



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Planutvalg	14/2025	11.03.2025

2023001 - Bergtun boligområde, behandling før utlegging til høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Frosta kommune legger detaljreguleringsplan for Bergtun boligområde, med plan-ID 2023001, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankartet er datert 11.12.2024, planbestemmelsene er datert 21.02.2025, planbeskrivelsen er datert 10.02.2025.

Vedtak fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

PS 14/2025 2023001 - Bergtun boligområde, behandling før utlegging til høring og offentlig ettersyn

Planutvalgs behandling av sak 14/2025 i møte den 11.03.2025:

Vedtak

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Frosta kommune legger detaljreguleringsplan for Bergtun boligområde, med plan-ID 2023001, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankartet er datert 11.12.2024, planbestemmelsene er datert 21.02.2025, planbeskrivelsen er datert 10.02.2025.

Vedtak fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Vedlegg:

- 1 2023001_PLANKART_HØRING
- 2 2023001_PLANBESTEMMELSER_HØRING
- 3 2023001_PLANBESKRIVELSE_HØRING
- 4 2023001 Alternativt planforslag Bergtun boligområde.pdf
- 5 2023001 Innspill Merknader Bergtun boligområde.pdf
- 6 2023001 ROS analyse Bergtun boligområde.pdf
- 7 2023001 Trafikksikkerhet Bergtun boligområde.pdf
- 8 Biologisk analyse Bergtun boligområde.pdf
- 9 Geoteknisk notat Bergtun Boligområde.pdf
- 10 Overordnet VAO plan Bergtun boligområde.pdf
- 11 Vegplan Bergtun boligområde.pdf
- 12 Referat oppstartsmøte Bergtun boligområde.docx

Ikke vedlagt

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommunal planstrategi

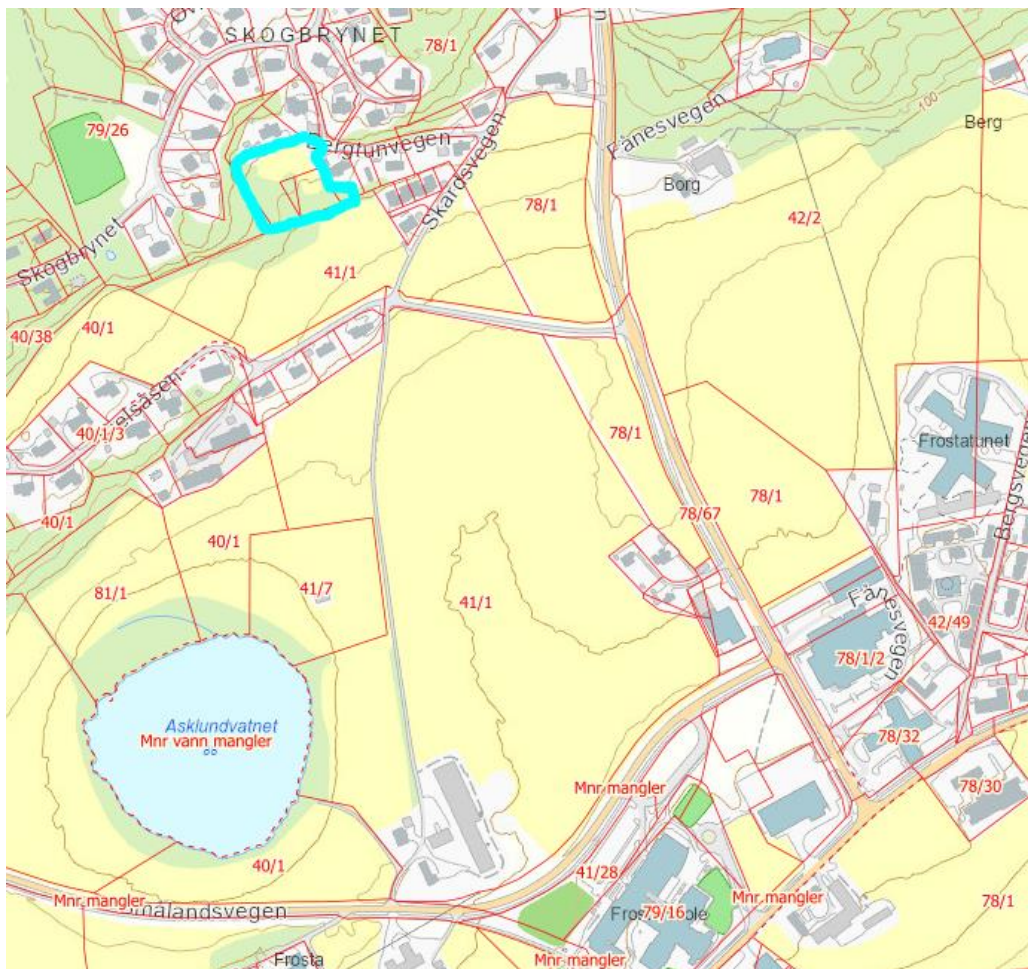
Gjeldende reguleringsplan for 1982001 Skogbrynet

Saksopplysninger**BAKGRUNN**

Tiltakshaver er Frosta Utbygging AS. Planforslaget er utarbeidet av Byggkontrollen AS. Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for fortetting av eiendommene gnr./bnr. 79/5, 79/24, 79/27 og deler av 79/8, som i gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel er regulert til boligformål. Utbygger har et ønske om å regulere planområdet for små boliger, inkludert mikrohus (eneboliger inntil maks 30 m² BRA), med bakgrunn i utbyggers erfarte økende interesse for dette i boligmarkedet.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger ved Skogbrynet, ca. 600 m nordvest for Frosta sentrum i luftlinje. Planområdet ligger i en tresatt sørhelling, med adkomst fra Bergtunvegen. Sør for planområdet er det dyrket mark, mot vest er det en liten skog, for øvrig grenser planområdet til eksisterende boligområde dominert av eneboliger med forholdsvis store tomter.



