

I henhold til adresseliste – e-postliste

Deres ref.:

Vår ref.:
5183431 - WILWOL

Dato:
2018-11-19

**Reguleringsendring av tre reguleringsplaner i Frosta kommune.
Varsel oppstart planarbeid.**

Det varsles med dette oppstart med endring innen tre vedtatte detaljreguleringsplaner i Frosta kommune.

Formålet med planarbeidet er å utvide med ca 10 fritidstomter innen disse planene.

I oppstartsmøte har kommunen meddelt at tiltaket ikke medfører krav om konsekvensutredning eller utarbeidelse av planprogram.

Det henvises til vedlagte dokumenter for ytterligere informasjon om planarbeidet.
Informasjon blir også lagt ut på www.norconsult.no under aktuelt / kunngjøringer.

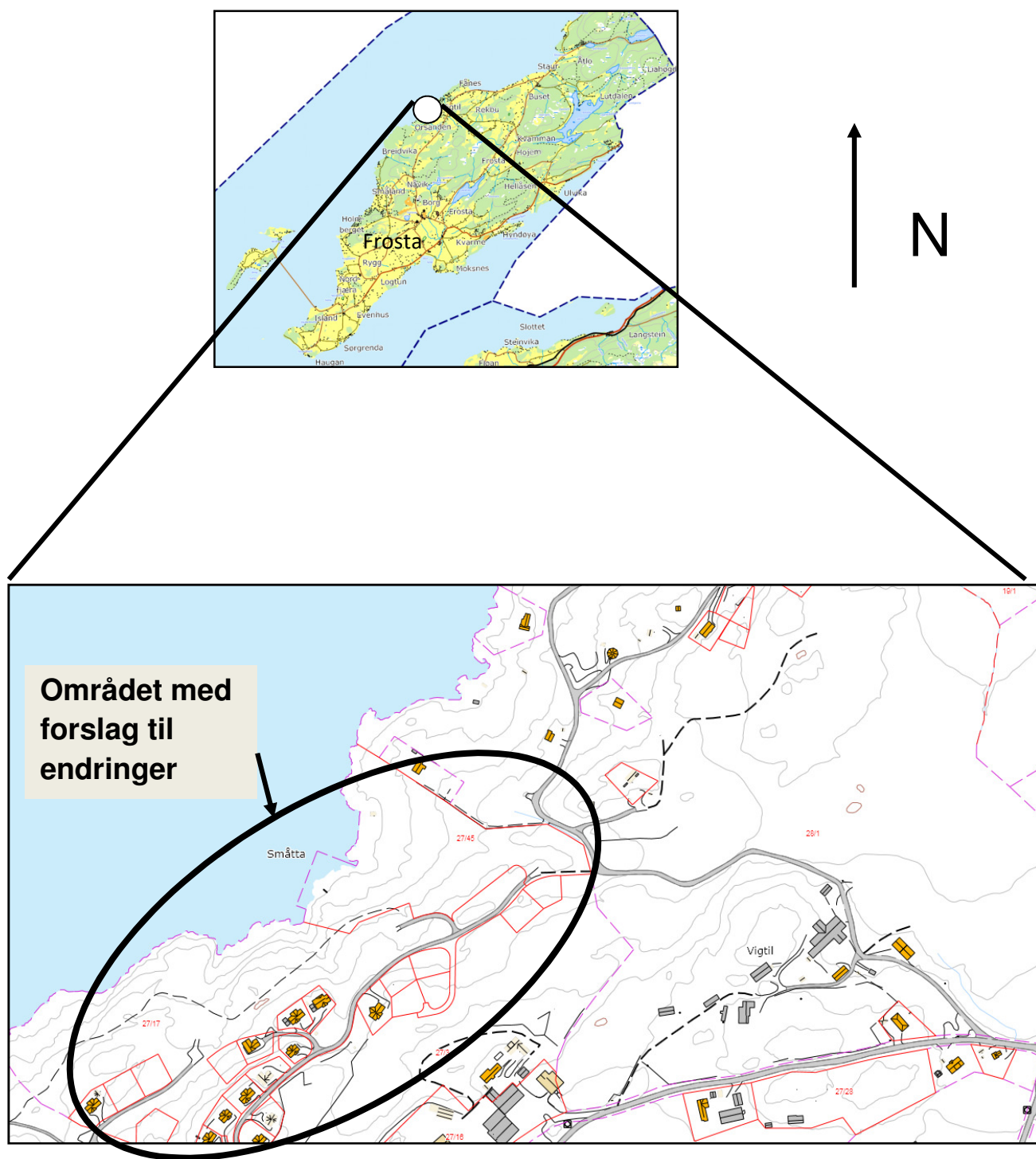
Eventuelle merknader til igangsatt planarbeid bes sendt **innen 20.12.2018** til
Norconsult AS, avdeling Plan og arkitektur, Klæbuveien 127 B, 7031 TRONDHEIM
eller
via e-brev: willy.wollo@norconsult.com

Med hilsen
Norconsult, avdeling Plan og Arkitektur

(sign)
Willy Wølle
Arealplanlegger

Reguleringsendring Frosta brygge, Frosta kommune.

Oversiktskart, 16.11.2018



Kort planbeskrivelse

Deres ref.:

Vår ref.:
5183431 - WILWOL

Dato:
2018-11-16

Reguleringsendring av tre reguleringsplaner i Frosta kommune. Kort planbeskrivelse i forbindelse med varsel oppstart planarbeid.

Bakgrunn.

Det ønskes vurdert endret tilrettelegging / noe fortetting i tre gjeldende reguleringsplaner i Frosta kommune.

Beliggenhet og dagens arealbruk.

Arealet som inngår i foreslått planområde ligger i området Småtta / Viktil, ca 6 km nord for Alstad i Frosta kommune. Området som skal omreguleres omfattes i hovedsak av gnr. 27, bnr. 45 og gnr. 27, bnr. 17 og utskilte hyttetomter innentil denne eiendommen.

Området i gjeldende planer er i hovedsak ubebygget ned mot strandsonen. Det er etablert flere fritidsboliger i området.

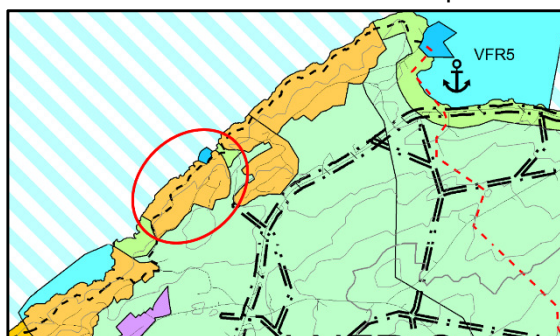
Det er ikke registrert spesielle naturverdier eller verdifull vegetasjon knyttet til planområdet.

Det er ikke kjent forhold som tilsier at det er automatisk fredede kulturminner innenfor aktuelt planområde. I følge askeladden.no (database for kulturminner) er det ikke registrert kulturminner innen det aktuelle planområdet.

Området er ikke utsatt for støy.

Overordna planer.

Utenettet nedenfor viser kommuneplanens arealdel, vedtatt november 2017.



Rød sirkel i utsnitt av vedtatt arealdel i kommuneplanen viser at området er avsatt til fritidsbebyggelse, småbåthavn og LNFR-område.

