

FROSTA KOMMUNE

Dato: 10.10.2023

Rev. dato: 29.02.2024

Vedtatt dato: 27.02.2024

SKARET, Planbeskrivelse

Detaljregulering

PlanID: 50362021001

ArealplanID: 5036_2021001

Saksnummer: 2022/2215

Planforslaget er utarbeidet av AZ Gartner as

Innhold

1. Sammendrag.....	5
2. Bakgrunn	5
2.1 Hensikten med planen.....	5
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3 Planmaterialet.....	6
2.4 Utbyggingsavtaler	6
2.5 Krav om konsekvensutredning.....	7
3. Planprosessen.....	7
4. Planstatus og rammebetingelser	7
4.1 Overordnede planer	7
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	8
4.3 Tilgrensende planer.....	9
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	10
5.1 Beliggenhet.....	10
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.	11
5.3 Stedets karakter	11
5.4 Kulturminner og kulturmiljø	12
5.5 Naturmangfold.....	12
5.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	13
5.7 Landbruk.....	13
5.8 Trafikkforhold	13
5.8.1 Ulykkessituasjon/trafikksikkerhet for myke trafikanter.	13
5.8.2 Kollektivtilbud	13
5.9 Universell tilgjengelighet.....	14
5.10 Teknisk infrastruktur	14
5.11 Grunnforhold	14
5.12 Forurensset grunn	15
5.13 Støyforhold	16
5.14 Luftforurensing.....	17
5.15 Risiko- og sårbarhet.....	17
6. Beskrivelse av planforslaget, ny situasjon.	17

6.1	Planlagt arealbruk.....	17
6.2	Reguleringsformål	18
6.3	Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives	18
6.4	Bebyggelsens plassering og utforming	21
6.4.1	Bebyggelse og anlegg.....	21
6.4.2	Antall m ² næringsarealer	23
6.5	Bilparkering og sykkelparkering	23
6.6	Tilknytning til infrastruktur	24
6.7	Trafikkløsning	24
6.7.1	Kjøreatkomst	25
6.7.2	Utforming av veger/vegkryss	26
6.7.3	Tilgjengelighet for gående og syklende.....	26
6.7.4	Felles atkomstveger, eiendomsforhold.....	26
6.8	Planlagte offentlige anlegg	26
6.9	Miljøoppfølging	27
6.9.1	Forurensset grunn	27
6.9.2	Naturmangfold	27
6.9.3	Klimagassregnskap.....	27
6.10	Universell utforming	31
6.11	Landbruksfaglige vurderinger.....	31
6.12	Kollektivtilbud.	31
6.13	Kulturminner	31
6.14	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.....	31
6.15	Rekkefølgebestemmelser	32
6.16	Plan for avfallshenting.....	32
7.	Konsekvensutredning.....	32
8.	Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	33
8.1	Overordnede planer	33
8.1.1	Frosta kommunes arealdel 20160001.	33
8.1.2	Bergsåsen Plan-Id 2010003	33
8.1.3	Gang- og sykkelveg tilhørende Plan-ID 2010045	33
8.2	Landskap	33
8.3	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	33
8.4	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven.....	33

8.4.1	Naturverdier	33
8.4.2	Biologisk mangfold.....	34
8.4.3	Verdifull vegetasjon	34
8.4.4	Viltinteresser	34
8.4.5	Økologiske funksjoner.....	34
8.4.6	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	34
8.5	Trafikkforhold.....	34
8.5.1	Vegforhold.....	34
8.5.2	Trafikkøkning/reduksjon.....	34
8.6	Universell tilgjengelighet.....	34
8.7	Energibehov – energiforbruk.....	35
8.8	ROS	35
8.8.1	Rasfare, flomfare, vind.....	35
8.8.2	Støy	35
8.8.3	Luftforurensning	36
8.8.4	Forurensning i grunnen.....	36
8.8.5	Beredskap og ulykkesrisiko	36
8.9	Jordressurser/landbruk.....	37
8.10	Teknisk infrastruktur.....	37
8.10.1	Vann og avløp.....	37
8.10.2	Trafo.....	37
8.10.3	Vegbelysningsanlegg.....	37
8.10.4	Annet.....	38
8.11	Konsekvenser for næringsinteresser	38
8.12	Interessemotsetninger.....	38
8.12.1	Landbruksjord.....	38
8.13	Avveininger og virkninger	38
9.	Innkomne innspill.....	38
9.1	Merknader	38
10.	Avsluttende kommentarer	39

1. Sammendrag

På vegne av Frosta kommune har AZ Gartner as utarbeidet et forslag til detaljregulering for Skaret industriområde.

2. Bakgrunn

Frosta kommune og Bergåsen boligfelt samt bedrifter på Skaret industriområde ønsker å få en bedre vegløsning. Det er ofte trafikkfarlige situasjoner som gjør for eksempel at foreldre kjører barna til skolen fordi det har oppstått farlige situasjoner i området.

Det ble utarbeidet en skisse til løsning av vegsystemet som ble presentert og diskutert i møte i kommunens lokaler desember 2020. Aktuelle involverte parter var til stede. Det ble vedtatt å gå videre med planene.

Det ble varslet om igangsatt regulering januar 2021.

2.1 Hensikten med planen.

1. Få en overordnet struktur på vegsystemet som tar høyde for næringsvirksomhet med mye transport og ta hensyn til de myke trafikantene. Veg til boligområde ønskes utenfor industriområdet.
2. Ny gang- og sykkelveg.
3. Øke trafikksikkerheten i området.
4. Utbedring av siktforholdene ved avkjørselen fra fylkesvegen.
5. Legge til rette for ny næringsvirksomhet.
6. Få et bedre overvannssystem fra hele området.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Plan ID	50362021001
Kommune	Frosta
Gårds og bruksnummer	Se egen liste
Adresse	Skaret
Forslagstiller	Frosta kommune
Plankonsulent	AZ Gartner as
Planens hovedformål	Detaljregulering
Planområdets størrelse	61 daa
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 20160001, oppdatert 2021-04-13
Maksimal grad av utnyttning	BYA 70%
Konsekvens utredningsplikt	Nei

Eierforhold

Gjelder eiendom	Orgnummer		
5036 / 0 / 0 / 0 / 0			
5036 / 42 / 1 / 0 / 0			
5036 / 42 / 2 / 0 / 0			
5036 / 42 / 15 / 0 / 0			
5036 / 42 / 15 / 0 / 0			
5036 / 42 / 16 / 0 / 0	989712632		
5036 / 42 / 17 / 0 / 0			
5036 / 42 / 17 / 0 / 0			
5036 / 42 / 23 / 0 / 0, 5036 / 42 / 39 / 0 / 0			
5036 / 42 / 31 / 0 / 0			
5036 / 42 / 38 / 0 / 0, 5036 / 42 / 40 / 0 / 0, 5036 / 42 / 53 / 0 / 0, 5036 / 42 / 57 / 0 / 0, 5036 / 42 / 59 / 0 / 0, 5036 / 79 / 26 / 0 / 0	944482253		
5036 / 42 / 41 / 0 / 0			
5036 / 42 / 42 / 0 / 0	926122223		
5036 / 42 / 43 / 0 / 2	992363355		
5036 / 42 / 45 / 0 / 0	928850498		
5036 / 42 / 46 / 0 / 0			
5036 / 42 / 52 / 0 / 0			
5036 / 42 / 57 / 0 / 0	990775834		
5036 / 42 / 58 / 0 / 0	980007618		
5036 / 42 / 60 / 0 / 0	846451072		
5036 / 42 / 82 / 0 / 0	971217391		
5036 / 42 / 87 / 0 / 0	817920632		
5036 / 78 / 1 / 0 / 0			
5036 / 78 / 12 / 0 / 0			
5036 / 78 / 50 / 0 / 0			

2.3 Planmaterialet

1. Planbeskrivelse 29.02.2024
2. Planbestemmelser 29.02.2024
3. Plankart (PDF og Sosi) 31.01.2024
4. ROS-analyse 02.02.2024
5. Geoteknisk rapport utført av Multiconsult as datert 28.06.2021
6. Overordnet VAO-plan datert 01.02.2024
7. Overvannsrapport 09.10.2023 fra EFLA
8. Vegprofiler 01.02.2024

2.4 Utbyggingsavtaler

Det vil bli utarbeidet utbyggingsavtale etter vedtak i kommunestyret.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Det er ikke stilt krav til konsekvensutredning.

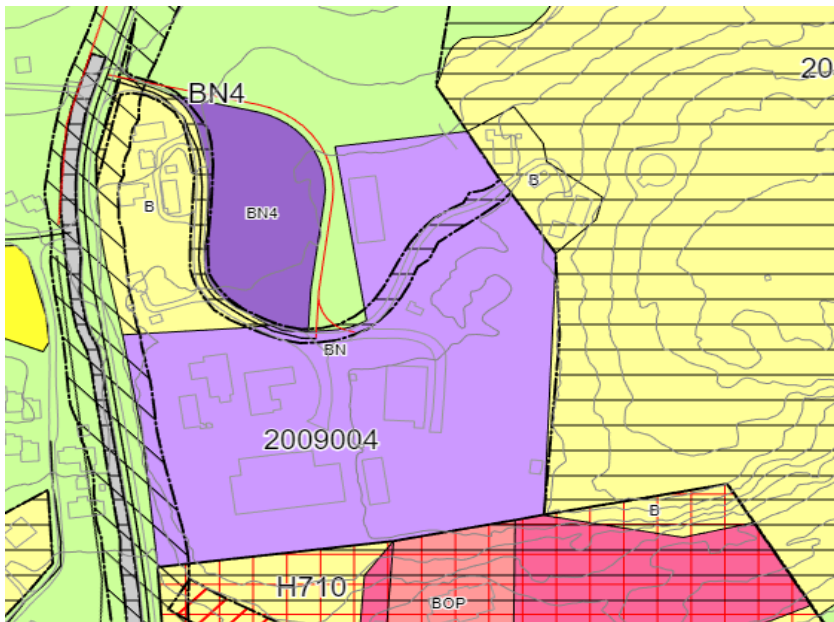
3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

1. Felles møte på kommunehuset på Frosta i des 2020 ble det holdt et infomøte med grunneiere, etater fra kommunen. Det ble utarbeidet en skisse til løsning av vegsystemet som ble presentert og diskutert i møte i kommunens lokaler. Aktuelle involverte parter var til stede. Det ble vedtatt å gå videre med planene.
2. På bakgrunn av dette ble varslet om igangsatt regulering og naboer varslet 25.01.2021.
3. Planoppstart kunngjort i avisen Frostingen den 28.01.2021.
4. Grunneiere er stort sett blitt kontaktet og informert underveis.
5. Møte med Frosta kommune og Planavdelingen til Stjørdal Kommune den 10.03.2022
6. Planområdet utvidet våren 2022
7. Planmaterialet er revidert sammen med Frosta kommune og Stjørdal kommune som planmyndighet.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer



