

DETALJREGULERING FOR BERGSLIA 2

Revidert Planbeskrivelse etter 1.gangs høring datert **09.11.2019**



~~promidt~~

Innhold

1. Bakgrunn.....	3
2. Planprosessen.....	4
3. Planstatus og rammebetingelser.....	4
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	5
5. Risiko- og sårbarhetsvurderinger (ROS)	7
6. Beskrivelse av planforslaget	11
7. Virkning og konsekvenser av planforslaget.....	16
8. Innkomne uttalelser.....	18

1. Bakgrunn

1.1 Sammendrag

På vegne av grunneiere Kristin Einarson Berg og Jørn Kristian Berg har Promidt AS utarbeidet forslag til detaljregulering for del av eiendommen Gnr 42 Bnr 1 i Frosta kommune.

Planområdet ligger mellom Alstad og Vangberg nært Frosta sentrum.

Området ligger på del av eiendom Berg og foreslås detaljregulert til boligformål med tilhørende funksjoner.

Endringer etter 1.gangshøring er merket med gul tekst.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boligformål med tilhørende utearealer og infrastruktur.

Innenfor planområdet tillates det oppført småhusbebyggelse, rekkehus og blokk. Det tillates også oppført garasjer, carporter og boder. Det skal opparbeides nødvendig parkeringsarealer og uteoppholdsarealer.

1.3 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Kommune:	Frosta	Gårds- og bruksnummer:	Gnr 42 Bnr 1
Gårdsnavn/adresse:	Berg		
Forslagsstiller:	Kristin Einarson Berg og Jørn Berg	Plankonsulent:	Promidt AS
Sentrale grunneiere:	Kristin Einarson Berg og Jørn Berg		
Planens hovedformål:	Detaljregulering	Planområdets størrelse:	10,148 daa
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2015-2027, vedtatt 27.11.17		
Grad av utnytting:	Varierer	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	61.stk
Mottatt innsigelser:	Ja	Konsekvensutredningsplikt:	Nei
Kunngjort oppstart:	15.02.2015 og 05.10.2018	Offentlig ettersyn:	
Problemstillinger:	Ingen		

1.4 Planmateriale

Planforslaget omfatter følgende materiale:

1. Plankart i målestokk 1:1000
2. Planbeskrivelse (inkl. ROS analyse)
3. Planbestemmelser
4. Sosi-fil av plankart
5. Forslag vann-, avløp- og overvannsplan
6. Illustrasjonsskisse viser mulig hus plassering
7. Kopi av tilbakemeldinger etter 1.gangs behandling
8. Geoteknisk vurderingsrapport datert 11.07.19

2. Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

- Tiltakshaver har gjennomført forhåndskonferanse med kommunen den 7. oktober 2014.
- Når planarbeidet startet opp, ble kunngjøring om igangsatt regulering annonsert i Frostingen. Berørte parter ble skriftlig varslet om oppstart 15.02.15.
- Da forslag til reguleringsplanen ble utsatt i påvente av ny arealdel for Frosta kommune, har nye naboer fått tilsendt kunngjøring om oppstart reguleringsarbeidet 05.10.18. For øvrige interessenter gjelder varsel som ble utsendt i 2015.
- Etter 1.gangs høring ble det mottatt innsigelse og annen tilbakemelding fra flere interessenter og offentlige aktører.
Disse er nå ivarettatt i ny revidert reguleringsplan.

Premidt AS, org.nr. 913 308 298
Moafjæra 10, 7606 Levanger
Tlf. 90 79 87 55
helge@premidt.no
www.premidt.no

premidt

Til

Levanger, den 05.10.18

Naboer,

Det ble sendt ut varsel om oppstart reguleringsarbeid 11.02.15 i forbindelse med planlegging av et nytt byggefelt **Bergja 2** på Frosta. Reguleringsarbeidet ble utsatt da kommunen skulle revidere sin arealplan. Dette brevet sendes nå på nytt til naboer som har tilkommet etter dette varslene ble sendt i 2015. Omfanget av varslene er uendret.

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 kunngjøres herved varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for del av eiendommen **Berg, gnr 42 bnr 1** i Frosta kommune. Planområdet er avgrenset som vist på vedlagte kart og ligger sentralt på Frosta. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende adkomst og fellesområder. Planarbeidet er ikke av en slik karakter at kommunen anser det nødvendig med konsekvensutredning etter Plan- og bygningslovens (PBL) § 4.2, eller planprogram etter PBL § 4.1

