

PLANBESKRIVELSE

Bergtun boligområde

PlanID: 2023001

Dato: 10.02.2025



Illustrasjon av planlagt utbygging, Bergtun boligområde

INNHALDSFORTEGNELSE

1. Sammendrag	4
2. Bakgrunn og alternativt planforslag	
2.1 Planområdet	4
2.2 Planens formål	4
2.3 Alternativt planforslag	4
2.4 Forslagsstiller og plankonsulent	4
3. Planprosess og medvirkning	
3.1 Planprosessen	4
3.2 Oppsummering innspill	5
4. Planstatus og rammbetingelser	
4.1 Overordnede planer	7
4.2 Reguleringsplan	7
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	
5.1 Beliggenhet og solforhold	8
5.2 Dagens bruk og størrelse	9
5.3 Tilstøtende areal, landskap og bebyggelsesstruktur	9
5.4 Grunnforhold og flomfare	10
5.5 Kulturminner	10
5.6 Forurensing i grunnen og støy	10
5.7 Naturverdier	10
5.8 Jordvern	12
5.9 Barns interesser	12
5.10 Offentlige tjenester og butikker	13
5.11 Trafikkforhold	13
5.12 Teknisk infrastruktur.....	13
5.13 Risiko- og sårbarhet	13
6. Beskrivelse av planforslaget	
6.1 Planlagt arealbruk.....	14
6.2 Bebyggelsens plassering og utforming	14
6.3 Utnyttelsesgrad	14
6.4 Høyder boliger	15
6.5 Biloppstillingsplasser	15
6.6 Renovasjon	15
6.7 Intern veg	15
6.8 Grøntområde	15
6.9 Lekeplass	15
6.10 Terrenginngrep	16
6.11 Overvann	16
6.12 Rekkefølgebestemmelser	16
7. Virkninger av planforslaget	
7.1 Overordnede planer	16
7.2 Sosial bærekraft/ en plass for ulike beboere	17
7.3 Uteområder og barns interesser	17
7.4 Tilgjengelighet/ universell utforming	18
7.5 Stedets karakter	18
7.6 Landskap og terrenginngrep	18
7.7 Kulturminner og kulturmiljø	19

7.8	Naturverdier, kravene i forhold til Naturmangfoldloven	19
7.9	Trafikkforhold	19
7.10	Luftforurensing	19
7.11	Sosial infrastruktur, kapasitet skole og barnehage	20
7.12	Teknisk infrastruktur	20
7.13	Overvann fra styrtregn	21
7.14	Interessemotsetninger/ jordvern	21
7.15	Påvirkning landskapsbildet	22
7.16	Påvirkning i byggefasen	22
8.	Vedlegg og kilder	23

1 SAMMENDRAG

Utbygger ønsker å bygge ut et område på ca. 5,6 da med småhus. Småhus er boliger med bruksareal på mellom 30 – 100 m². Planforslaget legger opp til å skape et boligområde med tilbud til ulike type beboere, f.eks. eldre, unge, små barnefamilier og ensomme. Dette blir et alternativt tilbud for Frosta.

Planområdet ligger i tilknytning til det eksisterende boligområdet Skogbrynet.

2 BAKGRUNN OG ALTERNATIVT PLANFORSLAG

2.1 Planområdet

Planområdet ligger i Skogbrynet og er et område allerede regulert for boliger. Se avsnitt 5 for beliggenhet og nærmere detaljer om området.

2.2 Planens formål

Planens formål er å legge til rette for en utbygging med små hus. Dette vil gi et nytt tilbud på Frosta. Tilbudet kan f.eks. passe til unge par, husholdninger med en person, par/ single med barn. En gjennomføring av planen vil heve kommunens attraktivitet.

Det er planlagt å bygge små hus i en etasje pluss tomanns boliger i to etasjer. Alle hus er uten kjeller. Bruksareal vil variere mellom 30 – 100 m².

2.3 Alternativt planforslag

I tillegg til denne planbeskrivelse, er det utarbeidet et alternativt planforslag som viser mulig situasjon med høyere arealutnytting. Dette på bakgrunn av krav fra Frosta kommune. Forskjellen mellom planforslagene er bl.a. antall boenheter. Dette planforslag har 14 boenheter, mens alternativt forslag har 22 boenheter.

Se dokumentet «Alternativt planforslag Bergtun boligområde» datert 10. februar 2025 for detaljer.

2.4 Forslagsstiller og plankonsulent

Frosta Utvikling er forslagsstiller til utbyggingen og eier av planområdet.