PLANSTATUS

Ønsket arealformål, boligområde, er i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA) og gjeldende reguleringsplan.

Planområdet er i KPA avsatt til nåværende boligområde.

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er «Skogbrynet» med plan-ID 1982001, vedtatt 16.02.1982. Iht. til gjeldende eldre reguleringsplan for Skogbrynet kan eiendommen 79/5 og 79/24 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. Eiendommen 79/27 kan bebygges med en bolig, (vist som bolig med nr. 32 i plankartet).

Avvik fra gjeldende plan:

Ønsket arealformål er i samsvar med KPA og gjeldende reguleringsplan. Det planlegges imidlertid for høyere arealutnytting enn det som gjeldende reguleringsplan åpner for, men lavere arealutnytting enn det KPA antyder.

KPA § 17.2 sier at ved regulering av nye områder for boligbebyggelse eller ved regulering av mer enn 6 dekar i eksisterende boligfelt skal det være en arealutnyttelse på minimum 4 boliger per dekar for arealer som er omdisponert fra jordbruksarealer til utbyggingsformål. Der det ikke benyttes jordbruksarealer til boligformål, kan det åpnes for en lavere utnyttelsesgrad.

Planområdet er imidlertid 5,6 dekar.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget tilrettelegger for frittliggende småhus på mesteparten av arealet, samt et par tomannsboliger lengst øst i planområdet, til sammen 14 boenheter. Planforslaget åpner for bygging av eneboliger inntil 30 m² (mikrohus) innenfor formål avsatt til frittliggende småhus.

Innenfor planområdet er det også avsatt areal til felles lekeplass, renovasjonsalegg og parkeringsområde som er knyttet til område BFS2 og BKS.

PLANPROSESS

Oppstartsmøte ble avholdt 25.09.2023. Byggkontrollen AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 17.01.2024 og kunngjorde det i Frostingen 18.01.2024. Det har kommet inn totalt 9 uttalelser. Én av høringsuttalelsene ble mottatt en god stund etter ordinært oppstartsvarsel som følge av at mottakeren (Trøndelag fylkeskommune) ved en inkurie ikke fikk tilsendt oppstartsvarselet samtidig som de andre.

Forhåndsuttalelser følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert til slutt i dokumentet, med kommunedirektørens vurdering.

Vurdering

AREALBRUK

I all hovedsak er planforslaget i tråd med kommunale, regionale og nasjonale forventinger om fortetting i et eksisterende boligområde med gode og trygge gangforbindelser til viktige samfunnsfunksjoner som skole, butikker, kollektivhodeplasser etc.

FUNKSJON OG UTFORMING

Utnyttingsgrad:

Gitt planområdets nærhet til Frosta sentrum, og tilrettelagt gang-/sykkelveg, kunne en med fordel lagt til rette for enda høyere arealutnytting enn det planforslaget legger opp til. Dette er også noe Frosta kommune har anbefalt tiltakshaver tidlig i prosessen. Tiltakshaver er imidlertid opptatt av at det skal tilrettelegges for små eneboliger med egne tomter, da dette vil være et annerledes tilbud som utfyller dagens boligtilbud. Det vises til at små hus kan være attraktivt for studenter, eldre, enslige, små familier og andre som ønsker å bo på mindre areal og samtidig nyte friheten man får med egen tomt. Det er en økende interesse for minihus/mikrohus generelt i samfunnet, noe som gjenspeiles av et voksende marked for dette. Etter hvert har også regelverket blitt bedre tilpasset denne boligtypen, og man har høstet mer erfaring med hvordan lovverket praktiseres. I utgangspunktet skal mikrohus oppfylle alle krav til bolig gitt i teknisk forskrift TEK17, men det er gitt noen unntak fra krav til tilgjengelighet, trapp, bod/oppbevaring og ventilasjon, for mikrohus.

Det er verdt å merke seg at selv om planforslaget åpner for mikrohus, stilles det ingen krav i bestemmelsene om at det *skal* settes opp et minimum antall mikrohus, det kan like gjerne bli et område med bare «vanlige» små hus > 30 m² BRA.

Kommuneadministrasjonen har utfordret tiltakshaver til å presentere et alternativ med høyere grad av utnytting, slik at en kan vurdere virkningene av dette i forhold til planforslaget som de ønsker å fremme. Dette med bakgrunn i at antall boenheter per dekar i planforslaget er lavere enn forventet for et såpass sentrumsnært område. En slik alternativsvurdering vil bidra til å synliggjøre fordeler og ulemper med høyest mulig arealutnytting sammenlignet med noe lavere utnytting/fortetningsgrad som fremmet i planforslaget.

Frosta kommune mottok et skissert alternativ/mulighetsstudie som viser dobbelt så mange boenheter. Dette er oppnådd ved å transformere de små eneboligene til små tomannsboliger. I utgangspunktet var saksbehandler ute etter en annen type utforming/boligtypologi som viser hvordan arealutnyttingen kan *maks*es ut innenfor rammene og kvalitetskravene i KPA. Kommunedirektøren vurderer at det er mulig å øke arealutnyttingen dersom en i større grad legger til rette for rekkehus/kjedete hus og flermannsboliger. Da kan det bli plass til kanskje 20 boenheter eller 3,6 boenheter per dekar. Boenhetene vil også kunne bli noe større sammenlignet med planforslaget.

