



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Planutvalg	27/2025	03.06.2025
Kommunestyret	41/2025	17.06.2025

Sluttbehandling av 2022002 Detaljregulering for Småland Hage

Kommunedirektørens forslag til vedtak/innstilling:

Frosta kommune vedtar detaljregulering for Småland Hage 2022002 som vist på kart datert 3.11.23, bestemmelser datert 22.05.2025 og beskrivelse datert 08.01.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

PS 27/2025 Sluttbehandling av 2022002 Detaljregulering for Småland Hage

Planutvalgs behandling av sak 27/2025 i møte den 03.06.2025:

Vedtak

Kommunedirektørens innstilling enstemmig tiltrådt.

Innstilling til Kommunestyret:

Frosta kommune vedtar detaljregulering for Småland Hage 2022002 som vist på kart datert 3.11.23, bestemmelser datert 22.05.2025 og beskrivelse datert 08.01.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

PS 41/2025 Sluttbehandling av 2022002 Detaljregulering for Småland Hage

Kommunestyrets behandling av sak 41/2025 i møte den 17.06.2025:

Vedtak

Planutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Frosta kommune vedtar detaljregulering for Småland Hage 2022002 som vist på kart datert 3.11.23, bestemmelser datert 22.05.2025 og beskrivelse datert 08.01.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

- 1 1 Plankart Småland 03.11.23
- 2 2 Reguleringsbestemmelser til Småland Hage 22.05.2025
- 3 3 SMÅLAND HAGE - PLANBESKRIVELSE 08.01.2024
- 4 4 Saksprotokoll 2022002 Detaljregulering for Småland Hage Behandling før høring og offentlig ettersyn
- 5 5 Statsforvalteren - trekking av innsigelse - Detaljregulering for Småland hage - Frosta 34_28 - Plan id 2022002.pdf
- 6 6 NVEs tilbakemelding - Frosta kommune ber om ny vurdering - Detaljregulering for Småland hage, Frosta kommune - planid 2022002
- 7 Fylkeskommunens uttalelse til høring av detaljreguleringsplan for Småland Hage 34-28. Frosta kommune.PDF
- 8 Innherred Renovasjon Uttalelse - Detaljreguleringsplan for Småland Hage på høring, Frosta kommune.
- 9 Mattilsynet Uttalelse Høring - Detaljreguleringsplan for Småland Hage - Frosta kommune
- 10 NVEs generelle tilbakemelding - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Småland Hage - Frosta kommune
- 11 Sametinget Høringsuttalelse Detaljreguleringsplan for Småland Hage, Frosta kommune.
- 12 Statens vegvesens uttalelse - detaljreguleringsplan for Småland Hage - planID 2022002 - Frosta kommune.PDF
- 13 Statsforvalteren Uttalelse - offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan - Frosta 34_28 - Småland hage
- 14 Bjarne Karlsen Uttalelse til detaljreguleringsplan for Småland Hage
- 15 Svein Erik Oxholm Uttalelse - offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan - Småland hage

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanens arealdel
Kommuneplanens samfunnsdel
Kommunal planstrategi
Notater / brev

Saksopplysninger

Planforslaget

Planforslaget fremmes av Frosta Utbygging as. Plankonsulent er Tore Tagseth – Sivilarkitekt – Bolig og Bygg.