Til hjelp i planprosessen er Odd Egil Wangberg ved Byggkontrollen AS engasjert som plankonsulent.

3 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

3.1 Planprosessen

Planprosessen har hatt følgende milepæler:

25.09.2023, oppstartsmøte med kommunen

18.01.2024, oppstart av planarbeidet ble varslet i brev til naboer og berørte parter

18.01.2024, oppstart av planarbeidet ble varslet i Frostingen

19.02.2024, frist for innspill/ merknader fra naboer og berørte parter

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet innspill fra Innherred Renovasjon, mattilsynet, Sametinget, Direktoratet for samfunnssikkerhet -og beredskap (DSB), Norges vassdrag -og energidirektorat (NVE), Statsforvalteren, Trøndelag fylkeskommune og Tensio.

3.2 Oppsummering innspill

Her under følger en oppsummering av innspillene i en tabell, kun som et sammendrag. Fullstendig tekst fra innspillene finnes i vedlegg «Innspill Merknader Bergtun boligområde».

Tabellens venstre del beskriver hvem som har kommet med innspillene og dets innhold. Til høyre i tabellen er det beskrevet hvordan utbygger svarer på disse innspill.

NAVN PÅ HVEM SOM HAR KOMMET MED INNSPILL + INNHOLD I INNSPILLENE	SVAR PÅ INNSPILLENE
<u>Innherred renovasjon</u> • Veibredde må være minimum 3,5 meter. • Stigningsgrad ikke over 10 % • Snuplass for stor renovasjonsbil, krever snuplass som for buss. • Plassering av avfallscontainere der det er tilnærmet flat. • Arealbehovet ved bruk av overflate containere: 3 meter *5,6 meter	Forslag til intern veg er prosjektert, se dokument «Vegplan Bergtun boligområde» datert 6. juli 2024. Dette forslag ivaretar bredde, stigningsgrad og snuplass. Plankartet ivaretar hensyn til avfallscontainere, størrelse plass og plassens beskaffenhet(flat).
<u>Mattilsynet</u> 1. Forhindre spredning av planteskadegjørere 2. Eksisterende VAO-ledninger må hensyntas 3. VAO-plan legges inn som rekkefølgekrav	1. Forhindre spredning av skadegjørere er regulert i planbestemmelsene pkt. 2.4 2. Se pkt. 5.1.3 i planbestemmelsene
<u>Direktoratet for samfunnssikkerhet -og beredskap (DSB)</u> Kun generelle merknader, ingen konkrete innspill	
<u>Norges vassdrag -og energidirektorat (NVE)</u> • Føringer for behandling av overvann i planområdet sett i sammenheng med tilliggende områder • Skredfare • Allmenne interesser i vann og vassdrag, spesielt nevnes småsalamander som er registrert i området	Overvann er prosjektert, se dokument «Overordnet VAO-plan Bergtun boligområde» datert 12. september 2024. Skredfare er vurdert, se «Geoteknisk notat Bergtun boligområde» datert 12. juni 2024 og pkt. 5.4 i denne planbeskrivelse. Allmenne interesser, spesielt salamander, se vedlagt ROS analyse.
<u>Sametinget</u> Ingen innspill utover generelle aktsomhet og meldeplikt for kulturminner.	
<u>Statsforvalteren</u> a) Statsforvalteren definerer planområdet til å ligge i sentrum, og viser derfor til krav i Kommunedelplanen om minimum 6 boenheter pr. daa b) Statsforvalteren viser til krav om klima og miljø ved arealplanlegging. Spesielt nevnes å «ta vare på «hundremeterskogen» i sørøst i området». «Vi anbefaler at boligområdet designes slik at områder i sørøst settes av som naturbasert lekeareal/hundremeterskog» c) «Tiltakets innvirkning på naturtyper og arter skal beskrives og samla belastningen	a) Planområdet er på 5,6 daa. Som hovedforslag er det planlagt 14 boenheter. Det betyr 2,5 boenheter per daa. Det er også utarbeidet et alternativt forslag, som inneholder 22 boenheter. Det gir 3,9 boenheter per dekar. b) Det er planlagt et grøntareal sør i planområdet, se plankartet. c) Det er utarbeidet en ROS analyse. Analysen finnes som vedlegg til denne planbeskrivelse. d) Se vurderinger i ROS analysen.

