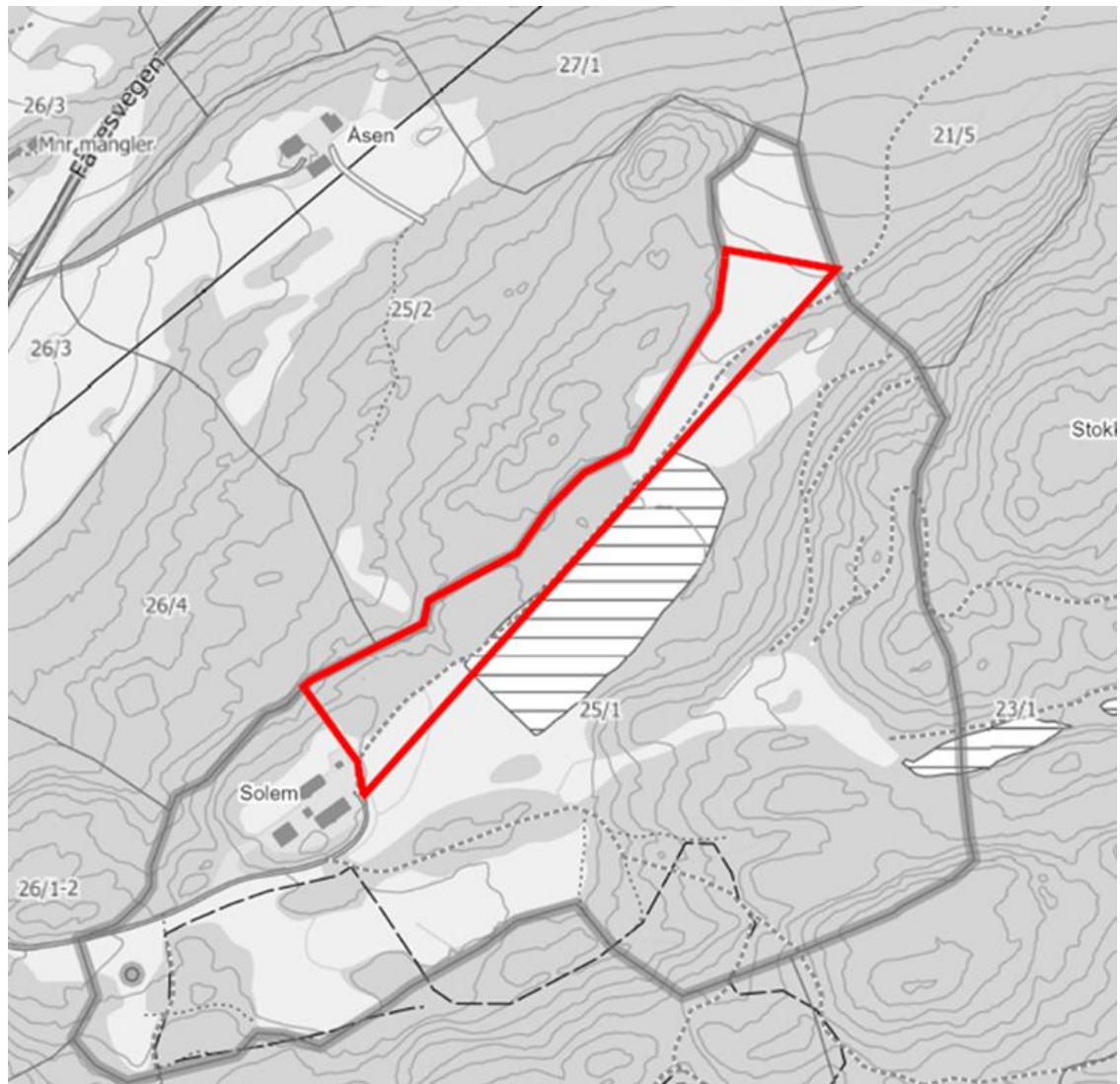


REGULERINGSPLAN FOR SOLEM I FROSTA KOMMUNE

Planbeskrivelse datert 25.05.21, revidert 09.02.2022, revidert 16.05.2022
Vedtatt i Frosta kommunestyre 21.06.2022, sak 39/22