Dersom Frosta planutvalg ønsker å vektlegge en høyere arealutnytting innenfor planområdet vil kommunedirektøren anbefale planutvalget å vedta å sende planforslaget tilbake til administrasjonen for at dette signalet kan gis videre til tiltakshaver, slik at de kan ta stilling til hvordan de vil imøtekomme et slikt signal. For lav arealutnyttelsesgrad kan føre til innsigelse fra overordna myndigheter, dersom dette ikke er godt nok vurdert i planforslaget og i kommunens saksfremlegg.

Boligtypologi:

Små eneboliger og mikrohus kan være et attraktivt botilbud for mange i ulike livssituasjoner. Det handler også om hvilke innbyggere kommunen ønsker å tiltrekke seg. Ønsker en for eksempel å tilrettelegge for barnefamilier, vil det være mer hensiktsmessig å tilpasse reguleringsplanene til større boenheter med plass til flere soverom. For å kombinere dette med krav om et minimum antall boenheter per dekar, må en gjerne i større grad legge til rette for konsentrerte småhus i form av rekkehus/kjedete hus eller to- til firemannsboliger. En slik boligtypologi kan også utformes til å harmonere med de fleste etablerte boligområder.

Mange utbyggere ønsker å legge til rette for små boenheter. Det argumenteres gjerne med at det blir billigere boenheter, og enklere for flere med lav inntekt/formue, eksempelvis yngre, å komme seg inn på boligmarkedet. Samtidig skal det jo være en viss lønnsomhet i utbyggingen, da det er tøff konkurranse mellom aktørene. I møte med slike argumenter fra utbyggerne blir det kommunenes ansvar som samfunnsutvikler å sørge for at en ikke overbelaster boligmarkedet med for mange små boenheter. Dette er med på å presse kvadratmeterprisen i boligmarkedet opp, noe som ikke er heldig i det lengre løp for kjøperne, spesielt de yngre som ennå ikke har kommet seg inn på boligmarkedet. I tillegg kan det føre til mindre utvalg i boligstørrelser, som gjør at flere må ta til takke med mindre plass og færre kvaliteter (antall soverom, størrelse på uterom, lysinnslipp/vindusflater, etc.) enn det de i utgangspunktet ønsker.

Fjernvirkning er viktig da planområdet vil være godt synlig fra sentrum av Frosta. Det anses imidlertid ikke være særlig problematisk med mindre boenheter mht. fjernvirkning. Dette kan være et større problem om en går i motsatt retning, med f.eks. for store og dominerende bygningskropper som høyhus og terrassehus. Det legges imidlertid opp til ganske høye skjæring/støttemur i forbindelse med parkeringsareal f_SPA2, inntil 2,5 m. Denne ser ut til å kunne bli delvis skjult av vegetasjon like sør for planområdet.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Parkering

Det legges opp til en parkeringsdekning som samsvarer delvis med parkeringskravet i KPA (min. 1,5 biloppstillingsplass per boenhet), men er noe lavere for områdene BFS2 og BKS som skal ha parkering på felles parkeringsplass. Avviket med KPA er lite, fra intet avvik (0) til 0,2 biloppstillingsplasser per boenhet. Dette kan forsvares med at planområdet er sentrumsnært og det legges opp til en konsentrert form for bebyggelse. Innenfor BFS1 skal det være min 1 og maks 2 biloppstillingsplasser på egen tomt, noe som er godt tilpasset kravet i KPA på min 1,5. Det tillates oppført carport/garasje for maks én bil. Det skal avsettes min 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet i tråd med KPA. Minimering av areal til bakkeparkering er i tråd med statlige planretningslinjer for samordna bolig-, areal- og transportplanlegging.

Trafikk, kollektivtilbud, trafikksikkerhet

Planområdet har adkomst via Bergtunvegen. Bergtunvegen er smal, 3 – 4 meter bred og uten fortau. I dag benyttes denne vegen av 7 boliger. Etter planforslaget blir det 21 boenheter som skal benytte vegen. ÅDT vil økes fra 25 til 74 etter at tiltaket er ferdigstilt. Dette blir helt klart en markbar trafikkøkning, men Bergtunvegen har 30-sone og en utforming med boligbebyggelse tett på veien, som tilsier at hastigheten skal være lav. Dette er ikke en gjennomkjøringsveg. Det er ikke gatelys her, men flere boliger tett på veien vil skape en del lys likevel. Det er ifølge vedlagte notat om trafikksikkerhet ikke registrert trafikkulykker i nærheten av planområdet og langs skolevegen.

Skolebarn kan velge mellom to tilsynelatende likeverdige ferdselsruter: via traktorvegen gjennom gården Asklund, eller via gang-/sykkelveg langs Fånesvegen. Disse rutene er omtrent like lange, men traktorvegen er noe kortere. Det er kun gs-vegen langs Fånesvegen og videre til skolen som har gatelys, og som vil være det naturlige valget vinterstid.

Det er holdeplass for buss langs Fånesvegen ca. 540 m fra planområdets midtpunkt. Dersom man går i åkerkanten rett sør for planområdet kan distansen til bussholdeplass reduseres til ca. 350 m.

Veg

For å holde stigningen på den interne adkomstvegen til et minimum er det nødvendig at denne går sentralt i planområdet i en bred kurve. Slik blir det mulig å sikre adkomst til alle delene av planområdet og holde stigningen på vegen under 8 % jfr. håndboken N100. Det legges ikke opp til egen separat gangvegløsning intern i planområdet da det vil være lite trafikk her.