Frosta kommunes arealdel 20160001 Lys lilla er Næringsvirksomhet-nåværende, mørk lilla er næringsvirksomhet-fremtidig, gult boligbebyggelse-nåværende, grønt LNFR.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

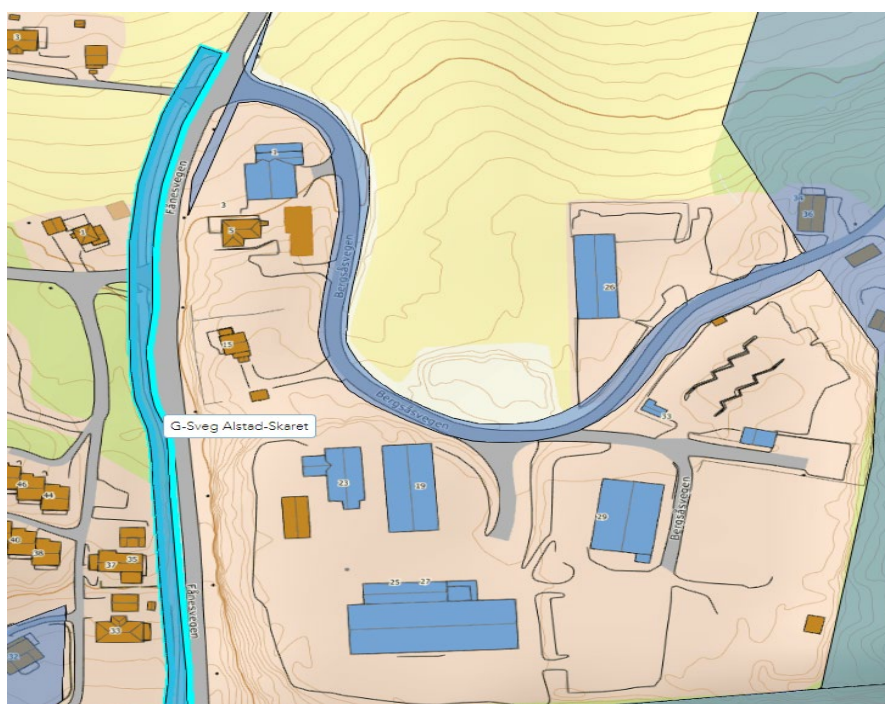
1. Bergåsen Plan-Id 2010003



2. Skaret Plan-Id 1979005



1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Plan-ID 2010045



4.3 Tilgrensende planer

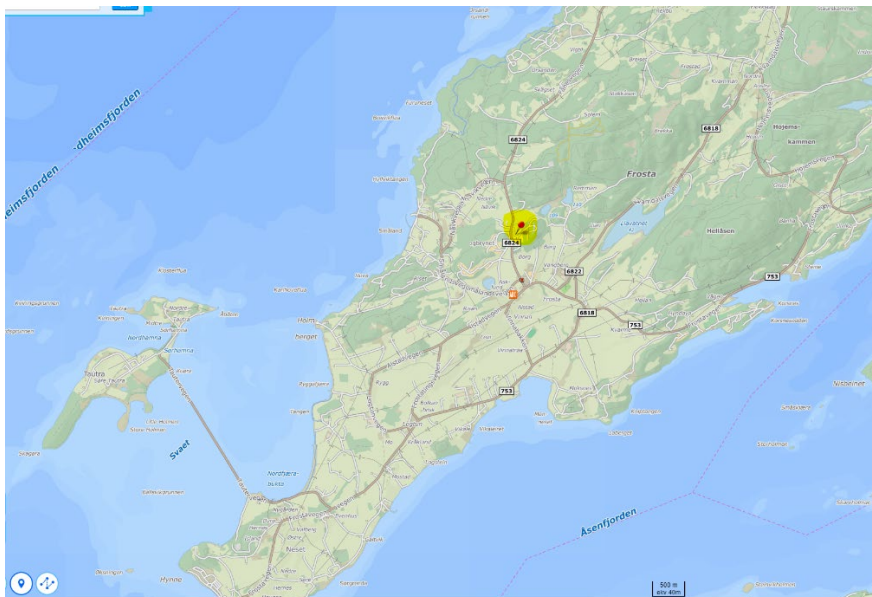
Borg Plan-Id 2009204



5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på et høydedrag nordvest på Frosta og omfatter flere eiendommer/reguleringsplaner. Avgrensning av området er gang- og sykkelveg ved FV 6824 Fånesvegen, jordbrukseiendommer i nord, boligfelt i øst og jordbrukseiendom som er regulert i sør.



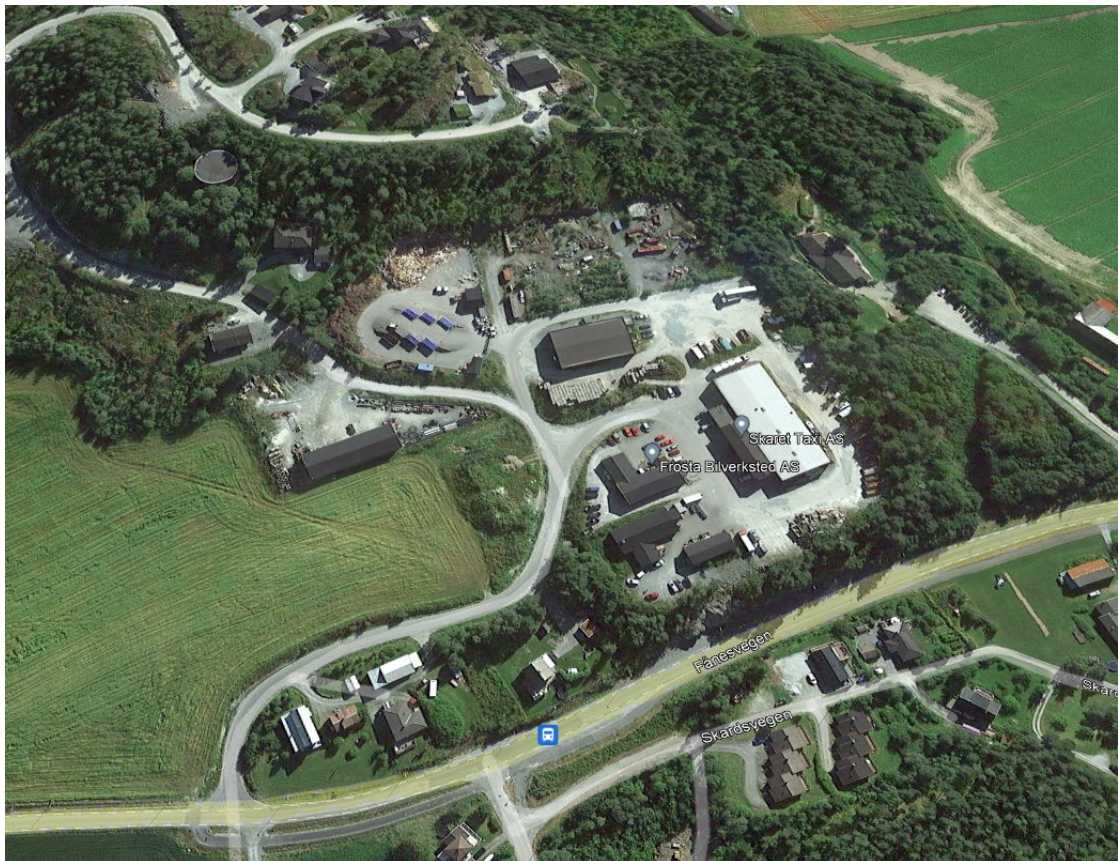
Oversiktskart



Planavgrensning av reguleringsområdet, arealet omfatter 61 daa.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.

- Skaret er et område som det er blitt etablert veger og industribygg, gjenvinningsanlegg og boligbygging på. Mye av næringsarealene er allerede utbygd, men en del av industriarealet er ubebygd. Flere bedrifter har tilhold på området, bilverksted og transportfirma. Innherred renovasjon har gjenvinningsstasjon og Frosta kommune og Frosta vassverk har lager og bygg her. I vest og øst er det boligfelt. Jordbruksareal i nord.
- Det er mange eiendommer og hjemmelshavere som blir berørt av reguleringen.
- Skaret er sør og vestvendt og med gode solforhold.



Oversiktsbilde over Skaret i dag

5.3 Stedets karakter

- Landlig med konsentrert næringsområde og et boligområde.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø



Kulturminnekart Kilde: www.kulturminnesøk.no

- Det er ikke registrerte kulturminner i planområdet.

5.5 Naturmangfold

Fremmede arter

Det er registrert skogskjegg, hagelupin og platanlønn innenfor planområdet. Alle disse artene er kategorisert med svært høy risiko i fremmedartslista 2023.



Kart som viser registrerte fremmedartslistede arter i området (Kilde: Artsdatabanken – artskart)

Naturbasekart



Blått felt kommer inn i LEK areal.

Kilde: Naturbase kart

Blått område: Områdenavn: Bergsåsen 1

ID: NINFP1810031519

Naturtype: Rik boreal frisk lauvskog

Lokalitetskvalitet: Lav kvalitet

Tilstand: Dårlig

Naturmangfold: Lite

5.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Området berører ikke rekreasjonsverdier. Rekreasjon ligger i all hovedsak rundt planområdet med lekeplasser i boligområder, stier i skog og mark. (Kilde: Naturbasekart, friluftsliv)

5.7 Landbruk

Det drives landbruk i nord av området og en smal inneklemt stripe mellom dagens næringsbebyggelse.

5.8 Trafikkforhold

Adkomsten til næringsområdet og boligfeltet Bergåsen er via Fylkesveg 6824. (ÅDT 500)
Fylkesveg 6824 har egen gang- og sykkelveg som ender ved krysset til Skaret næringsområde.

KV 36026 er hovedvegen til dagens industriområde og Bergåsen boligfelt.

Det er mange uheldige/farlige situasjoner som oppstår mellom kjøretøy og myke trafikanter i selve vegkrysset og langs den kommunale vegen.

5.8.1 Ulykkessituasjon/trafikksikkerhet for myke trafikanter.

De myke trafikantene er meget utsatt i selve vegkrysset mellom Fv og Kv og langs hele vegen opp til selve boligfeltet. Det er mye tungtrafikk i området og smale og svingete veg utforming som gjør at siktforholdene og plasshensyn blir dårlig ivaretatt. Dette utgjør de farlige situasjonene som oppstår mellom kjøretøy og de myke trafikantene. Kjøretøy og myke trafikanter er ikke adskilt. Det er ikke funnet referanser til ulykker i noen statistikk som kilde. Flere har uttalt skildringer av farlige episoder/hendelser i området.

5.8.2 Kollektivtilbud

Nærmeste kollektivtilbud er busslompe på FV 6824 ca. 100m fra innkjøringen til næringsområdet.

Det er i dag tilrettelagt noe universell utforming ved bygg.
Området i seg selv er svakt hellende med brattere partier.

