

Frosta kommune

PLANBESKRIVELSE

2007003-A Jotrøa

Reguleringsendring

Vedtatt 12.03.2024

Dato: 24.11.2023

Planbeskrivelse

2007003-A Jotrøa - Reguleringsendring
Frosta kommune, vedtatt planendring 12.03.2024

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn.....	3
1.1	Bakgrunn og hensikt med planarbeidet.....	3
1.2	Forslagsstiller og eiendomsforhold	3
1.3	Vurdering – reguleringsendring etter forenklet prosess	3
1.4	Avgrensning av planområde	3
1.5	Vurdering av krav om planprogram og konsekvensutredning.....	4
2	Planstatus og rammebetingelser	4
2.1	Nasjonale føringer	4
2.1.1	Sivilbeskyttelsesloven	4
2.1.2	Plan- og bygningsloven	4
2.1.3	Kommunal- og distriktsdepartementets rundskriv H-5/18.....	4
2.1.4	Byggteknisk forskrift (TEK17) med veileder	4
2.2	Kommunale føringer.....	5
2.2.1	Kommuneplanens arealdel 2015-2027	5
2.2.2	Gjeldende reguleringsplaner	5
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	6
3.1	Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet.....	6
3.2	Arealbruk og tilstøtende arealbruk	7
3.3	Landskap	7
3.4	Kulturminner	7
3.5	Naturverdier.....	7
3.6	Friluftsliv og barns interesser	8
3.7	Grunnforhold/naturfare	8
4	Beskrivelse av reguleringsendringen.....	9
4.1	Hensynssone med bestemmelser	9
5	Virkninger av planendringen	9
6	ROS-analyse	10

Planbeskrivelse

2007003-A Jotrøa - Reguleringsendring
Frosta kommune, vedtatt planendring 12.03.2024

1 Bakgrunn

1.1 Bakgrunn og hensikt med planarbeidet

Planområdet ligger i Småland på Frosta. Hensikten med reguleringsendringen er å hensynta at det er påvist sprøbruddmateriale (kvikkleire) i en posisjon øst for planområdet, og at det ikke er dokumentert tilfredsstillende områdestabilitet. Funnet ble gjort i forbindelse med reguleringsarbeid i området, som siden ble avsluttet.

Det settes inn hensynssone med bestemmelse om at det ikke tillates flere boenheter i henhold til gjeldende reguleringsplan 2007003 Gnr.79 Bnr.1, Jotrøa – Tomter for småbruk, før tilfredsstillende områdestabilitet er dokumentert.

Gjeldende plan har ikke planbeskrivelse. Denne planbeskrivelsen er begrenset til reguleringsendring for hensynssone H310 Ras- og skredfare med bestemmelser.

1.2 Forslagsstiller og eiendomsforhold

Frosta kommune er forslagsstiller.

Eiendomsforhold for eiendommer som berøres av planendringen er angitt under:

