgjengelighet skal arealutnyttelsen være minimum 140 % BRA.

Alle planforslag og søknader om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og tilpassing av adkomster samt fellesløsninger skal bidra til maksimal utnytting av næringsarealene.

Innenfor næringsområdet på Vikaleiret er det kun tillatt med landbruksavledet næringsvirksomhet. Før videre utbygging/fradeling av området må det utarbeides reguleringsplan som ivaretar både etablerte uregulerte forhold samt nye tiltak med vekt på fellesløsninger for adkomst, parkering, biloppstillingsplasser mm.

Retningslinjer:

- *Lokalisering av alle typer næringsvirksomhet etter ABC-prinsippet innebærer å styre etablering av næringsvirksomheten på rett plass i kommunen. Lokalisering av næringsvirksomhet skal gi mindre bilbruk, sikrer tilgjengelighet av næringsvirksomheter og et bedre tettstedsmiljø. A-områder -er områder som er godt tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange. Bedrifter som skal lokaliseres i A-områder er kontorbedrifter som har mange ansatte og/eller besøkende, samt besøksintensive tjenester som detaljhandel, helsehus, kommunehus.*
- *B- områder er områder som ligger i eller i tilknytning til tettsted og har godt tilgang til hovedvegnettet. Typiske bedrifter som lokaliseres på B-områder er transportbedrifter, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter.*
- *C-områder er områder som ligger i god avstand fra tettsted, slik at det kan etableres industrivirksomheter som er støy-og støvproduserende.*
- *Ved omfattende fortetting eller endret bruk, kreves detaljregulering. Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Omfattende fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor vedtatte utbygging.*

§ 27. Idrettsanlegg

§ 27.1 Arealformålet omfatter eksisterende idrettsanlegg, cross-bane, tur- og skiløyper, skytebane og travbane (Bergsvatnet).

§ 27.2 For eksisterende skytebane og cross-bane skal det følge støysonkart. Avbøtende tiltak skal etableres.

§ 28. Uteoppholdsarealer

§ 28.1 Arealformålet omfatter eksisterende/opparbeidete nærmiljøanlegg.

§ 29. Grav og urnelund

§ 29.1 Område for grav- og urnelund framgår av plankartet.

§ 30. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

§ 30.1 Område BKB1 Island; kombinert bebyggelse og anlegg; Fritids- og turistformål/ fritidsbebyggelse omfatter mobile hytter, serviceanlegg, restaurant, hotell og vanlig fritidsbebyggelse. Det er ikke tillatt etablering av campingplass innenfor formålet.

§ 30.2 Område BKB2 Brattsvedal omfatter kombinert bebyggelse og anlegg; Råstoffutvinning og næringsbebyggelse. Før området kan benyttes til næringsformål skal massetaksressursen være tatt ut og massetaket avsluttet og tilbakeført iht. driftsplan.

§ 30.3 Det settes krav om reguleringsplan for hele arealet innenfor de ulike kombinertområdene, før hele eller deler av arealene kan bygges ut.

§ 31. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 31.1 Hovedveier skal ha trafiksikker framkommelighet, sikre traséer og krysningspunkter for gående og syklende samt at nye avkjørsler skal være i henhold til Rammeplan for avkjørsler. Det skal reguleres sammenhengende gang- og sykkelveger fra skolen innenfor avstanden 2 km fra skolen.

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (hovedveger, samleveger med krysstilknytninger) skal opparbeides etter reguleringsplan som viser tverrprofil, lengdeprofil, nytt og eksisterende terreng og eventuell støyskjerming, belegg, belysning, beplantning og skiltplassering.

§ 31.2 Lufthavn med tilhørende infrastruktur er vist innenfor område SL. For lufthavn skal det følge støysonekart. Avbøtende tiltak skal etableres. Området skal hovedsakelig benyttes til helikoptertrafikk for trening/øvelse og oppdragsflyvninger. Det tillates ikke vanlig rutetrafikk.

§ 31.3 For arealformålet havn skal det legges til rette for tradisjonell havne- og transportvirksomhet med tilhørende håndtering og oppbevaring av gods, og andre virksomheter med tilknytning til havnefunksjonen. Fiskeri og næringsretta fiskeriformål skal tillates og ha hovedprioritet i havna i Småland. Det tillates også etablering av parkeringsplasser for tilpassing til kollektivtransport på sjø. Avklaringer av detaljer, utredninger og analyser tas ved detaljregulering og i samarbeid med Frosta kommune.