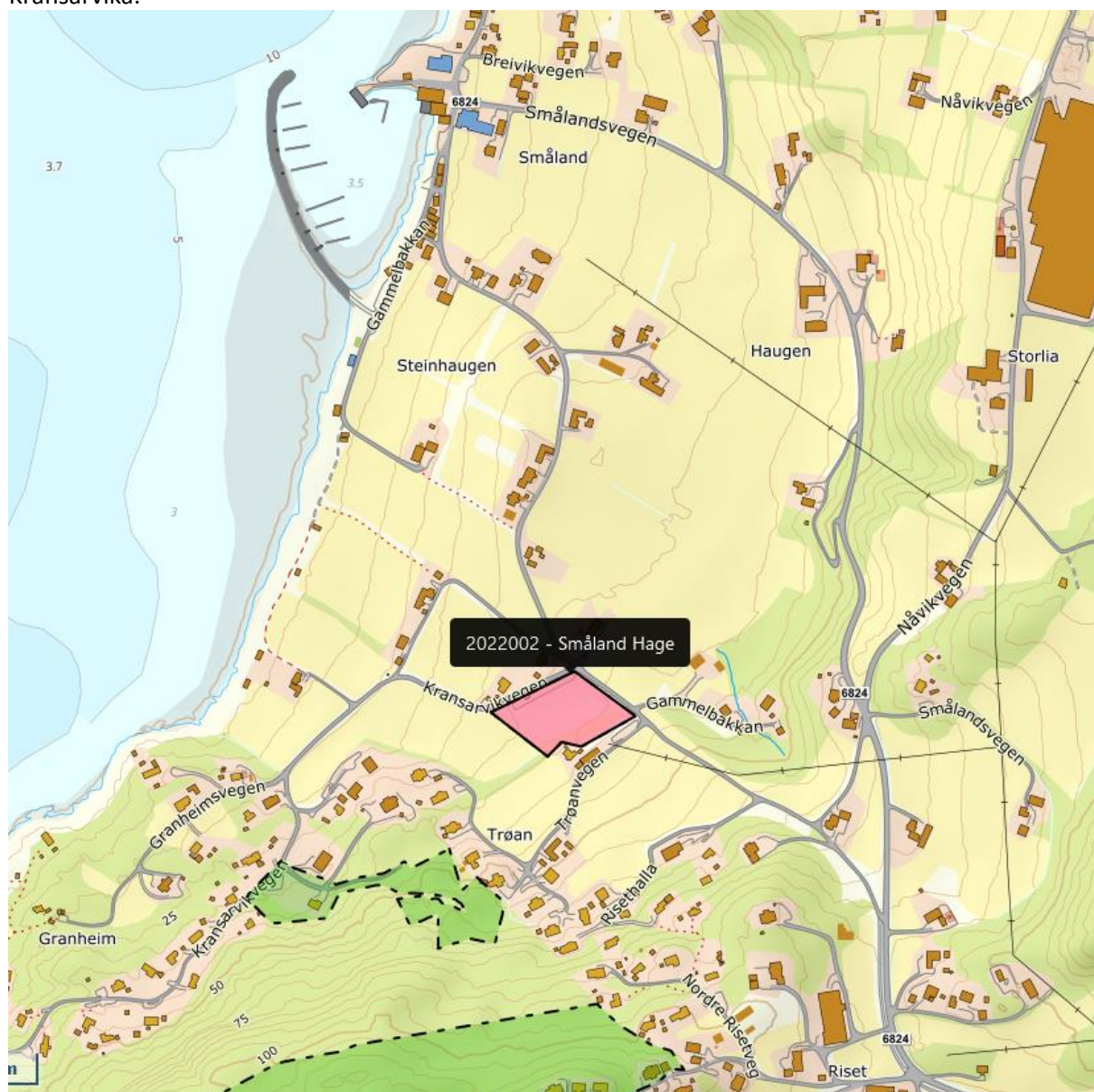
Hensikt med reguleringen

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av ny boligbebyggelse på den gamle «Sopptomta» i Småland. Ny plan vil legge til rette for ny bebyggelse i form av småhus med tilhørende anlegg som carport / garasje, anneks / bod, ev. veksthus og terrasser, parkering og plenareal.

Planområdet er på 5625 m². og ligger i Småland på den gamle «Sopptomta» med innkjøring fra Kransarvikvegen fra området nordside. Området grenser mot Gammelbakk på området østside, et større landbruksareal mot vest, noe landbruksareal mot sør og en fritidseiendom lengst Sør-vest. Fritidseiendommen ligger ca. 5 høydemeter over planområdet nedenfor.

Det er ca. 2 km fra planområdet til sentrum av Frosta, med skole, bibliotek, kjøpesenter, legesenter, rådhus mm. Snarveg til sentrum vil være Gammelbakk, mens normal kjøreveg vil være vegen om Småland kai.

Kransarvikvegen på området nordside er en blindveg, som fører til et eldre fritidsboligfelt - Kransarvika.



Over: Planområdets omriss og beliggenhet i Småland, på vestsiden av Frosta kommune.



Planområdet slik det fremstår på flyfoto fra 2024.



Over: Planområdet i mars 2022. Utsikt mot øst. Her ser man tydelig betongplatene som dekker det meste av planområdet. Ny innkjørsel til området er tenkt å komme gjennom vegetasjonen til venstre i bildet. Eier av hytten på bildet er en av de som har sendt inn merknad til planen. I nåværende plankart så vil det meste av arealet til høyre i bildet bli til arealformålet lek.