Gnr./bnr. 79/79

Gnr./bnr. 31/48 - Trøndelag fylkeskommune

Gnr./bnr. 79/73

Gnr./bnr. 79/65

Gnr./bnr. 79/76

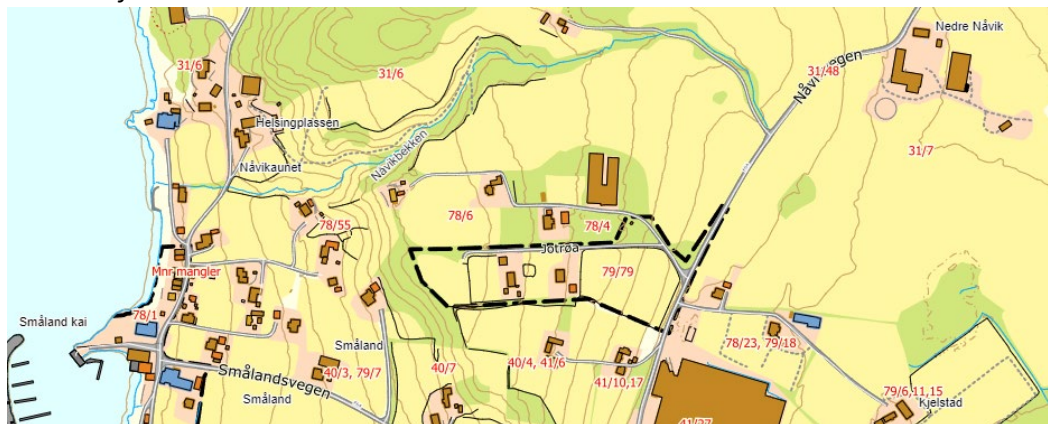
Gnr./bnr. 79/13

1.3 Vurdering – reguleringsendring etter forenklet prosess

Endringen er vurdert i henhold til vilkår i plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd og rundskriv [H-6/17](#). Det er konkludert med at endringen kan gjennomføres som endring av gjeldende plan med forenklet planprosess siden den ikke endrer planens innhold, men synliggjør og sikrer forhold som må avklares før videre utbygging i området kan tillates.

1.4 Avgrensning av planområde

Planendringen omfatter hele planområdet til gjeldende reguleringsplan 2007003 Gnr.79 Bnr.1, Jotrøa – Tomter for småbruk.



Figur 1 Planområdet er markert med svart stiplet linje.

Planbeskrivelse

2007003-A Jotrøa - Reguleringsendring
Frosta kommune, vedtatt planendring 12.03.2024

1.5 Vurdering av krav om planprogram og konsekvensutredning

Planendringen gjelder innføring av hensynssone for ras- og skredfare innenfor gjeldende reguleringsplan. Tiltaket er ikke listet opp i forskriftens vedlegg I eller vedlegg II, som skal vurderes å ha konsekvensutredning og planprogram. Tiltaket medfører ingen vesentlig virkning for miljø eller samfunn.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Nasjonale føringer

2.1.1 Sivilbeskyttelsesloven

Kommunen har et ansvar for sikkerhet for egne innbyggere og besøkende etter sivilbeskyttelsesloven.

2.1.2 Plan- og bygningsloven

For å sikre at området ikke bygges ut i henhold til vedtatt plan uten videre undersøkelser, ilegges planen hensynssone for ras- og skredfare med bestemmelse om at det ikke tillates nye boenheter inntil det kan dokumenteres tilstrekkelig sikker byggegrunn. Det vises til plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 12 og § 28-1 første og andre ledd:

Jamfør § 12-7 punkt 12, kan det settes planbestemmelser om krav til nærmere undersøkelser:

«Krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for miljø, helse, sikkerhet, tilgjengelighet for alle, og andre samfunnsinteresser, ved gjennomføring av planen og enkelttiltak i denne».

§ 28-1, første og andre ledd:

«Grunn kan bare bebygges eller eiendom opprettes eller endres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. <...> For grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot opprettelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal».

2.1.3 Kommunal- og distriktsdepartementets rundskriv H-5/18

Ved utarbeidelse av gjeldende plan forelå det ikke kunnskap om potensiell skredfare i området. Rundskrivet viser til at (KMD, 2018, s. 16):

«Hovedregelen er at potensielle fareområder bør avklares og synliggjøres i plan. Plan- og bygningsloven § 28-1 er en sikkerhetsventil, og kommer til anvendelse i situasjoner der det ikke foreligger plan, eller der man ved utarbeidelse av planen ikke var klar over at det forelå fare, det foreligger ny kunnskap eller endrete forhold som tilsier at området ikke bør utbygges, alternativt at det må tas særskilte forholdsregler ved utbygging.»

2.1.4 Byggteknisk forskrift (TEK17) med veileder

Forskriftens kapittel 7 omhandler sikkerhet mot naturpåkjenninger, og sikkerhet mot skred er regulert i § 7-3.