Endringene omfatter et område som inngår i følgende reguleringsplaner:

- reguleringsplan for del av gnr. 27, bnr. 1 og 3, Hytteområde Viktil nedre og Viktil nordre, vedtatt i 2006. Denne planen omfatter fritidsbebyggelse, landbruksområder og friluftsområder.
- reguleringsplan for Frosta Brygge, vedtatt 2008
- reguleringsplan for endringer innen Frosta Brygge, vedtatt 2017

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

ROS-vurdering.

Det er utarbeidet foreløpig ROS-vurdering som viser hvilke uønskede hendelser som kan oppstå dersom avbøtende tiltak ikke gjennomføres.

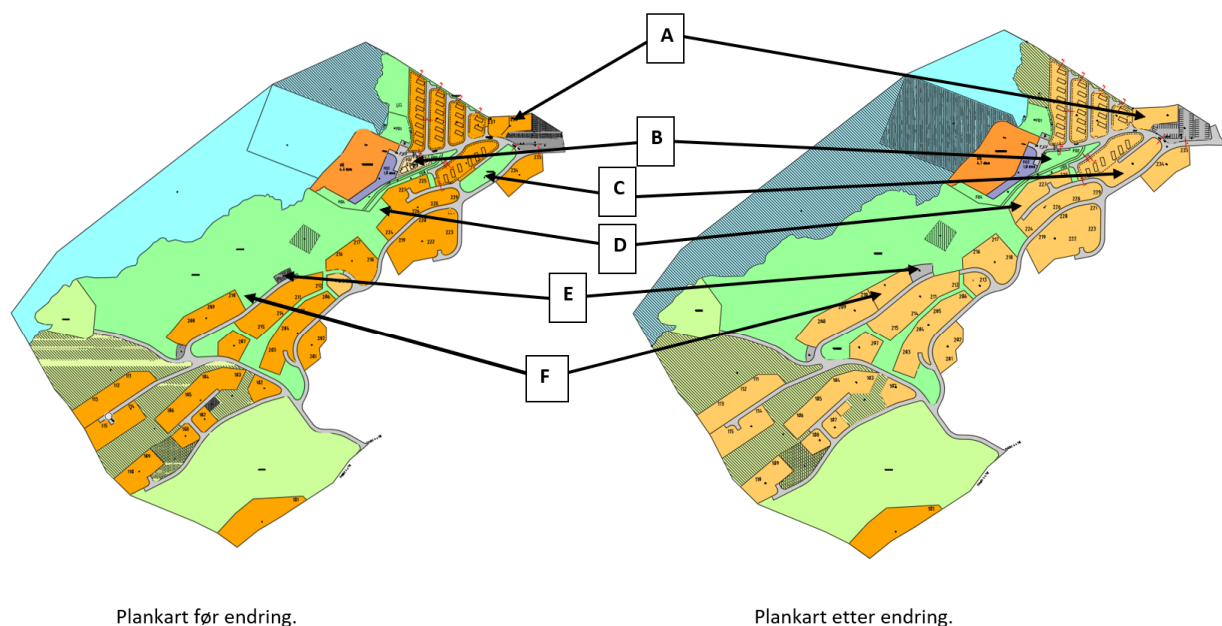
I forbindelse med komplett planforslag vil det også bli gjennomført en vurdering i forhold til naturmangfoldlovens § 8-12.

Planprogram.

Med bakgrunn i at planlagt tiltak omfatter et allerede regulert område, er det fastsatt at tiltaket ikke har et omfang eller virkning som gjør at det kommer inn under de krav som forutsetter konsekvensutredning eller utarbeidelse av eget planprogram.

Beskrivelse av ønsket utbygging.

Det ønskes å få regulert endringer innen seks områder i gjeldende reguleringsplaner. Foreslåtte nye fritidstomter vil ikke komme nærmere strandsonen enn inntilligende fritidstomter.



Figur 1. Kart som viser nåværende arealsituasjon til venstre og forslag til endret arealsituasjon til høyre.

Områdene vist i figur 1 omfatter:

A:

Et område på ca. 1,2 daa og som er regulert til 2 fritidstomter ønskes fortettet til 4-5 fritidstomter. Fortettingen sees i sammenheng med endringene i område B.

B:

Et område på ca. 0,7 daa som er regulert til 3 fritidstomter omreguleres til friområde for å få noe mer åpning i arealene.

C:

Etablering av 7-8 fritidstomter i et område i hovedsak mellom regulerte ubebygde fritidstomter. Området er ca. 1,7 daa og i dag regulert som friområde.

D:

Etablering av en hyttetomt inntil to eksisterende ubebygde hyttetomter. Tomtestørrelse ca. 0,6 daa. Området er i dag regulert som friområde. Veg inn i området forlenges fram til ny tomt.

E:

Regulert parkeringsplass justeres noe for å tilpasse seg terrenget og eksisterende utforming av opparbeidet parkeringsplass. Området er i dag regulert som parkeringsplass. En utvidelse av ca. 0,2 daa og justering av grensene omfatter arealer regulert til friområde.

F:

Etablering av en fritidstomt mellom nåværende ubebygde tomt og regulert parkeringsareal. Tomtestørrelse ca. 0,9 daa og avstand til strandsonen tilsvarende tilgrensende tomters avstand. Området er i dag regulert som friområde.

Endring i planbestemmelsene:

Gjeldende planbestemmelser videreføres, men justeres i samsvar med ønsket arealendringer.

Det er ønskelig å vurdere endret følgende i punkt II Byggeområder- fritidsbebyggelse i vedtatte planbestemmelser for Reguleringsplan for del av gnr. 27, bnr. 1 og 3, Hytteområde Viktil nedre og Viktil nordre, vedtatt i 2006:

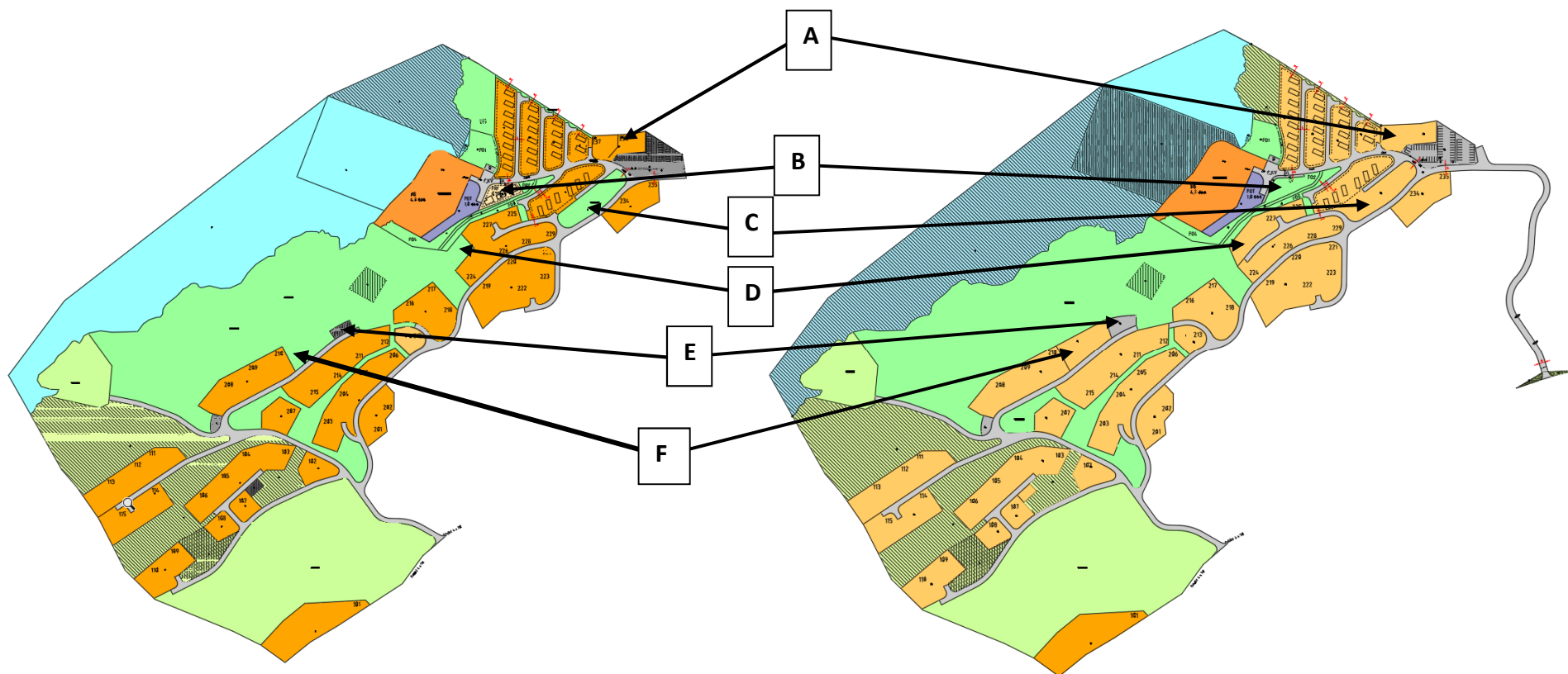
- Punkt b) Økning av vedtatt byggehøyde med 1,0 meter.