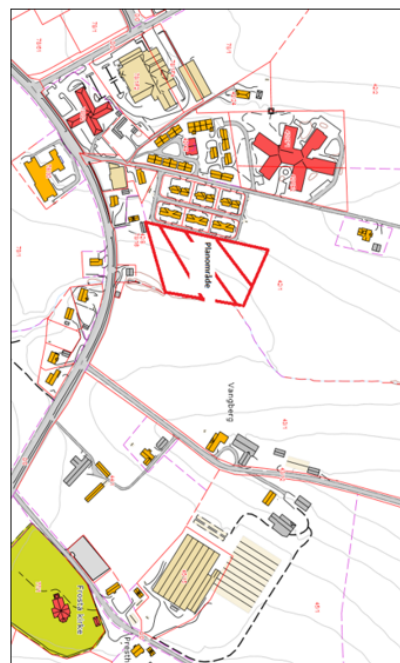
Informasjon om planarbeidet, eventuelle kommentarer og innspill rettes til:

Premidt AS
v/ Helge Skjærpe
Moafjæra 10
7606 Levanger
Tlf. 90798755
E-post: post@premidt.no

Frist for eventuelle innspill er satt til ~~20. mars 2015~~ 26.10.2018
Vedlegg: Kartutsnitt

Mvh

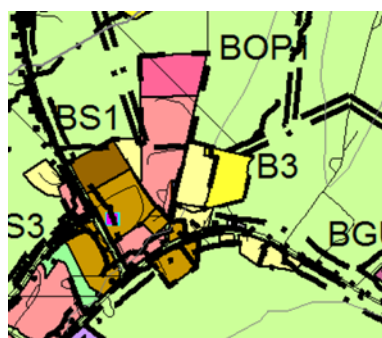
Helge H Skjærpe
Premidt AS



3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Kommunens arealdel 2015-2027 har avsatt aktuelt område B3 fra jordbruksarealer til boligformål. Ut ifra gjeldende arealdel er forslag til reguleringsplan innenfor planlagt bruk som boligformål.

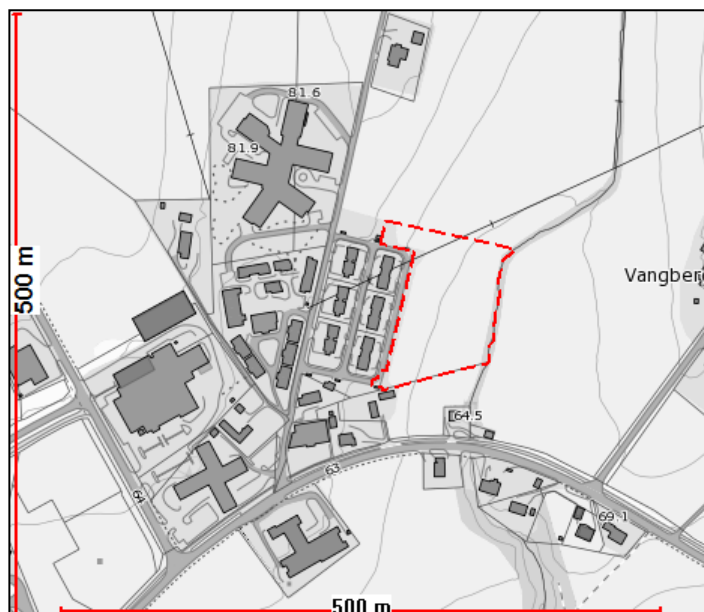


4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger mellom Alstad og Vangberg nært Frosta sentrum. Frosta skole og andre næranlegg ligger i umiddelbar nærhet. Helseinstitusjon ligger også svært nært.

Avgrensninga til planområdet er Bergslia 1 i vest, Bergsbekken i øst, privat eiendom i sør og dyrkamark i nord. Planområdets størrelse er på 10.148 daa.



4.2 Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk og landskap

Området er i dag fulldyrka jord.

Landskapet består av en svak helning mot øst ned til Bergsbekken, ellers flatt område.

Byggeformen i nærmiljøet består i hovedsak av eneboliger og rekkehus med saltak og trekledning som fasademateriale.

Det er gode solforhold på området, spesielt mot sør og sør-øst. Området ligger litt i le for vær og vind fra vest.



Bildet viser boliger i Bergslia trinn 1



Bildet viser tomt til Bergslia trinn 2

4.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatiske fredete kulturminner for området.

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og meldes til kulturvernmyndighetene.

4.4 Naturverdier og rekreasjonsverdi

Det er ikke registrert vegetasjon, dyreliv eller naturtyper som kan ta skade av en detaljregulering.

Det finnes mange gode friluftsområder i nærheten. Dette i form av bl.a. turstier og mindre veier.

4.5 Trafikkforhold

For å komme til området svinger man av Fv6822 rett før Alstad. Deretter følges kommunal vei til området. Det er ca 170 m fra Fv6822 til området. Adkomst til området blir fra eksisterende veg via Bergslia del 1.