TEGNINGSFORKLARING MED BESTEMMELSER

§12-5 AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

B	1110 Boligbebyggelse
RA	1550 Renovasjonsanlegg
LEK	1610 Lekeplass

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

V	2010 Veg
AVG	2019 Annen veggrunn-grøntareal

3. Grønnstruktur

FO	3040 Friområde
----	----------------

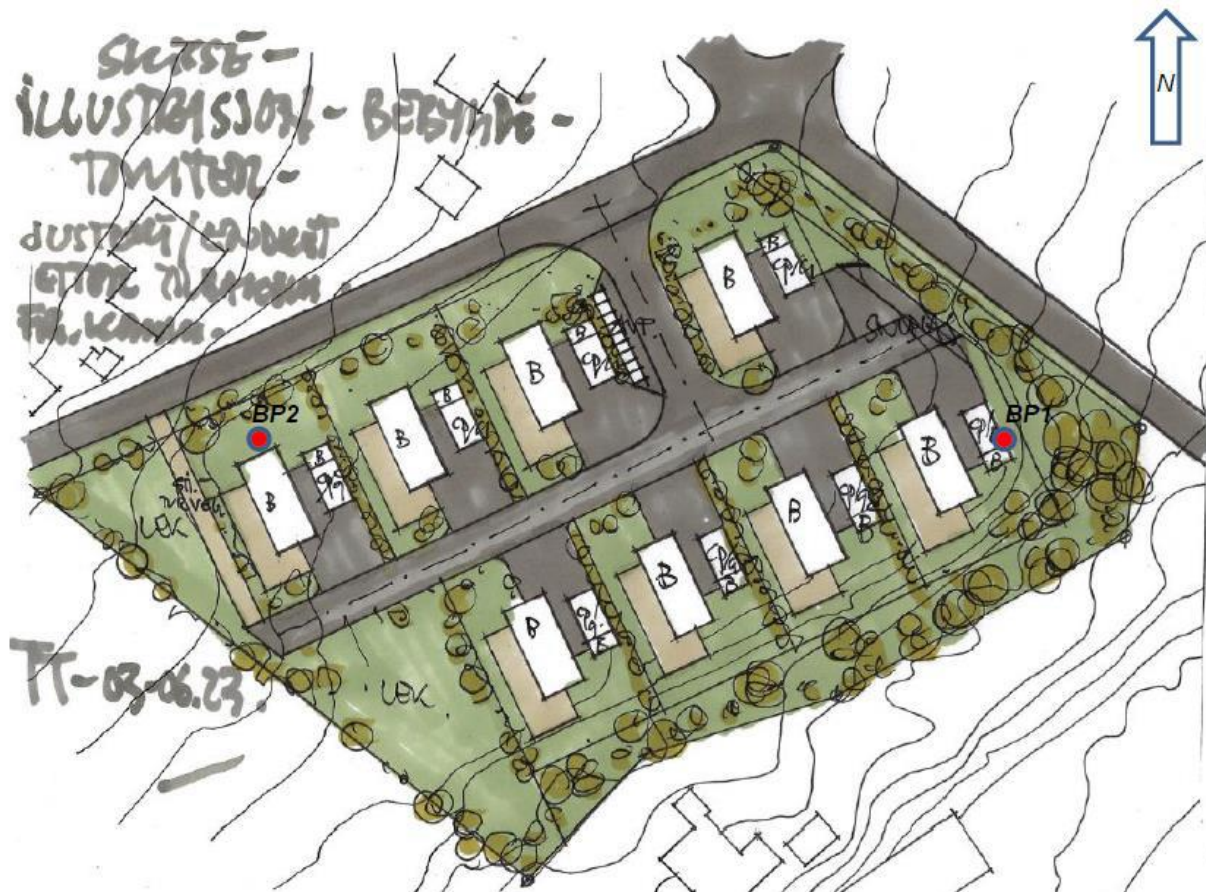
§12-6 HENSYNSSONER

§11-8a jf §12-6

H140	RPSikringSone 140
------	-------------------

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLANEN

---	Byggegrense
- - -	Regulert senterlinje
- - -	Frisiktløse
—	RpGrense
—	RpFormålGrense



Over: Dette er en av illustrasjonene i det geotekniske notatet. Det følger ikke med noen tegninger eller illustrasjoner av den ønskede bygningsmassen i dette planforslaget. Dette er det nærmeste man kommer det som en har tenkt å bygge.