Planområdet:

Endringene omfatte til sammen ca. 6 daa innen de tre reguleringsplanene. Fosta kommune ønsker at de tre reguleringsplanene samles i en plan. Planområdet omfatter alle disse tre planene og vil være til sammen ca. 208 daa.

Planområdet omfatter gnr. 27, bnr. 45, del av landbrukseiendommen gnr. 27, bnr. 17 og utskilte hyttetomter gnr. 27, bnr. 24, 25, 33-36, 43-56. Foreløpig planområde er vist i figur 1.

Reguleringsplan for Frosta brygge og hytteområde Vikten nedre og Vikten nordre.



Plankart før endring.

Plankart etter endring.

Områdene A – F viser områdene der det foreslås endringer. Viser til omtale av endringene i planbeskrivelse.

15.11.2018/WW

Notat oppstartsmøte

Dato: 2018-11-16	Sted: Kommunehuset	Tid: 09.00 - 10.00
-------------------------	---------------------------	---------------------------

Møteleder: Tore Tagseth	Referent: Willy Wøllo
--------------------------------	------------------------------

Firma:	Navn:	Tilstede:	Kopi:
Frosta kommune	Tore Tagseth	X	X
Frosta Brygge AS	Terje Viken	X	X
Norconsult, avd. Plan og Arkitektur	Willy Wøllo	X	X

Bakgrunn

Norconsult AS, avdeling Plan og Arkitektur i Trondheim, skal på vegne av Frosta Brygge AS foreta reguleringsendring innen tre inntilliggende og vedtatte reguleringsplaner i Frosta kommune.

Det ble anmodet om oppstartsmøte, sendt via e-post 22.10.2018..

Plankonsulent er Norconsult AS, Klæbuveien 127B, 7031 Trondheim, ved
Willy Wøllo, willy.wollo@norconsult.com, tlf.948 31 756

Forslagsstiller er Frosta Brygge AS, Vikaleiret næringsområde, 7633 Frosta ved
Terje Viken, terje.viken@coop.no, tlf 911 16 661

Kontaktperson i kommunen er
Tore Tagseth, tore.tagseth@frosta.kommune.no , 74 80 88 81 (saksbehandler)

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å endre arealformål, utstrekning og antall hytter innen seks mindre områder innen følgende tre reguleringsplaner:

- reguleringsplan for del av gnr. 27, bnr. 1 og 3, Hytteområde Viktil nedre og Viktil nordre, vedtatt i 2006.
- reguleringsplan for Frosta Brygge, vedtatt 2008
- reguleringsplan for endringer innen Frosta Brygge, vedtatt 2017

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel. Noen av arealendringene i reguleringsplanene medfører friluftsområde som blir omregulert til fritidsformål.

Viktige utfordringer i planområdet

Viktige utfordringer i området er landskapsutforming samt bygningsmessig tilpassing til landskapet og eksisterende fritidsbebyggelse. Foreslåtte nye fritidstomter vil ikke komme nærmere strandsonen enn inntilliggende fritidstomter.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Administrasjonen anbefaler at det settes i gang arbeid med endringer i nevnte reguleringsplaner. Kommunen anbefaler at de tre reguleringsplanene sammenstilles til en plan slik at en får ett plankart og ett sett reguleringsbestemmelser.

Endringen i planene omfatter ca. 6 daa. Ved å samle de tre planene til en plan blir samlet planområde bli ca. 208 daa.

Følgende faglige råd ble gitt på bakgrunn av det innsendte materialetStøy

Området er ikke støyutsatt i dag, men bygge- og anleggsfasen vil gi utfordringer for naboene i form av støy fra anleggstrafikk.

Vann og avløp

I planbeskrivelsen som skal følge reguleringsplanen til behandling, må tas inn beskrivelse av forhold knyttet til vann- og avløpsforhold.

Renovasjon

I planbeskrivelsen må det redegjøres for valg av avfallsløsning.

Tetthet og uterom

Krav til tetthet i henhold til kommunens arealplan.

Parkering

Kommunen ber om at parkeringskravet i kommuneplanens arealdel blir oppfylt i prosjektet.

Veg og trafikk

Ved all utbygging skal kommunens krav til veg legges til grunn.

Krav til komplett planmateriale

Planens navn etter sammenslåing av tre reguleringsplaner er Reguleringsplan for Frosta Brygge og hytteområde Viktil nedre og Viktil nordre.

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal omfatte plankart i papirformat og sosi-format, planbeskrivelse, planbestemmelser, ROS-analyse, vurdering i forhold til naturmangfoldloven, nødvendige illustrasjoner, oversikt over dokumenter ved varsel oppstart planarbeid samt innkomne merknader.

Kommunen tar ikke opp reguleringsforslaget til behandling, og behandlingsfristen starter ikke å løpe, før forslaget er komplett og plankartet er teknisk godkjent av kommunen.

Planprogram og konsekvensutredning

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet.

Utredningstema som tas med i planbeskrivelsen

I denne saken er det særlig viktig å utrede konsekvenser endringene medfører for allmennhetens tilgang til friluftsarealer.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal blant annet omfatte følgende tema:

- Ulykke i av-/påkjørslar
- Ulykke ved anleggsgjennomføring

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres med situasjonsplan og snitt som viser mulig bebyggelse innen de forskjellige utbyggingsområdene.

Annet

Detaljregulering skal følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel.

Forslagsstiller skal legge til rette for medvirkning fra de som vil bli berørt av planen.

Varsel oppstart planarbeid skal kunngjøres i Frostingen og gjennom elektroniske medier.

Samarbeid

Kommunen skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart. Kommunen deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Behandlingsfrist

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

Foreløpig ROS-vurdering i forbindelse med varsel oppstart planarbeid.

Reguleringsendring innen tre reguleringsplaner i Frosta kommune

Trondheim, 16.11.2018

1 Området og tiltaket

Formålet med planarbeidet er å foreta en mindre fortetting innen byggeområdet innen tre reguleringsplaner, samt mindre endringer i reguleringsbestemmelsene.