~~premid~~

Innhold

1. Bakgrunn	5
1.1 Sammendrag	5
1.2 Hensikten med planen	5
1.3 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
1.4 Planmateriale	6
2. Planprosessen	6
2.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram	6
3. Planstatus og rammebetingelser	7
3.1 Overordnede planer	7
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
4.1 Beliggenhet	8
4.2 Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk og landskap	9
4.3 Kulturminner og kulturmiljø	10
4.4 Naturverdier og rekreasjonsverdi	10
4.5 Trafikkforhold	11
4.6 Universell tilgjengelighet	11
4.7 Barns interesser	11
4.8 Utbyggingsavtale	11
4.9 Teknisk infrastruktur	11
5. Beskrivelse av planforslaget, ny situasjon	11
5.1 Planlagt arealbruk	11
5.2 Bebyggelsens plassering og utforming	12
5.3 Generelle formål	12
5.3.1 Reguleringsareal	12
5.3.2 Energianlegg	12
5.3.3 Renovasjonsanlegg	13
5.3.4 Parkeringsplasser	13
5.3.5 Avkjørsel	13
5.4 Teknisk infrastruktur	13
5.5 Universell utforming	13
5.6 Krav om utomhusplan	14
5.7 Kulturminner	14
5.8 Miljø/Naturmangfold	14
6. Virkning og konsekvenser av planforslaget	14
6.1 Overordnede planer	14

6.2	Konsesjon Luftfartstilsynet.....	14
6.3	Barns interesser.....	14
6.4	Landskap, arealbruk og friluftsliv	14
6.5	Stedets karakter /estetikk	17
6.6	Kulturminner og kulturmiljø	17
6.7	Naturmangfold.....	17
6.8	Adkomst.....	17
6.9	Tilgjengelighet – universell utforming	18
6.10	ROS.....	18
6.11	Teknisk infrastruktur.....	18
7.	Risiko- og sårbarhetsvurderinger	18
7.1	Grunnforhold	18
7.2	Støyforhold	18
7.3	Støvforhold.....	19
8.	Innkomne uttalelser etter «Kunngjøring om oppstart»	19

1. Bakgrunn

1.1 Sammendrag

På vegne av HeliScan AS har Promidt AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Solem i Frosta kommune. Kommunedelplanens arealdel 2015-2027 har dette området som LNFR areal.

1.2 Hensikten med planen

HeliScan AS er et selskap som i dag er etablert i Vangbergvegen 127 i Frosta Kommune. Selskapet tilbyr helikoptertjenester rettet både mot bedrifts- og privatmarkedet. Selskapet ble etablert i 2008 og har drevet kontinuerlig med helikoptertjenester fra sin hovedbase ved Vangbergvegen. Selskapet har 35 ansatte og er også etablert med mindre baser i Brønnøysund, Bodø, Östersund (Sverige) og Handøl (Sverige).

Selskapet ønsker nå å tilrettelegge for en ny samlet hovedbase på Frosta for å ivareta selskapets videre fremtidige behov og påkrevde fasiliteter. Dagens hovedbase ligger tett opp mot boligbebyggelse noe som gir utfordringer spesielt mtp støy, og har en meget begrenset utviklingsmulighet for å ivareta selskapets fremtidige behov.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for næringsvirksomhet som omfatter bygg og landingsplass for helikopter og landingsbane.

1.3 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

PlanID	50362021003		
Kommune:	Frosta	Gårds- og bruksnummer:	25/01
Adresse:	Solem		
Forslagsstiller:	HeliScan AS	Plankonsulent:	Promidt AS
Planens hovedformål:	Detaljregulering	Planområdets størrelse:	30.1 daa
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2015-2027, vedtatt 27.11.17		
Mottatt innsigelser:	Nei	Konsekvensutredningsplikt:	Nei
Kunngjort oppstart:	11.01.2021	Offentlig ettersyn:	08.06.2021-30.07.2021
Problemstillinger:	Ingen		

1.4 Planmateriale

Planforslaget omfatter følgende materiale:

1. Planbeskrivelse
2. Planbestemmelser
3. Plankart (pdf og sosi)
4. ROS analyse
5. Vurdering av naturmangfoldloven
6. Geoteknisk vurderingsrapport utført av Norconsult AS
7. Støyrapport Sweco AS
8. Kommentar og kopi av tilbakemeldinger etter varsel om oppstart

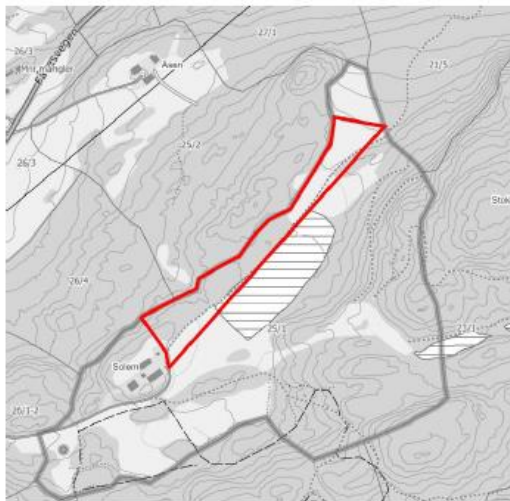
2. Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

- Det ble gjennomført oppstartsmøte den 08.01.21 for reguleringsarbeidet
- Når planarbeidet startet opp, ble kunngjøring om oppstart regulering annonsert i Frostingen 14.01.21. Berørte naboer, grunneiere og offentlig instanser ble skriftlig varslet om oppstart 11.01.21.