§ 31.4 For arealformålet parkering er det tillatt opparbeidet parkeringsplass. For område SPP1 Jubergkorsen skal p-plassen opparbeidet slik at det er plass for parkering av større kjøretøy/lastebiler. For område SPP2 og SPP3 Tautra er det tillatt opparbeidet p-plass for personbiler.

§ 31.5 I områder vist med ankertegn i plankartet skal det ikke tillates ledninger/rør eller andre installasjoner i sjøen til hinder for bruken av området til ankring av ikke permanent karakter. «Fiske» anses ikke å være av permanent karakter med betydning for en ankringsplass.

Retningslinjer:

- Eksisterende havn med formål havn videreføres i planperioden: Småland havn for person- og næringstrafikk samt småbåter. Småbåthavna tilpasses næringsvirksomheten knyttet til Småland havn.
- Det tillates næringsvirksomhet knyttet til havneområdet eller som ut fra sin funksjon må ligge ved sjøen. Kontorandelen på den enkelte tomt skal være underordnet del av byggets bruksareal.

§ 32. GRØNNSTRUKTUR

§ 32.1 Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

§ 32.2 Det er krav om reguleringsplan for videreføring av Frostastien med tilhørende parkeringsplasser og evt. anlegg. Sammen med reguleringsplan skal det følge en vurdering etter naturmangfoldloven og detaljert utredning av konsekvenser for biologisk mangfold for planlagte tiltak.

§ 32.3 I alle forslag til reguleringsplaner skal det redegjøres for både om og hvordan hensynet til Frostastien men også andre stier og turdrag er ivarettatt. Der Frostastien, stier og turdrag blir berørt, skal dette reguleres som turvei/grønnstruktur.

Retningslinjer:

- *I områder for lek, rekreasjon og friluftsliv tillates opparbeidelse og tilrettelegging for allmenn ferdsel, som sammenhengende sti/løype. Opparbeidelse/ videreføring av stier/løyper med tilhørende parkeringsplasser kan tas i søknad om tillatelse til tiltak.*
- *Det tillates opparbeidelse av servicebygg med maks BRA 50m². Tiltaket kan tas som byggesøknad. Det kreves målsatt situasjonsplan i tillegg til søknaden. Endelig plassering, størrelse og detaljer tas i samråd med Frosta kommune.*
- *Framtidige sti/turdrag; Frostastien ønskes lagt helt ned i strandkanten der er mulig iht. temakart Frostastien. Ved regulering av Frostastien skal det tas hensyn til byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjø, naturmangfold og landskap samt at det foretas en vurdering av bruk av eksisterende vegsystem som trasé for Frostastien der det er mulig.*
- *Det tillates etablering av p-plasser ved naturlige knutepunkter langs Frostastien for tilrettelegging flere utgangsmuligheter og for mindre/større rundturer.*

§ 33. LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)

§ 33.1 Spredt bolig- og ervervsbebyggelse og tiltak som medfører nye boenheter er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er tilknyttet stedbunden næring eller nødvendig teknisk infrastruktur.

§ 33.2 Ny bebyggelse i tilknytning til stedbunden næring tillates med mindre det vil medføre vesentlig konflikt med andre tungtveiende samfunnsinteresser. Ved utbygging skal det foreligge en vurdering av hvordan de ulike sektorlover blir berørt. I tillegg til våningshus tillates oppføring av kårbolig når dette kan aksepteres ut fra jordlovens bestemmelser.

Plassering av ny bebyggelse skal også vurderes etter PBL Kapittel 29. Krav til tiltaket.

§ 33.3 Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt.

§ 33.4 Mindre tekniske installasjoner i tilknytning til vann- og avløpsnett og samt energiforsyning kan tillates dersom tiltaket ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluft-, eller kulturlandskapsinteresser.

