

REGULERINGSBESTEMMELSER

For
Fånestangen
Gnr. 19 – Br.nr. 1 i Frosta
kommune.

Plan-ID: 2023003

(tidligere plan-ID: 2018001)



Reguleringsplan 1. gang vedtatt: 24.05.2011 som "Reguleringsplan for deler av Fånes g. nr. 19 br. nr. 1 i Frosta"

Revisjoner: Reguleringsbestemmelser revidert Oktober 2016

Planendring: Endret bestemmelse om kulturminner og tilpasset revidert plankart etter krav - vedtatt: 29.05.2018

Planendring: Endret bestemmelse om byggehøyder, justering av arealformålsgrenser m.m. - vedtatt: 14.05.2024

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrensen på plankartet.

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse
- Utleiehytter
- Nærmiljøanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Parkering

Grønnstruktur:

- Turveg

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- LNFR
- Friluftsmål
- Vern av kulturminner og kulturmiljø

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Badeområde

Hensynssoner

- Vern av kulturminner og kulturmiljø

1. Fellesbestemmelser

1.1. Dokumentasjonskrav

Vedlagt søknad om byggetillatelse skal det i tillegg til tegninger og situasjonsplan også følge et snitt som viser hyttas plassering i forhold til terreng.

Grunnmur-gesims- og mønehøyde skal være påført tegningene.

Sammen med søknad om nye tiltak i tiltaksklasse K3-K4 skal det leveres dokumentasjon på at områdestabiliteten er ivaretatt iht. bestemmelsen pkt. 8.1.

1.2. Utforming / Estetikk

Ny bebyggelse skal gis en ens utforming som harmonisk moderne stil. Bebyggelsens utforming i terrenget skal vektlegges.

I områder for bebyggelse og anlegg skal skog- og terrengbehandlingen ha som hovedsiktemål å bevare landskapets utmarkskarakter og rekreasjonskvalitet.

Inngjerding av tomt eller bebyggelse er ikke tillatt.

1.3. Materialer og farger

Utformingen i terrenget, bruk av byggematerialer og farger, må underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming. Bebyggelsen skal ha ensartet og sammenhengende form, materialbruk og farge.

Taktekking skal utføres med ikke reflekterende materialer.

1.4. El-forsyning

Ved el. forsyning skal det i bygeområdene benyttes jordkabel.

1.5. Risiko og sårbarhet

For nye bygg og anlegg skal anbefalingene i hensynssonene ivaretas.

1.6. Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.

2. Bebyggelse og anlegg

2.1. Fritidsbebyggelse BFR1-11

2.1.1. Plassering:

Det kan kun oppføres en hytte og ett uthus på hver tomt.

Hyttenes plassering er angitt med nummererte peler i marka.

Pelen skal ligge innenfor hyttas yttervegger. Pelens bredside viser anbefalt møneretning.

2.1.2. Utforming:

Hytter og uthus skal ligge lavest mulig i terrenget. Største tillatte mur- eller pilarhøyde over terrengnivå er 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skrånereng.

Gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige 3 m. for hytte og 2,7 m. for uthus. Mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige 5,3 m. for hytte og 4,5 m. for uthus.

Alle bygninger skal ha saltak og takvinkel skal være mellom 18 og 35 grader. Takmaterialet skal være matt og harmonere med naturomgivelsene.

2.1.3. Grad av utnytting

Største tillatte bruksareal (T- BRA) for hytte og uthus er 120 m².

Uthus skal bygges i tilknytning til hytta og skal ikke være over 20 m² (T-BRA).

2.2. Utleiehytter - BUH

2.2.1. Plassering

Leilighetene bygges i 1 ½ etasje og skal tilpasses terrenget. Største tillatte mønehøyde er 4,8 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig terreng.

2.2.2. Utforming

Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 18 og 35 grader.

Ved terrenginngrep skal skjæringer og fyllinger etterbehandles.

2.2.3. Grad av utnytting

Tillatt bebygd areal (%BYA) er 35 %.

Byggeområde for ferieleiligheter er flateregulert og før utbygging skal det utarbeides bebyggelsesplaner som skal godkjennes av planmyndighetene.

2.3. Nærmiljøanlegg - BNA

I Nærmiljøanlegget kan anlegges svømmebasseng, ballbinge, annet lekeareal og lekeapparater for barn. Fellesområdet gjelder for de eiendommer som inngår i reguleringsplanen.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1. Kjøreveg

Alle regulerte veger er felles.

3.2. Parkering - SPA

Parkeringsplassen er felles og er tilknyttet parkering tilknyttet «Frostastien» og gjesteparkeringsplass.

4. Grønnstruktur

4.1. Tursti – GT1-3

GT1- areal avsatt til turstien "Frosta rundt".

GT2-3 - Gangsti fra hyttefelt til «Frostastien»

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

5.1. Friluftsmål LF1, LF2, LF3

LF1, LF3. I tilknytning til turstiene kan det anlegges rasteplasser med bord og benker.

I tilknytning til strandsonen kan det ryddes fiskeplasser og badeplasser med enkle adkomststier.

I friluftsområdene LF skal skog-og terrengbehandlingen ha som hovedmål hensyn til friluftsliv og

rekreasjon. Hogsten skal være tynningshogst. Etter hogsten bør skogbildet være en glissen blandingsskog av forskjellige lauvtreslag og furu.

Skogen skal ikke stenge for utsikt til sjø for bakenforliggende bebyggelse.

Utdrift av virke skal så langt det er mulig skje etter traseer for planlagte bilveger.

Hogstavfall skal samles og destrueres.

LF2 Det skal anlegges adkomststi fra gjesteparkeringsplass til opparbeidet grøntareal ovenfor badeområdet. Videre kan det anlegges bane for sandvolleyball og grillplass med bord og sittegrupper. I strandsonen og i friluftsområde sjø/bading kan anlegges badebrygger.

I friluftsområde LF2 skal skogen underlegges en parkmessig behandling. En velger ut de beste og største lauvtrærne, - enkeltrær og grupper av trær – mens resten av arealet ryddes for skogvegetasjon.

5.2. Vern av kulturminner og kulturmiljø - LKM

I planområdet er registrert 4 automatisk fredede kulturminner i form av gravrøyser.

Kulturminnene er fredet i henhold til Lov om kulturminner § 4. For å ivareta hensikten med kulturminneloven § 4 og § 6 reguleres området til vern av kulturminner og kulturmiljø.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

6.1. Badeområde VB

I friluftsområde Sjø/bading er oppankring av båter og båttrafikk ikke tillatt.

7. Hensynssoner - H_730

Kulturminnene H_730 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringszone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene innenfor hensynssone H_730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Geoteknisk avklaring

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak i tiltaksklasse K3-K4, skal det foreligge dokumentasjon på at områdestabilitet er avklart iht. prosedyren i kapittel 3.2 i NVE's veileder 2019/1 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». For tiltakskategorier K0-K2 er det ikke nødvendig med soneutredning iht. steg 4-11 i prosedyren, men tiltaket må ikke ha negativ påvirkning på stabiliteten, og erosjon som kan utløse skred som kan ramme tiltaket må forebygges. I byggesaken må ansvarlig søker i tillegg påse at området vil ha tilfredsstillende sikkerhet mot skred i alle faser av utbyggingen, slik at stabiliteten ikke på noe tidspunkt blir forverret.