

# Reguleringsplan for Landshaug

Gnr. 103, bnr. 1 og 4, Frosta kommune.

## DETALJREGULERINGSBESTEMMELSER

Plan ID: 2018001

Siste revisjon av bestemmelsene: 2019.05.28 (Siste linje pkt. 8 lagt til iht. vedtak i kommunestyret)

Godkjent av kommunestyret: 2019.05.28

### 1. Planens hensikt

Hensikten er å gjøre Landshaugområdet til et fyrtårn i reiselivssatsingen på Frostahalvøya. Utviklingen av Landshaug skal gjøre området attraktivt for næringsutøvere, heltids- og deltidsbeboere.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 2.1 Arealformål/bestemmelser

Arealformål og planavgrensning fremgår av plankart med revisjon datert 2019.05.28.

Innenfor reguleringsgrensene er området regulert til følgende formål etter plan- og bygningsloven:

#### § 12-5, nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- |                                  |      |     |
|----------------------------------|------|-----|
| • Boligbebyggelse                | 1110 | B   |
| • Fritidsbebyggelse              | 1120 | BFR |
| • Uteoppholdsareal               | 1600 | BUT |
| • Kombinert bebyggelse og anlegg | 1800 | BKB |

#### §12-5, nr. 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- |                  |      |     |
|------------------|------|-----|
| • Kjøreveg       | 2011 | SKV |
| • Gangveg        | 2016 | SGG |
| • Annen veggrunn | 2019 | SVG |
| • Parkering      | 2082 | SPP |

#### § 12-5, nr. 3 GRØNTSTRUKTUR

- |                    |      |    |
|--------------------|------|----|
| • Blågrøntstruktur | 3001 | G  |
| • Turveg           | 3031 | GT |

#### § 12-5, nr. 5 LNF

- |                   |      |    |
|-------------------|------|----|
| • Landbruksformål | 5130 | LL |
|-------------------|------|----|

#### § 12-6 HENSYNSSONER

- |                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| • Sikringszone – frisikt          | H140 |
| • Fareområde – høyspenningsanlegg | H370 |
| • Angitt hensynssone- kulturmiljø | H570 |
| • Båndlegging - kulturminner      | H730 |

#### 2.2 Kulturvern / kulturminner og aktsomhetsplikten.

Dersom det under arbeid i terrenget oppdages spor etter eldre aktivitet, gjenstander, ansamlinger av trekull eller uventede steinkonsentrasjoner må kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jf. kulturminneloven. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal delta i gjennomføring av tiltaket.

#### 2.3 Infrastruktur

Energianlegg, bygg på inntill 15m<sup>2</sup> for infrastruktur, tanker, kabler og rør for infrastruktur tillates nedgravd / plassert innenfor planområdet.

#### 2.4 Vegetasjon og terreng

Terrengtilpassing tillates for å gjøre terrenget utnyttbart til reguleringsformålet. Arealet skal utformes slik at det harmonerer med omkringliggende terreng.

#### 2.5 Massehandtering

Ved all massehandtering må fare for spredning av svartelistede arter vurderes. Det utarbeides en plan for hvordan fremmede arter skal håndteres, som vedlegges søknad om tiltak.

## 2.6 Grunnforhold/ Skredsikkerhet

Det kreves geoteknisk vurdering i områder der det er usikkerhet om fjellets beliggenhet.

## 2.7 Bygge- og anleggsvirksomhet

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen med et spesielt fokus på sikkerheten til myke trafikanter skal følge søknad om igangsetting.

## 2.8 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Der det ikke er angitt byggegrense gjelder formålsgrensen.

Innen planområdet kan frittstående bygg plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Takutstikk og lignende kan være 0,1 meter fra nabogrense.

## 2.9 Bestemmelser for bebyggelse

- Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.
- Moderne og ukonvensjonell arkitektur kan benyttes for å gi bebyggelsen i området særpreg.
- Taktekking skal utføres med materialer som gir en matt og mørk virkning.
- Maksimal mønehøyde for garasjer, boder, paviljonger, sykkelskur og lignende er 4,0 meter.
- Fast og flyttbar bebyggelse beregnet for overnatting skal tilkobles vann og avløp.
- Solcelleanlegg og små vindturbiner innenfor planområdet tillates. Det settes ikke krav om tilkobling til el. nettet.

## 2.10 Parkering og varelevering

Plan for parkering skal følge søknad om tiltak. Det skal settes av 1,4 parkeringsplass for bil og minimum 2,0 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet for bolig og fritidsbolig.

Ved etablering av næringsbebyggelse skal det tilrettelegges for trafiksikker og effektiv varelevering og minimum 2,0 bil- og sykkeloppstillingsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bebyggelse.