2 Foreløpig ROS-vurdering

2.1 Sjekkliste og risikovurdering

Gjennom sjekklisten nedenfor kommer en fram til hvilke punkt hvor det er behov for å gjennomføre en risikovurdering i planarbeidet (punktene som er markert med "Ja" i listen).

Der det er aktuelt med avbøtende tiltak, skal disse kommenteres, og vises hvordan de skal følges opp.

Risiko er definert som produktet av sannsynligheten for at en uønsket hendelse innen nevnte forhold vil oppstå (S-nivå) og konsekvensen for samfunn og miljø når dette inntreffer (K-nivå).

Resultatet blir satt inn i følgende tabell:

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENNS			
	K1 – Liten	K2 – Middels	K3 – Stor	K4 – Svært stor
S4 – Svært stor				
S3 – Stor				
S2 – Middels				
S1 – Liten				

Hendelser med røde felt: Tiltak er normalt nødvendig.

Hendelser med gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte.

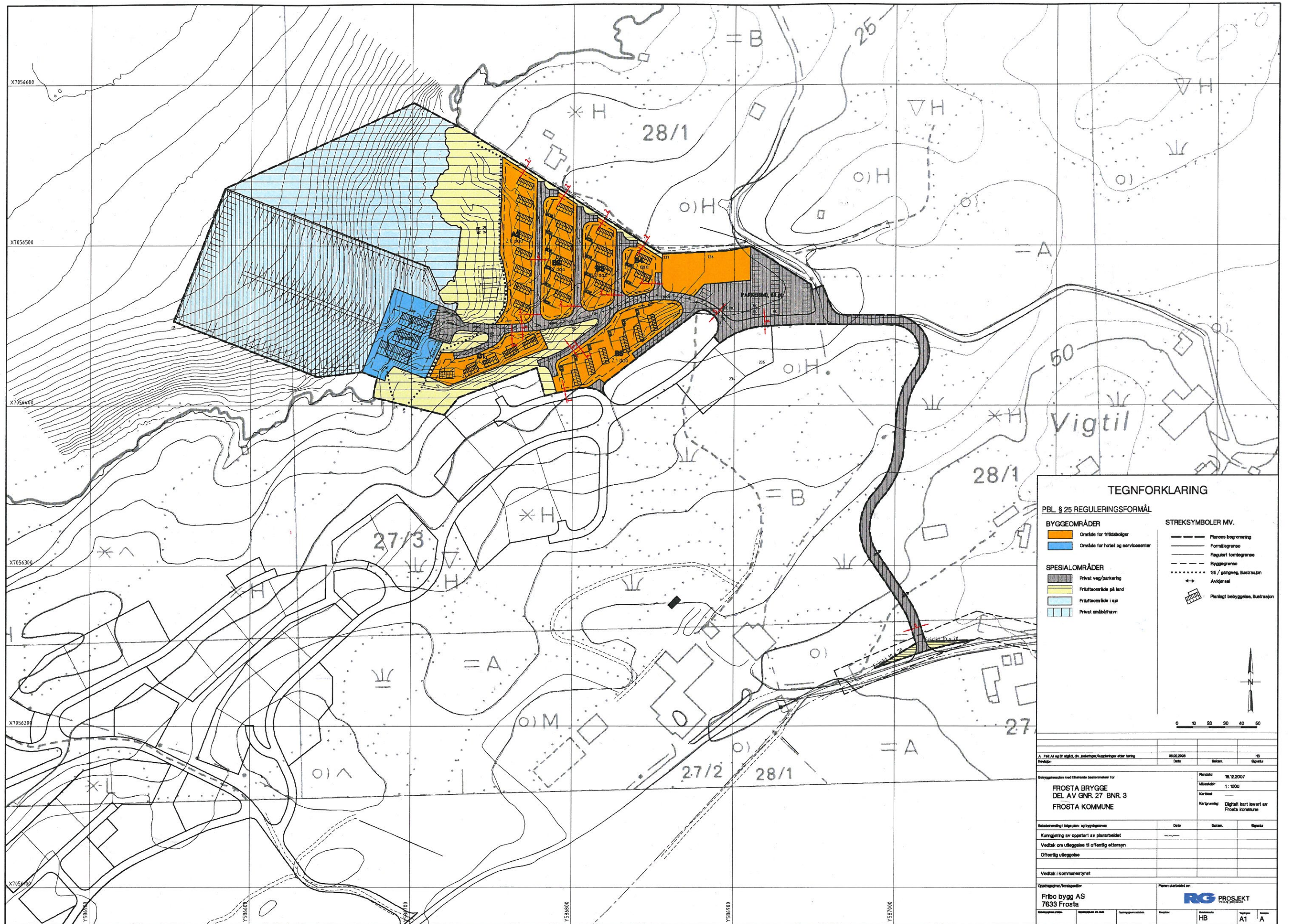
Hendelser med grønne felt: "Rimelige" tiltak gjennomføres.

HENDELSE/SITUASJON	Vurder	S-NIVÅ	K-NIVÅ	RISIKO	Kommentarer/tiltak
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras-/skred	Nei				Endringene omfatter områder som i følge ngu/løsmassekart har grunnlendt områder med hyppig fjellblotning. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 meter.
2. Snø-/isras	Nei				Områdene som omfattes av reguleringsendring er bare delvis brattlendt, og det er det ikke registrert snø- og isras.
3. Flomras	Nei				Det er ikke registrert vassdrag innen områdene som omfattes av reguleringsendringen.
4. Flodbølge	Nei.				Områdene som skal endres ligger på ca kote 25.
5. Undersjøisk ras deponi	Nei				
6. Tidevannsflom/stormflo	Nei				Områdene som skal endres ligger på ca kote 25.
7. Radongass	Nei				I henhold til ngu.no er det moderat til lav / usikker aktsomhetsgrad for radon i området. I henhold til § 13-5 i Forskrift om tekniske krav til byggverk skal bygninger prosjekteres og utføres

					med radonforebyggende tiltak når det ikke er dokumentert at forholdene er tilfredsstillende.
Vær, vindeksponering. Er området:					
8. Vindutsatt					Sterk storm ca. 2-3 ganger pr år, og herskende vindretning kommer hovedsakelig fra sør / sørvest.
9. Nedbørsutsatt	Nei				Det mangler offisielle normaler for nedbør. Forventa årsnedbør er ca. 1200 mm, med en liten overvekt på nedbør i perioden september – desember. Det forventes økning i nedbørsmengden framover. Krav om lokal overvannshåndtering avklares i planprosessen.
Natur- og kulturområder. Medfører planen/tiltaket fare for skade på eller konsekvenser for:					
10. Grøntstruktur/sårbar flora	Ja	S3	K2	Gul	Deler av områdene som endres til fritidsbebyggelse omfattes av et grøntstrukturområde.
11. Sårbar fauna, vannlevende organismer	Nei				Ikke registret vann / dammer innen området endres.
12. Sårbar fauna land	Nei				I henhold til miljøstatus.no er det ikke registrerte sårbar fauna i områdene der det planlegges reguleringsendring.
13. Verneområder	Nei				
14. Vassdragsområder	Nei				Ikke større vassdrag eller dammer innen planområdet.
15. Automatisk fredete kulturminner	Nei				Ikke registrert treff i Askeladden.ra.no
16. Kulturminne/-miljø nyere tid	Nei				Ikke registrert treff i Askeladden.ra.no
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:					
17. Veg	Nei				Regulert hovedvegforbindelser opprettholdes,
18. Havn, kaianlegg	Nei				Regulert forbindelser opprettholdes,
19. Sjøkabler	Nei				
20. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
21. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				Brann tekniske løsninger må vurderes i forbindelse med melding om byggetiltak. Sikkerheten ved brann er ivarettatt gjennom dagens brannordning.
22. Kraftforsyningsanlegg	Nei				Ikke nettanlegg i hht. NVE Atlas
23. Vannforsyning – naboskap	Nei				Kapasitet for vannforsyning må avklares i planprosessen.
24. Vannforsyning – industrivann	Nei				
25. Annen kommunal ledningssystem	Nei				Avklares i planprosessen.
26. Forsvarsområde	Nei				