Plankonsulenten beskriver planforslaget slik:

Bygningene skal kunne ha varierende volum, bredde, lengde og høyde, men skal utformes i stil og arkitektonisk utforming slik at området allikevel får et helhetlig godt sammenhengende uttrykk. Det legges til rette for flate tak, saltak og pulttak på boligene. I tillegg til hovedbolig gis det mulighet for garasje / carport, anneks, bod og veksthus på tomtene.

Innkjøring fra Kransarvikvegen, flyttet lenger vest fra krysset Gammelbakkane og Kransarvikvegen for å gi bedre løsning. Innad i planområdet er veiløsning formet som en T, slik at det enkelt kan snu større biler uten å bruke boligens gårds plass. Vegbredden er netto 4,0 meter, med 0,5 meters grøft på hver side mot tomtene. Det er lagt inn hensynssone friskt i inn- utkjøring planområde.

Det er lagt opp til 2 parkeringsplasser pr bolig tomt, da det ikke er anlagt felles gjesteparkering innenfor planområdet.

Formål Grønnstruktur, friområde, er lagt inn på to sider av planområdet som en buffer mot Gammelbakkane og mot sørsiden av området med fritidstomt. Lekeplass er lagt mot vest, som en del av denne grønne bufferen. Plassering av lekeplass hensyntar fritidseiendommen i sør ved at denne fritidsboligen ikke får boliger i direkte front, samtidig som den og gir en grønn buffer og nødvendig og god avstand til landbruksarealet i vest.

Det kan etableres en turveg på formål lekeplass, i planarealets vestre hjørne i enden av internvegen, til Kransarvikvegen. En snarveg til Kransarvikvegen fra lekeplassen og områdets vestre del.

Lekeplassen er lagt i enden av en blindveg, lengst vest i planområdet. Dette er gjort av flere grunner. Unngå bebyggelse mot sør – vest for fritidsbolig sør for området, trafiksikkert, utsikt, og for best mulige solforhold.

Område for felles avfallshåndtering er vest for inn-utkjøring til området innenfor planområdet. Bil for henting av avfallshåndtering kan stoppe ved Kransarvikvegen, eller snu i T- krysset innenfor planområdet rett ved avfallshåndteringen.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til bygging med arealformål boligbebyggelse framtidig. Planområdet omfatter hele B11 i KPA, og kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan.

Planområdet har ikke vært områderegulert eller detaljregulert fra før.

Andre detaljreguleringer i Småland området: 2006006 – Småland havn, 2004002 - Riseth øvre, 2000001 – Riseth og 1992001 – Haugen.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av planutvalget den 15.10.2024 sak 51/2024. Planutvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Bestemmelse 1.1.1 Som omhandler støy og støv, er endret etter innsigelse fra statsforvalter.
- Punkt to under 2.1.1 som sier at enkelte mindre tiltak kan plasseres utenfor byggegrensene er endret. Det er nå spesifisert at tiltakene ikke må være til hinder for sikten i vegkryss og utkjørsler, og at tiltak ikke må komme i veien for snøopplag lang vegene.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 22.10.2024 til 05.12.2024. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 9 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. 7 kom fra offentlige instanser, to kom fra naboer. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Statsforvalteren i Trøndelag.

Konsulentens oppsummering av merknad:

Innsigelse til planen, «inntil bestemmelse 1.1.1 presiserer at det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen hvor og støy og støv blir ivaretatt i hht. grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T- 1520 og kapittel 6 i T-1442/2021.»

Konsulentens svar:

Endring i bestemmelse 1.1.1 tas inn i bestemmelsene og i beskrivelse i hht. merknad. Ok.

Konsulentens oppsummering av merknad:

«Kommunen må øke fokuset på avløp og overvann fremover», **det gis råd** om at det bør utredes for hvordan avløp og overvann skal håndteres, om det tillates påslipp av avløpsnett

«Klimagassutslipp, **det gis råd** om at det beskrives og at det tas inn i bestemmelser om tiltak som reduserer klimagassutslipp».

Konsulentens svar:

Det er levert avløpsplan mm. i beskrivelse og bestemmelser i innlevering av reguleringsplan med beskrivelse og bestemmelser. Det er dokumentert kapasitet i avløpssystem vedrørende avløp og overvann. Ok.