## 2.11 Byggehøyder

Maksimale byggehøyder regnes i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen der annet ikke er angitt. Der det oppgis kotehøyder refereres det til høydesystemet NN2000.

# 3. Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse B

---

## 3.1 Boligbebyggelse

Feltene B1- B10 skal benyttes til boligformål, som frittliggende bebyggelse eller som rekkehus. Det tillates etablering av grøntområder, parkeringsplasser og interne veier innenfor alle delfelt.

## 3.2 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Maksimum utnyttelsesgrad innen hvert delfelt er 40 %-BYA.

Felt	Minimum antall boenheter	Maksimum mønehøyde over terreng	Maksimum mønehøyde, kote	
B1	2	8,7		
B2	2	8,7		
B3	1	8,7		
B4	1		52	
B5	4	4,5		
B6	2		49	
B7	1		59	
B8	1		54	
B9	1		54	
B10	3		59	
Sum	18			

### 3.3 Universiell utforming

Minimum 30% av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet  
Min 25 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet skal være utformet etter krav om universell utforming.

### 3.4 Uteoppholdsareal (f\_BUT)

Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet (MUA), av dette skal minimum 25 m<sup>2</sup> være i fellesareal.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides slik at det er tilrettelagt for barn og voksne, minimum med sandkasse og sittebenker.

## 4. Bebyggelse og anlegg - fritidsbebyggelse BFR

---

### 4.1 Fritidsbebyggelse

Feltene BFR1- BFR7 skal benyttes til fritidsbebyggelse som omfatter både fast bebyggelse (frittliggende eller rekkehus) på fritidsstomter. Det tillates etablering av grøntområder, parkeringsplasser og interne veier innenfor alle delfelt.

### 4.2 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Største tillatte bruksareal (BRA) pr. bruksenhet er 120 m<sup>2</sup>, i dette inngår også areal til uthus, anneks og garasje. Areal helt eller delvis under terreng og parkeringsareal regnes ikke med i BRA. Det er tillatt med inntil tre bygg pr tomt. Fritidsboligtomt kan være inntill 1000 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Utnyttelse

Felt	Minimum antall boenheter	Maksimum mønehøyde over terreng	Maksimum mønehøyde, kote	
BFR1	1		30	
BFR2	3		40	
BFR3	6	4,8		
BFR4	1		48	
BFR5	4	5,5		
BFR6	3	4,2		Målt fra vegnivå på nord/øvre side.
BFR7	2		60	
Sum	20			

## 5. Bebyggelse og anlegg- kombinert bebyggelse og anleggsformål BKB1- BKB12

---

### 5.1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

- Det tillates fritidsbebyggelse, serviceanlegg, restaurant, hotell og plassering av mobile hytter i BKB1- 11.
- Det tillates etablering av grøntområder, parkeringsplasser og interne veier innenfor alle delfelt.
- Området BKB12 skal brukes til bolig/forretning/kontor, i kombinasjon eller hver for seg.
- Det tillates etablering av renseanlegg/ slamavskiller innenfor delområde BKB2.
- Det tillates utleie av tomter til mobile hytter.

### 5.2 Grad av utnytting

Maksimum utnyttelsesgrad innen delfelt BKB1-10 er 40 %-BYA for næring.  
Maksimum utnyttelsesgrad for delfelt BKB11 er 1900 m<sup>2</sup> BYA for næring.  
Maksimum utnyttelsesgrad for delfelt BKB12 er 70 %-BYA.

Største tillatte bruksareal (BRA) pr. bruksenhet til fritidsbebyggelse er 120 m<sup>2</sup>, i dette inngår også areal til uthus, anneks og garasje. Areal helt eller delvis under terreng og parkeringsareal regnes ikke med i BRA. Det er tillatt med inntil tre bygg pr tomt. Fritidsboligtomt kan være inntill 1000 m<sup>2</sup>.

Mobile hytter tillates med størrelse inntil 70 m<sup>2</sup> BRA boenhet.

### 5.3 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Alle feltene kan brukes til fritidsbebyggelse, antallet fritidsboliger kan reduseres hvis deler av arealet brukes til næring.