4.6 Universell tilgjengelighet

Planområdet helles svakt østover og er lett tilgjengelig. Det ligger godt til rette for fremkommelighet for bevegelseshemmede.

4.7 Barns interesser

Frosta skole ligger ca. 400 m fra området og har en rekke ulike funksjoner som lekeareal.

Frosta idrettsanlegg ligger ca. 1.km fra området og inneholder bl.a. fotballbane, løpebane og innendørs idrettshall.

4.8 Utbyggingsavtale

Før igangsettelsestillatelse kan gis skal det avklares med Frosta kommune om utbyggingsavtale skal gjøres gjeldende.

4.9 Teknisk infrastruktur

- Området er tilknyttet det kommunale ledningsnett for vann og avløp i området.
- På nord-delen av området er det høgspenningslinje i luftlinje.



Bildet viser høgspenningslinje i luftlinje.

5. Risiko- og sårbarhetsvurderinger (ROS)

Risiko- og sårbarhetsvurderingene er gjennomført med utgangspunkt i Direktoratet for sivil beredskaps retningslinjer for gjennomføring av slike analyser. Utgangspunktet for analysen har vært å synliggjøre og forebygge mulige uønskede hendelser. Uønskede hendelser kan være fare for mennesker, miljø og økonomiske verdier og trusler mot samfunnsviktige funksjoner.

5.1 Metode

Analysen er gjennomført med sjekkliste basert på DSB¹ veileder. Analysen er basert på forslag til reguleringsplan. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene. Forhold som er med i sjekklista, men ikke er tilstede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen og kun unntaksvis kommentert.

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

- **Lite sannsynlig:** mindre enn en gang i løpet av 50 år
- **Mindre sannsynlig:** mellom en gang i løpet av 10 år og en gang i løpet av 50 år
- **Sannsynlig:** mellom en gang i løpet av ett år og en gang i løpet av 10 år
- **Meget sannsynlig:** mer enn en gang i løpet av ett år

Vurdering av konsekvenser av uønskete hendelser er delt i:

1. **Ufarlig:** Ingen personskader, ingen direkte skader på miljøet, kun mindre forsinkelser. Systemet settes midlertidig ut av drift. Ikke behov for reservesystemer.
2. **En viss fare:** Kan føre til få og små personskader samt mindre skader på miljøet, dersom det ikke finnes reservesystemer/alternativer. Systemet settes midlertidig ut av drift.
3. **Kritisk:** Hendelsen kan føre til personskade og evt. omfattende skader på miljøet. Driftsstans i flere døgn.
4. **Farlig:** Hendelsen kan føre til alvorlige skadde og dødsfall (en person) samt evt. Alvorlige skader på miljøet. Systemet settes ut av drift over lengre tid
5. **Katastrofalt:** Hendelsen kan føre til flere døde samt evt. Svært alvorlige og langvarige skader på miljøet. Hoved- og avhengige systemer settes permanent ut av drift.

¹ Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser (1994) og Systematisk samfunnssikkerhets- og beredskapsarbeid i kommunene (2001).

Risiko uttrykkes ved sannsynligheten for og konsekvensene av uønskede hendelser. For å sammenligne risikonivået for ulike hendelser benyttes en risikomatrise.

Tabell 1 Matrise som viser prinsippet for klassifikasjon av risiko

		Konsekvenser				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
Sannsynlighet	4. Meget sannsynlig					
	3. Sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig					
	1. Lite sannsynlig					

- Hendelser i røde felt: Indikerer uakseptabel risiko. Tiltak nødvendig for å redusere risiko til gul eller grønn.
- Hendelser i gule felt: Indikerer risiko som må vurderes mht. tiltak som reduserer risiko. Tiltak vurderes ut fra kostnad i f.h.t. nytte
- Hendelser i grønne felt: Indikerer akseptabel risiko.

5.2 Uønskete hendelser, konsekvenser og tiltak

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i tabell 2.

Tabell 2 Bruttoliste mulige uønskete hendelser

Hendelse/Situasjon		Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras/-skred	Nei				Relativt gode, stabile grunnforhold. NGU løsmassekart angir tykk havavsetning og tykk morenelag for aktuelt område. Geotekniske grunnundersøkelser er gjennomført og vedlagt.
2. Snø-/isras	Nei				Ikke relevant
3. Flomras	Nei				Ikke relevant
4. Elveflom	Ja	2	1		Bekken øst for planområdet har liten vannføring og nedslagsfelt. Det skal opprettholdes en kantsone på ca 6m mot bekken som et naturlig vegetasjonsbelte.
5. Tidevannsflom	Nei				Ikke relevant
6. Radongass		2	2		Radonsperre legges for boliger
Vær, vindeksponering. Er området:					
7. Vindutsatt	Nei				Ikke relevant
8. Nedbørutsatt	Nei				Ikke relevant
Natur- og kulturområder. Medfører planen/tiltaket fare for skade på:					