KUNNGJØRING OM IGANGSATT PLANARBEID REGULERINGSPLAN – SOLEM, FROSTA KOMMUNE

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 kunngjøres herved varsel om oppstart for reguleringsplan av eiendom Solem 5036/25/01 i Frosta kommune.
Forslagstiller er HeliScan AS, og Promidt AS er utførende konsulent.



Gjeldende planstatus: Kommuneplanens arealdel 2015-2027.
Planområdet avgrensnng er vist i kartutsnitt og er ca. 34 daa.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for næringsvirksomhet som omfatter bygg og landingsplass for helikopter.

Frosta kommune har konkludert med at det ikke er krav til konsekvensutredning eller planprogram etter plan- og bygningslovens (PBL) § 4.1 og 4.2. Det stilles ikke krav til utbyggingsavtale.

Kommentarer og innspill sendes til:

Promidt AS
v/ Helge H Skjærpe
Moafjæra 10, 7606 Levanger
Tlf. 90798755, E-post: post@promidt.no

Frist for eventuelle innspill er satt til 15.02.21

Annonse varsel om oppstart av 11.01.21

- Høring og offentlig ettersyn. Kunngjøring om høring ble annonsert i Frostingen 17.06.21. Berørte naboer, grunneiere og offentlig instanser ble skriftlig varslet 10.06.21.

Reguleringsplan offentlig ettersyn

Solem helikopterplass, plan-ID

2021003 – høringsfrist 30. juli 2021

På vegne av HeliScan AS har Promidt AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Solem helikopterplass i Frosta kommune, gnr/bnr 25/01. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for næringsvirksomhet som omfatter bygg og landingsplass for helikopter og landingsbane. Planområdet omfatter området vist på kartutsnittet.



Du finner saksdokumentene på hjemmesiden vår:
frosta.kommune.no

Frist for innspill er 30. juli 2021.

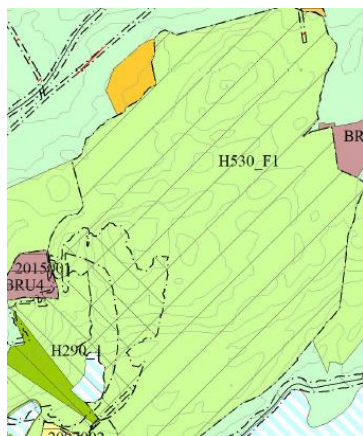
Innspill kan du sende via skjema på hjemmesiden vår,
e-post til postmottak@frosta.kommune.no eller per
brev til: Frosta kommune, Fånesvegen 1, 7633 Frosta.

Annonse offentlig ettersyn 17.06.21

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Kommunens arealdel 2015-2027 har avsatt aktuelt område som LNFR-formål, med hensynssone friluftsliv.



Kart arealplan Frosta kommune

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på vestsiden av Frosta.

Avgrensningen til området er jordbruk og skogsterreng. Eiendommens boligdel m/ tilhørende landbruksbygninger ligger ved planområdet og eies av Arnt Ring som er eier av HeliScan AS som er forslagstiller.



