

PLANINITIATIV

Forslag til reguleringsbestemmelser for del av området Skogbrynet, Frosta kommune

Oppdragsgiver/ forslagsstiller: Frosta Utbygging AS

Kontaktperson oppdragsgiver: Kenneth Aakerholm

Rådgivende firma: Byggkontrollen AS

Plankonsulent: Odd Egil Wangberg

Utarbeidet: 29.06.2023

Revidert:

Innhold

1. Innledning	3
2. Bakgrunn og beliggenhet	3
3. Formålet med planen	4
4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	4
5. Virkninger utenfor planområdet	5
6. Utbyggingsvolum og byggehøyder	5
7. Funksjonell og miljømessig kvalitet	6
8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	6
9. Forholdet til andre planer	6
10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	9
11. Prosesser for samarbeid og medvirkning	9
12. ROS-analyse	9
13. Konsekvensutredning	9

1. Innledning

I forbindelse med anmodning av oppstartsmøte oversendes planinitiativ iht. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Målet med et oppstartsmøte er bl.a. å avklare mulighetene for følgende:

- Grad av utnyttelse, %.BYA
- Krav til arkitektonisk tilpasning

2. Bakgrunn og beliggenhet

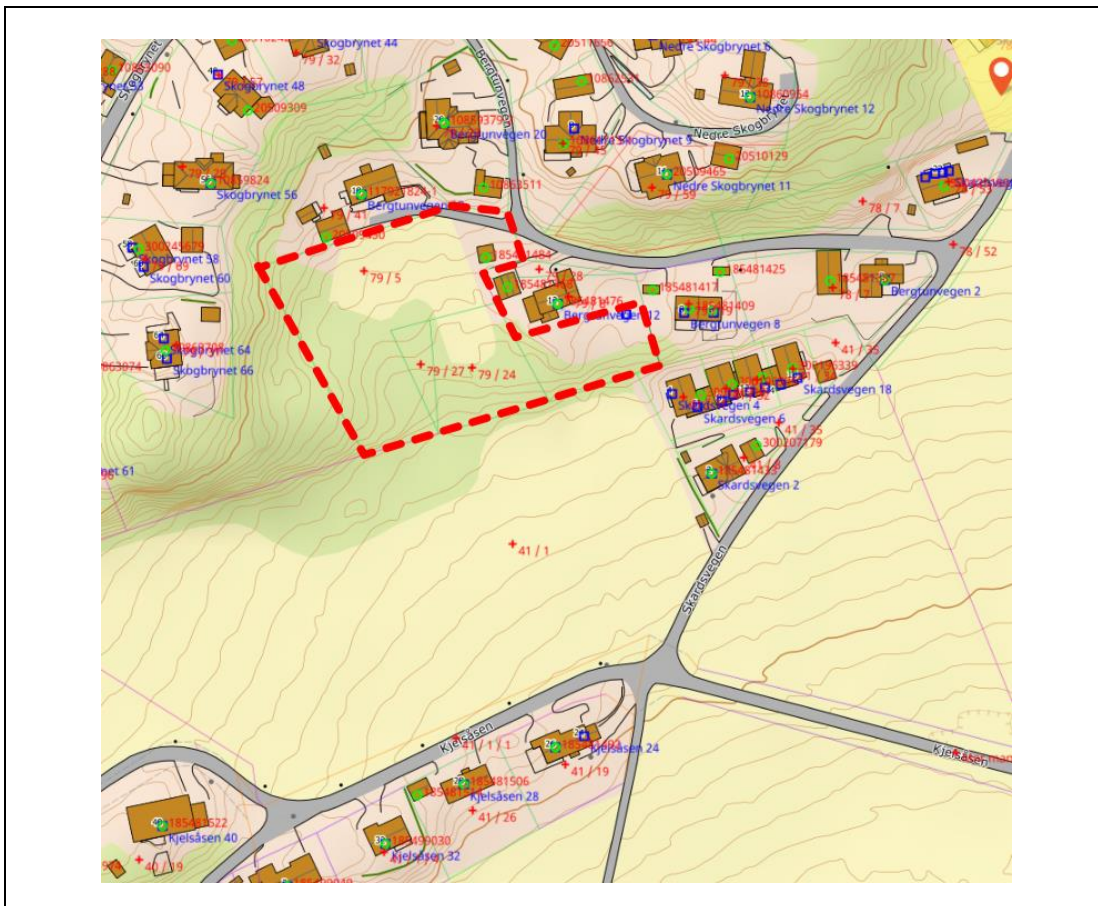
Planområdet ligger i enden av Bergtunvegen i boligområdet Skogbrynet Frosta kommune.