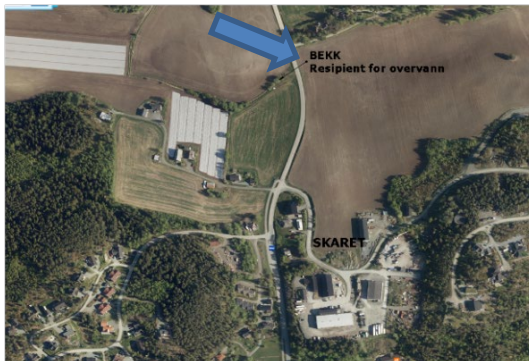
5.10 Teknisk infrastruktur

Det er gode vann- og spillvannsforhold via kommunalt ledningsnett. Vann via Frosta vassverk som også har et høydebasseng i området.

Området har egen trafo/energianlegg.

Hovedledning/stikkledninger for vann ligger i planområdet. Spyleledning fra høydebasseng ligger i området. Overvannskapasiteten er underdimensjonert. Overvann ender i bekk.

Slokkevann for brann er utbygd med 2 kummer i og ved planområdet.



Resipient, Bekk.

5.11 Grunnforhold

Det er fjellgrunn i hele området med løs masser i toppen. Det er fjell i dagen på flere plasser.

Det er utført grunnboringer som bekrefter dette i rapport fra Multiconsult: Geotekniske undersøkelser av 2021-06-28 dok-10225810 som er vedlagt.

Det er ikke registrert: rashendelser, jord og flomskred, kvikkleire i planområdet, Radon konsentrasjon oppgis som usikker. kilde: NGU



NGU's kartdatabase.

5.12 Forurensset grunn



Tomt 5036-45/52

Forurensset område – Tilstand (Grunnforurensningsdatabasen)

Lokalitet navn: BERG

Påvirkningsgrad: 2 - Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk

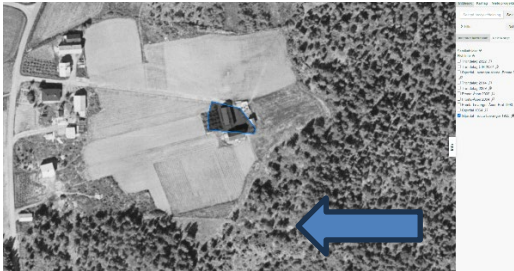
Helsebasert tilstandsklasse:

Lokalitetstype: Kommunalt deponi

Myndighet: Miljødirektoratet

Det er registrert nyere tids forurensning i overflate fra lagring av utstyr på tomta, for eksempel containere. Nye tiltak på denne tomta i forhold til forurensning ivaretas i planbestemmelsene pkt. 2.9

Registrering av forurensning på tomta 5036-45/52 fra lokalitet: «BERG» mellom 1940-1987 beror nok på en feilaktig plassering. Selve deponiet som det vises til, har aldri ligget i tomt 5036/42-52 som har påvist grunnforurensning fra containere mm. i nyere tid. Denne tomten er sprengt ut fra fjellet i sin helhet og har aldri innehatt noe deponi.



Kilde: Norge i bilder 1955

Tomta ligger i uberørt skogsområde.

Registrering «Berg» ligger ved nedlagt gårdsbruk «Borg» som er revet.



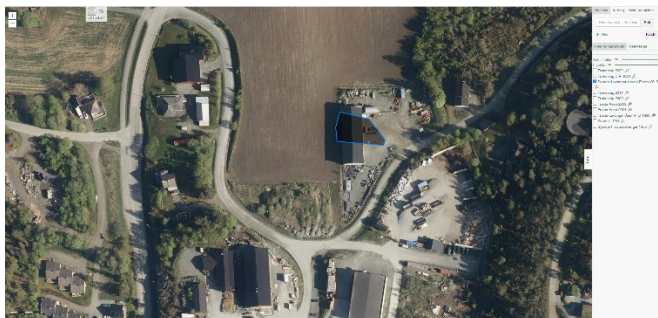
Kilde: Norge i bilder 1964

Her er opprinnelsen til deponiet, markert med blå ring.



Kilde: Norge i bilder 1990

I 1987 var deponiet avsluttet, men på historiske bilder fra 1990 kommer det helt klart frem hvor dette var plassert, se blå ring.



Kilde: Norge i bilder 2019

Dette er dagens plassering, tidligere deponi ligger under Frosta kommunes kommunegarasje. (Se blå ring)

Det er svært lite informasjon om dette tidligere deponiet. Ifølge tidligere eier av Berg gård så har han opplyst at dette var en søppelplass som tilhørte gården. Kommunen brukte dette også i en tid.

5.13 Støyforhold



Støysonekart. Kilde: Statens vegvesen, støysoner for riks- og fylkesveger.

5.14 Luftforurensing

- NILU har ikke registreringer for luftkvalitet i området.

5.15 Risiko- og sårbarhet

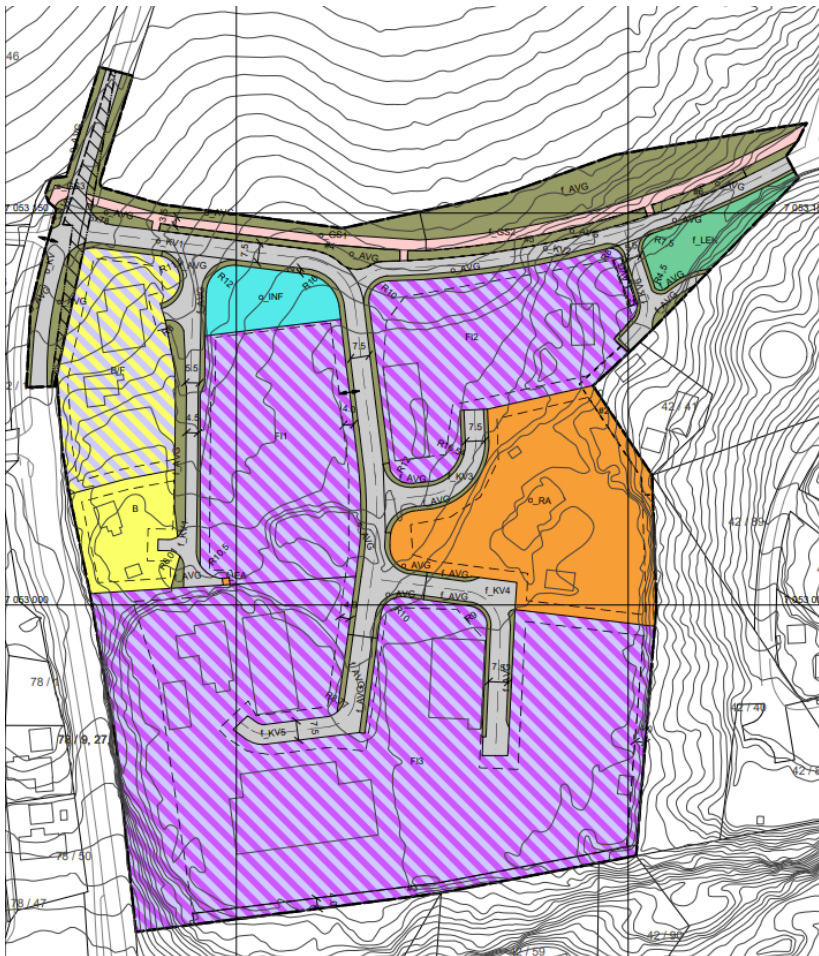
- ROS-analyse er vedlagt.

6. Beskrivelse av planforslaget, ny situasjon.

6.1 Planlagt arealbruk

- Hensikten med planen er å få en overordnet struktur på vegsystemet som tar høyde for næringsvirksomhet med mye transport og ta hensyn til de myke trafikantene.
- Veg til boligområde Bergsåsen ønskes utenfor industriområdet.
- Ny gang- og sykkelveg.
- Øke trafiksikkerheten i området.
- Utbedring av siktforholdene ved avkjørselen fra fylkesvegen.
- Legge til rette for ny næringsvirksomhet.
- Få et bedre overvannssystem fra hele området.

61 daa omfatter hele planområdet.



Plankart

6.2 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Bolig B (1110)
- Forretning og industri FI 1-3 (1812)
- Bolig og forretning BF (1801)
- Nettstasjon EA (1510)
- Renovasjonsanlegg o_RA (1550)
- Lekeplass f_LEK (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg o_KV og f_KV (2010/2011)
- Gang- og sykkelveg o_GS og f_GS (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal o_AVG og f_AVG (2019)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Infiltrasjon/fordrøyning/avledning o_INF (3110)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisiktsone (H140)

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- # 1-6

6.3 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

1110 Bolig, B

Det tillates oppført 1-2 boenheter per daa, utformet som frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Tilknyttet hovedboligen tillates en ekstra utleieenhet på inntil 70 m². Det tillates flatt-, pulttak eller saltak.

1801 Bolig/forretning, B/F

Innenfor området tillates boligbebyggelse, og bolig i kombinasjon med forretning. Angitte høyder nedenfor skal måles fra ferdig planert terreng. Ved kombinasjon bolig og forretning skal bolig plasseres nærmest område for boligbebyggelse, område B.

Bolig:

Det tillates oppført 1-2 boenheter per daa, utformet som frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Tilknyttet hovedboligen tillates en ekstra utleieenhet på inntil 70 m². Det tillates flatt-, pulttak eller saltak:

- Boligbebyggelse med saltak kan oppføres med maksimal gesimshøyde 6 m og maksimal mønehøyde 8,5 m. Saltak skal ikke ha større takvinkel enn 40 grader.

- Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde 8 m. Pulttak skal ikke ha større takvinkel enn 40 grader.
- Arker og takopplett skal ikke utgjøre mer enn 1/3-del av takets lengde. Arker og takopplett tillates å overskride gesimshøyden inntil maks mønehøyde.

Frittstående garasje tillates oppført med maks gesimshøyde 3 m og maks mønehøyde 5 m. Garasje tillates oppført med maks BYA 50 m² og maks takvinkel 30 grader.

Forretning:

Det tillates salg av tyngre vareslag/plasskrevende varegrupper innen bil og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Engros samt noe direktesalg tilknyttet virksomheten tillates. Kontor tilknyttet administrasjon av virksomheten tillates. Annen handel, herunder salg fra hagesentre/planteskoler, og varer som møbel og interiør, hvite- og brunevarer samt detalj- og dagligvarehandel, tillates ikke.

Ny bebyggelse skal oppføres med maksimalt 9 m gesims- eller mønehøyde.

Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover de viste maksimale byggehøyder med inntil 3 m, tilbaketrukket min 2,5 m fra gesims og skal utgjøre maksimalt 25 % av takflaten.

1812 Forretning og industri, FI 1-3

Innenfor område FI 1-3 tillates:

- Industri, lager, verksted, produksjons- og håndverksbedrifter.
- Spedisjons-, transport- og entreprenørvirksomhet.
- Salg av tyngre vareslag/plasskrevende varegrupper innen bil og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer.
- Kontor tilknyttet administrasjon av virksomheten tillates.
- Engros samt noe direktesalg tilknyttet virksomheten tillates.
- Bebyggelse for teknisk infrastruktur tillates.