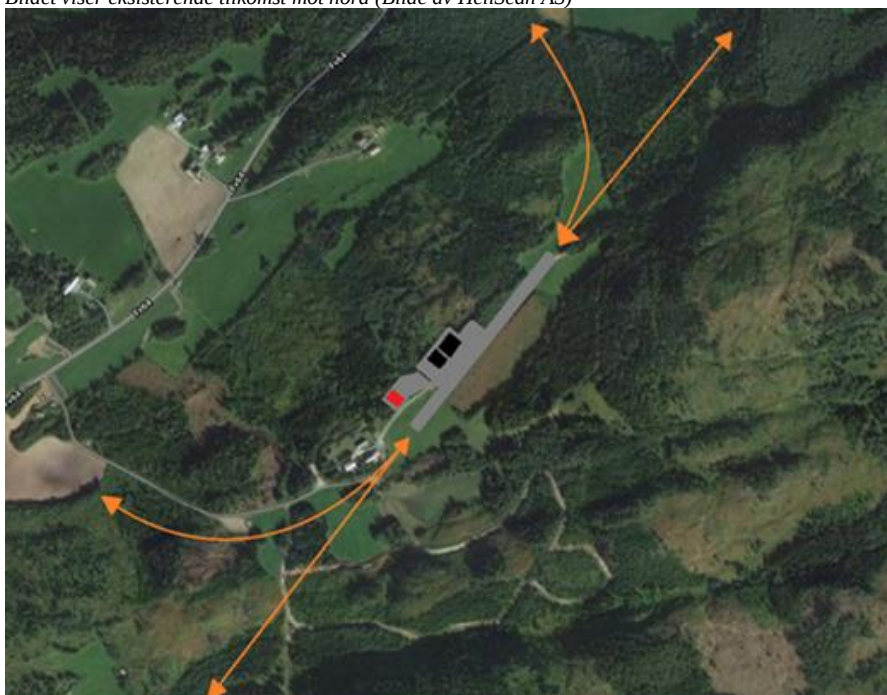
4.2 Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk og landskap

Arnt Ring (Deleier av HeliScan som tiltakshaver) eier i dag både aktuell eiendom 25/1 og naboeiendom lengre nord 21/5. Arealet innenfor planområdet har over tid blitt utviklet av HeliScan AS i den intensjon om å flytte sin helikoptervirksomhet hit. Innenfor reguleringsområdet er det i dag etablert bygg som vil kunne benyttes i forbindelse med HeliScan AS sin virksomhet. Dette gjelder verksted og to stk plathaller. Disse er omsøkt tidligere til Frosta kommune og er innvilget bygging. På utsiden av disse byggene er det asfaltert areal som vil bli benyttet til landingsplass for helikopter. Eksisterende veg sør – nord vil bli benyttet som landingsstripe.

Tilstøtende arealbruk er noe jordbruksareal og myr, men mest skogarealer. Åkerarealer er i hovedsak til bruk for grasproduksjon, dette er også planen fremover. Øvrig bebyggelsen for eiendommen (gårdsbruket) ligger sør for planområdet og eies og drives av forslagstiller. Sørsiden av planområdet ligger skiløyper og stier som brukes av lokalbefolkningen.



Bildet viser eksisterende tilkomst mot nord (Bilde av HeliScan AS)



Bildet viser flyve retninger (Bilde av HeliScan AS)



Bildet viser eksisterende bebyggelse mot vest (Bilde av HeliScan AS)

4.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatiske fredete kulturminner for området iht. kulturminnesøk.

Lokalitetsnr. 101357 som omhandler en stein. Denne vil ligge i sørenden av sikkerhetssonen for landingsstripen og vil ikke bli berørt av tiltaket.



Fig 1: Kulturminnesøk (<https://kulturminnesok.no/minne/?queryString=https://data.kulturminne.no/askeladden/lokalitet/101357>)

Lokalitetsnr. 101358 som omhandler funn av kull. Dette funnet ligger sør/vest for området og vil ikke bli berørt av tiltaket.



Fig 2: Kulturminnesøk
(<https://kulturminnesok.no/minne/?queryString=https://data.kulturminne.no/askeladden/lokalitet/101358>)

4.4 Naturverdier og rekreasjonsverdi

Det er ikke registrert vegetasjon, dyreliv eller naturtyper som kan ta skade av en detaljregulering. Viser til vurdering mtp naturmangfoldloven. Det finnes flere friluftsområder i nærheten. Dette i form av bl.a. skiløype og skogsstier primært sør for planområdet.

4.5 Trafikkforhold

For å komme til området svinger man av fv 6824 Fånesvegen. Innkjøringen har god oversikt fra nord, og en liten bakketopp sørsiden.

4.6 Universell tilgjengelighet

Planområdet er lett tilgjengelig. Det ligger godt til rette for fremkommelighet for bevegelseshemmede.

4.7 Barns interesser

Sentrum, Frosta skole og rådhuset ligger ca. 4km fra området.

4.8 Utbyggingsavtale

Det stilles ikke krav om utbyggingsavtale.