Retningslinjer:

- *Ved søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en følge av bruksrasjonaliseringstiltak i landbruket, godkjent etter jordlov og konsesjonslov, kan dispensasjon vurderes. Fradeling av boenheter som ligger på tunet tillates ikke. Nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskap.*
- *Det tillates bruksendring fra fritidsbolig til bolig.*
- *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 en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang. Øvrige aktiviteter som for eksempel jakt, fiske, bærplukking og lignende som har preg av friluft- eller fritidsaktiviteter, eller som utgjør et naturtilskudd til egen husholdning, vil falle utenfor begrepet stedbunden næring. Stedbunden næring er nærmere omtalt i veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss og tilhørende brosjyre T-1444 Fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet.*

§ 34. LNFR med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

§ 34.1 I LNFR- områder hvor det er tillatt med spredt bebyggelse skal det tas hensyn til landbruk, natur og allmenn rekreasjon. Det skal det legges særlig vekt på langsiktig forvaltning av natur- og

kulturlandskapet. For endringer på bebygde eiendommer skal det legges vekt på tiltakets tilpasning på eiendommen og helhetlige kulturlandskapsvurderinger. Plassering av ny bebyggelse skal også vurderes etter PBL Kapittel 29. Krav til tiltaket.

§ 34.2 I LNFR- områder hvor det er tillatt med spredt bebyggelse, er det tillatt med spredt bolig- og næringsbebyggelse. Innenfor formålet er det ikke tillatt med spredt fritidsbebyggelse.

§ 34.3 Spredt boligbebyggelse kan tillates etter byggesøknad hvis tiltaket ikke kommer i konflikt med lokaliseringskriteriene under. Vedlagt byggesøknaden skal det følge terrengsnitt, illustrasjonsplan mm. Følgende vilkår må oppfylles ved søknad om tiltak for å bygge bolig i LNFR- områder der spredt boligbygging er tillatt:

- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i/på dyrkamark eller i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser
- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i/på områder viktig for biologisk mangfold, vilt og naturmangfold.
- Estetiske retningslinjer skal legges til grunn for utforming av bebyggelse.
- Ved plassering av bygninger, og adkomst til disse, skal det tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer eller fyllinger.
- Bebyggelsen må ikke avskjære eksisterende sti- eller løypenett.
- Pålagt gjerdeplikt og vedlikehold for beitedyr opprettholdes.
- Bebyggelsen må ha tilfredsstillende veg, vann- og avløpsløsning godkjent av Frosta kommune.
- Alle byggesaker eller større inngrep skal forelegges kulturminnemyndighet i fylkeskommunen eller fylkesmannen til uttalelse.
- Grunnforhold må dokumenteres før tiltak, min. en geoteknisk vurdering som følger byggesøknad.
- Ved søknad om tiltak skal det foreligge en vurdering av trafiksikkerhet for alle typer trafikanter. Rammeplan for avkjørsler legges til grunn.
- Innenfor to kilometer fra skole tillates normalt ikke nye boligtiltak uten at gang-/ sykkelveg er opparbeidet. Vegmyndigheten skal gis anledning til å uttale seg.
- Tiltaket må gjennom byggesaken godtgjøre hvordan tilgjengelighet og bruk av kollektivtransport konkret er tenkt ivarettatt - i begge retninger, dvs. til og fra sentrum. Dersom mangler, kreves tilrettelegging utført som del av tiltaket.

§ 34.4 Spredt næringsbebyggelse kan tillates etter byggesøknad dersom de ikke strider mot følgende lokaliseringskriterier:

- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrkamark.
- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i/på områder viktig for biologisk mangfold, vilt og naturmangfold.
- Anleggs- og byggearbeider skal utføres slik at eksisterende terreng og vegetasjon vernes/revegeteres.
- Estetiske retningslinjer skal legges til grunn for utforming.
- Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer eller fyllinger.
- Bebyggelsen må ikke avskjære eksisterende sti- eller løypenett.
- Bebyggelsen må ha tilfredsstillende veg, vann- og avløpsløsning godkjent av Frosta kommune.
- Alle byggesaker eller større inngrep skal forelegges kulturminnemyndighet i fylkeskommunen eller fylkesmannen til uttalelse.
- Grunnforhold må dokumenteres før tiltak, min. en geoteknisk vurdering som følger byggesøknad.
- Ved søknad om tiltak skal det foreligge en vurdering av trafiksikkerhet. Rammeplan for avkjørsler legges til grunn.

- For etablerte veksthusområder er det tillatt med utvidelse til veksthusformål etter søknad.
- Ved både etablering og evt. fradeling skal det settes vilkår om at ved opphør/avslutning av veksthusvirksomheten, skal arealene tilbakeføres til LNF-formål.