Annen handel, herunder salg fra hagesentre/planteskoler, og varer som møbel og interiør, hvite- og brunevarer samt detalj- og dagligvarehandel, tillates ikke. Det er ikke tillatt å etablere bevertning, kontor, hotell og bensinstasjon innenfor området.

Virksomhet som gir sjenerende lukt eller støvplager, og/eller overstiger grenseverdier for støy i tabell 2 i T-1442/2021, tillates ikke.

1510 Energianlegg. (EA)

Nettstasjon for elektro skal være sikret adkomst for lastebil, jf. krav fra netteier.

1550 Renovasjonsanlegg. (RA)

Gjenvinningsanlegg. Arealet er foreslått noe utvidet i vest og nord.

1610 Lekeplass (LEK)

*Det blir avsatt et nytt område i planen til den regulerte lekeplassen tilhørende

tomt_1 i Bergåsen reguleringsplan. Denne lekeplassen er erstatningsområde for lekeplass som blir berørt av nytt vegsystem for Bergåsen boligfelt. (tidligere regulert lekeplass Bergåsen Plan-Id 2010003)

*Felles lekeareal skal opparbeides med adkomst for rullestolbrukere og som minimum være opparbeidet med sandkasse samtidig med at de første tilhørende tomtene blir opparbeidet. Eksisterende terreng skal beholdes på deler av lekearealet for lek i naturlig terreng.

*Areal for lek skal avgrenses med gjerde, slik at området er sikret forsvarlig mot kjøreareal.

2010 Veg.

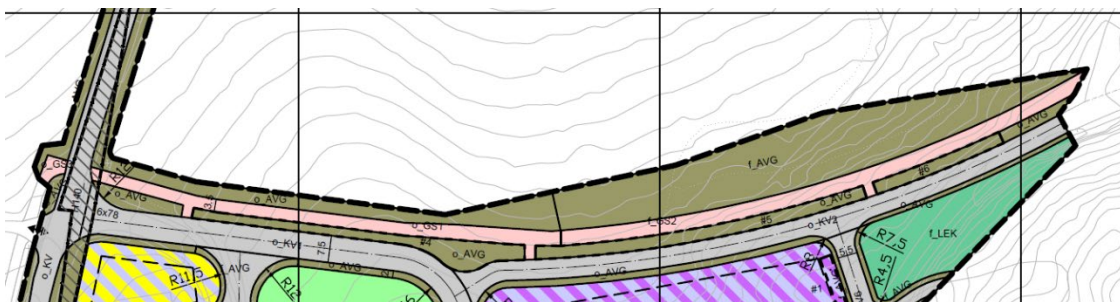
Det blir nye veger for hovedadkomst til industriområdet og interne veger. Bergåsen boligfelt får ny adkomst.

2015 Gang- og sykkelveg.

Det blir opparbeidet ny gang- og sykkelveg fra fylkesvegen og mot Bergåsen boligfelt. Myke trafikanter vil bli adskilt fra kjøreveg i ny gang- og sykkelveg.

Gang- og sykkelvegen skal tilknyttes eksisterende gang- og sykkelveg til Fylkesvegen.

Innenfor bestemmelsesområder #4-6 skal det etableres hvilerepos pr 35m, ved stigning på mere enn 5%.



Gang- og sykkelveg kobles sammen med eksisterende gang og sykkelveg ved fylkesvegen.

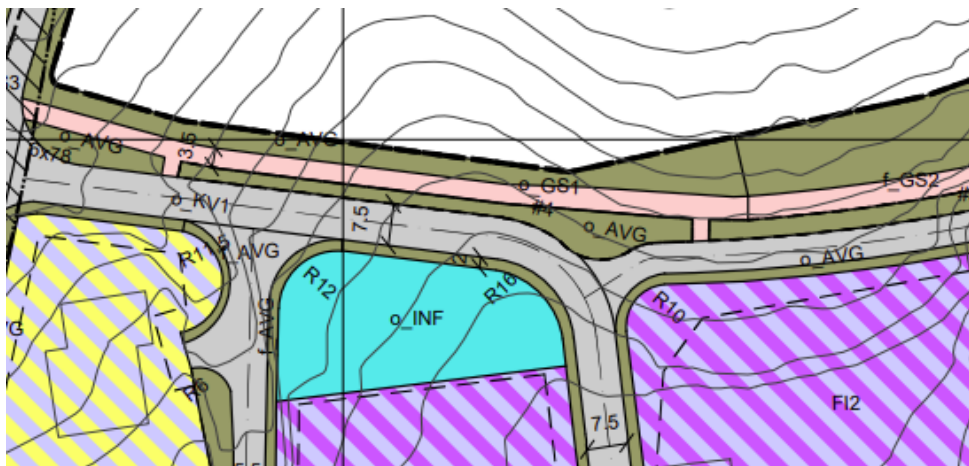
2019 Annen veggrunn, grøntareal.

Arealet består for det meste av fyllingsfot for vegene, grøfter og snø opplag. Området kan brukes til belysning, vegteknisk infrastruktur, rekkverk, sikringsgjerder, stabiliserende tiltak, grøfter skjæringer fyllinger, og andre innretninger som naturlig hører inn under formålet. Området skal vegeteres med busker/trær så lenge dette ikke berører siktsoner for vegene. Trær av lokal herkomst med so 8-10 oppstammet skal plantes langs gang- og sykkelvegens nordside, ca. 30 stk.

Det skal plantes en allé med trær innenfor o_AVG mellom kjøreveg o_KV1 og gang- og sykkelveg o_GS1 fra pel 25 til pel 175, dvs. en strekning på 150m. Trærne skal plantes med minimum stammeomkrets 8-10 og med ca. 10m avstand. Trær skal ha smal krone, mindre enn 3m og være høye. Eksempelvis «Acer Raket, skogslønn» eller lignende.

3110 Infiltrasjon/fordrøyning/avledning.

- Overvann som ikke fordrøyes lokalt på næringsområdene samles i fordrøyningsbasseng. Utløp fra basseng går til resipient bekk.
- For flere detaljer se vedlegg Overordnet VAO-plan datert 01.02.2024 og Overvannsrapport datert 09.10.2023.



Fordrøyningsbasseng innenfor o_INF.

Hensynssone H-140 Frisikt.

- Sikringssone frisikt. Det skal ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50cm over tilstøtende vegers nivå. Enkelt stolper og høystammede trær kan vurderes særskilt. FV6824 vil etterlengtet få frisiktsone til vegkrysset.

Bestemmelsesområde # 1-3 Støyskjermingstiltak.

Innenfor område # 1-3 tillates etablert støyskjermingstiltak for å skjerme mot støy fra virksomheten. Støyskjermer skal ha en utforming som er tilpasset omgivelsene, og skal ikke plasseres i frisiktsoner.

Bestemmelsesområde # 4-6 Krav til hvilerepos

Innenfor område #4-6 hvor gang- og sykkelveg >5% stigning, skal det etableres hvilerepos minimum for hver 35. meter, som vist i "Skaret vegprofiler", datert 10.10.2023. Hvilerepos skal opparbeides med benker. Hvilerepos skal plasseres så skånsomt i terrenget som mulig, og søkes plassert for å unngå nedbygging av jordbruksareal.

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

Dagens bygningsmasse er plassert og utformet litt tilfeldig som det har blitt utbygd. Nye byggegrenser i plankartet vil være retningsgivende for plassering mot veg/siktsoner.

6.4.1 Bebyggelse og anlegg

6.4.1.1 Flateregulering

Området foreslås flateregulert. Det er allerede i dag mye som er utbygd, og en har ikke full oversikt over utbyggingsmulighetene og utbygningstakten. Det er mange grunneiere i området og det kan være ulike formål som ønskes utviklet. Reguleringsbestemmelser har overordnede muligheter og begrensninger som gjelder for hele området. Det skal være næringsaktivitet som gir rom for fleksibilitet innenfor utforming og bruk.

Kommuneplanens arealdel har bestemmelse om at næringsbebyggelse med god tilgjengelighet skal ha arealutnyttelse på minimum 140 % BRA. Det er ønskelig med høy

utnyttelsesgrad på området. Det vil være stort behov for bygningsmasse, men også parkering og store kjørearealer vil være vesentlig i denne planen. I reguleringssammenheng vil en bruke BYA og ikke BRA som benevnelse, da dette er mest vanlig benevnelse for en slik reguleringsplan. Det legges opp til utnyttelsesgrad på maksimalt 70 % BYA som inkluderer bygningsmasse og parkering. Da mye av en slik næringsindustri har behov for mye transport, vil det være store soner med parkering og kjøresoner. Planbestemmelsene angir BYA utnyttelsen i % for hvert felt.

6.4.1.2 Bebyggelsens høyde

B:

Boligbebyggelse kan oppføres med saltak, pulttak og flatt tak.

- Boligbebyggelse med saltak kan oppføres med maksimal gesimshøyde 6 m og maksimal mønehøyde 8,5 m, målt fra ferdig planert terreng. Saltak skal ikke ha større takvinkel enn 40 grader.
- Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde 8 m, målt fra ferdig planert terreng. Pulttak skal ikke ha større takvinkel enn 40 grader.
- Arker og takopplett skal ikke utgjøre mer enn 1/3-del av takets lengde. Arker og takopplett tillates å overskride gesimshøyden inntil maks mønehøyde.

Frittstående garasje tillates oppført med maks gesimshøyde 3 m og maks mønehøyde 5 m, målt fra ferdig planert terreng. Garasje tillates oppført med maks BYA 50 m² og maks takvinkel 30 grader.

BF:

Innenfor området tillates boligbebyggelse, og bolig i kombinasjon med forretning. Ved kombinasjon bolig og forretning skal bolig plasseres nærmest område for boligbebyggelse, område B. Angitte høyder nedenfor skal måles fra ferdig planert terreng.

Bolig:

Det tillates oppført 1-2 boenheter per daa, utformet som frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Tilknyttet hovedboligen tillates en ekstra utleieenhet på inntil 70 m². Det tillates flatt-, pulttak eller saltak:

- Boligbebyggelse med saltak kan oppføres med maksimal gesimshøyde 6 m og maksimal mønehøyde 8,5 m. Saltak skal ikke ha større takvinkel enn 40 grader.
- Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde 8 m. Pulttak skal ikke ha større takvinkel enn 40 grader.
- Arker og takopplett skal ikke utgjøre mer enn 1/3-del av takets lengde. Arker og takopplett tillates å overskride gesimshøyden inntil maks mønehøyde.

Frittstående garasje tillates oppført med maks gesimshøyde 3 m og maks mønehøyde 5 m. Garasje tillates oppført med maks BYA 50 m² og maks takvinkel 30 grader.

Forretning:

Ny bebyggelse skal oppføres med maksimalt 9 m gesims- eller mønehøyde.

Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover de viste maksimale byggehøyder med inntil 3 m, tilbaketrukket min 2,5 m fra gesims og skal utgjøre maksimalt 25 % av takflaten.