4.9 Teknisk infrastruktur

- Området er ikke tilknyttet det kommunale ledningsnett for vann og avløp
- Det er etablert brønn for vann og infiltrasjonsanlegg for avløp
- Overvann ledes i terreng

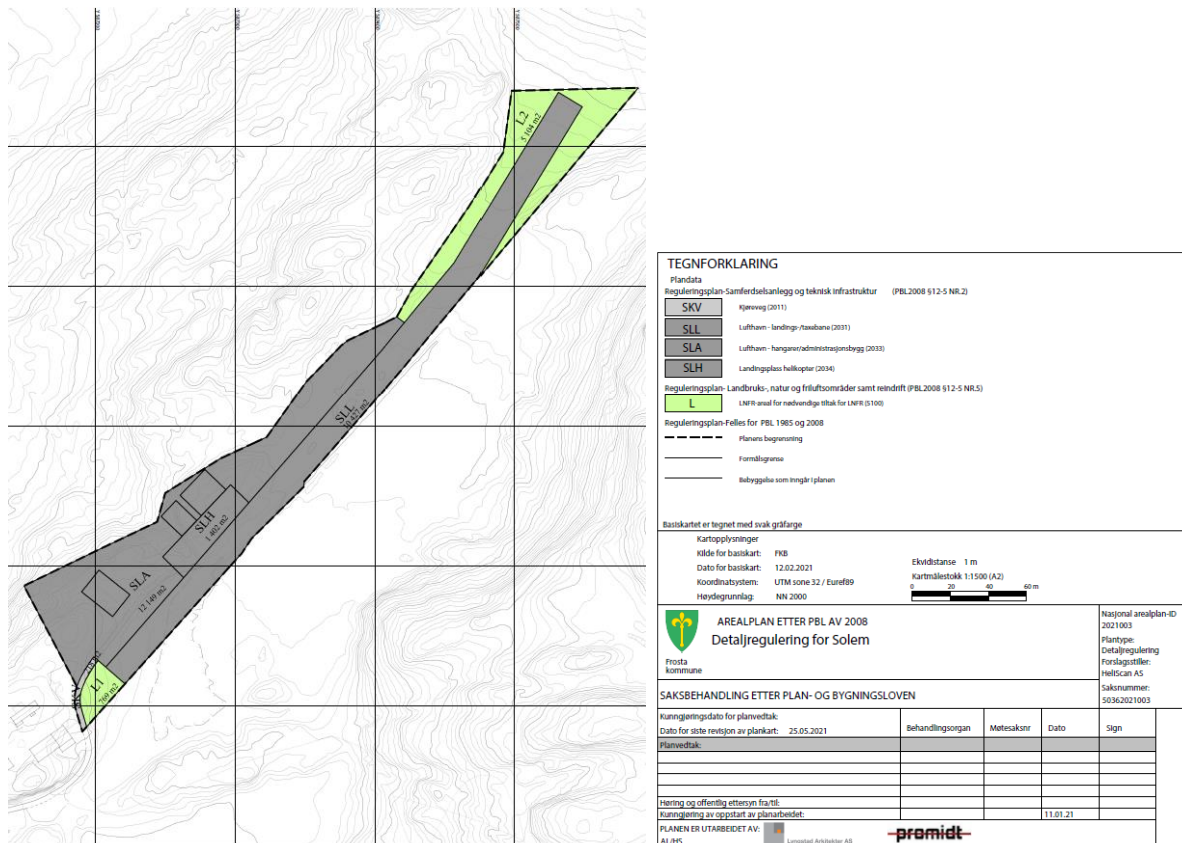
5. Beskrivelse av planforslaget, ny situasjon

5.1 Planlagt arealbruk

Hensikten med planen er å tilrettelegge for drift av HeliScan AS som driver med helikoptertjenester. For å kunne etablere dette er det behov for arealer til landingsstripe m/ sikkerhetssone og areal for driftsbygninger tilknyttet denne type næring.

Planområdet er på 30.1 daa og foreslås regulert til følgende formål:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2), herunder:
 - Kjøreveg (2011)
 - Lufthavn - landingsbane (2031)
 - Lufthavn - hangar/administrasjonsbygg (2033)
 - Lufthavn - landingsplass helikopter (2034)
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5), herunder:
 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR (5100)



Foreslått plankart.

5.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Gjennom reguleringsbestemmelsene er det gitt regler for områdets utnyttelsesgrad og bebyggelsens volum.