Hendelse/Situasjon		Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
9. Sårbar flora	Nei				Ikke relevant
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				Ikke relevant
11. Verneområder	Nei				Ikke relevant
12. Vassdragsområder	Ja	1	1		Bevarer viktig kantvegetasjon mot åpen bekk.
13. Fornminner (afk)	Nei				Ikke relevant
14. Kulturminne	Nei				Vurdert av FK i forhold til automatisk fredede kulturminner.
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				Ikke relevant
16. Havn, kaianlegg	Nei				Ikke relevant
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				Ikke relevant
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				Ikke relevant
19. Kraftforsyning					Ikke relevant
20. Vannforsyning					Ikke relevant
21. Forsvarsområde					Ikke relevant
22. Tilfluktsrom					Ikke relevant
23. Område for idrett/lek					Ikke relevant
24. Park; rekreasjonsområde					Ikke relevant
25. Vannområde for friluftsliv					Ikke relevant
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
26. Akutt forurensning					Ikke relevant
27. Permanent forurensning					Ikke relevant
28. Støv industri					Ikke relevant
29. Støy industri					Ikke relevant
30. Støy støytrafikk	Ja	3	1		Boliger ligger langt fra stamvei.
31. Forurensset grunn					Ikke relevant
32. Forurensning i sjø/vassdrag					Ikke relevant
33. Høyspentlinje (em stråling)	Ja	3	2		Eksisterende høyspent må legges i jord innenfor planområdet. Sikret i bestemmelsene.
34. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver osv)					Ikke relevant
35. Avfallsbehandling					Ikke relevant
36. Oljekatastrofeområde					Ikke relevant
Medfører planen/tiltaket:					
37. Fare for akutt forurensning					Ikke relevant
38. Støv og støy; industri					Ikke relevant

Hendelse/Situasjon		Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
39. Støv					Ikke relevant
40. Støy vegtrafikk	ja	1	1		Noe økt trafikk må forventes
41. Støy og støv fra andre kilder					Ikke relevant
42. Forurensning til vassdrag					Ikke relevant
43. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver osv)					Ikke relevant
Transport. Er det risiko for:					
44. Ulykke med farlig gods					Ikke relevant
45. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området					Ikke relevant
Trafikksikkerhet:					
46. Ulykke i av-/påkørsler	ja	2	2		Det er viktig å skilte de nye trafikktiltakene godt og merking med maling og kansteinslinjer. Viktig å vise at det er adkomster.
47. Ulykke med gående/syklende	ja	1	1		Det er viktig å sikre lav fart innenfor feltet.
48. Andre ulykkespunkter					
Andre forhold:					
49. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
50. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
51. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
52. Naturlige terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	Nei				
53. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc	Nei				
Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring:					
54. Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring	ja	2	3		Det skal lages en trafikk varslingsplan innen anleggsarbeidene starter.

5.3 Grunnforhold

Geotekniske grunnundersøkelser ble gjennomført uke 36, 2019.

Geoteknisk vurderingsrapport datert 07.11.19 oppgir følgende:

«Området står ikke i fare for å bli rammet av flom eller skred fra høyereliggende terreng. Det er heller ikke fare for at den aktuelle tomte raser ut i Bergsbekken mot øst. Det er utført stabilitetsberegninger med tanke på oppfylling og bebyggelse på tomte. Beregningene viser tilfredsstillende sikkerhet mot skred.»