Område FI 1:

- Ny bebyggelse skal oppføres med maksimalt 13 m gesimshøyde eller mønehøyde over ferdig planert terreng.
- Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover de viste maksimale byggehøyder med inntil 3 m, tilbaketrukket min 2,5 m fra gesims og skal utgjøre maksimalt 25 % av takflaten.

Område FI 2-3:

- Ny bebyggelse skal oppføres med maksimalt 11 m gesims eller mønehøyde over ferdig planert terreng.
- Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover de viste maksimale byggehøyder med inntil 3 m, tilbaketrukket min 2,5 m fra gesims og skal utgjøre maksimalt 25 % av takflaten.

RA:

Ny bebyggelse skal oppføres med maksimalt 9m gesims- eller mønehøyde over ferdig planert terreng.

6.4.1.3 Grad av utnytting BYA

B	BYA maksimum 35 % minimum BYA 15%
BF	BYA maksimum 40% minimum BYA 25%
FI 1	BYA maksimum 70% minimum BYA 30%
FI 2	BYA maksimum 50% minimum BYA 30%
FI 3	BYA maksimum 50% minimum BYA 30%
RA	BYA maksimum 40%

6.4.2 Antall m² næringsarealer

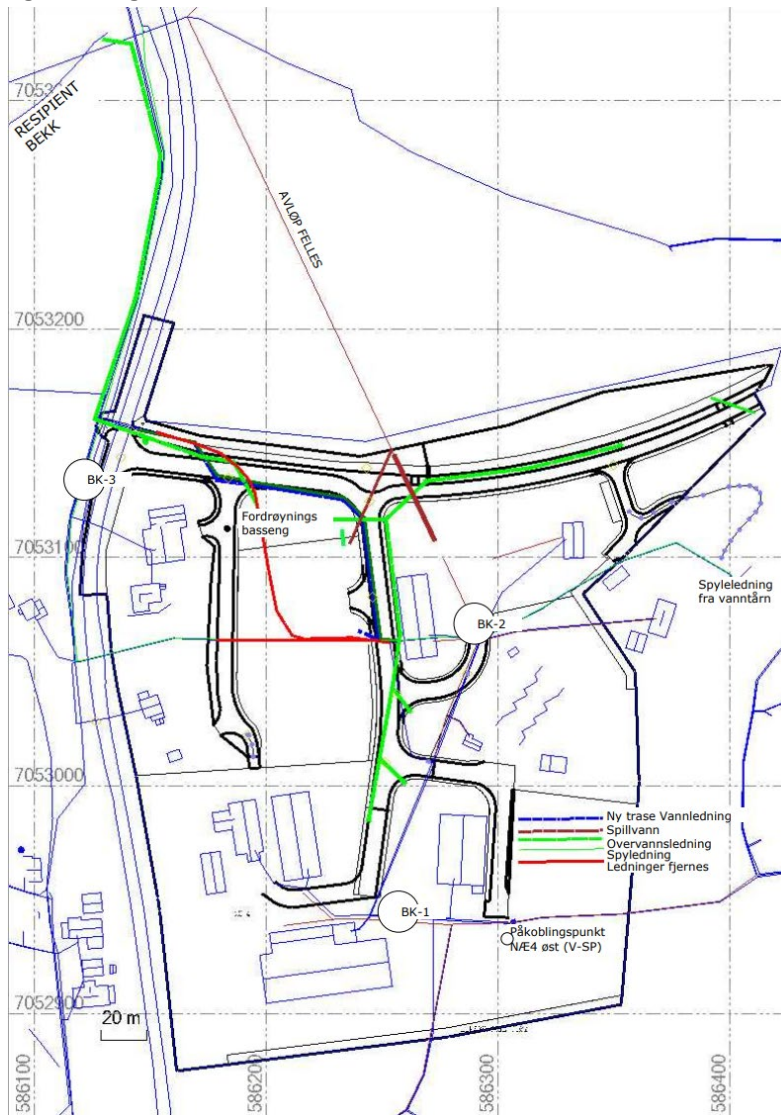
Næringsarealer eksisterende	39 daa
Nye næringsarealer Ca	6,5 daa

6.5 Bilparkering og sykkelparkering

	Grunnlag	Bil	Sykkel
Forretning og industri	Pr. 100 m ² BRA	Min. 2 plasser Maks. 4 plasser	Min. 2 plasser
Bolig	Pr. boenhet under 70 m ² BRA	Min. 1 plass	Min. 2 plasser
	Pr. boenhet over 70 m ² BRA	Min. 2 plasser	Min. 2 plasser

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Overvann skal tilknyttes eksisterende/nytt OV anlegg som har utløp i eksisterende bekk. (som i dag) Det er i dag et OV rør som skal avlastes av et nytt som blir liggende langs fylkesvegens vestside. For å sikre kapasiteten til overvannet er det foreslått et fordrøyningsbasseng som ivaretar økt avrenning. Lokalt fordrøyningsanlegg o_INF, for nye tilknytninger til OV ledningen skal skje for områdene: FI 1-3 og RA. B og BF vurderes som tilfredsstillende da det har annen resipient.



Overordnet VAO-plan.

VAO-ledninger som går gjennom nytt næringsareal FI 1 vil komme i konflikt med nytt areal. Aktuelle ledninger vil bli lagt om langs ny vegtrase. Se vedlegg: Overordnet VAO-plan datert 10.10.2023.

6.7 Trafikkløsning

Det er behov og ønske om å få adskilt kjøreveger og myke trafikanter. Dette for å øke trafikksikkerheten i området. Nye tiltak:

- Ny veg fra fylkesvegen til næringsområdet
- Ny veg til Bergsåsen boligfelt
- Nye interne veger

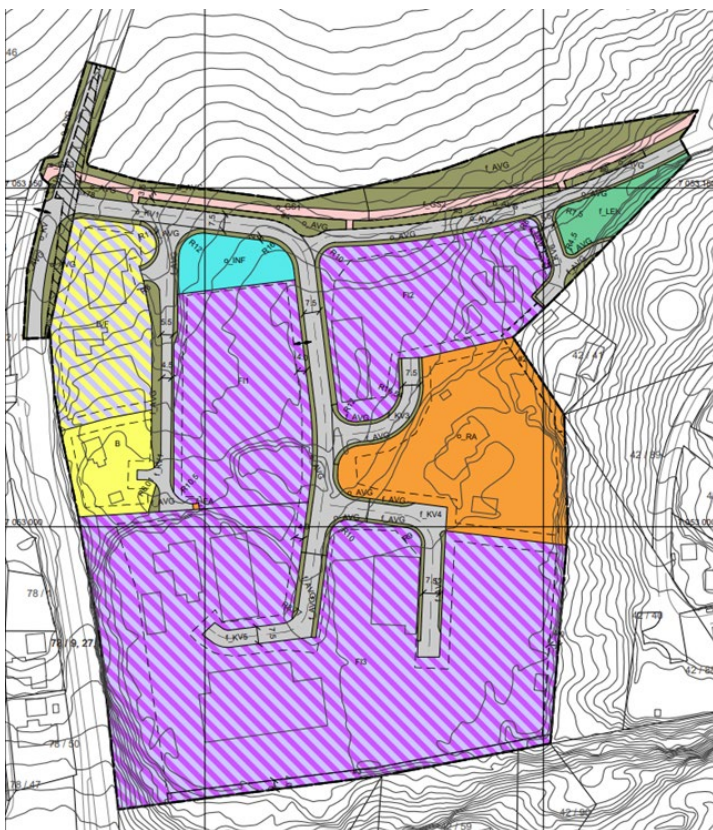
- Ny gang- og sykkelveg

Eksisterende regulert veg til Bergsåsen vil bli lagt om fra krysset i fylkesvegen og bli lagt utenfor næringsområdet i nord og bli koblet på i dagens vegkryss.

Deler av dagens regulerete veg til Bergsåsen vil utgå, se skisse nedenfor.



Hvit merking er vegareal som fjernes.



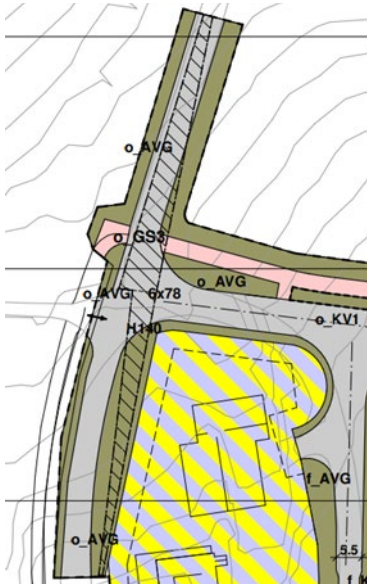
Plankart

6.7.1 Kjøreatkomst

Dagens vegkryss mellom fylkesvegen og næringsområdet opprettholdes. Det er i dag litt for stort lengdefall på fylkesvegen i vegkrysset (5,81%) i forhold til gjeldende standard (5%) iht. statens vegvesens håndbok V121. Avviket er lite, og nytteeffekten av å justere fallforholdene i kryssområdet er vurdert til å være liten.

Geometrien i kryssområdet vil utbedres ved at atkomstvegen til industriområdet rettes ut mot fylkesvegen, og eksisterende gang- og sykkelveg langs fylkesvegen justeres opp imot ny gang- og sykkelveg til industriområdet. Trafikkforholdene i vegkrysset vil bli vesentlig utbedret, selv om det er et mindre avvik fra vegnormalen når det gjelder lengdefall i krysset.

Det skal søkes om fraviksbehandling til Trøndelag fylkeskommune for fravik fra krav i vegnormal.



Vegkryss fylkesvegen og tilførselsveg til næringsområdet

6.7.2 Utforming av veger/vegekryss

Se vedlegg plankart datert 31.01.2024.

6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Gående og syklende får egen gang- og sykkelveg fra dagens gang- og sykkelveg fra fylkesvegen og til boligfeltet Bergsåsen. Gang- og sykkelvegene knyttes sammen.

Eksisterende gang- og sykkelveg ved fylkesvegen knyttes sammen med ny gang- og sykkelveg til Bergsåsen.

6.7.4 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

- Gang- og sykkelveg (f_GS 2), overbygning av veg skal være felles/privat til eiendommene i Bergsåsen boligfelt.
- Drift av f_KV-veger (f_KV1-6) vil tilfalle de som har avkjørsler fra vegen. Dette gjelder også drift av f_AVG (annet vegareal-grøntanlegg).

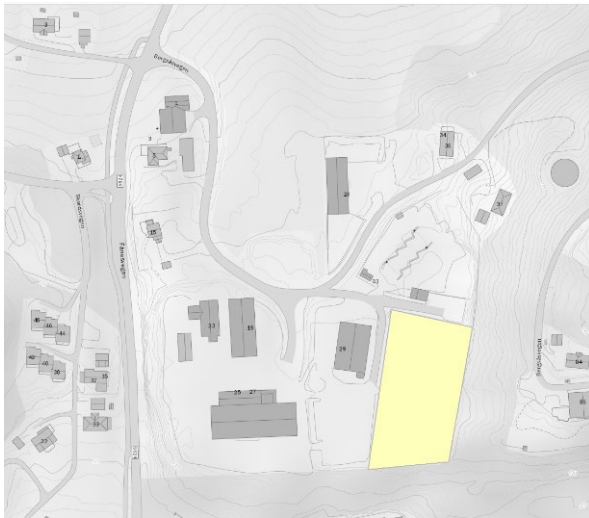
6.8 Planlagte offentlige anlegg

Utvide dagens OV system for Skaret næringsområde.