Vann - og avløp

Det er lagt ved en overordnet VAO-plan som er gått gjennom med kommunens tekniske avdeling og Frosta vannverk. Eksisterende avløpsledning har kapasitet for utbyggingen, men det må til kapasitetsutvidelse for vanntilførsel og slukkevann. Det skal etableres tiltak for å fordrøye overvann innenfor planområdet.

Energiførsel

Ifølge Tensio har eksisterende trafo ved planområdet tilstrekkelig kapasitet for nye boliger i planforslaget.

Avfallshåndtering

Det er regulert areal til felles renovasjonstorg i tråd med Innherred renovasjons retningslinjer. Det forventes at Innherred renovasjon vil kommentere i sin høringsuttalelse om fremkommelighet for tømmebil er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

GRØNN INFRASTRUKTUR

Planområdet grenser til regulert friområde mot vest. Gjennom dette friområde får man en snarveg-adkomst til ballplass med tilliggende lekeområde på oversiden av vegen Skogbrynet vest for planområdet. Det er ingen andre lekeplasser i nærområdet som er opparbeidet for lek. Utbyggingen vil gi noe inngripen i eksisterende grønnstruktur, men vil ikke føre til oppstykking/fragmentering av grønnstrukturen som strekker seg inn i boligområdet.

Lekeplass for småhusområdet er vist i planforslaget. Planen har bestemmelser som sikrer opparbeidelse av dette før det gis brukstillatelse for boligene. Størrelse og arrondering er i samsvar med minimumskrav for lekeplass til boligområde i KPA forutsatt at det ikke bygges mer enn 14 boenheter. For flere enn 14 boenheter vil ikke lekeplassen på 350 m² være stor nok til å oppfylle MUA-kravet i kommuneplanens arealdel §§ 19.3 og 19.4.

BARN OG UNGE

Mulighet for lek er godt ivaretatt jfr. avsnittet over.

Det er ukjent i hvilken grad planområdet benyttes til lek og opphold for barn i dag. Gitt planområdets plassering ved et etablert boligområde kan det godt tenkes at området er i bruk av barn, for eksempel til aking eller lek i skogen. Iht. rikspolitiske retningslinjer for barn og planleggings pkt 5, skal det skaffes fullverdig erstatning ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt 5 b, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt. Retningslinjen pkt. 5 b sier følgende:

I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Kommunedirektøren vurderer at premissene i den rikspolitiske retningslinjen pkt 5 b kan oppfylles når planområdet omdisponeres til boligformål i tråd med overordna arealplaner. Dette begrunnes med at det iht planforslaget skal avsettes en lekeplass i samsvar med kommunens norm. Denne vil kunne brukes av eksisterende naboer og beboere innenfor planområdet og være utstyrt med lekeapparater som er godt egnet for små barn og noe større barn. Plassering av benker gir mulighet for samhandling mellom barn og voksne. I tillegg vil grønnstrukturen mellom planområdet og boligområdet i vest ivaretas og kunne brukes om boltreområde for barn og snarveg til ballplass for litt større barn nordvest for planområdet.

Trafikksikkerhet er vurdert i avsnitt lenger opp, under «Teknisk infrastruktur».

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Det er kort veg fra planområdet til barnehage, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg, omsorgsboliger, sykehjem, og butikker. Det er ledig kapasitet ved nærliggende barnehager og skole.

RISIKO OG SÅRBARHET

Risiko- og sårbarhetsanalysen til planforslaget identifiserer 6 potensielle ROS-tema for nærmere vurdering: erosjon og overvann, sårbar flora og fauna, støy ved utbygging, og trafikkulykker. Det er listet opp tiltak for noen av disse teamene, som er tilstrekkelig innarbeidet i plandokumentene.

Utbygging som innebærer at det blir flere harde flater og fjerning av vegetasjon kan føre til at mer vann ledes ut på åker, noe som kan føre til erosjon og overvannsproblematikk. Dette håndteres med krav om tiltak for fordrøyning inne på planområdet.

Områdestabiliteten er tilstrekkelig ivaretatt iht. NVEs veileder 2019/1, det vises til skredfaglig vurdering som er vedlagt planforslaget som viser at planområdet ikke er utsatt for skred.

VERN OG BEVARING

Naturvern

Registreringer i Naturbase og Artsdatabanken er sjekket ut, og det er listet opp registreringer av 3 naturtyper, (hvorav 2 er rødlistet som sårbar - VU), 1 rødlistet art og 3 fremmede arter som berører planområdet. Da området allerede er kartlagt, har ikke kommunen krevd ytterligere kartlegging av natur for dette planarbeidet. Det ble likevel etterspurt en nærmere fagkyndig vurdering av planforslagets virkning på småsalamander i området, med bakgrunn i tiltakets nærhet til registrerte småsalamanderdammer. Småsalamander er i dag registrert som en livskraftig art (LC), men ifølge Artsdatabanken går bestandene tilbake pga. igjenfylling og drenering av yngledammene, forurensning, fiskeutsetting og endret arealbruk nær ynglelokalitetene mm. Nærmeste yngledam ligger ca. 150 m vest for planområdet. Forslagsstiller har bestilt et biologisk notat hvor konklusjonen er at utbyggingen ikke er en trussel for småsalamanderbestanden på Frosta.

De fremmede artene i området er skogskjegg, hagelupin og rynkerose. Alle disse er vurdert til svært høy risiko. Planforslaget sikrer at ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem en oversikt over alle kartlagte fremmede arter der det skal beskrives hvordan plantene skal fjernes og behandles på forskriftsmessig måte.