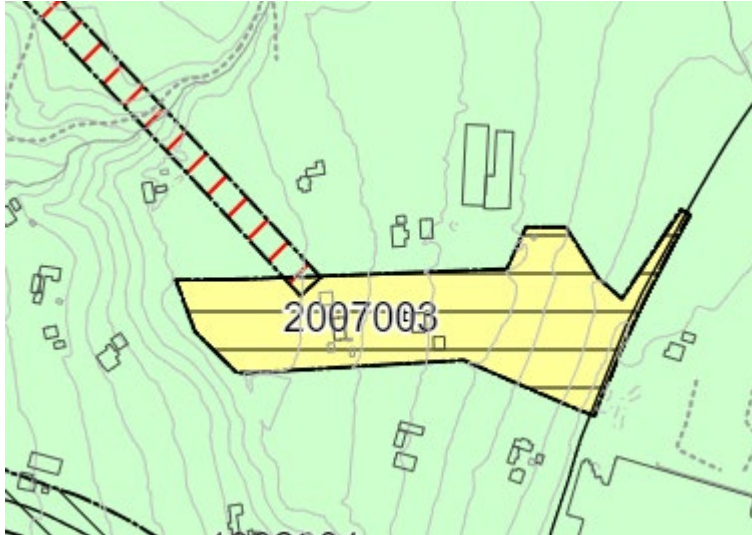
Planbeskrivelse

2007003-A Jotrøa - Reguleringsendring
Frosta kommune, vedtatt planendring 12.03.2024

2.2 Kommunale føringer

2.2.1 Kommuneplanens arealdel 2015-2027

I kommuneplanens arealdel er området vist som boligbebyggelse – nåværende. Det ligger også en hensynssone for høyspenningsanlegg innenfor planområdet.



Figur 2 Kommuneplanens arealdel

2.2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er én gjeldende reguleringsplan som omfattes av planendringen, 2007003 Gnr.79 Bnr.1, Jotrøa – Tomter for småbruk, vedtatt i 2007. Det ble vedtatt mindre endring av gjeldende plan i 2009 og i 2012. Plankart og bestemmelser ble justert for begge planendringene. Planendringene ble ikke gitt egen plan-ID.

2007003-A Jotrøa - Reguleringsendring
Frosta kommune, vedtatt planendring 12.03.2024



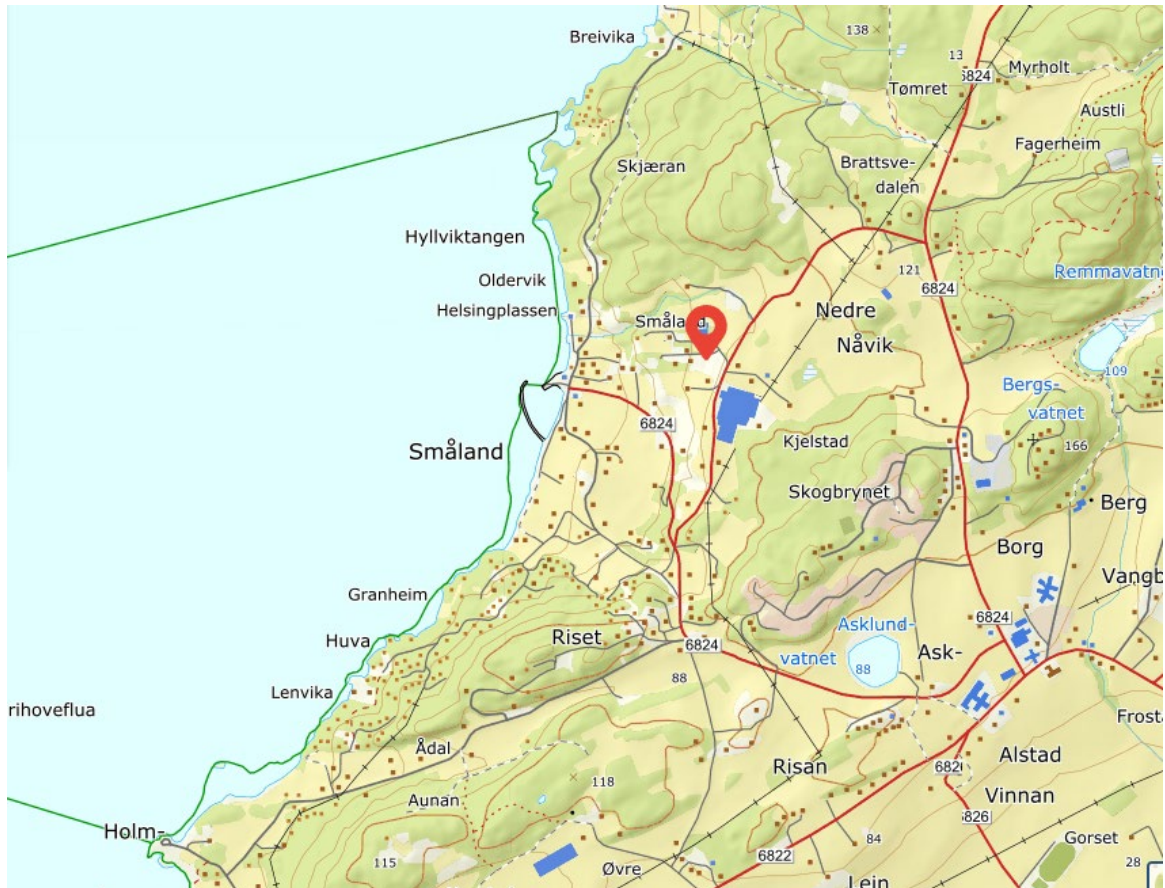
3.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Side 6 av 10