Vegbelysning til næringsområdet/gang- og sykkelveg.

6.9 Miljøoppfølging

6.9.1 Forurensset grunn



Ubebygd tomt i område FI 3.

Ifølge grunnforurensningsdatabasen til Miljødirektoratet er det registrert tidligere avfallsdeponi innenfor tomt 5036-42/52. Det har blitt undersøkt nærmere hvor deponiet kan ha ligget, og kommet til at det aldri har vært avfallsdeponi innenfor eiendommen. Opplysninger i grunnforurensningsdatabasen må oppdateres slik at de blir riktige.

Planbestemmelsenes pkt. 2.9 *Forurensset grunn* og rekkefølgekrav pkt. 6.2 *Før igangsettingstillatelse* kulepunkt 2, ivaretar forholdet til eventuell forurensset grunn i planområdet.

6.9.2 Naturmangfold

Det er registrert fremmede arter innenfor planområdet. Området skal kartlegges for registrering av fremmedartslistede arter og planteskadegjørere i vekstsesong. Ved funn skal det lages en tiltaksplan for håndtering av infiserte masser. Rene overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra fremmede planter eller planteskadegjørere skal håndteres slik at det ikke medfører spredning. Retningslinjer fra Mattilsynet skal følges for å unngå spredning av planteskadegjørere.

Håndtering av fremmede arter og planteskadegjørere er sikret gjennom planbestemmelsene, pkt. 2.10 *Massehåndtering* og 2.11 *Fremmede arter og planteskadegjørere*.

6.9.3 Klimagassregnskap

For å regne ut den samlede effekten av utslipp/opptak fra arealbruksendringene i planforslaget, er det først og fremst nødvendig å se på den totale arealendringen som er godkjent allerede i dag, sammenlignet med den totale arealendringen planforslaget tar utgangspunkt i.

Klimagassregnskapet er utarbeidet med utgangspunkt i Miljødirektoratets regneark datert 21.03.2022, og følger således anerkjent metodikk for utredning av klimagassutslipp som følge av arealbruksendringer over en periode på 20 år.

Arealplanregnskapet i gjeldende kommuneplan legger opp til følgende arealdisponering innenfor planområdet:

1. 6 daa LNFR-formål. Av dette er:
 - 5,2 daa fulldyrka jord
 - 0,5 daa åpen fastmark/dyrkbar mark
 - 0,3 daa barskog
2. 12 daa boligbebyggelse. Av dette er:
 - 6 daa barskog
 - 6 daa eksisterende boligbebyggelse
3. 40 daa nåværende og fremtidig næringsvirksbebyggelse. Av dette er:
 - 5,7 daa fulldyrka mark
 - 0,5 daa åpen fastmark/dyrkbar mark
 - 33,8 daa eksisterende næringsbebyggelse

Dagens kommuneplan gir med det isolert sett følgende klimagassregnskap innenfor det aktuelle planområdet: (nettoeffekt av arealbruksendringen over 20 år).

- Arealbruksendringens klimaeffekt: utslipp av 214,7 tonn CO₂-ekvivalenter.

Planforslaget medfører følgende endringer i arealregnskapet sammenlignet med det som allerede ligger inne i vedtatt kommuneplan:

- 6 daa barskog som er satt av til boligformål i kommuneplanens arealdel reguleres til ulike utbyggingsformål (veg, gang/og sykkelveg, annen veggrunn, lekeareal og forretning/industri).
- 6,15 daa fulldyrka areal satt av til LNFR-formål i kommuneplanen reguleres til ulike utbyggingsformål (vegformål, annen veggrunn, gang- og sykkelveg, forretning/industri og infiltrasjon/fordrøyning/avledning).

Dette gir følgende klimagassregnskap (nettoeffekt av arealbruksendringen over 20 år) medregnet det som allerede ligger inne i vedtatt kommuneplan:

- 6 daa barskog omdisponeres til utbyggingsformål i KPA og i planforslaget.
- 5,7 daa fulldyrka areal er satt av til næringsvirksbebyggelse i KPA. Dette videreføres i planforslaget.
- 6,15 daa fulldyrka areal satt av til LNFR i kommuneplanens arealdel foreslås omdisponert til utbyggingsformål.
 - Samlet foreslås 11,8 daa fulldyrka areal regulert til utbyggingsformål.

Arealbruksendringens klimaeffekt: utslipp av 253,8 tonn CO₂-ekvivalenter.

Planforslaget gir økt utslipp av **39,1 tonn CO₂-ekvivalenter** i forhold til kommuneplanens arealdel.

Avbøtende tiltak mtp:

1. *SPR-BATP Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging*
(Kompakte sentrumsområder og tilrettelegging for myke trafikanter).

Målsettingen til retningslinjene er å sikre planlegging av arealbruk og transportsystem som fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

(...).

Planforslaget vil medføre en økning i transportbehovet inn og ut av området. Frosta kommune ligger i utgangspunktet slik til at all samfunnsutvikling i kommunen vil føre til en økning i transportbehovet i større eller mindre grad dersom man tar utgangspunkt i Trondheim, E6 og jernbanen på Åsen og Innherredsbyen. Skal man derimot legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, slik den samme retningslinjen åpner for, er det imidlertid hensiktsmessig at dette legges til etablerte sentrumsområder og utbyggingsområder for å sikre en mer arealeffektiv utnyttelse av allerede etablerte områder og skåne viktige landbruk- og naturområder som ikke er lagt ut til utbygging pr. i dag.

Planområdet utgjør et sentrumsnært næring- og industriområde der store deler er godkjent i gjeldende kommuneplan, og vil bidra til å fremme et kompakt tettsted som reduserer transportbehovet mellom boligområdene og arbeidsplassene innad i kommunen. Planforslaget innebærer noe mer omdisponering av dyrkamark sammenlignet med kommuneplanens arealdel, men helheten i prosjektet er vurdert til å bygge videre på det kommuneplanens arealdel legger opp til. Skaret ligger som et sentrumsnært nærings- og industriområde i umiddelbar nærhet til Alstad sentrum - som er å regne som kommunesenteret på Frosta. Her har man både bolig og sentrumsfunksjoner som gjør at transportbehovet begrenses sammenlignet med om arealet skulle vært etablert et annet sted. Det er i bestemmelser og plankart i allerede eksisterende planer lagt opp til sammenhengende gang- og sykkelforbindelse fra Vågen, via Alstad sentrum og opp til Skaret. Utover det er det krevende å få etablert bedre og mer klimavennlig trafikkavvikling inn til næringsområdet mtp. gående, syklende, bil- og tungtransport. Muligheten her vil først og fremst bero seg på et hurtigbåtalternativ og tilrettelegging av kollektivtransport, siden etablering av gang- og sykkelveg langs fylkesvegene foreløpig fremstår som en utopi mtp. økonomi og mengden inngrep som er nødvendig for å få det realisert frem til Åsen sentrum.

I sum vurderes en utbygging i dette området å redusere behovet for småkjøring sammenlignet med om det skulle vært etablert andre steder i kommunen.

2. Klimaregnskap

Tar man areal- og klimaregnskapet som er vist ovenfor i betraktning, vil planforslaget øke klimagassutslippene over en 20 års periode. Utover det å planlegge kompakte sentrumsområder og gode ferdselsårer for gående og syklende, er det tenkt på flere muligheter for å dempe den totale klimaeffekten av planutbyggingen:

- Bruk av elektriske maskiner og utstyr i anleggsfasen
- Etablering av grønnstruktur i form av grønne tak og vegetasjon/beplantering langs veger og infrastruktur internt i planområdet
- Etablering av energibesparende bygg iht. teknisk forskrift
- Ombrukskartlegging av eksisterende bygg og anlegg
- Bestemmelser om etablering av solcelleanlegg på bygninger og tak
- Massebalanse i prosjektet
- Klimavennlig asfalt

Teknisk forskrift sikrer allerede krav til ombrukskartlegging f.o.m. 2024, samtidig som det stilles konkrete krav til klima- og energieffektivitet i nye bygg i TEK17. Et av tiltakene for klima- og energieffektive nye bygg i TEK17 er solcelleanlegg. Disse kravene forventes ikke å bli lempet på i fremtiden med det klimafokuset man har i dag.

Frosta kommune har vurdert å legge inn bestemmelser om bruk av elektriske maskiner og utstyr i anleggsfasen. Dette er lite utbredt og man må da forvente mye transport av arbeidstagere, maskiner og masser inn og ut av Frosta. Dette gjør at vinningen med elektriske maskiner ikke står i forhold til den praktiske gjennomføringens klimaregnskap.

Som et tiltak for å redusere klimagassutslipp foreslås det å etablere en treallé langs nordsiden av adkomstvegen til industriområdet fra pel 25 til pel 175, altså langs en strekning på 150 m. Alléen skal plantes mellom vegen og gang- og sykkelvegen. Det skal også plantes ca. 30 trær langs nordsiden av gang- og sykkelvegen. Trær har stor absorpsjonsevne for å rense luft og dette vil virke meget positivt på klimaregnskapet.

Følgende bestemmelse er etter høring og offentlig ettersyn lagt til under planbestemmelsenes pkt.

3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal, o_AVG og f_AVG:

«Trær av lokal herkomst med stammeomkrets (so) 8-10 cm oppstammet skal plantes langs gang- og sykkelvegens nordside, ca. 30 stk.»

«Det skal plantes en allé med trær innenfor o_AVG mellom kjøreveg o_KV1 og gang- og sykkelveg o_GS1 fra pel 25 til pel 175, dvs. en strekning på 150 m. Trærne skal plantes med minimum stammeomkrets (so) 8-10 cm og med ca. 10 m avstand. Trær skal ha smal krone, mindre enn 3 m og være høye. Eksempelvis «Acer Raket, skogslønn» eller lignende».

Det er i planbestemmelsene satt krav om at kjøreveger og gang- og sykkelveg skal opparbeides med klimavennlig asfalt.