5.4 Støyforhold

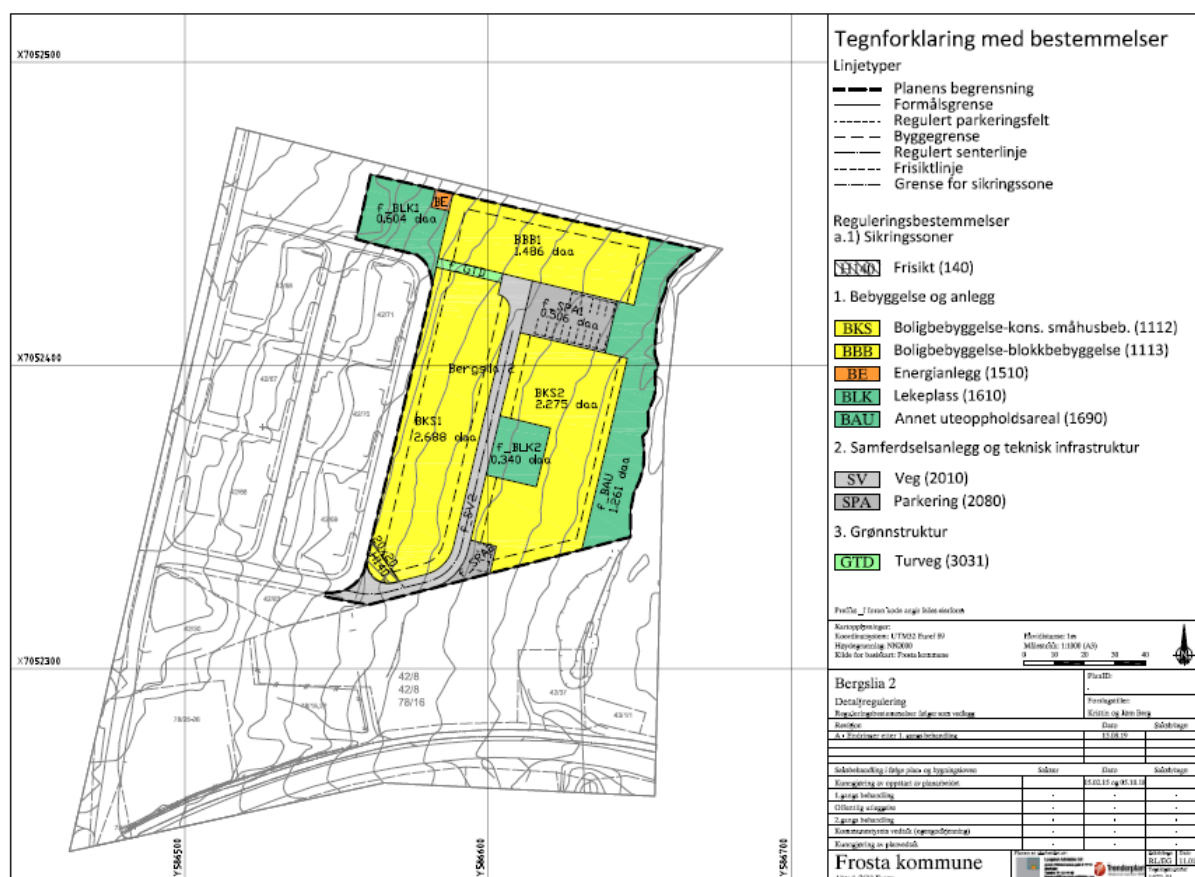
Det er ikke støyutfordringer iht. støysonkartet. Området ligger lang fra **Rv6822** som heller ikke har støysonfelt på sidene.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planområdet er på **10.148** daa og foreslås regulert til følgende formål:

1. **Bebyggelse og anlegg**
 - 1.1 Boligbebyggelse, småhusbebyggelse BKS 1 og 2
 - 2.1 Boligbebyggelse, småhusbebyggelse/boligblokk BBB 1
 - 3.1 Trafo/energianlegg (BE)
 - 4.1 Renovasjon (BRE)
 - 5.1 Lekeplass (BLK)
 - 6.1 Annet uteoppholdsareal (BAU)
2. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - 2.1 Kjørevei (SV)
 - 2.2 Parkering (SPA)
3. **Grønnstruktur**
 - 3.1 Turvei (GTD)



FELTNAVN	Formål	Areal
f_GTD	Turveg	0,066
f_SPA1	Parkering	0,506
f_SPA2	Parkering	0,119
f_SV2	Veg	0,767
f_BAU	Annet uteoppholdsareal	1,261
f_BLK2	Lekeplass	0,34
f_BLK1	Lekeplass	0,604
BKS2	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	2,275
BKS1	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	2,688
BBB1	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1,486
BE	Energianlegg	0,036
	Planområde	10,148
	Frisikt	0,073

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Gjennom reguleringsbestemmelsene er det gitt regler for bebyggelsens volum og det er sikret at bebyggelsen får et enhetlig uttrykk.

I planforslaget er det vedlagt illustrasjoner som viser tiltenkt utnyttelse av planarealet.

Området ligger mellom byggefeltet Bergslia 1 og Bergsbekken, og er et naturlig område for utvidelse av byggefeltet. Terrenget er hellende mot øst og noe oppfylling for å forme tomten er planlagt. Boenhetene får hovedutsikten sin i sør og øst, og området har generelle fine sol- og utsiktsforhold. Plassering av bebyggelsen er tilstrebes slik at området får et helhetlig preg med gode siktlinjer, samt åpenhet mellom byggene.

BKS1:

Området i vest nærmest Bergslia 1 tenkes samme boligprinsipp som tidligere, altså 4 mannsboliger ellers tilsvarende. Takform og uttrykket vil nok bære preg av mer moderne arkitektur.

BKS2:

Østlig delen av området ligger på laveste punkt. Her tenkes det 6 mannsboliger og innslag av 2 og/eller 4 mannsbolig. Disse tenkes vridd i forhold til BSK1 slik at en får bedre lys og utsiktsforhold på området.