27. Tilfluktsrom	Nei				Ikke registrert den typen bebyggelse i planområdet.
28. Område for idrett/lek	Nei				
29. Friluftsområde	Ja	S3	K2	Gul	Deler av områdene som endres til fritidsbebyggelse omfattes av et grøntstrukturområde.
30. Vannområde for friluftsliv	Nei				Ikke registrert dam eller lignende innen planområdet.
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
31. Fare for akutt forurensning	Nei				Ikke registrert aktivitet som medfører akutt forurensning i området.
32. Permanent forurensning	Nei				
33. Støv og støy; industri	Nei				
34. Støv og støy; trafikk	Nei				Lite trafikk i området
35. Støy; andre kilder	Nei				
36. Forurenset grunn	Nei				Forvente ikke at nåværende bruk av området har medført forurensning i grunnen av en slik art at det vil påvirke framtidig bruk.
37. Forurensning i sjø	Nei				
38. Høyspentlinje (stråling)	Nei				Ikke nettanlegg i hht. NVE Atlas
39. Risikofylt industri mm	Nei				
40. Avfallsbehandling	Nei				
41. Oljekatastrofeområde	Nei				
Medfører planen/tiltaket:					
42. Fare for akutt forurensning	Nei				
43. Støv fra egen trafikk	Nei				Planlagt tiltak antas ikke å medføre trafikk av et omfang som gir vesentlig støv.
44. Støy fra egen trafikk	Nei				Planlagt tiltak antas ikke å medføre trafikk av et omfang som gir vesentlig støy.
45. Støy og støv fra andre kilder	Nei				Ikke registrert andre støy og støvkilder.
46. Forurensning til sjø/vassdrag (overflatevann)	Nei				
47. Forurensning av dypvann og sjøbunn	Nei				
48. Fare for uhell ved bruk av kjemikalier, eksplosiver	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
49. Ulykke med farlig gods	Nei				
50. Vær/føre begrensninger tilgjengelighet til området	Nei				

Trafikksikkerhet:					
51. Ulykke i av-/påkørsler	Ja	S1	K3	Grønn	Det er lite trafikk i området
52. Ulykke med gående/syklende	Ja	S1	K3	Grønn	Det er lite trafikk i området
53. Andre ulykkespunkter	Nei				
Andre forhold:					
54. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
55. Er det potensielle sabotasjermål i nærheten?	Nei				
56. Regulerte vannmagasiner,	Nei				
57. Naturlige terrengformer som utgjør spesiell fare	Nei				Noe brattlendt nede ves sjøkanten, ca 200 meter fra områdene som det foretas rreguleringsendring.
58. Gruver, sjakter, steintipper	Nei				
Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring					
59. Tilrigging, anleggsvirksomhet	Ja	S2	K2	Grønn	Tilrigging m.m.vil i hovedsak skje innenfor utbyggingsområdet, men riggplass må drøftes. Plan skal utarbeides for anleggsvirksomheten, og krav sikres i planbestemmelsene
60. Trafikk	Ja	S2	K2	Grønn	I anleggsperioden vil det bli noe økt trafikk på tilliggende offentlige veger og i adkomstområdet.



REGULERINGSPLAN FOR FROSTA BRYGGE

FROSTA KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Vedtatt kommunestyret:

Revidert:

Sist revidert:

I. GENERELT

- a) Det regulerede området er på plankartet vist med reguleringsgrense.
- b) Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

Byggeområder

- Fritidsbebyggelse
- Område for hotell og servicesenter

Spesialområder

- Privat veg
- Friluftsområde
- Friluftsområde sjø
- Privat småbåthavn

II. BYGGEOMRÅDER

1. FRITIDSBEBYGGELSE - HYTTER TOMT 236 OG 237

- a) Hver hyttetomt eller feste kan bare bebygges med en hytteenhet. Største tillatte bruksareal (T-BRA) pr. tomt eller tomtefeste er 120 m². I dette arealet inngår også areal til uthus, anneks, garasje med mer. Uthus/anneks skal ikke være større enn 20 m². I tillegg kan det oppføres veranda med bebygd areal inntil 30 m².
- b) Avstand til underkant svill til raft skal ikke overstige 2,5m for fritidsbolig og 2,2m for uthus/anneks. Avstand fra underkant svill til møne skal ikke overstige 4,3m for fritidsbolig og 3,8m for uthus/anneks.

Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 18° og 35°, tilpasset hyttas hovedform. Høyden på grunnmur og hus skal holdes så lav som mulig. Største tillatte mur- eller pilarhøyde er 50cm i plant terreng og 90cm i hellende terreng.

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

- c) Bebyggelsen skal underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, materialbruk og fargevirkning.
- d) Det skal nyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis). Dør- og vindusrammer kan gis en noe avvikende farge, men kontrasterende farger og valører skal unngås. Taktekking bør utføres med torv.
- e) Terrenginngrep skal i størst mulig grad unngås. I de tilfeller inngrep ikke kan unngås, skal inngrepet etterbehandles slik at terrenget kan gjenopprettes. Uttak av masser er regulert gjennom Plan- og Bygningsloven.
- f) Gjerder tillates ikke oppført.
- g) Det skal være minimum 1 biloppstillingsplass pr. tomt.

2. FRITIDSBEBYGGELSE – LEILIGHETER OMRÅDE A1 OG A2

- a) Området kan bebygges med inntil 8 (4+4) enheter i rekke. Tegn. 6069.102 datert 30.11.2006 skal være retningsgivende for bebyggelsen. Tillatt bebygd areal (% BYA) er 35%.
- b) Leilighetene bygges med sokkeletasje og skal tilpasses terrenget. Murer og utvendig trapper kan etableres i den grad det er nødvendig for å skape gode uteoppholdsarealer. Største tillatte mønehøyde er 7,5m og største tillatte gesimshøyde er 7,0m. Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 5° og 15°, tilpasset leilighetenes hovedform.

- c) Det skal nyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser (betong, naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis). Dør- og vindusrammer kan gis en noe avvikende farge, men kontrasterende farger og valører skal unngås.
- d) Ved terrenginngrep skal skjæringer og fyllinger etterbehandles.
- e) Det skal være minimum 1 biloppstillingsplass pr. enhet.

3. FRITIDSBEBYGGELSE – LEILIGHETER OMRÅDE B1 – B5

- a) Området kan bebygges med inntil 21 (3+6+4+2+6) enheter i rekke. Hver enhet kan inneholde to leiligheter. Tegn. 6069.104 datert 30.11.2006 skal være retningsgivende for bebyggelsen. Tillatt bebygd areal (% BYA) er 35%.
- b) Leilighetene bygges med sokkeletasje og skal tilpasses terrenget. Murer og utvendig trapper kan etableres i den grad det er nødvendig for å skape gode uteoppholdsarealer. Største tillatte mønehøyde er 7,5m og største tillatte gesimshøyde er 7,0m. Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 5° og 15°, tilpasset leilighetenes hovedform.
- c) Det skal nyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser (betong, naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis). Dør- og vindusrammer kan gis en noe avvikende farge, men kontrasterende farger og valører skal unngås.
- d) Ved terrenginngrep skal skjæringer og fyllinger etterbehandles.
- e) Det skal være minimum 1 biloppstillingsplass pr. enhet.