Håndtering av masser i anlegget. Det er stort sett massebalanse i utgraving av masser og masser som skal brukes til fyllinger i anlegget. 15 000 m³ skal fjernes og fyllingene utgjør ca. 15 000 m³. Dette

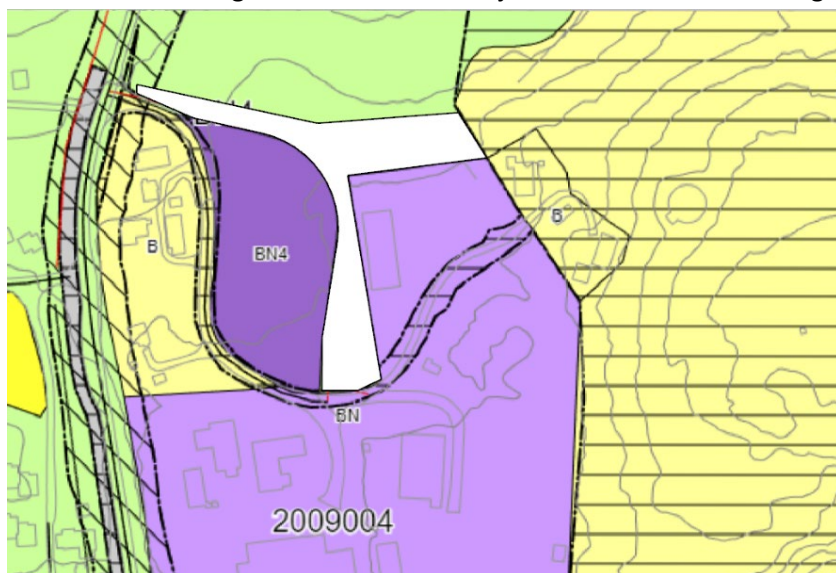
medfører at det er liten utkjøring og tilkjøring av masser som gir et meget godt helhetlig klimaregnskap. Tilkjøring av masser vil være til bærelag veger som har en høyere kvalitet enn masser i anlegget, tilkjørte masser til bærelag utgjør ca. 2 000 m³. I sum, forventes dette å gi en klimavennlig utbygging, uten at man for sikkert kan anslå en eksakt reduksjon, ettersom dette vil avhenge av flere faktorer.

6.10 Universell utforming

Universell utforming (jfr. teknisk forskrift), både i bygninger og uterom.

6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Det er prosjektert hovedveg til næringsområdet og en gang- og sykkelveg over landbruksjord som ikke er avsatt i kommuneplanens arealdel. I og med at hovedvegkrysset til fylkesvegen og næringsområdet skal ha et tilnærmet T-kryss så vil vegen måtte gå rett fram og over dagens landbruksjord. Slik vil også ny veg/gang- og sykkelveg til boligfeltet til Bergsåsen sikres til å gå utenom næringsarealet. Dette vil være den minste nedbyggende av landbruksjord for å få til en trafiksikker løsning. Resten av landbruksjorda vil være inneklemt og vil gå til nytt næringsformål.



Situasjonsplan over matjord som ikke er avsatt i kommuneplanen som vil gå med til vegformål og forretning/industri. (hvit farge)

6.12 Kollektivtilbud.

Dette blir uforandret.

6.13 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. Kilde: *kulturminnesøk*

6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Oppgradering av eksisterende overvannssystem.

Omlegging av eksisterende ledningsnett (vannledninger og spyleledning) på ca 150m

Legge varerør for eksisterende AF ledning.

Legge ut utstikk til nytt næringsareal FI 1 VAO tilknytning/oppgradere eksisterende bedrifter.
Oppgradere en vannkumme med brannuttak/slokkevann.

6.15 Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse

- Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge teknisk plan for vann og avløp inkludert overvannshåndtering, som også dokumenterer at krav til slokkevann er tilfredsstilt.

Før igangsettingstillatelse

- Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge godkjente planer for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset, eller tiltaksplan for forurensset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge plan for håndtering av matjord, godkjent av kommunal landbruksmyndighet.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge eventuell geoteknisk prosjekteringsrapport. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå hvilke arbeider som krever geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

Før brukstillatelse

- Senest ved ferdigstilling av gang- og sykkelveg f_GS2 til Bergsåsen, skal avkjørsel/adkomstveg i reguleringsplan Bergsåsen (planID 2010003), ved enden av f_GS2, være ferdig opparbeidet i henhold til nevnte reguleringsplan.
- Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse, skal arealer som omfattes av utomhusplan for tiltaket, være ferdigstilt i henhold til utomhusplan.
- Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse skal bebyggelsen være tilkoblet vann og avløp, og overvannsløsning skal være ferdig opparbeidet.
- Før brukstillatelse gis for boliger på tomt 1 i reguleringsplan Bergsåsen (planID 2010003) skal lekeplass f_LEK være ferdig opparbeidet.

6.16 Plan for avfallshenting

Bedriftene skal ha egen avtale om avfallshenting.

7. Konsekvensutredning

Planen utfyller område mellom flere reguleringsplaner og har lite nytt område. Planen vil ikke føre til store endringer i området og vil dermed ikke gi noen store konsekvenser etter utbyggingen. Det meste handler om å strukturere dagens situasjon og tilrettelegge noe areal for nytt næringsområde.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

8.1.1 Frosta kommunes arealdel 20160001.

Det er et smalt areal sentralt i planområdet som er avsatt til LNRF-område i KPA. Det planlegges å regulere dette til veg/næringsformål, selv om det ikke er i tråd med KPA. Arealet som er avsatt til LNRF er svært smalt og inneklemt mellom næringsformål, slik at den i realiteten ikke er drivverdig som jordbruksareal. En langt viktigere samfunnsmessig resultat vil være en trafikkssikker helhetlig løsning, med dette vil næringsarealene samles til et helhetlig næringsareal/vegformål. Det aller meste av arealet i planområdet er i tråd med KPA.

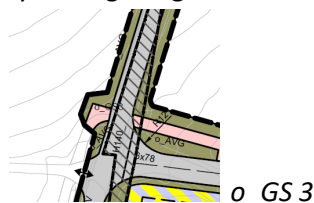
8.1.2 Bergsåsen Plan-Id 2010003

Planen vil bli berørt av ny vegstruktur. Regulert område til boligformål tomt 1 og lekeplass blir berørt av utbyggingen. Regulert veg til boligområdet gjennom næringsarealene vil utgå. Ny vegstruktur vil ivareta adkomsten og i tillegg skille mellom kjøretøy og myke trafikanter. Tomteareal tomt 1 blir berørt med tapt areal på ca. 2 daa.

Lekeplass blir flyttet til nytt område og vil ha tilnærmet samme areal. Området er mye bedre egnet enn det tidligere regulerte området til lekeplass.

8.1.3 Gang- og sykkelveg tilhørende Plan-ID 2010045

Gang- og sykkelveg tilhørende plan-ID 2010045 vil forlenges med noen meter slik at gang- og sykkelvegen blir tilknyttet den nye gang- og sykkelvegen til Bergsåsen boligfelt. Dette vil gi en helhetlig løsning med gang- og sykkelveg til Bergsåsen boligfelt fra gang- og sykkelveg langs fylkesvegen og til sentrum.



8.2 Landskap

Ny gang- og sykkelveg vil få en fyllingsfot som vil bli synlig i terrenget fra nordsiden. Dette er regulert til annen veggrunn/grønt område og kan vegeteres slik at det får tilnærmet lik vegetasjon som er i dag i området.

8.3 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planen berører ikke kulturminner og/eller kulturmiljøer.

8.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

8.4.1 Naturverdier.

Det er ikke registrert spesifikke naturverdier i planområdet. Økosystemets funksjoner, struktur og produktivitet vil være ivaretatt. Tiltaket vil gi de beste samfunnsmessige resultater totalt sett. Det blir ingen endringer her.

8.4.2 Biologisk mangfold

Området vil ikke bli endret i forhold til i dag ang. biologisk mangfold. Planen er en strukturering av dagens infrastruktur og berører ikke nye områder som skal utredes iht. til biologisk mangfold.

8.4.3 Verdifull vegetasjon

Det er ikke registrert verdifull vegetasjon i området og dette vil være uendret. *(kilde: naturbase Miljødirektoratet)*

8.4.4 Viltinteresser

Planen berører ikke noen viltinteresser, vil være uendret.

8.4.5 Økologiske funksjoner

En del av arealet vil endres fra jordbruk til veg- og næringsformål. Her vil jordbruksjord gå tapt til fordel for trafikksikkerhet. Det stilles krav til bruk av jordmassene i massehåndteringsplan ved ny søknad om tiltak.

Med søknad om tiltak skal det følge en plan for håndtering av matjord på areal som beslaglegges ved utbygging. Matjorda skal brukes til å forbedre eksisterende jordbruksarealer, fortrinnsvis i nærheten av tiltaksområdet. Hvis dette ikke er gjennomførbart, kan matjordlaget brukes på nydyrkingsareal i kommunen. Det er også satt krav om kartlegging av området for registrering av fremmedartslistede arter. Ved funn skal det lages en tiltaksplan for håndtering av infiserte masser. Kartlegging og tiltaksplan skal følge søknad om rammetillatelse.

8.4.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Området brukes ikke til rekreasjon i dag og vil ikke være noen gjenstand for endring i den nye planen.

8.5 Trafikkforhold

8.5.1 Vegforhold

Den virkelige positive virkningen er økt trafikksikkerhet for både kjøretøy og myke trafikanter. Avkjøring fra fylkesvegen til Skaret vil bli oversiktlig og øke trafikksikkerheten betraktelig. Kjøretøy og myke trafikanter vil bli adskilt i egne veger. Boligfeltet Bergsåsen vil bli adskilt fra næringsområdet med egen veg.

8.5.2 Trafikkøkning/reduksjon

Området vil først og fremst få nytt vegsystem. Dette vil på kort sikt ikke gi endringer i økt/reduksjon i trafikkmengden. Ved videre utbygging av næringsarealene vil trafikkmengden bli økt. Dette vil i stor grad avhenge av type næring. Reguleringen vil medføre økt trafikkmengde til og fra næringsarealene. Fylkesvegen har god kapasitet med en ÅDT på 500.

8.5.2.1 Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet blir uendret.

8.6 Universell tilgjengelighet

Universell utforming (jfr. teknisk forskrift), både i bygninger og uterom.

Nye bygninger/oppholdsareal vil være gjenstand for krav til universell utforming. Endring/utbygging av eksisterende boligmasse vil utløse krav til universell utforming (jfr. teknisk forskrift).

8.7 Energibehov – energiforbruk

Tiltaket vil gi noe økt energibehov, men det er helt avhengig av hvilke nye næringstiltak som kommer og deres behov. Borg trafo har 500 KW tilgjengelighet og er pr i dag 36% belastet. Ledig kapasitet er ca 1000A (*kilde Tensio*)

8.8 ROS

8.8.1 Rasfare, flomfare, vind.

Reguleringen vil ikke medføre økt ras- eller vindfare. Økte overvannsmengder vil bli løst gjennom lokalt fordrøyningsanlegg og ikke være gjenstand for økt flomfare.

8.8.2 Støy

Støyforhold i planområdet:

Det er i dag støy fra næringsvirksomhetene i forskjellig grad. Utbygging av næringsbygg og veganlegg vil være gjenstand for økt støy. Det er ikke foretatt støyberegninger utover vegstøy som er registrert av vegvesenets støysonekart. Anleggsfasen vil utløse støy i anleggsperioden.

Når det gjelder bygge- og anleggsperioden skal ikke støynivået overstige grenseverdier i tabell 4 i T-1442/2021 eller nyere, utenfor rom med støyfølsomme bruksformål. Det skal utarbeides plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.