Planbeskrivelse

2007003-A Jotrøa - Reguleringsendring

Frosta kommune, vedtatt planendring 12.03.2024



Figur 4 Planområdets beliggenhet.

3.2 Arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området består av dyrkamark, litt skog/vegetasjon og bebygd areal.

Planområdet ligger i et område med dyrkamark og spredt bebyggelse. Området grenser til dyrkamark i sør, og boligbebyggelse, skog og dyrkamark i nord. Mot øst grenser området mot fylkesveg 6824 Nåvikvegen og i vest mot en bratt skogkledd skråning. Øst for fylkesvegen ligger det et gartneri (Frosta grønt). Ca. 240 meter nord for planområdet ligger Nåvikbekken, som renner i en ravedal ned til fjorden.

3.3 Landskap

Området ligger i et jordbrukslandskap med åkerteiger, spredt bebyggelse og små områder med tettere vegetasjon. Området er vestvendt og skrånende, med sjøutsikt og gode solforhold. Området ligger ca. 500 meter fra sjøen.

3.4 Kulturminner

Det ble utført arkeologiske undersøkelser i planområdet i mai 2008. Innenfor planområdet ble det avdekket bosetningsspor fra jernalderen og rydningsrøys med ukjent datering. En stor gravrøys ble avdekket rett vest for planområdet fra bronsealder-jernalder. Etter de arkeologiske undersøkelsene ble kulturminnene frigitt.

3.5 Naturverdier

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet.