4. FRITIDSBEBYGGELSE – LEILIGHETER OMRÅDE C1

- a) Området kan bebygges med inntil 5 frittliggende enheter. Tegn. 6069.106 datert 30.11.2006 skal være retningsgivende for bebyggelsen. Tillatt bebygd areal (% BYA) er 35%.
- b) Leilighetene bygges med sokkeletasje og skal tilpasses terrenget. Murer og utvendig trapper kan etableres i den grad det er nødvendig for å skape gode uteoppholdsarealer. Største tillatte mønehøyde er 7,5m og største tillatte gesimshøyde er 7,0m. Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 5° og 15°, tilpasset leilighetenes hovedform.
- c) Det skal nyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser (betong, naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis). Dør- og vindusrammer kan gis en noe avvikende farge, men kontrasterende farger og valører skal unngås.
- d) Ved terrenginngrep skal skjæringer og fyllinger etterbehandles.
- e) Det skal være minimum 1 biloppstillingsplass pr. enhet.

5. HOTELL- OG SERVICESENTER

- a) På området kan det etableres hotell, kurs- og konferansesenter, samt utleieleiligheter. Tegn. 6069.124 og 6069.125 skal være retningsgivende for bebyggelsen. Bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige 30% av tomtearealet. Det kan i tillegg bygges inntil 1000 m² trebrygge for uteoppholdsareal og servicefunksjoner.
- b) Største tillatte mønehøyde er 13,0m og største tillatte gesimshøyde er 11,0m. Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 30° og 45°, tilpasset bygningenes hovedform.
- c) Det skal nyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser (betong, naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis). Dør- og vindusrammer kan gis en noe avvikende farge, men kontrasterende farger og valører skal unngås.
- d) Ubebygde områder opparbeides parkmessig og gjøres allment tilgjengelig.

III. SPESIALOMRÅDER

1. PRIVAT VEG/PARKERING

- a) Det skal anlegges veger og parkeringsplass som vist på planen. Minimum 10% av parkeringsplassene skal være handikap plasser.

2. FRILUFTSOMRÅDE LAND

- a) Området er avsatt til opphold og rekreasjon i, samt som tilgang til strandsonen.
- b) På friluftsområdet kan det bygges badebrygger. Andre anlegg som fremmer formålet kan etableres.
- c) Det skal det opparbeides sti mellom sjøen og hytteområdet som er fremkommelig med barnevogn. Stien skal opparbeides samtidig med utbygging av feltet.

3. FRILUFTSOMRÅDE SJØ

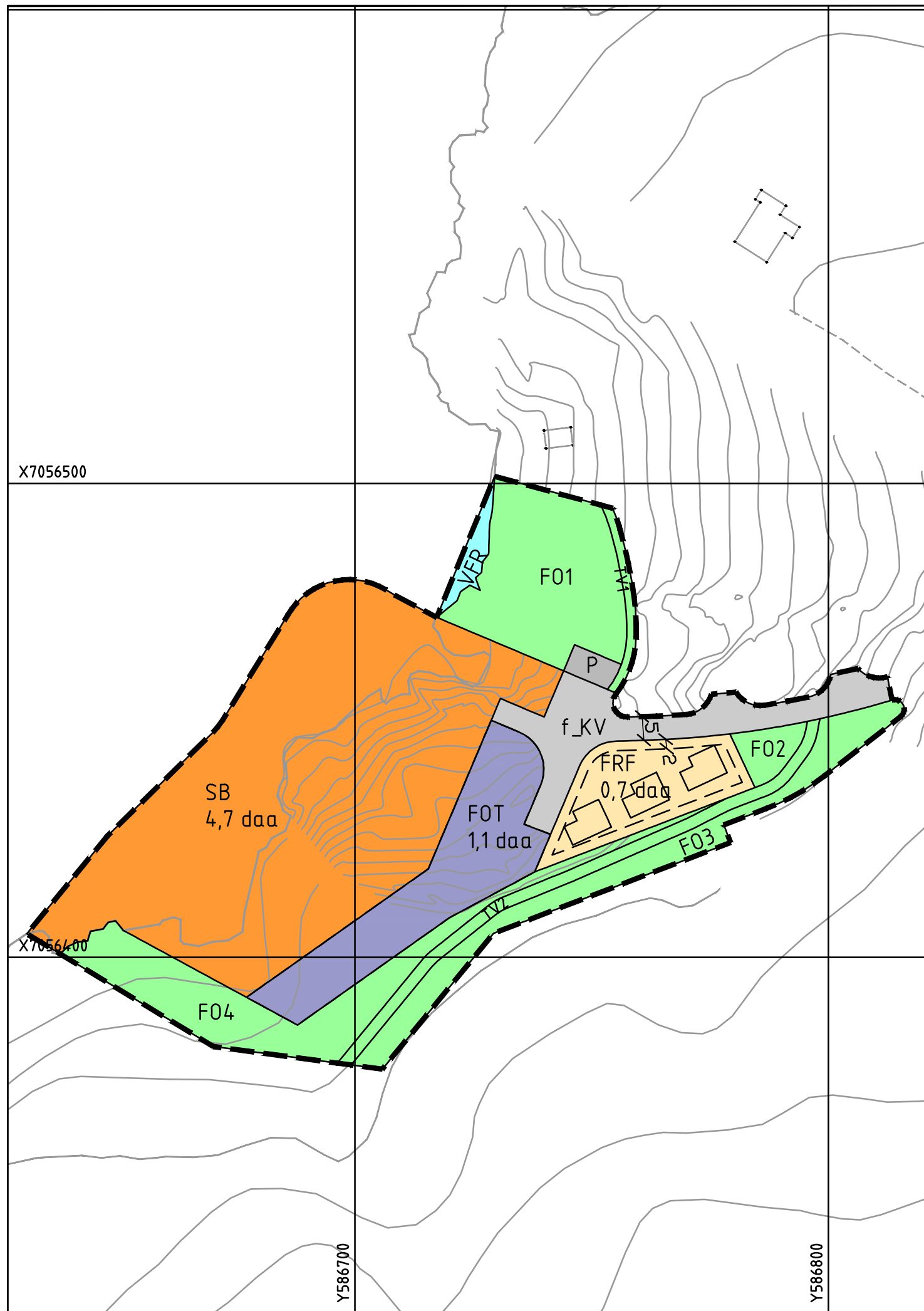
- a) I friluftsområde sjø tillates ikke oppankring av husbåter eller flytehytter.
- b) Stupebrygger eller andre anlegg for badeaktiviteter tillates.

4. PRIVAT SMÅBÅTHAVN

- a) Det er tillatt å anlegge flytebrygger og som vist i planen. Største tillatte antall båtplasser er 120. Anlegg for drivstoff, vannforsyning og andre anlegg som naturlig hører til småbåtanlegg tillates etablert.

IV. FELLESBESTEMMELSER

- a) For området H/R/F gjelder at hotell- og restaurantdelen bygges før eller samtidig med leiligheter A1-A2, B1 – B5 og C1.
- b) Anlegg for vann og kloakk utbygges samtidig med veg.