Planområdet består av 4 eiendommer som er regulert til boligformål. Dette gjelder eiendommene 79/5, 79/ 24, 79/27 og 79/28. Disse eiendommene eies av Frosta Utbygging AS og er ikke bebygd.

Inntil disse eiendommene ligger også en bebygd tomt/ eiendom, Bergtunvegen 12(79/8). Denne tomt planlegges å fradeles i to eiendommer, slik at den sørlige delen uten bygg frigjøres.

Eier av eiendommene ønsker å bygge ut alle nevnte eiendommer samlet inklusive fradelt tomt.

Eiendommene/ planområdet vises her under avgrenset av rød stiplet linje.



3. Formålet med planen

Formålet med planen er å bygge ut planområdet samlet. Samlet utbygging gir en helhet.

Foreløpig planlegges området å bygges ut med minihus og 2 stk. to-manns boliger i to etasjer. Totalt 14 – 16 boenheter. To-manns boligene vil få en utleiedel/ hybel i første etasje.

Minihus defineres her som boliger med 1 etasje uten kjeller med BRA på mellom 30 og 70 m². Området gir mulighet for å bygge mellom 10 til 12 minihus.

Hvert minihus får parkering på sin tomt, mens to-manns boligene får parkering på felles parkeringsplass inkludert gjesteparkering.

For de største tomtene til minihus, planlegges det for mulighet til å føre opp et anneks. Et anneks kan være på 20 m² BRA.

Slike små hus vil f.eks. være aktuelle boliger for studenter, førstegangskjøpere, enslig, par eller en liten familie. Dette bl.a. fordi prisen vil bli relativt rimelig sammenlignet med vanlige boliger.

Minihus vil bli en tilleggsverdi for kommunen. Dette pga. kommunen vil få flere varianter av boliger.

4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planen er å tilføre området en ny type bebyggelse. I dag er området dominert av tomter med eneboliger. I nærheten er det også i rekkehus i 2 etasjer.

Minihusene er planlagt utført med flate tak eller pult tak. Dette blir en kontrast til nærområdet. Planområdet vil få en egen identitet, minihusene er markant mindre bygg sammenlignet mot omkringliggende bygg.

Sørøst i området oppføres det 2 stk. to-manns boliger med flate tak. Dette i nærheten av rekkehus på nabotomt.

Området vil få en felles parkeringsplass helt sør i området. Her er det plass til biler for to-manns boligene. Minihusene som ligger nord og vest for intern veg får egen parkeringsplass for 1 bil. Resterende behov dekkes av felles parkeringsplass.

Parkering for sykler etableres i tilknytning til boligene.

Skisse til situasjonsplan er anført her under.