Industriområdet ligger tett inntil eksisterende boligbebyggelse. For å skjerme boligene mot ytterligere støypåvirkning tillates det ikke å etablere nye virksomheter som overstiger grenseverdiene i tabell 2 i støyretningslinje T-1442/2021 eller nyere. Bestemmelsen dekker både industristøy og vegtrafikkstøy. Ved søknad om tillatelse til tiltak kreves støyfaglig utredning som dokumenterer at grenseverdiene som nevnt, ikke overstiges. Planen har avsatte områder for etablering av eventuelle støyskjermingstiltak.

Når det gjelder økt vegtrafikkstøy innenfor planområdet så er det bare ett område med støyfølsom bebyggelse som blir påvirket av dette, område BF (gnr/bnr. 42/17). Innenfor dette området tillates både bolig og forretning, og all trafikk til og fra industriområdet og boligområdet øst for planområdet ledes forbi tomten. I dag ligger det et næringsbygg med forretning nærmest vegen, og en enebolig som er plassert sentralt på tomten. Dersom det etableres både bolig og forretning på tomten i fremtiden, er kravet at boligbebyggelsen skal ligge lengst sør. Det er altså ikke en utfordring med vegtrafikkstøy med dagens bebyggelse, men hvis nordenden av tomten bebygges med boliger i fremtiden, må det vurderes ev. behov for støyskjermingstiltak. Dette må i så fall plasseres utenfor frisiktsoner. Pga. at industriområdet ligger tett inntil eksisterende boliger, er det satt krav om at det ikke tillates nye virksomheter som overstiger grenseverdiene for støy i tabell 2 i T-1442/2021. For å dokumentere dette er det i tillegg satt krav om støyfaglig utredning. Denne skal dokumentere at støynivåene blir så lave at støyskjermende tiltak i utgangspunktet er overflødig.

Støy i planområdet influensområde

Det følger her en vurdering av ev. behov for støyutredning for eksisterende bebyggelse i planens influensområde. For at det skal være behov for å utføre støyutredning for eksisterende bebyggelse, må planen medføre en signifikant endring av støysituasjonen. I dette ligger gjerne en dobling av trafikkmengden.

Økt aktivitet i området vil generere mer trafikk på hovedvegene. Trafikk til og fra industriområdet kan komme både sørfra og nordfra langs fylkesvegen, men mesteparten av trafikken vil komme sørfra. Fylkesveg 6824 Fånesvegen forbi planområdet har i dag en beregnet ÅDT på ca. 500 sørover til kryss Smålandsvegen/Fånesvegen. Herfra er ÅDT beregnet til 1000, og 1500 langs fv. 6822 Alstadvegen. Statens vegvesens støysonekart viser at gul vegstøysone ved fylkesvegen forbi planområdet strekker seg ca. 18 m fra senterlinje veg, og at noen boliger langs veien ligger innenfor gul støysone. Erfaringsstall tilsier at ÅDT under 500 vanligvis har en så smal støysone at det sjeldent er behov for støyutredning eller støy-skjermingstiltak. ÅDT på 500 er en relativt lav trafikkmengde, men en videreutvikling av industriområdet vil medføre en høyere ÅDT, slik at det må vurderes om det er behov for støyutredning.

Industriområdet er stort sett ferdig utbygd, med mange transportbedrifter som genererer en del trafikk inn og ut av området. Det er kun ett område som ikke er utbygd, område FI 1. Siden området stort sett er ferdig utbygd, vil nyetablering i området medføre en beskjeden økning i vegtrafikk. Det er også satt krav om at det ikke tillates etablert nye virksomheter som overstiger grenseverdiene for støy i tabell 2 i støyretningslinje T-1442/2021. Dette gjelder også for vegtrafikkstøy. Kravet er satt for å skjerme eksisterende støyfølsom bebyggelse som ligger tett inntil industriområdet. På grunnlag av dette vurderes det at fremtidig utvidelse av industriområdet ikke vil medføre en signifikant økning i vegtrafikkstøy langs fylkesvegen.

Det vurderes å ikke være behov for støyutredning for eksisterende bebyggelse i planens influensområde, pga. at støysituasjonen ikke vil endres vesentlig som følge av videre utvikling av industriområdet.

8.8.3 Luftforurensning

Selve tiltaket gir ikke økt luftforurensning etter utbygging. Senere utbygging av næringsbygg og dets karakter kan være gjenstand for økt luftforurensning. NILU har ikke målinger for området og det er heller ikke foretatt målinger for luftforurensning.

8.8.4 Forurensning i grunnen.

Det er i dag registrert ubebygd tomt 5036-45/52 med forurenset grunn. Ved utbygging av denne tomten må det klareres med forurensningsmyndigheten hvilke tiltak som må iverksettes før nye tiltak settes i gang.

8.8.5 Beredskap og ulykkesrisiko

Redningsetatene vil få en mye bedre tilgjengelighet til området i sin helhet med bedre infrastruktur. Brann slukkevann vil bli utbedret. Trafikksikkerheten vil bli betydelig bedre og ulykkesrisikoen vil minimeres.

8.9 Jordressurser/landbruk

Det er et smalt areal sentralt i planområdet som er avsatt til LNFR-område i KPA. Det planlegges å regulere dette til vegformål og forretning-/industriformål. Et mindre område av landbruksjorda vil bli bygget ned til fordel for vegene. En langt viktigere samfunnsmessig resultat vil være en trafikkssikker løsning sett i denne sammenhengen.

8.10 Teknisk infrastruktur

8.10.1 Vann og avløp

Spillvann.

Økt utslipp fra nytt næringsområde (FI 1) og potensielt økt utnyttelse av eksisterende areal i B, B/F, FI 2-3 og RA.

Vann.

Økt tilførsel til nytt område FI 1 og økt utnyttelse av eksisterende areal B, B/F, FI 1-3 og RA må påregnes.

Overvann blir ivaretatt med nytt ledningsnett og eksisterende OV nett vil kobles til/bli omgjort noe. Overvann føres til fordrøyningsbasseng/sedimentbasseng. Dette vil utvides med flere sandfangkummer og bli ført i egen ny ledning vest for fylkesvegen ned til fordrøyningsbassenget og videre til bekk (samme resipient som for dagens overvann). Dagens sandfangkummer og overvann vil bli ført inn i ny overvannstrase langs fylkesvegen. Nye tiltak utover dette skal ivaretas med lokal fordrøyning for overvann.

Bekken som resipient vil være gjenstand for noe økt tilførsel av overvann fra nye tiltak, men fordrøyningsbassenget vil oppta/regulere denne økte mengden. Bekken skal ikke få en større belastning etter utbyggingen.

Slokkevann. Det er i dag 2 brannkummer i planområdet. En vannkumme i enden av veg o_KV-3 oppgraderes med brannventil. Totalt blir det 3 brannkummer i planområdet.

8.10.2 Trafo

Trafopunkt vil få tilpasset veg til arealet. Trafo har god kapasitet og vil ikke utløse utbygging av denne. I og med at ny næringsvirksomhet er foreslått konkret vet man heller ikke om behovet for utvidet energibehov i plansammenheng. Det er mye ledig kapasitet pr i dag for Borg trafo.

8.10.3 Vegbelysningsanlegg.

Det vil bli opparbeidet vegbelysningsanlegg langs hele gang- og sykkelvegen til Bergsåsen boligfelt. (Noe av eksisterende anlegg flyttes). o_GS1, o_GS3 og f_GS2 skal belyses iht. SVVs håndbok N100.

8.10.4 Annet

8.10.4.1 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen blir utbygger av vegsystem og utbedring/flytting av VA anlegg og vil påføre kommunen økte kostnader til dette.

8.10.4.2 Masser

Masser som blir utgravd i vegsystemet vil bli brukt til underlagsmasser for veger til Bergsåsen og tomt ved kommunegarasjen, slik vil det bli minimal borttransport av masser og en meget stor miljøgevinst.

8.11 Konsekvenser for næringsinteresser

Dagens næringsinteresser vil få en langt bedre infrastruktur når det gjelder veger og håndtering av overvann. Dagens næringseiendommer har etterlyst en bedre vegløsning og håndtering av overvann som nå foreslås løst gjennom dette planforslaget. Nye næringsaktører vil få nytt areal til utbygging. Eksisterende næringer kan utvide sin virksomhet innenfor planområdet.

8.12 Interessesmotsetninger

8.12.1 Landbruksjord

Landbruksjord vil bli berørt av tiltaket og satt opp imot trafikksikkerhet og utbygging av nye veger og nytt næringsareal.

8.13 Avveininger og virkninger

Tiltaket har mange positive effekter på trafikkforholdene/adkomsten/trafikksikkerhet i planområdet. Dette er vel det som er sterkest etterspurt og viktigste å gjennomføre. Naturlig i kjølvannet av dette får man til nytt næringsareal og utbygd overvann som er underdimensjonert i dag. Noe jordbruksjord går tapt og må sees opp imot spesielt trafikksikkerhet i planområdet.

9. Innkomne innspill

9.1 Merknader

Frosta kommune

1. Egen VAO plan ønskes sammen med brann-vann. Dette vil bli sett i et større perspektiv med område helhetlig løsning.

IR, Innherred renovasjons svar:

1. Ønsker sitt areal formål regulert til renovasjon (1550)
2. Ønsker seg fibertilknytning til sitt areal.
3. Ønsker seg større areal fra tilknyttede arealer rundt sin egen tomt.
4. Ønsker tilknytning til OV systemet.
5. Ønsker at sikker, trygg og god adkomst til gjenvinningsanlegget vektlegges.

QBE. For eiendommen 42/16

1. ønskes en byggehøyde 12m

2. Viktig at eksisterende infrastruktur legges i den nye vegen for å utnytte næringsarealene.
3. Ber om byggegrenser ikke legges inn annet enn siktsoner.

Eiendom 42/17

1. Generelt ønske om å se planforslagets løsning i vegkrysset.
2. Ønske om veibelysning til hovedvegen til Bergåsen.

Bergåsen boligfelt

1. Ønsker at nytt område for lekeplass blir tatt høyde for i den nye planen.
2. Ny veg utenom næringsarealet.
3. Egen gang og sykkelveg.

Frosta vannverk

1. Ønsker ledninger vannledninger over F/I-1 lagt om langs ny hovedveg.
2. Ønsker ikke at ledig OV kapasitet ved fylkesvegens kryss blir brukt av andre aktører.

10. Avsluttende kommentarer

Det er et generelt sterkt ønske om å bedre trafiksikkerheten og trafikkforholdene i planområdet, blant beboere i Bergåsen boligfelt, eksisterende næringsvirksomheter i planområdet, Frosta kommune med flere. Det er også viktig for Frosta kommune å få styrket det eksisterende næringsområdet med nytt regulert næringsareal.

Det er en sjelden enighet om målene til tiltaket fra involverte aktører og et stort engasjement for å få til en bedre løsning for trafikkforholdene i området.