Det skal bygges microhus / småhus med god U-verdi og små areal, som krever liten / minimal energi på oppvarming. Ok.

Kommunedirektørens kommentar:

Etter ønske fra statsforvalteren, bad kommunedirektøren NVE om å ta en nærmere kikk på innsendt skredfareutredning. NVE konkluderte med at den er i tråd med NVE sin kvikkleireveileder 1/2019. Det betyr at NVE anser at sikkerhet mot kvikkleireskred er tilstrekkelig utredet basert på rapportens konklusjon. NVE sitt tilsvarende er vedlagt denne saken.

Trøndelag Fylkeskommune.

Konsulentens oppsummering av merknad:

Ingen, planen har ingen vesentlige virkninger som berører de interesser Fylkeskommunen er satt til å ivareta. Ok.

Innherred Renovasjon.

Konsulentens oppsummering av merknad:

«8 nye boenheter vil få en felles avfallsløsning» 2 løsninger – løsning 2.

1. De kan tømmes med samme renovasjonsbil som kjører der i dag.
2. Veien fra Smålandsvegen må rustes opp (min 3,5 meter bredde som i løsning 1), når trafikkmengden øker.
3. Det må legges inn sporingskurver for lastebil som viser snumuligheter ved avfallspunktet uten at bilen er utenfor veiarealet.
4. Det kan med fordel bygges et avfallshus som skjermer avfallsbeholderene.

Konsulentens svar.

1. Ok.
2. Ok, veien fra Smålandsvegen har en bredde på 4,0 meter frem til vår tomt. Krysset videre er forbedret etter tidligere innspill. Innkjøring til vårt område er endret og forbedret etter tidligere innspill.
3. En vil tro at avfallshåndtering fra IR vil enten foregå vestover fra Smålandsvegen eller i retur mot Smålandsvegen. 8 stk. microhus / småhus rett ved hovedvegen vil kreve minimal stopp for tømming. Det er lagt inn godkjente svingkurver for renovasjonsbil inn til området, viss det skulle være ønskelig å snu her, eller kjøre inn i området for tømming. Ok.
4. Overdekt tak over avfallsbeholderene vil være en fordel for de nærmeste naboer. OK.

Kommunedirektørens kommentar: IR skisserer i sin merknad to forskjellige løsninger for hentepunktet. Overflatekonteinere eller plastkonteinere på hjul. Det er ikke tatt stilling til dette i planarbeidet og konsulentens svar til merknaden til IR er litt vag når det gjelder dette. Kommunedirektøren tenker at siden begge løsningene vil kunne fungere så kan dette avklares på et senere tidspunkt.

Mattilsynet:

Konsulentens oppsummering av merknad:

Ingen. Ok.

NVE.

Konsulentens oppsummering av merknad:

NVE ønsker tilgang til alle flom- og skredfareutredninger.

Konsulentens svar:

Området ligger ikke i farsonkart for flom- og skredfare. Dette området har tidligere vært delvis utsprengt, hvor det har vært utnyttet sprengmasser for å etablere soppfarm. Betongplater for håndtering av større maskiner, transport, og lokaler for soppfarmen. Det er ikke sett bevegelser på disse betongplatene siden denne etableringen for flere tiår siden. Det er utført grunnundersøkelser og godkjent firma, som viser god byggegrunn. Ok.

Kommunedirektørens kommentar: Teksten i NVE sin merknad som konsulenten referer til er en del av en standardtekst, der NVE uttrykker ønske om at utarbeidete farerapporter blir sendt inn til dem. Hensikten med dette er at NVE ønsker å bruke resultatene til å bedre sine faresonekart. Det er normalt konsulentene som lager fareutredninger som sender inn rapportene sine og det må skje via en opplastingsportal som NVE har. Kommunedirektøren vet ikke om dette er gjort for dette prosjektet. NVE hadde bare en generell kommentar til dette planarbeidet. Etter ønske fra statsforvalteren, bad kommunedirektøren NVE om å ta en nærmere titt på innsendt skredfareutredning. NVE konkluderte med at den var OK. Se kommunedirektørens kommentar til statsforvalterens uttalelse lenger oppe for noen flere detaljer.

Statens vegvesen**Konsulentens oppsummering av merknad:**

Ingen – deres faglige råd tidligere i planarbeidet er godt ivaretatt.

Konsulentens svar:

Vegløsning er endret i tidligere planarbeider, og godt ivaretatt. Ok.