SITUASJONSPLAN

Målestokk 1:1000 i A4

Tegnforklaringer

Grøntareal/
lekeplasser



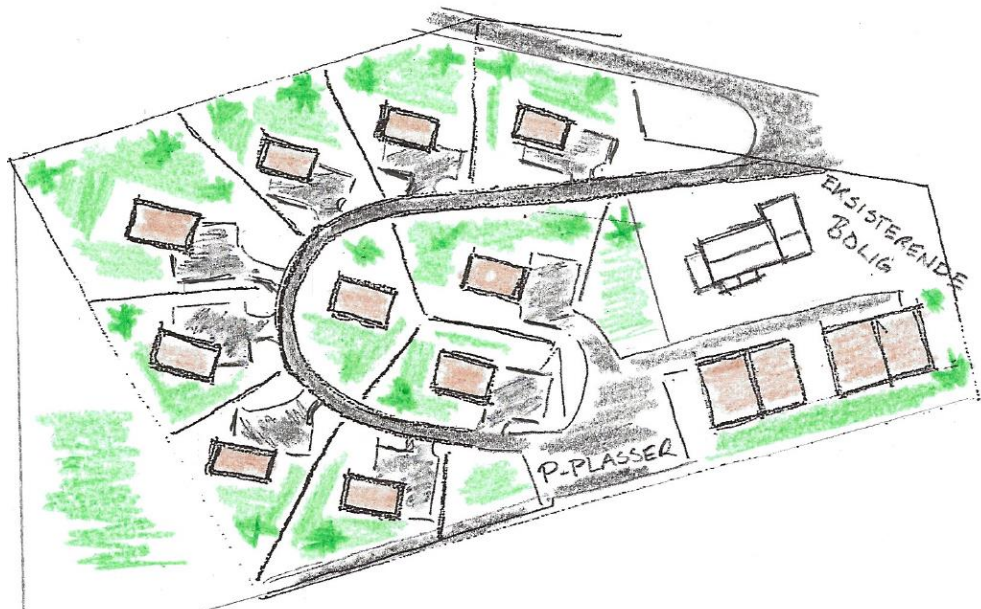
Veg/ p-plasser/
gangveg



Minihus



To-manns bolig



5. Virkninger utenfor planområdet

Det er planlagt at området skal fremstå helhetlig med tilpasning til eksisterende terreng, landskap.

Bebyggelsen i området vil bli i kontrast i nærområdet pga. størrelse og form. Men pga. byggenes størrelse vil ikke planområdet bli oppfattet som dominerende. Visuelt vil uttrykket fra vegen Kjelsåsen i sør bli seende ut som en egen gruppe med hus som har et eget særpreg.

Byggene vil bli bygget i tre som i nærområdet. Men det vil bli lagt vekt på fargevalg som markerer at dette er en gruppe hus med eget særpreg. Dette vil også gjelde fasadeuttrykk.

Planforslagets virkninger utenfor planområdet vil primært bestå av økt trafikk langs Bergtunvegen, Skardsvegen og vegen Kjelsåsen.

Flere beboere i området kan også bidra til noe økt trykk på omkringliggende sosial infrastruktur slik som skole, barnehage ol.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Mønehøyden for minihusene vil bli maksimalt 5,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

To-manns boligene blir liggende i skrått terreng, der første etasje delvis bli liggende under jorden.

Utnyttelsesgraden vil bli ca. %-BYA = 24 % for hele området. Beregningen av %-BYA inkluderer fotavtrykk fra boliger inklusive balkonger/ terrasser pluss parkeringsplasser til biler og sykler.

Nevnte utnyttelsesgrad gir gode muligheter for etablering av grøntarealer.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Ved utvikling av planområdet skal det legges til rette for grønnstruktur og tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende terreng.

Boligene plasseres slik at det etableres plen og grøntarealer i tilknytning til alle boliger. Mellom eksisterende bolig, Bergtunvegen 12, og minihusene vil det bli opparbeidet grøntareal som fellesareal.

Vi foreslår at også en del kommunens areal vest for planområdet blir opparbeidet som felles grøntareal, som også kan brukes som lekeareal.

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Det meste av arealet i planområdet heller mot sør, noe mot sør-øst. Bebyggelsen vil bli plassert slik at det gir gode solforhold.

Pga. området heller mot sør og at det er relativt åpent mellom husene, vil alle boliger få god utsikt mot sør og sør-øst.

Det er tenkt at adkomst til planområdet skal være en forlengelse av dagens adkomst til eksisterende bebyggelsen i Bergtunvegen 12.

Det vil ikke bli utført større terrenginngrep, kun tilpasninger for hvert bygg pluss for å oppnå universell funksjon.

Boligene i nærområdene vil bli liggende høyere enn byggene i planområdet. Derfor vil ikke tiltaket medføre tapt utsikt for naboene. Noe tapt utsikt vil det bli for boligen i Bergtunvegen 12.

9. Forholdet til andre planer

Reguleringsbestemmelser for planområdet

Jeg har tidligere vært i kontakt med kommunen om reguleringsbestemmelsen for eiendommene 79/5, 79/24 og 79/27.

Tekst og figur som er innrammet her under, viser kommunens svar på min forespørsel om hva reguleringsbestemmelsene er for disse 3 eiendommer.

Har nå gått igjennom reguleringsmapper som gjelder for «Skogbrynet».
Finner her at det har vært en reguleringsendring «Skogbrynet», ny behandling hvor Bygningsrådet foreslo at eiendommen 79/5 omreguleres til boligformål. Noe som også fremgår av reguleringskartet.