5.3 Generelle formål

5.3.1 Reguleringsareal

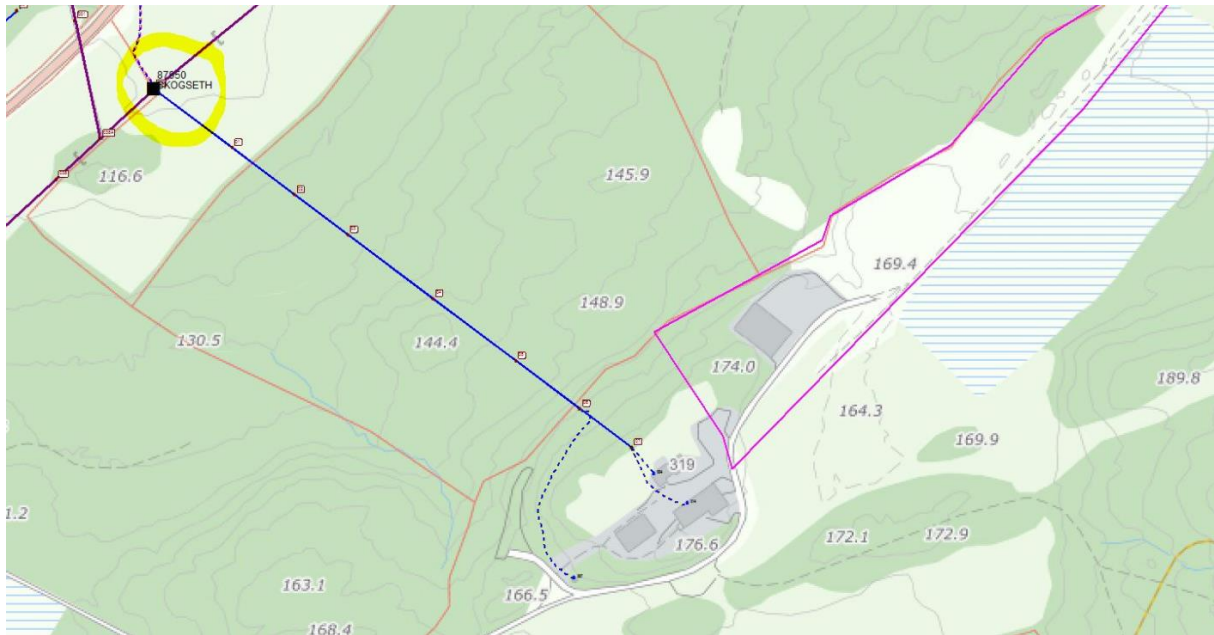
Reguleringsbestemmelser har overordnede muligheter og begrensninger som gjelder for hele området.

Bygg som tillates kan f.eks. være:

- Verksted og lager
- Garasje og hangar
- Kontor/administrasjon

5.3.2 Energianlegg

Det er trafo «Skogseth» som i dag forsyner området med strøm. Det tillates å etablere trafoanlegg på området.



Bildet viser eksisterende trafo (kart Tensio AS)

5.3.3 Renovasjonsanlegg

Det avtales direkte med ansvarlig for avfallstjenesten.

5.3.4 Parkeringsplasser

Kravet til bilparkering er satt til: 1 plass pr 100m² bygg.

Kravet til sykkelparkering er satt til: 1 plass pr 100m² bygg.

5.3.5 Avkjørsel

Det planlegges å opprettholde dagens avkjøring fra 6824 Fånesvegen som hovedadkomst.



Bilde av innkjøring fra fv 6824

5.4 Teknisk infrastruktur

Privat vann og avløp tenkes opprettholdt, da de kommunale anleggene ligger langt unna.

5.5 Universell utforming

Trinnløst ved hovedadkomster til bygg.

5.6 Krav om utomhusplan

Ved byggesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk som viser bebyggelsens plassering, adkomst og parkering for det tilhørende byggeområdet.

5.7 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.

5.8 Miljø/Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle funn i Artsdatabanken eller Naturbasen i området som må hensyntas. Tiltaket er vurdert til ikke å komme i konflikt med NML § 8-12.

6. Virkning og konsekvenser av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Kommunens arealdel 2015-2027 har avsatt aktuelt område til LNFR-formål, med hensynssone friluftsliv.

6.2 Konsesjon Luftfartstilsynet

Det er sendt inn søknad om konsesjon ved Solem til Luftfartstilsynet 20.04.20.

Opplysninger fra søknaden kan nevnes at planlagt åpningstid er 0700-2200 hverdager, og enkelte flygninger kan forekomme lørdag-søndag.

Det er stipulert ca 30 flybevegelser i uken.

Landingsplass skal ikke benyttes til offentlig eller internasjonal bruk.

Etter endt behandlingen av planforslaget, vil søknaden om konsesjon fra Luftfartstilsynet bli ferdigbehandlet. Luftfartsverket har stilt seg positivt til plasseringen av anlegget.

6.3 Barns interesser

Planområdet berører ikke barns interesser spesielt.

Det er derimot skiløype og skogsstier sør for planområdet. Vei videre opp til planområdet er skiltet med «privat» veg, samt at det er satt opp vegbom.