§ 34.5 I søknad om ny næringsbebyggelse som f.eks. veksthus, på fullverdige jordbruksarealer, settes det som vilkår for tiltaket at arealene tilbakeføres til jordbruksformål ved opphør av næringsvirksomheten. I søknad om tiltak skal byggemåte dokumenteres og tilpasses tilbakeføringskravet.

Retningslinjer:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - <i>Det tillates spredt boligbebyggelse med maks inntil 3 enheter som en avgrenset boliggruppe.</i> - <i>Tomtestørrelsen for boliger skal ikke overstige 3 dekar.</i> - <i>Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og tun kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må kunne forsvares ut fra landbruks- virksomheten og bygningenes uttrykk og form skal opprettholdes.</i> |
|--|

§ 35. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 35.1 For kartlagte områder som har regional og nasjonal stor verdi for biologisk mangfold samt i områder vernet etter naturmangfoldloven skal det i vannsøyle eller bunn ikke gjøres inngrep eller bruk som kan forringe, skade eller ødelegge forekomsten av de prioriterte naturtyper.

Byggetiltak for tilrettelegging av havnearealer i sjø og på land tillates for tilrettelegging for offentlig transport og næringsvirksomhet. Det er ikke tillatt etablering av anlegg/installasjoner, i eller i nærheten av led eller havneområder som kan være til hinder eller fare for vanlig sjøveis ferdsel.

Enkelttiltak i sjø skal ikke godkjennes der de kommer i konflikt med etablert navigasjonsoppmerking. Ved behandling av tiltak etter Plan- og bygningsloven må kommunen sørge for at Kystverket har uttalt seg eller gitt egen tillatelse etter Havne- og farvannsloven i forbindelse med søknadsbehandlingen.

§ 35.2 Det må i eller i nærheten av farleder, ikke etableres anlegg/installasjoner som kan være til hinder eller fare for vanlig sjøveis ferdsel. Ved søknad om lokalisering av anlegg for oppdrett, skal kommunen vurdere og ivareta lokale ferdselshensyn.

§ 35.3 Eksisterende småbåthavner og kaier for småbåter skal opprettholdes og er som følger: Lillevik, Kolviksberget, kaier i Vågen (Stene, Vågen kai, Korsnes, Frosta båtforening, Vertshuset, Naustberget), Frosta camping, Mostad (inkl. utvidelse av Mostad kai- område VS2), Tautra kai og Cuba, Vigtil, Fånes, Helberg og Åsholmen.

Ankersymbolet i kartet omfatter havn ved Moksnesgårdene, Skjulsvika, Fånes, Vågen og Åsholmen hvorav havnene i Vågen og Fånes har funksjon som nødhavner.

§ 35.4 Innenfor arealformålet fiske –F foreligger det viktige fiskeri-interesser. Det er ikke tillatt med faste tiltak eller akvakulturanlegg innenfor formålet. I vannsøyle eller bunn skal det ikke gjøres inngrep eller bruk som kan forringe, skade eller ødelegge områdets kartlagte funksjon.

§ 35.5 Innenfor arealformålet NFFFA er det tillatt med utbygging av oppdrettsanlegg dersom sektormyndighetene ikke har innsigelser.

§ 35.6 Innenfor arealformålet drikkevann omfatter drikkevannskilden i Frosta kommune. I tillegg til hovedformålet er det lagt på hensynssone.

§ 35.7 Arealformålet Friluftsområde – F omfatter viktige områder for utøvelse av friluftsliv, deriblant alle badeplassene.

§ 35.8 Flerbruksområdet FFFNA dvs. ferdsel, fiske, akvakulturnatur, natur og friluftsliv har verdi for flere brukstyper og hvor formålene fiske, ferdsel friluftsliv og natur likestilles. Det er også tillatt med akvakultur innenfor formålet, men havbruk er ikke gitt prioritering. Tiltak og inngrep må ikke være i konflikt med eller forringe angitte formål.

Flerbruksområdet FFFN dvs. ferdsel, fiske, natur og friluftsliv har verdi for flere brukstyper og hvor formålene fiske, ferdsel friluftsliv og natur likestilles. Tiltak og inngrep må ikke være i konflikt med eller forringe angitte formål.

Retningslinjer:

Det må påregnes fyllinger både på land og i sjø ved etablering av havn. For havneområdet på land tillates det lettere næringsvirksomhet tilpasset funksjoner knyttet til havneområdet. Avklaringer av detaljer, utredninger og analyser tas ved detaljregulering og i samarbeid med Frosta kommune.

RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 36. Retningslinjer for hensynssone landskap og kulturmiljø

§ 36.1 Alle planforslag og søknader om tiltak som berører verdier knyttet til kulturmiljø og/eller kulturlandskap samt naturverninteresser innenfor hensynssonene, skal forelegges fylkeskommunen og fylkesmannen. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet/natur dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivarettatt.

§ 36.2 I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø og landskap skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, skal bevares.

§ 36.3 For hensynssone bevaring kulturmiljø H570_2 Tinghaugen gjelder i tillegg følgende:

- Tinghaugens særpreg og helhetsmiljø skal bevares og videreutvikles. Det kreves detaljregulering ved nybygg.
- Det tillates etablering av nye tiltak og bygg for tilrettelegging for allmenheten som museumsbygg, publikumsbygg, stier, informasjonstavler med mer. Detaljer tas i samarbeid med fylkeskommunen og fylkesmannen.
- Evt. utvidelse av Tinghaugområdet til allmennnyttig formål tas i samarbeid med fylkeskommunen og fylkesmannen.

§ 36.4 For hensynssone bevaring kulturmiljø H570_3 helleristningene på Evenhus og H570_1 klosterruinene på Tautra og H570_4 Fjellplassen gjelder i tillegg følgende:

- Kulturmiljøenes særpreg og helhetsmiljø skal bevares og videreutvikles. Det kreves detaljregulering ved evt. nybygg.
- Det tillates etablert p-plass og servicebygg med maks BYA 50m² i tilknytning til helleristningene på Evenhus og klosterruinene på Tautra. Detaljer tas i samarbeid med fylkeskommunen og fylkesmannen.

Retningslinjer:

Tautra Mariakloster: Ved tiltak i klosterets nærområde bør det avklares hvorvidt det skaper utfordringer for klosterlivets særegenhet.

§ 37. Retningslinje for hensynssone friluftsliv

§ 37.1 Innenfor hensynssone friluftsliv: H530_F1 Brekka-Solheim og H530_F2 Skuteskogen skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftslivssinteresser. Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med arealformålet kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv tillates ikke.

§ 38. Bestemmelser for hensynssone båndlegging etter andre lover

§ 38.1 For hensynssone båndlegging Lov om naturvern - Tautra med Svaet naturreservat og Markhus naturreservat, gjelder i tillegg følgende:

- Naturmiljøets særpreg og helhetsmiljø skal bevares. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse utover bebyggelse knyttet til tradisjonelt jord- og skogbruk.
- Ved brann kan eksisterende boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og gårdsbebyggelse føres opp i tilsvarende størrelse og omfang som før brann.
- Tiltak og detaljer tas i samarbeid med fylkeskommunen og fylkesmannen.
For verneområdene på og ved Tautra gjelder i tillegg vernebestemmelser for Tautra og Svaet naturreservat og fuglefredningsområde.

§ 38.2 For hensynssone båndlegging Lov om naturvern - Øksningen naturreservat samt Tauterryggen marine verneområde gjelder i tillegg følgende:

- Naturmiljøets særpreg og helhetsmiljø skal bevares.
- I tillegg gjelder vernebestemmelsene med tilhørende forskrifter for Øksningen naturreservat og Tauterryggen marine verneområde.

§ 38.3 Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. For nedbørsfeltet til drikkevannskilden Hovdalsvatnet gjelder båndlegging i henhold til servitutter av 1973 samt andre lover.

§ 39. Bestemmelser for hensynssone faresone

§ 39.1 Innenfor hensynssone Faresone Storholmen på Tautra er det ikke tillatt med tiltak før området er ryddet for eksplosiver fra andre verdenskrig.

§ 40. Bestemmelser for hensynssone støy

§ 40.1 Innenfor område angitt som hensynssone skal det i forbindelse med område- og/eller detaljregulering for støyfølsom bebyggelse/tiltak skal det gjennomføres støykartlegging med forslag til avbøtende tiltak for støyskjerming.

§ 41. Bestemmelser for hensynssone kraftledninger

§ 41.1 Innenfor område angitt som hensynssone - kraftledning må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunns- sikkerhet og beredskap.

Transformatorstasjoner, muffehus og andre elektriske installasjoner inntegnes ikke særskilt, men inngår som del av hensynssone for luftledning.