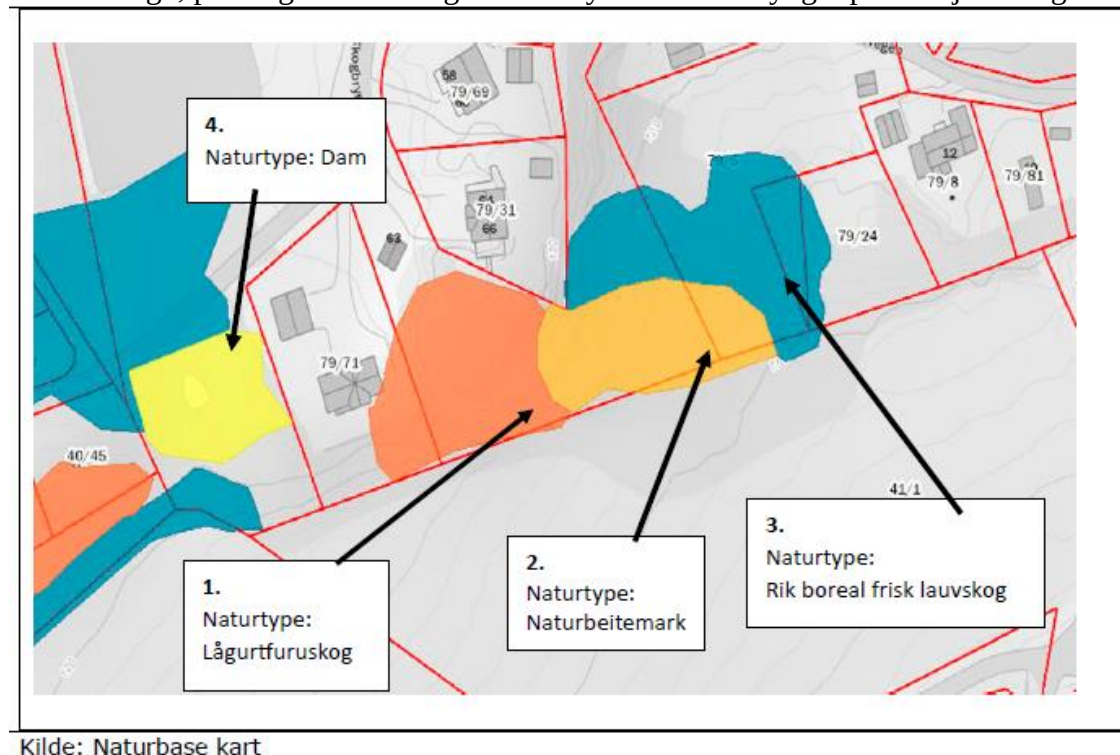
Den rødlistede arten ved planområdet er grønnfink (VU). Grønnfink har hatt bestandsnedgang siden 2008, som trolig skyldes sykdomsepidemi. Utbyggingen forventes ikke å føre til forverret situasjon for grønnfinken.

Naturtypelokaliteten «Rik boreal frisk lauvskog» har KU-verdi som iht Naturbase er oppgitt som «vurderes per lokalitet». I faktaarket for denne lokaliteten er det oppgitt følgende:

Tilstanden er vurdert til dårlig på bakgrunn av skogbestandsdynamikk med yngre produksjonsskog. Fremmedartsinnslaget har svak effekt, med funn av honningknappurt. Rødlistede arter er ikke funnet innenfor tid avsatt til kartlegging. Det er ikke registrert forekomst av liggende død ved (læger), stor dimensjon, stående død ved (gadder), gamle trær eller trær med spesielt livsmedium. Artsmangfold og naturvariasjon vurderes derfor til lite på bakgrunn av størrelse. Liste med habitatspesifikke arter er ikke utviklet og dermed ikke tatt med i denne vurderingen.

Lokaliteten med naturbeitemark som ligger delvis innenfor planområdet, har KU-verdi lik middels, og er oppgitt å ha en tilstand som betegnes som svært redusert. Engen er grodd igjen og er ikke lenger i bruk.

Lokaliteten med lågurtfuruskog ligger i sin helhet utenfor planområdet, men en utbygging vil kunne føre til økt ferdsel i naturtypen. KU-verdi er satt til «stor verdi». Tilstanden er vurdert som «dårlig», på bakgrunn av skogbestandsdynamikk med yngre produksjonsskog.



Ingen av naturtypelokalitetene som overlapper med planområdet er vist med hensynssone i planforslaget. Frosta kommune forutsetter at dette er med bakgrunn i at planområdet er regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan, og at tilstanden på lokalitetene vurderes som dårlig. Naturbeitemark/eng er ikke lenger holdt i hevd. Statsforvalteren ba om i sin forhåndsuttalelse om at skogen i sørøst ble ivaretatt. Kommunen går ut ifra at det menes skogen i sørvest. Slik kommunedirektøren ser det, blir mesteparten og den mest verdifulle delen av skogen ivaretatt. Denne er også regulert som grønnstruktur i reguleringsplan for Skognbrynet.

En vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 følger av kapittel om naturmangfold som en del av vedlagt ROS-analyse.

Planområdet berører ikke vannforekomster.

Jordvern

Planforslaget berører ikke dyrkajord, men deler av arealet er dyrkbart. Deler av området har tidligere vært jordbruksareal, som kan ses av flyfoto fra 1964, under. Det er uklart når jordbruksdriften her opphørte.



Planområdet grenser mot åker i sør, og det er lagt opp til avsetting av en buffersone regulert som vegetasjonsskjerm på 2,0 m mot åker.