6.4 Landskap, arealbruk og friluftsliv

Landskap

Landskapet vil ikke endres vesentlig av dette planforslaget. _

Arealbruk

- Landingsstripeareal:

Skogsveg som benyttes til landingsstripe vil være noe bredere og lengre enn opprinnelig veg. Økt bredde vil ikke berøre myrparti øst for vegen. Økt lengde vil berøre noe dyrket mark på begge sider da det er krav til sikkerhetssone. For sørdelen vil ca 1000 m2 dyrkamark bli berørt, og for norddelen vil det være ca 1500 m2 som blir berørt. Landingsstripen vil ikke

dele opp dyrkajord i seg selv, fordi det har vært vei her også tidligere, men noe mer oppstykket på nordsiden er forventet grunnet sikkerhetssonen.

Landingsstripen vil kunne medføre redusert tilkomst til jordbruksarealer som ligger nord og nord-øst for planområdet. Det legges derimot opp til at landingsstripen fremdeles skal fungere som tilkomstvei til drift av nærliggende skog- og jordbruksareal, jf. Reguleringsbestemmelse § 5.2.

Sikkerhetssone sørside (ca 1000m²):



Sikkerhetssone nordside (ca 1500m²):



- Området for bygninger:

Areal som benyttes til bygninger er fra tidligere ikke dyrket mark.



Kilde: norgebilder 1964

Planforslaget er et meget godt alternativ i forhold til dagens disponering der hovedbasen er på en plass tett mot boligbebyggelse (Brannhaugen), og eksisterende landingsstripe er plassert 2 km unna ved Vikaleiret der det er potensial for meget god dyrkamark. Eksisterende landingsstripe ved Vikaleiret eies av annen grunneier og har tidligere vært leid av Heliscan. I dag er ikke landingsstripen lenger i bruk, og grunneier har delvis gjeninnført dette til jordbruksformål. Med dette planforslaget vil en ha alle disse funksjonene på samme plass, noe som ansees som meget gunstig og driftsmessig effektivt.

Omsøkt eiendom ligger godt til rette både med tanke på fremkommelighet, støy og avstand generelt til andre etableringer i kommunen.

Det er snakk om ca 2500m² dyrkamark, samt noe randsone/mindre oppstyking på nordside av landingsstripen i tilknytning til dette. Det vil fortsatt være landbruksdrift for områdene rundt dette anlegget på lik linje som i dag (grasproduksjon for salg på dyrkbare arealer). Området drives av grunneier selv, og det anses å være problemfritt å benytte landingsstripen også som veg i forbindelse med jordbruksdriften. Veirett langs landingsstripen sikres likevel i reguleringsbestemmelsene slik at dette er sikret i fremtiden, ref. reguleringsbestemmelse §4.12. Landingsbanen skal ikke være til hinder for normal drift av tilgrensende jordbruksarealer.

Friluftsliv:

Sør for planområdet ligger skiløypa i Frosta kommune, samt at det er skogsstier i området. Det er parkeringsplass for skiløype ca 400m før man kommer inn til planområdet. Etter parkeringsplass er det skiltet med «Privat veg». I tillegg er det satt opp vegbom for å komme inn på planområdet. Dette er med på å sikre at uvedkomne ikke har naturlig tilkomst til området. Planområdet vil ikke påvirke etablert skiløype eller skogsstier vesentlig negativt, men økt støy ved landing/avgang vil være en konsekvens. Det er utarbeidet eget støynotat som tar for seg støy i forbindelse med planforslaget. Det er hverken skiløyper eller andre skogsstier som vil komme i konflikt med selve reguleringsområdet. Det er ikke kryssende stier eller annen naturlig ferdsel mellom friluftsområdet og reguleringsområdet. Det er ca 230m fra landingsstripe til ytterkant skiløype/skogssti. Området rundt landingsplass er

oversiktlig. Planforslaget hindrer ikke bruk av eksisterende bruk av friluftsliv og bruk av eksisterende skiløyper/skogstier.

6.5 Stedets karakter /estetikk

Foreslått plan vil sørge for en god utnytting av arealet til formålet, slik arealplanen beskriver. Området ligger i enden av en blindveg og skjult fra nabobebyggelse.

6.6 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen konsekvenser i forhold til dagens situasjon.

6.7 Naturmangfold

Offisielle databaser på internett vedrørende registreringer, med hovedvekt på alle rødlistede arter, vernede områder og viktige naturtyper er brukt for å kartlegge dette. Viser til vurdering iht. Naturmangfoldloven (eget vedlegg)

Viser til byggesøknad av lager/garasjebygg sak nr 2016/4618-4 der Frosta kommune av notat 06.12.16 gir uttalelse at naturmangfoldet ikke vil bli vesentlig skadet.