Reguleringsbestemmelser

1. Bebyggelse og anlegg

-  Fritidsbebyggelse-frittliggende
-  Fritids- og turistformål
-  Småbåtanlegg i sjø

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Kjøreveg
-  Parkeringsplasser

3. Grønnstruktur

-  Turveg
-  Friluftsområde

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Friluftsområde i sjø

LINJESYMBOL

-  Avgrensing av planen
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse, retningsgivende

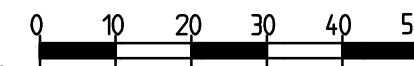
ANDRE SYMBOL

-  Måle- og avstandslinje

Koordinatsystem UTM sone 32 Euref 89

Uttak av grunnkart (SOSI) og oppmåling: 2007

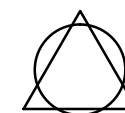
Ekvidistanse 1 meter ved oppmåling, ellers 5 meter



Frosta kommune

Del av Frosta brygge

Detaljregulering



MÅLESTOKK:
1:1000 (A3)

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
1. Justert formålsgrense FOT og SB	06.01.16	WIWO			
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			DATO	SIGN.	
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet			16.10.2014	WIWO	
1. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker					
Offentlig ettersyn					
2. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker					
Kommunestyret sitt vedtak					
Forslagsstiller: solem:arkitektur Erling Skakkes gt. 49B, 7012 Trondheim Tlf 73 53 70 70 Faks 73 53 70 80 e-post: post@solemarkitektur.no			Reguleringsplan nr.:		
			Kommunens saksnr.:		
DATO: 18.11.14					

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 04.01.2017
Dato for godkjenning av kommunestyret : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Solem Arkitektur AS, datert 18.11.2014, senest endret 06.01.2016.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse - frittliggende (1121)

Fritids- og turistformål (1170)

Småbåtanlegg i sjø (1587)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (2011)

Parkeringsplasser (2082)

Grøntstruktur

Turveg (3031)

Friområde (3040)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Friluftsområde (6700)

§3 FELLESBESTEMMELSER

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

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

3.2 Avfallshåndtering

Bebyggelsen skal ha avfallshåndtering på egen tomt.

3.3 Bebyggelsens utforming

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

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

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

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

3.4 Teknisk plan

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

3.5 Støy

Lydnivå innendørs i ny bebyggelse og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende krav fastsatt i rundskriv T-1442/2012, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, og i NS 8175 klasse C.

3.6 Bygge- og anleggsfasen

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

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

3.7 Geotekniske/ geologiske forhold

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

3.8 Arkeologiske forhold. Kulturminner og aktsomhetsansvaret.

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

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

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

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende

4.1.1 Formål

Området FRF skal brukes til frittliggende fritidsbebyggelse.

Under grunnen i området FRF tillates etablert parkeringsareal på samme plan som område FOT. Parkeringsarealet skal benyttes i forbindelse med aktiviteter innen området FOT.

4.1.2 Bebyggelsens plassering

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

4.1.3 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 5° og 25°, tilpasset bygningens hovedform. Hyttetomtene skal ikke gjerdes inn.

4.1.3 Bebyggelsens høyde

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

4.1.3 Grad av utnytting

Innen område kan etableres tre hyttetomter. Hver hyttetomt kan bebygges med en hytteenhet.

Størrelse på hytte skal være maksimalt bebygd areal (BYA) = 90 m², og uthus / anneks skal være maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m². Hytte og anneks skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være over 4 meter. Terrasser kan i tillegg tillates med maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m².

4.1.3 Parkering

Pr. enhet skal det være minimum 1,0 biloppstillingsplass i felles / privat parkeringsplass, vist i reguleringsplan for Frosta brygge, vedtatt 25.03.2008.

4.2 Fritids- og turistformål.

4.2.1 Formål

Området FOT 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.

4.2.2 Bebyggelsens plassering

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

4.2.3 Bebyggelsens utforming

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

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

Tak skal utformes som saltak, med vinkel mellom 25° og 45°, tilpasset bygningenes hovedform.

4.2.4 Bebyggelsens høyde

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

4.2.5 Grad av utnytting

Det skal etableres utleieenheter med kapasitet til minimum 30 overnattingsplasser eller minimum 12 leiligheter innen område FOT 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.

4.2.6 Parkering

Pr. utleiehytte skal det være minimum 1,0 biloppstillingsplass i felles / privat parkeringsplass vist i reguleringsplan for Frosta brygge, vedtatt 25.03.2008 eller i tilrettelagt parkeringsareal under grunnen i området FRF.

4.3 Småbåtanlegg i sjø

4.3.1 Formål

Området SB skal brukes til småbåtanlegg i sjø.

4.3.2 Utforming

Innen området kan oppføres molo med sjøadkomst på en slik måte at det ikke medfører vesentlig ulemper for friluftaktivitet knyttet til området FO1. Det tillates etablert brygge, flytebrygge og slipp / område for båtutsett. Bryggene og moloen skal utføres og merkes slik at de er godt synlig ved alle værforhold både på natt- og dagtid.

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

Flytebrygge skal utformes slik at det gis anledning til fortøyning for gjestende båter og slik at det tas hensyn til aktivitet i tilleggende friområder.

Før tiltak i sjø blir satt i verk kreves tillatelse etter Lov om havner og farvann samt andre relevante lover/ forskrifter.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

5.1 Kjøreveg

Vegareal f_KV skal være felles for eiendommer innen planområdet. Motorisert ferdsel til den enkelte hyttetomt bør begrenses mest mulig og parkering skal skje på felles parkeringsplasser vist i reguleringsplan for Frosta brygge, vedtatt 25.03.2008.

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

5.2 Parkering

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

§ 6 GRØNTSTRUKTUR

6.1 Turveg

Områdene TV1 og TV2 skal benyttes som turveg og skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Frosta kommune. Turvegen skal inngå som del av et større turvegdrag (Frostastien) og opparbeides med minimum 1,0 meters bredde med grustoppdekke og en standard som gjør den framkommelig med barnevogn.

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

6.2 Friområde

Områdene FO1-4 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 friluftsområde i sjø. Det skal tilrettelegges adkomst til områdene slik at allmennhetens ferdsel i henhold til friluftsløven blir ivaretatt.

Innenfor område FO1 kan det gjøres enkle terrengtilpassinger og opparbeides mindre anlegg for opphold, lek og friluftsliv for allmennheten (tursti, benker, grillplass eller andre tiltak som tilrettelegger for allmennhetens adgang til og bruk av strandsonen). Opparbeidelsen skal tilpasses landskapet på en estetisk god og hensynsfull måte.

Innen friområdet tillates det etablert nettstasjon og andre mindre tekniske anlegg knyttet til tiliggende fritidsbebyggelse.

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

7.1 Friluftsområde

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

Før tiltak i sjø blir satt i verk kreves tillatelse etter Lov om havner og farvann samt andre relevante lover/ forskrifter.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Friområder

Terrengtilpassinger og anlegg for opphold, lek og friluftsliv for allmennheten innen området FO1 skal være opparbeidet i henhold til godkjent illustrasjonsplan før ferdigattest for ny bebyggelsen innen planområdet eller innen området vist for fritidsboliger i reguleringsplan for Frosta brygge, vedtatt 25.03.2008, kan gis.

8.2 Etablering av tekniske infrastruktur

Nødvendige teknisk infrastruktur, herunder energiforsyning, kommunikasjon (felles kjørevege f_KV, turveger TV1-2 og parkering P) samt vann- og avløpsnett, skal være opparbeidet før ny bebyggelsen i planområdet eller innen området vist for fritidsboliger i reguleringsplan for Frosta brygge, vedtatt 25.03.2008, kan tas i bruk.