Ifølge kommuneplanens arealdel skal det tilrettelegges for en arealutnyttelse på minimum 4 boenheter per dekar for arealer som er omdisponert fra jordbruksformål til utbyggingsformål. Omdisponeringen som er gjort her, er gjort for lang tid tilbake, og planområdet er allerede avsatt som boligformål i KPA og gjeldende reguleringsplan. Så kravet på minimum 4 boenheter per dekar gjelder teknisk sett ikke her, men det er uansett en målsetning å tilrettelegge for høy arealutnytting iht. KPA og SPR-BATP.

Kulturminner (herunder automatisk vernede kulturminner og nyere tids kulturminner)

Det er ikke registrert kulturminner eller andre verneverdige strukturer innenfor planområdet. Trøndelag fylkeskommune og Sametinget vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner og har ingen særskilte merknader.

KLIMA, HELSE OG MILJØ

Universell utforming og tilgjengelighet

Alle boenhetene i planen skal ifølge planbestemmelsene oppføres i ett plan, og utløser således krav i teknisk forskrift (TEK17) om at boenheter på ett plan skal utformes som tilgjengelige boenheter. Unntaket i dette kravet i TEK17 er for boenheter ≤ 30 m² BRA (mikrohus). Potensielt sett kan altså samtlige boenheter i område BFS1 og BFS2 bli tilgjengelige boenheter, men det kan også hende at ingen av boenhetene i planen blir det, hvis alle boenhetene blir ≤ 30 m² BRA. Bestemmelsen § 18.1 i kommuneplanens arealdel krever at minimum 30 % av boenhetene i reguleringsplaner for småhus skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og ha universelt utformet uteareal. Det er dermed usikkert om dette planforslaget vil møte dette kravet, det avhenger av hvor mange hus over 30 m² BRA det blir. Tomannsboligene i BKS kan ikke møte kravene om alle hovedfunksjoner på ett plan og tilgjengelig utformet inngangsparti ifølge forslagsstiller. Det ønskes dermed et avvik med § 18.1 i KPA. Kommunedirektøren vurderer at dette kan være greit, da det her tilrettelegges for en annerledes boligtypologi som vil være et alternativt tilbud på Frosta.

Utearealer skal utformes etter prinsipper om universell utforming som skal sikre tilgjengelighet for alle.

Energiøkonomisering

Det legges ikke opp til spesielle energiøkonomiserende tiltak gjennom planforslaget.

Vind, sol og skygge

Planområdet ligger i le for nordavind, og delvis i le mot vind fra vest.

Områdets plassering i en sørhelling vil sikre gode solforhold hele året. Det er ikke krevd sol-/skyggediagram for dette planforslaget da skyggevirksomhet ikke ser ut til å kunne bli en utfordring for nye eller eksisterende naboer, med bakgrunn i frittliggende utbyggingsmønstre og forholdsvis beskjedne byggehøyder.

Forurensing - støy, luft og grunn

Planområdet er ikke utsatt for støy. Utbyggingen vil heller ikke være så stor at det vil påvirke støyforholdene for eksisterende naboer vesentlig. I plan for anleggsfasen skal forhold som støy og andre ulemper for eksisterende naboer vurderes. Det er ikke registrert grunnforurensning i eller ved planområdet.

VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

I forbindelse med varsling av planoppstart mottok forslagsstiller 9 uttalelser som under er gjengitt i sammendrag og kommentert av kommunedirektøren. Resyme av innspill med forslagsstillers kommentarer/vurderinger kan leses i planbeskrivelsen.

Innherred renovasjon, 10.06.2024:

Med en utbygging inntil 16 boenheter bør en se på muligheten for felles avfallsløsning som overflatecontainere på bakken. Dette forutsetter veibredde på minimum 3,5 m, stigningsgrad ikke over 10 %, snuplass, plassering av avfallscontainere der det er tilnærmet flatt. Arealbehovet ved bruk av overflate containere er 3 m * 5,6 m.

Kommunedirektørens kommentar: Forslagsstiller viser til at tilbakemeldingene fra IR er ivarettatt. Det er ikke vist med sporingskurver for buss eller tre-akslet lastebil om snuplassens utforming er tilstrekkelig for at renovasjonsbil skal kunne snu innenfor vegformålet. Det forventes at IR gir tilbakemelding om løsningen er god nok i løpet av høringen.

Mattilsynet, 15.02.2024:

Dersom utbyggingen innebærer at det skal flyttes jordmasser, må dette gjøres på en måte som ikke medfører risiko for spredning av planteskadegjørere. Mattilsynet støtter at VAO-plan legges inn som rekkefølgekrav i reguleringsplanen. Det bør også dokumenteres at det har vært dialog med vannverkseier for å sikre at det er tilstrekkelig leveringskapasitet.

Kommunedirektørens kommentar: Det skal gjøres noe terrenginngrep, men det er ikke kjent at det skal flyttes matjord som jordforbedringstiltak i landbruket. Det er gjennomført dialog med vannverkseier for å avklare kapasiteten.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 23.01.2024:

Viser til manglende kapasitet til å gå inn i alle plansaker og har derfor et generelt høringssvar. Samtidig viser DSB til at det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivarettatt i plansaker.

Kommunedirektørens kommentar: Dette er ikke en typisk plansak hvor DSBs ansvarsområder blir berørt på en slik måte at de må få tilsendt forhåndsvarsel. Her har de fått det likevel.