Felt	Minimum antall boenheter	Maksimum mønehøyde over terreng	Maksimum mønehøyde, kote	
BKB1	2		24	
BKB2	1		30	
BKB3	10	7,0		Målt fra veg/ gatenivå
BKB4	4	6,0	70	Mønehøyde over terreng gjelder fritidsbebyggelse-kotehøyde gjelder næringsbebyggelse
BKB5	15	6,0	70	Mønehøyde over terreng gjelder fritidsbebyggelse-kotehøyde gjelder næringsbebyggelse
BKB6	1		70	
BKB7	1		64	
BKB8	15	4,8		I hensynssone H570 er maksimal mønehøyde 4,2 meter.
BKB9	2	6,4		
BKB10	1	9,0		
BKB11	6	6.0	90	Mønehøyde over terreng gjelder fritidsbebyggelse-kotehøyde gjelder næringsbebyggelse
BKB12	2 (bolig)		52	
Sum	58 Fritid 2 Bolig			

## 6. Uteoppholdsareal

### 6.1 Uteoppholdsareal (BUT)

BUT er felles uteoppholdsareal for boligbebyggelsen (B). Det tillates oppføring av fellesanlegg dersom dette kan gjennomføres uten vesentlige terrenginngrep

## 7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

### 7.1 Kjøreveg SKV1 – SKV7

Offentlig kjøreveg o\_SKV1 skal opparbeides i samsvar med plan godkjent av Frosta kommune.

### 7.2 Parkering SPP1 – SPP5

Feltene SPP1 – SPP6 skal benyttes til parkering for bebyggelsen innen planområdet.

Deler av SPP1 kan brukes til felles renovasjonsløsning.

Inntil 100 m<sup>2</sup> av SPP2 tillates overbygget med tak med maksimal mønehøyde 4 meter og brukes til torgsalg / vareutlevering for beboere i området.

### 7.3 Avkjøring og veg

Planområdet skal ha avkjørsler i form av T-kryss fra Frostavegen og Islandsvegen. Avkjørslene og veger skal være utformet i henhold til retningslinjer gitt i vegvesenets håndbok N100. Avvik fra håndbok på siktelinje fra Islandsvegen tillates, avvik på stigningskav og svingradius tillates for best terrengtilpassing.

### 7.4 Vegnavn

- SKV2 Østre Landshaug
- SKV4 Landshaug vy
- SKV5 Landshaugvegen (også eksisterende veg fram til fylkesveg 6830 Tautervegen)

### 7.5 Plan for teknisk infrastruktur m.m.

Overordnet plan for avløp, overvann, slokke- og drikkevann er vedlagt og godkjennes sammen med reguleringsplanen.

### 7.6 Renovasjon

Det kan etableres felles avfallshåndtering på SSP1, samt at felles eksisterende returpunkt ved Evenhus kan benyttes. Bolig og næringsbebyggelse løser renovasjon på egen tomt.

## 8. Grøntstruktur

---

Områdene vist som grøntstruktur på plankartet skal nyttes hovedsakelig til friluftsliv, men vanlig landbruk kan også drives i områdene, men trær og annen vegetasjon som er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold tas vare på så langt som mulig. Områdene gis ikke offentlig innløsningsrett.

Innen områdene kan det legges til rette for tiltak for å fremme friluftsliv og rekreasjon. I områdene kan det etableres hvilebuer, gapahuker og tilsvarende med inntil samla areal på 250 m<sup>2</sup> BYA. Disse skal ikke tilrettelegges for beboelse. Turveger, stier, nødvendig infrastruktur og lignende tillates opparbeidet. Det må ikke forekomme inngrep i automatisk freda kulturminner.

Det skal tilrettelegges allmen adkomst fra Islandsvegen med parkering på SSP6.

Det tillates å opparbeide gangveg langs Islandsvegen i grøntstrukturområde G1.

## 9. Hensynssoner

---

### 9.1 Sikringszone H140

I frisiktesonen skal det være frisikt i høyde 0,5 meter over tilstøtende vegger.

### 9.2 Høyspenningsanlegg H370

Innen området kan det ikke gjennomføres tiltak som er til ulempe for drift og vedlikehold av høyspenningsanlegg.

### 9.3 Angitt hensynssone kulturmiljø H570

Hensynssonens funksjon er å sikre at de automatisk fredede kulturminnene kan oppleves slik de er ment i landskapet, og at de ikke i vesentlig grad overskygges, skjemmes eller avskjæres fra sitt opprinnelige miljø. I hensynssonen tillates bebyggelse med maksimal mønehøyde 4,2 meter.

### 9.4 Båndleggingszone i henhold til kulturminneloven (H730)

Innenfor hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner finnes det gravhauger med automatisk fredede kulturminner. Av hensyn til kulturminnene er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje. Det tillates oppsatt informasjonsskilt og andre positive og identitetsskapende tiltak om kulturminnet i samråd med kulturminnemyndigheten.

Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.

## 10. Rekkefølgebestemmelser

---

### 10.1 Situasjonsplan/utomhusplan

For bebyggelsesområdene B1-10, BKB6- 9 og BFR1-7 må det utarbeides situasjonsplan/ utomhusplan som skal følge søknad om tiltak.

10.2 Topp av skråning i steinbrudd skal sikres med autovern før bebyggelse i BKB og BFR områdene kan tas i bruk.