8.3 Fritids- og turistformål

Servicesenter, brygge og minimum 30 overnattingsplasser eller minimum 12 leiligheter innen område FOT skal være etablert før det gis brukstillatelse for ny fritidsbebyggelse innen området vist for fritidsboliger i reguleringsplan for Frosta brygge, vedtatt 25.03.2008.

X7056600

X7056400

X7056200

X7056000

REGULERINGSPLAN FOR FROSTA BRYGGE
STADFESTET AV FROSTA K/ STYRE 25.03.2008

TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULERINGSMÅL

BYGGEOMRÅDER

F Fritidsbebyggelse

Planens begrensning
Fornålsbegrensning
Planlagt tomtegrense
Byggegrense
Gangveg / sti

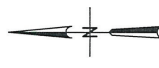
LANDBRUKSOMRÅDER

Områder for jord- og skogbruk

SPECIALOMRÅDER

Privat veg / parkering
Fritidsområde
Fritidsområde sjø
Bevæling
Bevaringsområde

Eks. bebyggelse



H. Forslag av 4 nye lester OK - 307	01/05/2003	HB
G. H. Forslag av 4 nye lester OK - 307	23/05/2003	HB
F. H. Forslag av 4 nye lester OK - 307	16/02/2007	HB
E. Plan innest i Ertel 89, jernst. inn i Ertel 89	20/09/2006	HB
D. Ertel eller kommunestyrets vedtak	03/07/2006	HB
C. Julest eller offentlig utlysning	14/03/2006	HB
B. D. Ertel eller planråd vedtatt 20.12.2005	05/10/2006	HB
A. D. Ertel eller planråd vedtatt 07.12.2004	13/06/2005	HB
Revisjon		
Satt		
Dato		

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for	Planid:	01.12.04.
DEL AV GNR./BNR. 2771 OG 3	Skala:	1 : 2.500
HYTTEOMRÅDE VIKTIL NEDRE OG VIKTIL NORDRE	Kontak:	CO 130-1 OG 3
	Kartutgave:	ØK 1 : 5.000

FROSTA KOMMUNE

Saksbehandler / Utarbeidet av	Dato	Satt	Signatur
Kommisjonering av oppstart av planarbeidet	10.09.08		AX
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	03.03.09	4/09	AX
Offentlig utleggelse	20.06.2009	20.07.09	AX
Vedtak i kommunestyret	14.06.11	43/11	AX

Oppdragsleder	Prosjektleder	Oppdragsleder	Oppdragsleder
PER BURMO	ARMAND FOSSLI	HB	HB
Oppdragsleder	Oppdragsleder	Oppdragsleder	Oppdragsleder
Oppdragsleder	Oppdragsleder	Oppdragsleder	Oppdragsleder

Y86800

Y86600

Y86400

REGULERINGSPLAN FOR HYTTEOMRÅDE VIKTIL NEDRE OG VIKTIL NORDRE

FROSTA KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Vedtatt kommunestyret: 21.03.06 sak 25/06

Revidert: 24.05.05 AAX

Sist revidert: 24.06.11

I. GENERELT

- a) Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.
- b) Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

Byggeområder

- Fritidsbebyggelse

Landbruksområder

- Områder for jord- og skogbruk

Spesialområder

- Privat veg
- Friluftsområde
- Friluftsområde sjø
- Privat småbåthavn
- Frisiktsone
- Bevaringsområde

Kombinerte formål

- Hotell / rorbuer / friluftsområde

II. BYGGEOMRÅDER

1. FRITIDSBEBYGGELSE

- a) Hver hyttetomt eller feste kan bare bebygges med en hytteenhet. Største tillatte bruksareal (T-BRA) pr. tomt eller tomtefeste er 120 m². I dette arealet inngår også areal til uthus, anneks, garasje med mer. Uthus/anneks skal ikke være større enn 20 m². I tillegg kan det oppføres veranda med bebygd areal inntil 30 m².
- b) Avstand til underkant svill til raft skal ikke overstige 2,5m for fritidsbolig og 2,2m for uthus/anneks. Avstand fra underkant svill til møne skal ikke overstige 4,3m for fritidsbolig og 3,8m for uthus/anneks.

Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 18° og 35°, tilpasset hyttas hovedform. Høyden på grunnmur og hus skal holdes så lav som mulig. Største tillatte mur- eller pilarhøyde er 50cm i plant terreng og 90cm i hellende terreng.

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

- c) Bebyggelsen skal underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, materialbruk og fargevirkning.
- d) Det skal nyttes materialer og farger som har samhørighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis). Dør- og vindusrammer kan gis en noe avvikende farge, men kontrasterende farger og valører skal unngås. Taktekking bør utføres med torv.
- e) Terrenginngrep skal i størst mulig grad unngås. I de tilfeller inngrep ikke kan unngås, skal inngrepet etterbehandles slik at terrenget kan gjenopprettes. Uttak av masser er regulert gjennom Plan- og Bygningsloven.
- f) Gjerder tillates ikke oppført.
- g) Det skal være 1 biloppstillingsplass pr. tomt.

III. SPESIALOMRÅDER

1. PRIVATE VEGER.

- a) Det er ikke tillatt å opparbeide andre kjøreveger enn de som er vist på planen.

- b) Fra parkeringsplassene skal føres atkomststier fram til de enkelte hytter/hytteområder som vist på plankartet. Detaljert tracéføring utformes i samråd med plan- og utviklingskomiteen.

2. FRILUFTSOMRÅDE SJØ

- a) I friluftsområde sjø tillates ikke oppankring av husbåter eller flytehytter.

4. PRIVAT SMÅBÅTHAVN

- a) Det er tillatt å anlegge flytebrygger som vist i planen. Største tillatte antall båtplasser er 80. Det skal ikke fylles ut i sjø utover det som er nødvendig for å etablere gangstier.

5. BEVARINGSOMRÅDE

- a) I bevaringsområdene er det registrert automatisk fredet kulturminne i form av gravrøyser. Kulturminnet er automatisk fredet i hht. Kulturminnelovens §3. For å ivareta hensikten med KML §§3 og reguleres områdene til spesialområde bevaring.
- b) Av hensyn til kulturminnene må det ikke skje inngrep i markoverflaten i form av veier, uttak av masse eller annen form for graving. Det må heller ikke oppføres bygg av noe slag i områdene.

IV. KOMBINERTE FORMÅL

1. HOTELL / RORBUER / FRILUFTSOMRÅDE

- a) På området kan det etableres hotell, kurs- og konferansesenter, samt utleieboliger for fritid.
- b) Brygger, stier og vegger kan anlegges. Ubebygde områder opparbeides parkmessig og gjøres allment tilgjengelig.

V. FELLESBESTEMMELSER

- a) Før utbygging av området H/R/F kan starte, skal det være utarbeidet og godkjent felles bebyggelsesplan for område H/R/F og småbåthavn som sikrer fullstendig utnyttelse av området.

- b) For området H/R/F gjelder at hotell- og restaurantdelen bygges før eller samtidig med utleiehytter.
- c) Fritidsboliger i område F16, samt tomt nr. 214, 215 og 230 tillates ikke utbygd før området H/R/F.
- d) Gjennom hele feltet skal det opparbeides sti mellom sjøen og hyttetomter, som er fremkommelig med barnevogn. Stien skal opparbeides samtidig med utbygging av feltet.
- e) Anlegg for vann og kloakk utbygges samtidig med veg.