Sametinget.**Konsulentens oppsummering av merknad:**

Ingen

Svein- Erik Oxholm.

Konsulentens oppsummering av merknad:

1. «Parkeringsareal – gjesteparkering».
2. «Anleggsarbeid og støy»
3. «Trafikkforhold»
4. «Solforhold»

Konsulentens svar:

1. Det er plass til 2 – 3 parkeringsplasser på egen tomt på hver bolig. Dette er microhus / småhus, med gjerne en eller to beboere. Parkeringskrav er godt ivaretatt. Ok.
2. Endring i hht. merknad fra Statsforvalteren, bestemmelse 1.1.1, tas inn i bestemmelser og beskrivelse i planen. Plan for bygge- og anleggsfasen hvor støy og støv blir ivaretatt etter gjeldende regler. Ok.
3. Trafikkforhold. Se svar på merknader fra IR og fra Statens Vegvesen. OK.
4. Solforhold er tatt ut ifra hver tredje måned i året, og ut ifra koter og terreng. Solforhold vil ikke bli endret eller forverret til naboer. OK.

Kommunedirektørens kommentar:

Oxholm uttrykker bekymring for mangel på gjesteparkering, da det ikke er særlig med parkeringsplasser rundt området. Det er en svakhet med prosjektet at det ikke er en egen gjesteparkering, men kommunedirektøren antar at dette ikke blir et stort problem så lenge at ikke alle boenhetene får masse besøk samtidig.

Når det gjelder trafikkforhold på vegen Gammelbakkan, så er det i bestemmelsen 3.3 lagt føringer for opprettholdelse av tilstanden til vegen slik at den skal tåle anleggstrafikken og settes i stand igjen etterpå. Det er dog ikke lagt føringer for utvidelse av vegen i dette planarbeidet.

Bjarne Karlsen

Konsulentens oppsummering av merknad:

Ønsker ikke bebyggelse på sopphusan. Store problemer for han da soppfarmen var i drift, med store trailere, «lån av utstyr» kjøring inn på hans tomt.

Konsulentens svar:

Vårt prosjekt er godkjent for boligbygging i hht arealdel av kommuneplanen. De problemer Karlsen hadde med driften av soppfarmen, er ikke lenger relevante.

Kommunedirektørens kommentar: Karlsen hadde en tilsvarende uttalelse til oppstarten av planarbeidet. Siden det ikke er kommet endringer i planen som endrer på planlagt fremtidig parkeringssituasjon, så gjentar kommunedirektøren sin kommentar fra 1. gangs behandlingen.

«Kommunedirektøren ser på flyfoto at soppfarmen hadde få muligheter for parkering for de ansatte. I planlagt boligprosjekt vil det ifølge bestemmelsene bli to parkeringsplasser per boenhet. Villparkering i området rundt planområdet vil sannsynligvis ikke forekomme.»

Innsigelser

Statsforvalteren hadde innsigelse til planen på temaet støy. Statsforvalterens begrunnelse: *«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16, fremmer Statsforvalteren innsigelse til planen inntil bestemmelse 1.1.1 endres slik at det presiseres at det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen hvor støy og støv blir ivaretatt i henhold til grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T- 1520 og kapittel 6 i T-1442/2021.»*

Bestemmelsen 1.1.1 er blitt endret og statsforvalteren har trukket innsigelsen i brev datert 21.02.2025 (vedlagt)

Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Innsigelser

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalteren. Endringene er ikke kontroversielle og handlet om at man sikrer i bestemmelsene at nasjonale lover og forskrifter som gjelder støy blir fulgt under realisering av tiltaket. Dette er også den eneste endringen av planforslaget etter høring og offentlig ettersyn.

Samlet vurdering:

Planforslaget vil tilføre Småland flere boliger ved å ta i bruk et tidligere næringsareal som har ligget ubrukt i mange år. Området er regulert til boligformål i gjeldende KPA. Planforslaget ser ikke ut til å komme i konflikt med jordvern, kulturminner eller naturverdier. Det er foretatt en grunnundersøkelse av planområdet som konkluderer med at området skal tåle den planlagte utbyggingen.

Planforslaget fremstår som lite kontroversielt blant offentlige instanser og organisasjoner. Et par naboer har innvendinger til prosjektet. Kommunedirektøren ser likevel ingen grunn til å kreve endringer av prosjektet basert på naboenes innvendinger.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Småland Hage og 2022002 vedtas.