NVE, 31.01.2024:

Vi noterer at det i oppstartsmøtet forutsettes at overvann skal forvaltes på egen eiendom. Dette er i utgangspunktet positivt. Vi opplever imidlertid at dette ikke alltid fungerer i praksis noe som kan innebære overvannsproblemer- og skader for grunneiere og brukere av arealene nedstrøms de bygde tiltakene. Forholdet til overvann må derfor utredes tilstrekkelig i planen av fagkyndige og ikke skyves til byggesak. Rapporten/notatet bør som minimum belyse nærmere/hensynta følgende:

Under overskriften «Rekkefølgekrav» vises det til at «geotekniske forhold bør knyttes til igangsettingstillatelse». Vi forutsetter at en med dette mener forholdet til lokalstabilitet/den konkrete byggegropa da områdestabiliteten må avklares gjennom planarbeidet i tråd med 1/2019.

Tiltak som medfører reduksjon i salamanderdammen bør unngås, jf. vannressursloven § 5. En bør også være oppmerksom på tiltak utenfor lokaliteten som vil kunne berøre verneverdiene, for eksempel påvirkning av vannhusholdningen.

Kommunedirektørens kommentar: Overvannshåndtering i planforslaget er i henhold til NVEs opplistede punkter. Områdestabiliteten er nå avklart. Det er utarbeidet et eget geoteknisk notat. En utbygging vil føre til flere harde overflater og noe mindre vegetasjon og skygge. Dette vil i noen grad redusere noe av habitatet til småsalamander på land, men den samla belastningen på småsalamander i området vurderes iht. vedlagt biologisk notat å ikke være vesentlig.

Sametinget, 30.01.2024:

Det er lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner, og Sametinget har derfor ingen kulturmiljøfaglige merknader til saken. Minner om den generelle aktsomhets- og varslingsplikten som bør nevnes i bestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar: Den generelle aktsomhets- og varslingsplikten er nevnt i eget punkt i bestemmelsene.

Statsforvalteren i Trøndelag, 13.02.2024:

Ut fra føringer om et skjerpet jordvern er det viktig at det vurderes om området kan gis en høyere utnytting for å redusere framtidig press på dyrkajorda. Dette med bakgrunn i planområdets størrelse på ca. 7 dekar, nærhet til sentrum og nærhet til jordbruksareal.

Hele området er kartlagt for naturtyper på land etter NiN og vi anser kunnskapen om naturtyper i området som god. Sørøst i området er det naturbeitemark med svært lav kvalitet og rik boreal frisk lauvskog med lav kvalitet. Vi anbefaler at boligområdet designes slik at områder i sørøst settes av som naturbasert lekeareal/hundremeterskog.

Tiltakets innvirkning på naturtyper og arter skal beskrives og samla belastningen på de naturtyper og arter som påvirkes skal vurderes. Dette innebærer blant annet en helhetlig gjennomgang av tiltak i samme naturtyper og for samme arter i kommunen eller relevante deler av kommunen eller regionen og hvilke påvirkning dette og andre prosjekter samla sett

gir på de aktuelle naturtypene og artene. Hvis det er eller oppdages fremmede arter i området så bør disse bekjempes.

En plan uten tiltak som reduserer klimagassutslipp kan bli utfordrende for statsforvalteren som klima- og miljømyndighet å akseptere. Dette kan for eksempel være bruk av elektriske anleggsmaskiner, gjenbruk av masser og bruk av klimavennlige materialer. Ved bygging av nye bygg anbefaler vi at grønne tak og energiløsninger som reduserer klimagassutslipp, som for eksempel bruk av solceller, vurderes. Som grunnlag for å vurdere tiltak anbefaler vi at det lages et klimaregnskap for prosjektet som legges ved i høringen av planen. Klimaregnskapet bør omfatte både arealbruk, utslipp i forbindelse med anleggsarbeider og materialer som brukes i prosjektet.

Vi anbefaler at det lages bestemmelser som sørger for at stedegne trær, planter og vegetasjon tas vare på så langt det er mulig. Det skal synliggjøres i planforslaget hvor midlertidige rigg- og anleggsområder skal være, hva de påvirker og hvordan disse områdene skal se ut når anleggsperioden er avsluttet. Det skal synliggjøres i planforslaget hvordan og hvor jord- og steinmasser skal mellomlagres og brukes til slutt. Tiltakshaver skal vurdere om det er forurensning i grunnen der det skal bygges og graves.

SPR-BATP skal legges til grunn, dette innebærer at det skal legges vekt på høy arealutnytting og maksimumskrav for bilparkeringsplasser. Planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform og det bør legges til rette for lading av elbil i tilknytning til boliger og settes av tilstrekkelig areal for sykkelparkering.

For reguleringsplaner skal avløpshåndtering være en del av høringsdokumentene. For reguleringsplaner skal overvannshåndtering være en del av høringsdokumentene. Av disse skal det blant annet fremgå hvordan overvann skal håndteres, om det tillates påslipp av overvann på avløpsnett og hvilke naturbaserte løsninger som velges.

Tiltakets innvirkning på trafiksikkerheten langs adkomstveger må vurderes og det må kunne dokumenteres trygg skoleveg og adkomst til fritidsaktiviteter/sosiale møteplasser for barn og unge. Det må stilles rekkefølgekrav som sikrer trygge adkomst/ferdselsårer for myke trafikanter, herunder vurdere behov for lyssetting langs vegen.

Uteområdene må være store nok til for leik og opphold. Kvalitetskrav må fremkomme av bestemmelsene jf. T2/08 og plankartet bør synliggjøre plassering av arealer tiltenkt barn og unge. Tilgjengelighet for alle må sikres. Sosial infrastruktur må dokumenteres og det må foreligge beregning av tilgjengelig skole- og barnehagekapasitet. Støy må også belyses i planforslaget. Det må foretas en ROS-analyse som skal vedlegges planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Siden varsling av planoppstart har planområdet blitt redusert til 5,6 dekar. Det er skissert et alternativ med høyere arealutnytting. Høyere arealutnytting vanskelig å forene med utbyggers ønske om å tilrettelegge for mikrohus i et område som ikke er flatt. Kommunedirektøren vurderer også at det er mulig å legge til rette for en arealutnytting inntil 3,6 boenheter per dekar her med rekkehus/kjedete hus istedenfor eneboliger.