Som vedlegg til saken så ble følgende ny bestemmelse medtatt:

«Ny § 8: For det areal som ved reguleringsendring 1989 blir omregulert til boligformål gjelder følgende særbestemmelser: «Eiendommen 79/5 omreguleres til boligformål for 2 boliger. Utbygging kan tidligst skje i år 2000. Det skal utarbeides bebyggelsesplan som viser tomtegrenser, byggegrenser, atkomst og bygningers plassering. Bebyggelsesplanen skal godkjennes av bygningsrådet før byggetillatelse kan gis.»

Legges reguleringsplan og «Ny § 8» til grunn så kan eiendom 79/5 bebygges med 2 boliger og 79/24 m/tilleggsareal (79/27) bebygges med en bolig (vist som bolig med nr. 32 i plankartet)



Kommuneplanen

Gjeldene plan er Kommuneplanens arealdel 2015-2027.

Når det gjelder grunnforhold, skredsikkerhet og bebyggbarhet, vil dette dokumenteres ved forslag til reguleringsplan.

Et forslag til reguleringsplan vil følge bestemmelsen i gjeldene kommuneplan.

Kommuneplanens arealdel 2015-2027	Planlagte tiltak i planområdet
§ 5. Krav til barn og unges interesser, folkehelse, kriminalitetsforebyggende planlegging	Planområdet ligger i nærheten av etablert lekearealer. I tillegg skal det etableres et areal for lek og fellesarealer i nabotomt og i planområdet.
§ 6. Krav ved fortetting og arkitektur	Nye boliger vi ta hensyn til eksisterende bebyggelse i nærområdet. Boligene «skal få gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets

	funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering»(pbl).
§ 7. Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke registrert noe kulturminne i planområdet ifølge kulturminnesok.no
§ 8. Krav til landskap og grønnstruktur	Det skal etableres en grønnstruktur i planområdet.
§ 9. Krav til 100-metersbeltet i strandsonen	Ikke aktuelt
§ 10. Krav til transport og parkering	Etablering av parkeringsplasser for biler og sykler vil følge kommuneplanens krav.
§ 11. Krav til teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	Det er ingen bekker i planområdet. Mulige flomveier i planområdet etter en utbygging kan være langs tilførselsveier. Dette tas hensyn ved prosjektering. Det skal det utarbeides en overordnet vann- og avløpsplan, i henhold til kommunes krav.
§ 12. Krav til grunnforhold	Planområdet består ifølge løsmassekart til Norges geologiske undersøkelser av «hav-, fjord-, og strandavsetning tynt dekke». Det vil bli utført en geoteknisk vurdering.
§ 13. Krav til støy- og luftkvalitet	Planområdet ligger verken innenfor gul eller rød støysone ifølge temakart støysoner Frosta kommune.
§ 14. Krav til bygge- og anleggsfasen	Plan for beskyttelse av omgivelsene vil bli utarbeidet før en eventuell utbygging av planområdet starter.
§ 17.3 Innenfor bestemmelsesområde sentrum skal arealutnyttelsen være minimum 6 boliger per dekar innenfor arealformål hvor det er tillatt med bolig.	Planområdet ligger ikke innenfor området sentrum.
§ 18. Bokvalitet	30 % av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal Boligene skal vende mot sør og sørvest.
§ 19. Uterom for bolig	Krav til uterom skal følge kommuneplanens § 19.

Pågående reguleringsbestemmelser

Jeg kjenner ikke til noen pågående reguleringsarbeid i nærheten. Det nærmeste pågående reguleringsarbeidet er for Skaret industriområde.

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Interesser og interessegrupper vil bli ivaretatt ved at disse blir varslet om planarbeidet.

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning

Foruten naboer/gjenboere vil det være naturlig å varsle bl.a. følgende instanser:

Frosta vassverk, Tensio, Brannvesen, renovasjon

12. ROS-analyse

Det skal utarbeides en ROS-analyse som skal følge plandokumentene.

13. Konsekvensutredning

Behovet for konsekvensutredning må vurderes opp mot pkt. 25 i vedlegg I i forskrift om konsekvensutredning. Pkt. 25 beskriver behov for konsekvensutredning der «nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan».

Min vurdering er at det ikke er behov for konsekvensutredning. Alle berørte parter sine interesser vil bli ivaretatt gjennom overordnet plan, Kommuneplanens arealdel 2015 – 2027, og ved varsling om planarbeidet.

Levanger, 03.07.2023

Byggkontrollen AS



Odd Egil Wangberg

Plankonsulent