



ALTERNATIVT PLANFORSLAG

Bergtun boligområde

PlanID: 2023001

Dato: 10.02.2025

1.1 Innledning

Ved oppstartsmøtet med Frosta kommune for denne planprosess, ba kommunen tiltakshaver om «skisserer en alternativ situasjonsplan/mulighetsstudie med høyere arealutnytting målt som BYA» enn hva som ble lagt frem ved møtet.

Planinitiativet som ble sendt i forkant av møtet, hadde tiltakshaver foreslått en utbygging med 14 – 16 boenheter.

1.2 Forslag til alternativt planforslag

Dette dokument foreslår et alternativt planforslag med 22 boenheter. Det medfører en fortetning som gir 3,9 boenheter per daa (22 boenheter/ 5,6 daa). Planområdet har et areal lik ca. 5,6 daa.

Alternativt planforslag illustreres ved skissen her under.



Illustrasjon alternativt planforslag

1.3 Formål

Formålet i med dette alternativ, er det samme som hovedforslaget. Dette alternativ legger til rette for å bygge ut området med små hus. Det gir et nytt tilbud på Frosta. Tilbudet kan f.eks. passe til unge par, husholdninger med en person, par/ single med barn. En gjennomføring av planen vil heve kommunens attraktivitet.

1.4 Beskrivelse av alternativt planforslag

Alternativet som vises ved illustrasjonen i avsnitt 1.2 er planlagt med følgende enheter:

- Småhus/ mikrohus satt sammen to og to som rad hus. Dette gjelder området vest for intern vei og midt i planområdet
- Øst i planområdet er det planlagt to tomanns boliger, lik det som er foreslått i hovedalternativet

Utnyttelse av planområdet, boligtomter og lekeplass og felles parkering

Størrelsene på boenheterne kan variere mellom 20 – 100 m² BRA.

Lekeplassen og felles parkeringsplass i sør er større enn hovedforslaget, dette for å dekke opp behov og krav iht. KPA.

For å møte krav iht. KPA vil felles lekeplass bli 550 m².

Felles parkeringsplass sør i planområdet vil få et større areal enn hovedforslaget, for å dekke behovet ved flere boenheter. Parkeringsarealet utvides vestover i forhold til hovedforslagets omfang.

Området vest for intern vei i planområdet planlegges med 10 boenheter.

Mens området mitt i planområdet har 8 boenheter.

2 stk. to manns boligene er lokalisert sør-øst i planområdet. Dette er likt hovedforslaget.

Intern vei og renovasjon

Areal og plassering intern planlegges som hovedalternativet. Dette gjelder også felles renovasjon.

Høyder boliger

Planlagte høyder på boligene beholdes likt som hovedforslaget og gjengis her. Høydene måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Nedenstående matrise viser maksimale høyder for ulike tak for tilhørende områder.

Type tak Områder	Saltak maksimal mønehøyde	Saltak Maksimal gesimshøyde	Pulttak høyeste og laveste gesims	Flatt tak maksimal gesimshøyde
BFS 1 og 2	6,0 m	4,0 m	5,0/4,0 m	5,0 m
BKS	9,0 m	7,5 m	8,0/7,0 m	8,0 m

Grøntområde

Grøntområdet blir noe mindre i dette forslag. Dette pga. utvidelse av felles parkeringsplass sør i planområdet utvides noe vestover.

1.5 Virkninger av alternativt planforslag

I forkant av dette avsnitt har jeg sett igjennom Planbeskrivelsen og ROS analysen til hovedalternativet. Dette for å vurdere om en fortetning påvirker planområdet og dens nærområder ytterligere.

Under påfølgende delavsnitt viser jeg til vurderinger jeg har foretatt.

1.5.1 ROS analyse

Som vedlegg til hovedalternativet er det utarbeidet en ROS analyse.

ROS analysen identifiserte 6 mulige uønskede hendelser. Se utklipp fra ROS analysens avsnitt 4.4 her under.