Kommunen forutsetter at statsforvalteren egentlig mener hundremeterskogen vest for planområdet, da det ikke er skog og registrerte naturtyper øst for planområdet. Skogen i vest er regulert til grønnstruktur i gjeldende reguleringsplan for Skogbrynet, og skal ivaretas. Det er lagt ved et biologisk notat om småsalamander, og vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-

12 følger av ROS-analysen. Det er lagt til fellesbestemmelse om bekjemping av fremmede arter. Det er utarbeidet en overordnet VAO-plan. Dersom utredningskrav til små reguleringsplaner blir for omfattende (krav om klimaregnskap etc.) vil det bli for vanskelig for små utbyggere å regulere eiendommene sine. Kommunedirektøren mener dette helle bør være et krav for større utbyggingsprosjekt. Det er gs-veg langs Fånesvegen frem til skolen. Vegnormalen sier følgende om gatebelysning: *«Vegbelysning anbefales når sparte samfunnsøkonomiske kostnader oppveier kostnadene til anlegg og drift av belysningsanlegget. I boligområder med liten trafikk og lavt fartsnivå er også hensynet til sosiale funksjoner, trivsel, tilgjengelighet og allmenn sikkerhet viktig.»* Med en så liten utbygging vurderes det at kostnadene til drift vil være større enn sparte samfunnsøkonomiske kostnader. Det er lite trafikk i Bergtunvegen og det er ikke gjennomkjøring. Det er tilstrekkelig med kapasitet ved Frosta barne- og ungdomsskole og barnehager. Støy er belyst og ROS-analyse gjennomført.

Brann og redning, Levanger og Frosta kommune:

Det må være tilstrekkelig antall brannkummer slik at alle bygninger dekkes. Uttaket for slokkevann må ha kapasitet på minst 20 l/s. Kjørbar adkomst for brannbil må sikres (bredde, stigning, svingradius og akseltrykk). Oppstillingsplass for brannvesenets bil og utstyr må vurderes.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til vedlagte VAO-plan for info om brannkummer. Det forutsettes at f_SPA2 kan benyttes som oppstillingsplass for brannbil. Veggen er bred nok (4 m).

Trøndelag fylkeskommune, 11.11.2024:

For å ivareta bomiljø må planen vise hvordan universell utforming er ivaretatt, tilgang på sol/lys må ivaretas både intern på planområdet og for eksisterende boliger og uteområder. Det oppfordres til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas. Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper bør sikres i bestemmelsene.

Det gis faglig råd om at det som en del av planleggingen også stilles krav om at det fremmes en plan for at busslommene i tilknytning til Kjelsåsvegen oppgraderes i tråd med fylkeskommunens tilbakemelding.

Fylkeskommunen vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Minner om den generelle aktsomhets- og varslingsplikten som bør nevnes i bestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar: Den generelle aktsomhetsplikten er nevnt i bestemmelsene. Sol/lys regnes ikke som en utfordring i planområdet. Tilrettelegging for variert lek er ivaretatt med bestemmelse. Kommunedirektøren vurderer at det blir urimelig å pålegge utbygger for en mindre omfattende reguleringsplan å oppgradere bussholdeplasser ved fylkesvegen som ligger godt over 300 m unna planområdet i luftlinje.

Tensio TN, 7.02.2025:

Tensio har ikke behov for at det reguleres areal til ny nettstasjon i den aktuelle reguleringsplanen. Det vil være mulig å forsyne området fra bestående nettstasjon, Skogbrynet vest.

KONSEKVENsutREDNING (KU)

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, gjeldende reguleringsplan og har ikke ny større utbygging over krav i tabell I.

KONKLUSJON

Planforslaget presenterer et interessant konsept som kan trekke til seg et mangfold av innbyggere. Kommunedirektøren vurderer at det med fordel for natur, klima og jordvern kunne vært lagt opp til enda bedre utnytting av planområdet. Det blir en avveining mellom ønske om å tilrettelegge for små eneboliger, inkludert mulighet for mikrohus, og muligheten for å få maksimalt antall boenheter ut av planforslaget på en bærekraftig måte, dvs at hensyn til bomiljø og MUA-krav, etc. blir ivaretatt. Planområdet er noe bratt. Dette gir færre muligheter for å oppnå høy tetthet av boliger, sammenlignet med et flatt område av tilsvarende størrelse.

Dersom man prioriterer høyere arealutnytting, kan det bli plass til kanskje 20 boenheter eller 3,6 boenheter per dekar, utformet som en kombinasjon av kjedete hus og tomannsboliger. Boenhetene vil også kunne bli noe større sammenlignet med planforslaget. Flere boenheter forutsetter et noe større felles lekeareal sammenlignet med planforslaget, men totalt sett ville nok planområdet fremstått som noe mindre grønt sammenlignet med planforslaget, hvor man får en del grønt mellom boenhetene i BFS1-2. Sammenhengende bygningskropper vil også bryte mer med eksisterende byggeskikk i Skogbrynet, men det er mulig å tilpasse dette gjennom byggehøyder og takform.

I Frosta kommune anses ikke mangel på større eneboliger å være en utfordring, snarere mangel på småhus. Med bakgrunn i at planforslaget er et interessant konsept som tilfører noe nytt til et sentrumsnært område i Frosta anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Bergtun boligområde 2023001 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.