Planbeskrivelse

2007003-A Jotrøa - Reguleringsendring

Frosta kommune, vedtatt planendring 12.03.2024

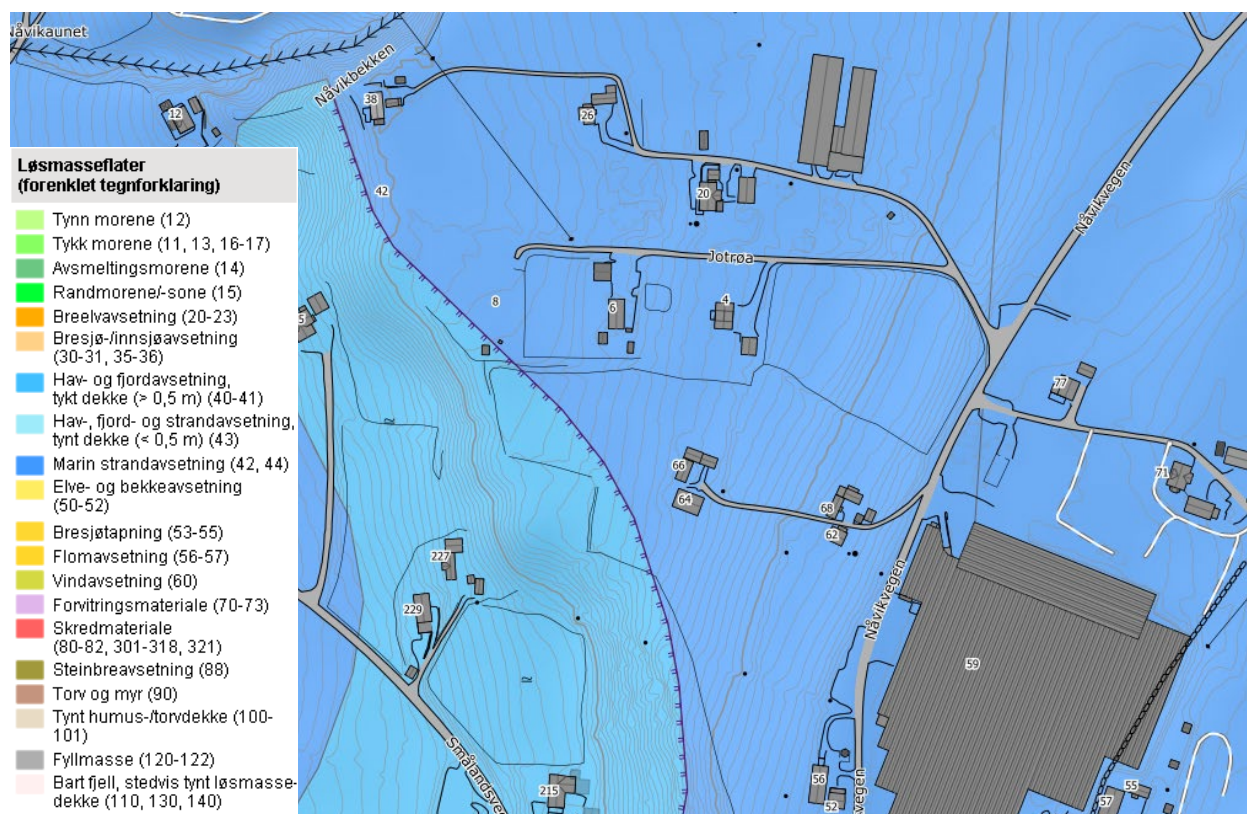
3.6 Friluftsliv og barns interesser

Det er ikke registrert friluftslivsinteresser innenfor planområdet.

3.7 Grunnforhold/naturfare

Planområdet ligger under marin grense. Grunnen i planområdet består av marin strandavsetning (løsmasstype 42, 44). Helt vest i området består grunnen av hav- og fjordavsetning, tykt dekke (løsmasstype 40-41). I planområdet er det dyrkajord, bebygd åpen fastmark, og noen områder med vegetasjon.

I forbindelse med påbegynt (og avsluttet) reguleringsplanarbeid i området, er det utført innledende grunnboringer i og ved planområdet. Det er påvist sprøbruddmateriale (kvikkleire) i en posisjon øst for planområdet. Det er behov for supplerende grunnundersøkelser for å dokumentere om det er tilfredsstillende områdestabilitet eller ikke. Reguleringsendringen skal sikre at det ikke blir bygd flere boenheter innenfor området i henhold til gjeldende plan, inntil det er dokumentert tilfredsstillende grunnforhold.