4.4 Identifisere tiltak for å redusere risiko og sårbarhet		
Identifiserte mulige uønskede hendelser som er funnet, er listet opp i matrisen her under. Planlagte tiltak for å forebygge hendelser er også listet opp.		
Nr.	Mulige uønskede hendelser	Tiltak
1	Et mulig løsmasseskred i planområdet ved utbygging	Det er utført en vurdering av grunnen av sivilingeniør Jorulf Lello. Se geoteknisk notat datert 12. juni 2024. Konklusjonen er at planområdet kan bygges ut med boliger.
2	Fare for erosjon på jordbruksareal sør for planområdet og i selve planområdet pga. flomvann ved styrtregn	Det er utført en prosjektering av behandling overvann av firma AZ Gartner AS. Ved å følge prosjekteringen ved en utbygging, vil overvannet behandles tilfredsstillende og forebygge skader.
3	Det er registrert 3 fremmede planter i planområdet,	Det må utarbeides en plan for bekjempelse og/eller hindre spredning av disse arter før søknad om igangsettingstillatelse.
4	Trafikkulykker pga. økt trafikk i planområdet og nærliggende området	Ingen tiltak nødvendig, se vurderinger i vedlegget «Trafikksikkerhet Bergtun boligområde» som er et vedlegg til hoveddokumentet «Planbeskrivelse».
5	Trafikkulykker under byggeperioden pga. økt trafikk	Det må utarbeides en plan for regulering av anleggstrafikk før søknad om igangsettingstillatelse. F.eks. kan anleggstrafikk styres til tider til utenom skolestart og slutt.
6	En utbygging kan påvirke fuglen grønnfink og eventuelt småsalamander.	Eventuelle tiltak er vurdert i vedlegg C i dette dokument. Vurderingen er gjort etter Naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

Utklipp avsnitt 4.4 fra ROS analysen

Her følger en vurdering av alle mulige uønskede hendelser opp imot alternativt forslag i dette dokument.

- «Løsmasseskred»
Det er utarbeidet et geoteknisk notat datert 12. juni 2024. Den konkluderer med at planområdet kan bygges ut med boliger.

- Erosjon pga. styrtregn
Det er utarbeidet en overordnet VAO-plan. Se dokument Bergtun Overordnet VOA plan datert 08.11.2024. Denne planen ivaretar også
- 3 fremmede arter
Fremmede arter vil bli fjernet og ivaretatt iht. en godkjent prosedyre
- Trafikkulykker pga. økt trafikk
Det er utført en ytterligere vurdering av trafikksikkerheten med bakgrunn i at flere boenheter medfører ytterlige økt trafikk. Se eget punkt senere i dette avsnitt.
- Trafikkulykker under byggeperioden
Ved en eventuell gjennomføring av en utbygging av planområdet med 22 boenheter istedenfor 16 boenheter, må utbygger planlegge for sikkerhet med denne rammebetingelse.

Eventuelt nye punkter til «mulige uønskede hendelser» er vurdert ved en gjennomgang av sjekklisten som er en del av ROS analysen til hovedforslaget. Det ble ikke funnet noen nye punkter.

1.5.2 Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12

Det er i forbindelse med hovedforslaget utført en vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8 – 12. I denne vurdering ble det vurdert om fuglen Grønnpink og småsalamander, som begge er sårbare arter, ble påvirket negativt av en utbygging av planområdet med 14 – 16 boenheter.

En fortetning vil ikke påvirke verken fuglen Grønnpink eller småsalamanderen ytterligere enn det som er beskrevet ROS analysen.

1.5.3 Overordnet VOA plan

Dette planforslag har flere boenheter en hovedalternativet. Dette medfører økt behov vann og større mengde avløpsvann.

Ifølge e-post fra Frosta kommune vil vann og avløpsledninger i området ha kapasitet til å møte økt behov for vann og ta imot økt mengde avløpsvann.

1.5.4 Trafikksikkerhet

I siste avsnitt, «Vurdering av konsekvensene ved en utbygging», i dokumentet Trafikksikkerhet er det utført en beregning for ÅDT ved Bergtunvegen. Den ble beregnet til 73,5.

Ved en utbygging av Bergtun boligområde/ planområdet med 21 boenheter, vil ÅDT bli 101,5 (22 x 3,5 + 24,5).

I utgangspunktet er en ÅDT på 73,5 en meget liten trafikkmengde, likeledes er ÅDT lik 101,5 også lite.

Slik jeg ser det, endrer ikke denne økte trafikkmengde noe nevneverdig på trafikksikkerheten.

Levanger, 10.02.2025

Plankonsulent

Odd Egil Wangberg