BBB1:

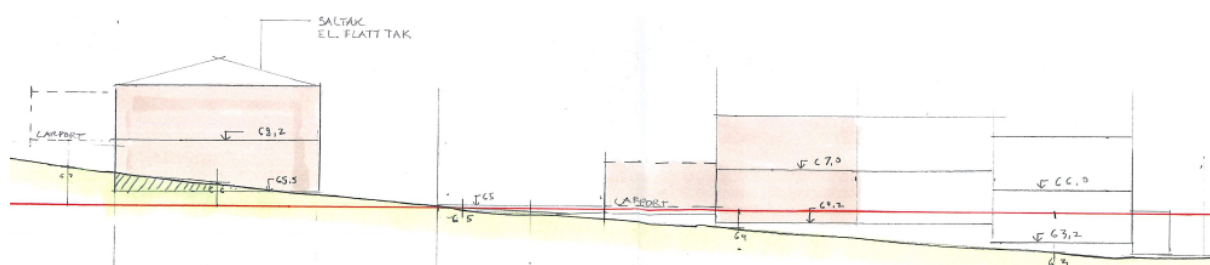
For nordre delen av området tenkes en boligblokk med inntil 4.etasjer og parkeringsetasje/kjeller.

Blokken vil få hovedutsikt i sør og fin utsikt mot fjorden.

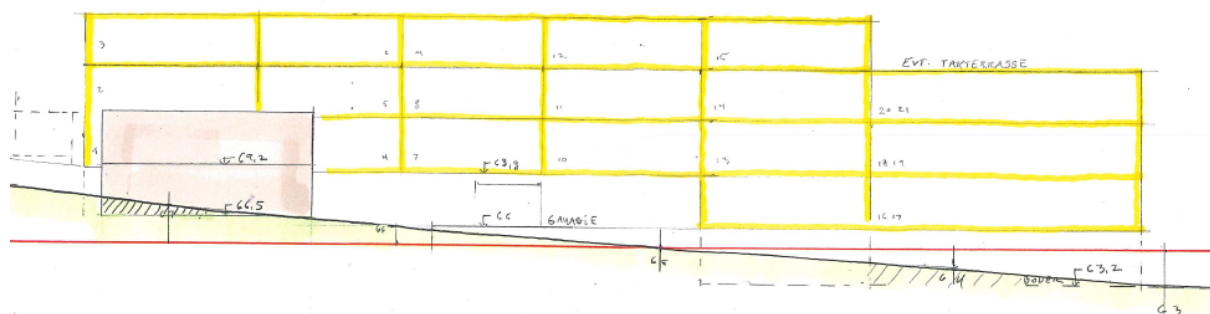
Alternativt for blokk er å bygge småhusbebyggelse tilsvarende BKS2.



Illustrasjon på mulig plassering og utforming



Illustrasjon på mulig snitt lengst sør på området



Illustrasjon på mulig snitt lengst nord på området

6.3 Bebyggelse og anlegg

6.3.1 Område for boliger (BKS1, BKS2, BBB1)

Innenfor området som omfatter boligdelen, med tilhørende parkering, garasjer og boder, legges det opp til en høy utnyttning. Planforslaget gir 61 boenheter som er iht. arealplanens krav med 6 enheter pr dekar.

Planområdet er tenkt oppdelt i ulike typer bygningsmasse for å få noe variasjon på bebyggelsen. Det legges opp til trinnvis utbygging av området.

BKS 1:

Dette området ligger lengst vest og nærmest eksisterende bebyggelse (Bergslia 1). Her er hustypene tilsvarende den eksisterende bygningsmassen med kjedet rekkehus og 4 boenheter pr hus med sokkel.

Felt BKS 1 har utnyttning mellom 30 - 50 % BYA

BKS 2:

Dette området ligger lengst øst og har småhusbebyggelse/rekkehus med prinsipp 6 mannsboliger og innslag av 2 eller 4 mannsbolig i en og to etasjer.

Felt BKS 2 har utnyttning mellom 30 - 50 % BYA

BBB 1:

Området som ligger lengst nord planlegges som boligblokk, småhusbebyggelse eller rekkehus.

Felt BBB 1 har utnyttning mellom 30 - 70 % BYA

6.3.2 Energianlegg (BE)

Det er satt av plass for trafo nordvest for området.

6.3.3 Renovasjonsanlegg (BRE)

Det er planlagt felles avfallsanlegg på området BKS1. Avfallsanlegget plasseres slik at tømning kan skje fra vei vest for BKS1. Endelig plassering skal avklares med Innherred Renovasjon før byggetillatelse kan gis.

6.3.4 Lekeplass (BLK)

I planforslaget er det avsatt to lekeplasser ca. hhv 0,319 og 0,604 daa., samt annet uteoppholdsareal på 1,261 daa.