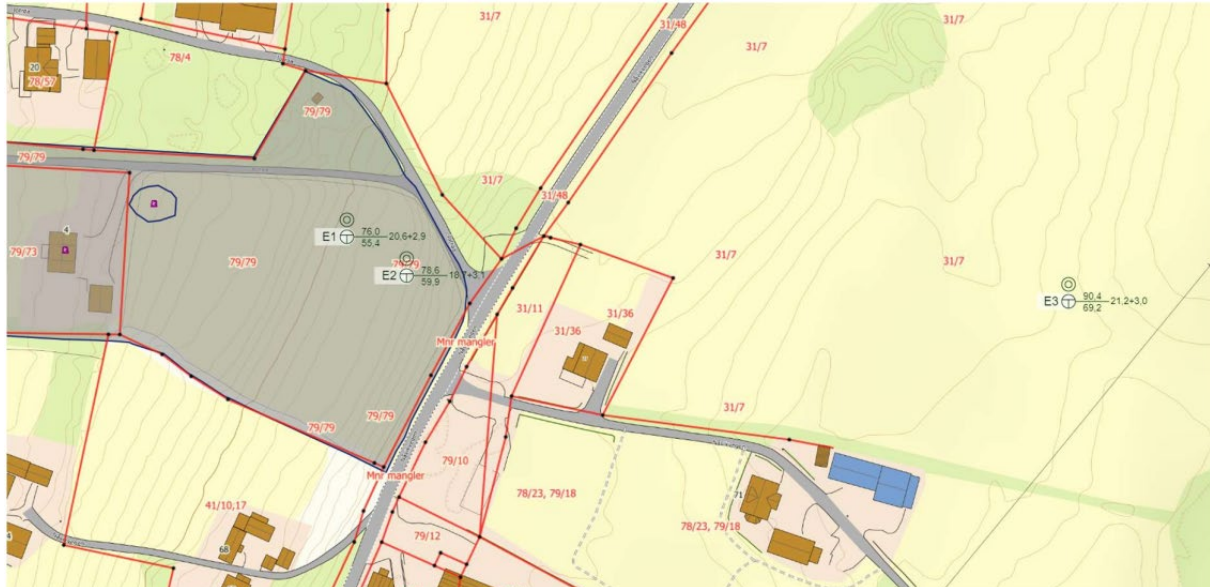


Figur 5 Løsmasser i planområdet. Kilde: NGU Løsmassekart.

Planbeskrivelse

2007003-A Jotrøa - Reguleringsendring
Frosta kommune, vedtatt planendring 12.03.2024

Figur 6 viser lokaliseringen av grunnundersøkelsene som er utført. Det er gjennomført grunnundersøkelser på to posisjoner innenfor planområdet (E1 og E2), og i en posisjon øst for tomten (E3). Det ble ikke påvist sprøbruddmateriale i posisjon E1 og E2, men i E3 ble det påvist kvikkeleire. Det vises til geoteknisk notat datert 12.04.2023 for flere opplysninger og ytterligere utredning av funnene.



Figur 6 Utførte grunnundersøkelser

4 Beskrivelse av reguleringsendringen

Planendringen omfatter endring i plankart (hensynssone 310) og bestemmelser i gjeldende reguleringsplan 2007003 Gnr.79 Bnr.1, Jotrøa - Tomter for småbruk.

4.1 Hensynssone med bestemmelser

Planendringen innebærer at det reguleres faresone for ras- og skredfare (kode H310) over hele planområdet. Hensynssonen tilknyttes bestemmelse om at det ikke tillates nye boenheter inntil det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av geotekniker, og NVEs veileder 1/2019 *Sikkerhet mot kvikkeleireskred* skal legges til grunn.

5 Virkninger av planendringen

Planendringen medfører at planområdet ikke kan bygges ut med flere boenheter i henhold til gjeldende plan, før det er utført nødvendige undersøkelser som dokumenterer trygg byggegrunn. Det vil si at tilbygg, påbygg, etablering av garasje og lignende tiltak på eksisterende eiendommer, som ikke innebærer etablering av flere boenheter, kan tillates uten supplerende grunnundersøkelser. Behov for geoteknisk vurdering eller ev. supplerende grunnundersøkelser vil bli vurdert i forbindelse med søknad om tiltak, og kan bli påkrevd dersom det vurderes at tiltaket det søkes om, kan påvirke massestabiliteten i området negativt.

Planbeskrivelse

2007003-A Jotrøa - Reguleringsendring

Frosta kommune, vedtatt planendring 12.03.2024

6 ROS-analyse

Gjeldende plan har ikke ROS-analyse, da ROS-analyse ikke var et krav da planen ble vedtatt. I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 er det krav om ROS-analyse ved utarbeidelse av planer for utbygging. Planendringen innebærer ikke utbygging, men tvert imot forbud mot utbygging i henhold til gjeldende plan inntil tilfredsstillende grunnforhold kan påvises. På grunnlag av dette er det vurdert til å ikke være krav om utført ROS-analyse for planendringen.