Viser til byggesøknad av lager/garasjebygg sak nr 2016/4618-4 der Frosta kommune av notat 06.12.16 gir uttalelse at tiltaket ikke berører dyrka mark eller dyrkbar mark.

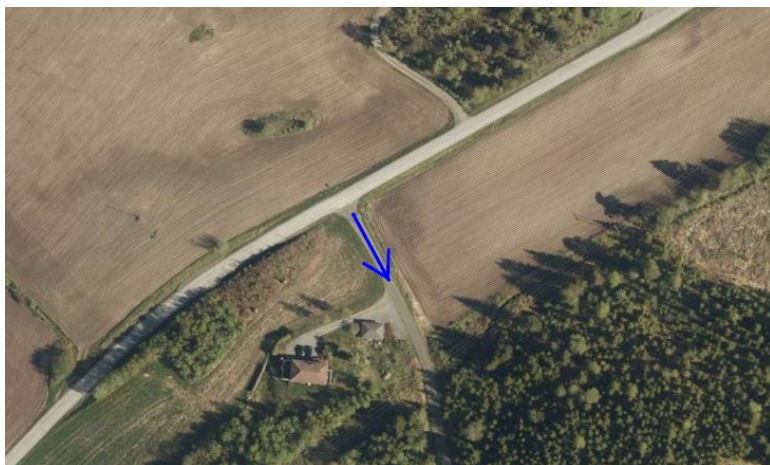
I planområdet er det ikke kjente naturmiljø som må hensyntas spesielt i planleggingen.

6.8 Adkomst

Det planlegges fortsatt å benytte eksisterende tilkomst til planområdet fra 6824 Fånesvegen. Det vil bli en noe større personbilbelastning langs den private adkomstvegen, med en beregning på ca 10 biler per dag i økt trafikk til planområdet. I tillegg vil det forekomme sporadisk besøk og varetransport. Det vil allikevel være av meget beskjeden mengde og det er vurdert at dette ikke vil gå utover eksisterende belastning samlet sett. I hovedsak benyttes veien til privatboliger og tilkomst til skiløyper og det er dette som er førende.

Kryss fra fv 6824 har god sikt mot nordøst, men en bakketopp på sørsiden medfører dårligere siktforhold mot vest. Det er utfordrende å endre innkjøringskryss, da det er bolighus på sørsiden, og dyrket mark på nordsiden. Det bør derimot gjøres siktrydding ved avkjøringen ved fv. 6824. Dette er sikret som rekkefølgekrav.

Det konkluderes med at eksisterende avkjøring opprettholdes.



Bilde viser dagens innkjøring fra fylkesveg: Kilde: norgebilder

6.9 Tilgjengelighet – universell utforming

Utearealene skal tilpasses krav til universell utforming.

6.10 ROS

ROS analysen har ikke avdekket vesentlige eller utslagsgivende konsekvenser for planforslaget.

6.11 Teknisk infrastruktur

Eksisterende energianlegg (Trafo) oppgraderes ved behov, eller det kan etableres ny trafo innenfor området.

Ved byggesøknad skal tema som vann, avløp og overvann være avklart.

7. Risiko- og sårbarhetsvurderinger

Risiko- og sårbarhetsvurderingene er gjennomført som eget vedlegg til reguleringsplanen.

7.1 Grunnforhold

Geoteknisk vurderingsrapport er utarbeidet av Norconsult AS datert 22.03.21. Den geotekniske vurderingsrapporten konkluderer med at det ikke er fare for områdeskred i planområdet, og at det ikke er behov for ytterligere grunnundersøkelser. Det er ikke oppdaget kvikkleire for området, og det er vurdert at området ikke er skred- eller flomutsatt.

Ved byggesøknad skal lokale grunnforhold være vurdert mtp fundamentsløsninger for eventuelle setningsfare.

7.2 Støyforhold

Sweco AS har utført støyberegninger for ny hovedbase på Solem. Konklusjonen i denne rapporten er at ingen boliger får støynivå over anbefalt grenseverdi Lden 52db. Det er normalt ikke aktivitet om natten. Krav til maksimalt lydnivå er derfor ikke overskredet. Grenseverdier for støy i T-1442 må overholdes. Støyforholdet skal være avklart ved byggesak.

7.3 Støvforhold

Kjørearealer vil i utgangspunktet være som dagens og det vil ikke generere mer støv til nabobebyggelse.

8. Innkomne uttalelser etter «Kunngjøring om oppstart»

Se eget vedlegg.