Den ene lekeplassen er sentrert på området, men den andre ligger i bakkant og mer beskyttet. Arealer skal opparbeides til fellesareal for lek og uteopphold. På arealer tillates oppført lekeutstyr, sandkasse, sittemøbler mm.

BLK1 skal være ferdigstilt før 25 % av boligene kan tas i bruk.

6.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.4.1 Kjørevei (SV)

Kjørevei SV1 er en eksisterende vei som blir benyttet både av Bergslia 1 og 2. Kjørevei SV2 er en ny fellesvei for Bergslia 2. Ny vei tilknyttes eksisterende vei ved kryss SV1. Det er etablert gang- og sykkelvei langs Rv6822.

6.4.2 Parkeringsplasser (SPA)

Kravet til bilparkering er satt til: 1,4 pr. boenhet

BKS1 har plass i carport/garasje og oppstillingsplass ved bygget

BKS2 har plass i carport/garasje og oppstillingsplass i nærheten
BBB1 har parkeringskjeller og/eller oppstillingsplass på bakkeplan ved blokkbebyggelse
BBB1 har plass i carport/garasje og oppstillingsplass i nærheten ved småhusbebyggelse/rekkehus.

Gjesteparkering er felles for området.

Kravet til sykkelparkering er satt til: 2,0 pr boenhet.

Dette løses med oppstilling på bakkeplan, i carport/garasje, boder eller parkeringskjeller for området.

Dette betyr ved en full utnyttelse (61 boenheter):

- 86 parkeringsplasser for bil
- 122 parkeringsplasser for sykkel

Dette er iht. gjeldende planbestemmelser i arealplanen.

6.5 Grønnstruktur

6.5.1 Grøntareal (GTD)

Det er etablert en turvei for tilgang til uteopphold BLK1.

6.6 Teknisk infrastruktur

Kommunale VA ledninger blir påvirket av denne utbyggingen, da VA ledninger ligger i området som skal utbygges. Dette må avklares med Frosta Kommune før igangsettelsestillatelse kan gis. Forslag til vann- og avløpsplan er vedlagt.

På nord-delen av området er det høgspenlinje i luftlinje. Denne må endres før bebyggelse BBB området kan starte opp. Det er satt av egen plass for trafo i dette området.

6.7 Tilgjengelig boenheter / universell utforming

Under utformingen av felles uteareal for boligområdene skal det tas hensyn til at de skal kunne brukes av alle mennesker, på en likestilt måte og uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. Minimum 30 % av boligene skal tilfredsstille kravene til tilgjengelig boenheter. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

6.8 Uteoppholdsareal

Planforslaget inneholder et område regulert til felles lek/uteopphold. I tillegg er det tilrettelagt for privat uteopphold for flere av boenhetene.

6.9 Barns interesser

Reguleringen medfører ikke tap av eksisterende lekeområder for barn og unge. Området benyttes ikke som lekeareal for barn slik det ligger i dag.

Det er i planforslaget regulert inn et område til felles lek/uteopphold, BLK1, som skal være ferdigstilt før 25 % av boligene tas i bruk.

6.10 Krav om utomhusplan

Ved bygge-/rammesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk min. 1:500 som viser bebyggelsens plassering, adkomst, parkering og uteoppholdsareal for det tilhørende byggeområdet.

6.11 Kulturminner

Vi er ikke kjent med at det er finnes kulturminner i de arealene som omfattes av reguleringsplanen.

6.12 Miljø/Naturmangfold

Mot Bergsbekken skal det være en kantsone på ca 6m med naturlig vegetasjonsbelte.

Det utarbeides en anleggsplan i forhold til bekken i byggefasen.

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

7. Virkning og konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommunedelplan.

Kommunens arealdel 2015-2027 har avsatt aktuelt område B3 fra jordbruksarealer til boligformål.

7.2 Landskap

Området ligger som en naturlig fortsettelse av Bergslia 1 og vil utfylle området på en god måte. Landskapet vil ikke endres vesentlig av dette planforslaget, men vil forsterke fortettingen i nærheten av Frosta sentrum.

7.3 Stedets karakter /estetikk

Foreslått plan med utnyttelsesgrad og høydebegrensninger vil falle naturlig inn sammen med nærmiljøets omgivelser, og danne et mer helhetlig boligfelt.

7.4 Uterom

Privat uteoppholdsarealer vil opparbeides i form av balkonger og felles uterom på bakkeplan, samt offentlige utearealer i nærheten.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen konsekvenser.

7.6 Naturmangfold

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

7.7 Sosial infrastruktur

Det er tilstrekkelig kapasitet på skoler og barnehager i Frosta kommune.

Det er etablert gang- og sykkelveg fra området til sentrumsnære aktiviteter, kollektivtransport, butikker og skole langs Rv6822.

Ved full utbygging av planområdet vil det være en økning i biltrafikk og myke trafikanter.

Det er vurdert at planområdet ligger nært Rv6822 (ca 170m) og vil av den grunn ikke skape behov for utvidelse av veinettet i området.

7.8 Barns interesser

Opparbeidelse av to lekeplasser, annet uteoppholdsareal, samt nære offentlige anlegg ved f.eks. Frosta skole.

7.9 Tilgjengelighet – universell utforming

Utearealene skal tilpasses krav til tilgjengelighet og universell utforming.

7.10 ROS

ROS analysen har ikke avdekket vesentlige konsekvenser for planforslaget.

7.11 Teknisk infrastruktur

Ny trafo etableres.

Omlegging av kommunale VA ledninger i området avklares med Frosta kommune før byggetillatelse kan gis.

7.12 Omgivelser i byggefasen

Det utarbeides en plan i byggefasen som sikrer omgivelsene i denne fasen.

8. Innkomne uttalelser etter 1.gangs høring

Det har etter 1.gangs høring kommet 7 tilbakemeldinger:

8.1 Innherred Renovasjon

Det anbefales at området f BRE1 benyttes som felles avfallspunkt. Området justeres noe slik at renovasjonsbil kan tømme fra vegen SV 1.

Dette er hensyntatt i revidert planbeskrivelse.

8.2 Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen opplyser at Bergsbekken er et viktig gyteområde for sjørret, og forutsetter at kantvegetasjonen langs bekken ivaretas.

Fylkeskommunen mener at avfallspunkt f BRE2 kan skape konflikt mot lekearealet i samme område.

Dette er hensyntatt i revidert plan og plankart.

8.3 Komite Utvikling Frosta kommune

Komite Utvikling støtter forslaget til utbygging i Bergslia, synes det er positivt for kommunen.

Uttalelsen tas til etterretning.

8.4 Statens Vegvesen

Statens Vegvesen kommer med et faglig råd:

Det er uheldig at del av lekeplass BLK2 er avsatt til renovasjonsanlegg, og en bør se på annen løsning.

Fylkesvegene bør nummereres med korrekte veinummer.

Renovasjonsanlegget som er omtalt er fjernet og ny løsning foreligger i ny plan og plankart.

Ifølge flere kart heter fylkesveien fra området mot skolen Fv63, men hos Statens Vegvesen sine kart heter den Fv6822. Dette er nå korrigert i ny plan.

8.5 Fellesrådet for funksjonshemmede og eldre Frosta kommune

Fellesrådet forutsetter at utbyggingen skjer i henhold til gjeldende regler for universell utforming.

Uttalelsen tas til etterretning.

8.6 Direktoratet for mineralforvaltning

DMF har ingen merknader til høringen av reguleringsplanen.

Uttalelsen tas til etterretning.

8.7 Fylkesmannen i Trøndelag og NVE

Fylkesmannen sender en samordnet uttalelse fra Fylkesmannen og NVE.

Det fremmes følgende innsigelser til reguleringsplanen;

Fylkesmannen:

1. Reguleringsplanen må sikre en arealutnyttelse i tråd med kommuneplanens arealdel
2. Det må foreligge tilstrekkelige vurderinger av grunnforhold og en fagkyndig dokumentasjon av dette.

NVE:

1. Det må foreligge fagkyndig dokumentasjon på at byggegrunnen imøtekommer gjeldende krav til sikkerhet.

Reguleringsplanen er nå justert slik at kommuneplanens arealdel iht. arealutnyttelse er ivaretatt. Dette betyr at det oppføres 6.stk boenheter pr dekar. Nytt areal for reguleringsplanen er 10,148 dekar x 6 gir 61. stk. boenheter.

Det skal gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser i starten av september 2019. Vurderingene og dokumentasjonen av denne undersøkelsen skal legges til grunn for at byggetillatelse kan gis.

Faglige råd fra Fylkesmannen:

1. Ber om at det settes av en kantsone på minimum 6m langs bekken der målet er å ivareta/eller reetablere et naturlig vegetasjonsbelte.
2. Det tas inn i bestemmelsene at det skal utarbeides en anleggsplan som viser hvordan bekken skal ivaretas i anleggsfasen.
3. For å sikre en tilstrekkelig utnyttelse av arealet, gis det råd om at det også settes inn minimum utnyttelsesgrad i bestemmelsene.
4. Det utarbeides bestemmelse som sikrer omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.

Kantsone av Bergsbekken er medtatt i planbeskrivelsen.

Anleggsplan for Bergsbekken er medtatt i planbeskrivelsen.

I planbeskrivelsen er det ivaretatt minimum utnyttelsesgrad.

Det er utarbeidet eget punkt (7.12) i planbeskrivelsen som sikrer omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.