på de naturtyper og arter som påvirkes skal vurderes» d) «Det skal sikres at det ikke blir spredt eller tilført nye fremmede arter i forbindelse med tiltak jf. forskrift om fremmede organismer» e) «Som grunnlag for å vurdere tiltak anbefaler vi at det lages et klimaregnskap for prosjektet som legges ved i høringen av planen» f) Konsekvenser for landskapet ved Rigg og drift under byggearbeider g) Håndtering av masser fra inngrep. «Ta mest mulig vare på naturen i området og minimer terrenginngrep og påvirkning» h) Generelt om bolig-, areal- og transportplanlegging. i) Avløpshåndtering skal være en del av høringsdokumentene, det skal «blant annet fremgå om området skal kobles på kommunalt nett, om kommunalt nett har god nok kapasitet, hvor god renseevnen er og om det er behov for utskifting av ledningsnett» j) Behandling av overvann k) Forurensing i grunnen l) Trafikksikkerhet m) Bokvalitet inkl. kapasitet barnehage og skole	e) Fra 1. juli 2022 stilte TEK17 krav om et regnskap for klimagassutslipp fra materialer for boligblokker og yrkesbygninger. Bergtun boligområde er et lite prosjekt, det er små gevinster som eventuelt kan oppnås ved utarbeidelse og vurdering av et klimaregnskap. På dette grunnlag er det ikke valgt å utarbeide et regnskap. f) Dette er i hensyntatt, se pkt. 5.1.2 i planbestemmelsene. g) Se pkt. 2.3 og 2.4 i planbestemmelsene. h) Retningslinjer i Kommuneplanens arealdel 2015-2027 blir etterlevd i dette planforslag med noen avvik, se pkt. 7.1 i denne planbeskrivelse. i) Avløpshåndtering er vurdert i punktene 5.12 og 7.12 i denne planbeskrivelse. j) Overvann er prosjektert, hvilket kommer frem i dokument «Overvann Bergtun boligområde» datert 12. september 2024. k) Forurensing i grunnen er vurdert i pkt. 5.6 i denne planbeskrivelse. Konklusjonen er at grunnen i planområdet ikke er forurenset. l) Trafikksikkerhet er vurdert i et eget dokument, «2023001 Trafikksikkerhet Bergtun boligområde». m) Pkt. 5.10 i denne planbeskrivelse beskriver tilgjengelighet når det gjelder offentlige tjenester og butikker
<u>Levanger og Frosta kommune</u> <u>Brann og redning</u> <u>Krav til vei</u> • Bredde; 2,50 m • Lengde; 7,30 m • Svingradius; 5,0 m innerradius. (Trenger en diameter på 15m.) • Minste kjørebredde: 3,5 meter (frem til oppstillingsplass) • Maksimal stigning: 1:8 (12,5 %) • Fri kjørehøyde: 4 meter • Terskelhøyde (fortauskant) 15 cm • Akseltrykk: 10 tonn, per aksel • Boggitrykk: 16 tonn • Totalvekt 26,5 tonn <u>Krav til vannforsyning</u> Brannkum/hydrant bør plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei i større bygg. For småhusbebyggelse kan denne avstanden doubles (max lengde mellom brannkummer er 100 meter).	<u>Krav til vei</u> Intern veg med innkjørsel er prosjektert, se dokument «Vegplan Bergtun boligområde» datert 6. juli 2024. Plankartet illustrerer hvordan vegen tilfredsstiller brannvesenets krav til utforming. <u>Krav til vannforsyning</u> Det utarbeides en overordnet VA-plan i samarbeid med Frosta kommune og Frosta Vassverk AS før søknad om igangsettingstillatelse. Se pkt. 5.1.3 i planbestemmelsene.
<u>Trøndelag fylkeskommune</u> 1. Det er en «forutsetning at uteområder planlegges tilgjengelig for alle, herunder må universell utforming sikres» «Hvordan universell utforming er ivaretatt bør fremgå av planforslaget»	1. Se punktene 2.2 i planbestemmelsene 2. Alle boenheter har sollys fra sør-øst og sør ved alle årstider. Om sommeren er det også sol fra vest. 3. Ny bebyggelse skjermer ikke for andre boliger i nærheten foruten boligen i

2. «Tilgang til sol/lys i boenhetene må også kunne ivaretas, og det må stilles krav til at det ikke etableres boenheter som er ensidig belyste fra nord eller øst» 3. «Planen må sikre at ny bebyggelse ikke foringer kvaliteter ved nærliggende boliger/uteområder» 4. Barn og unges oppvekstsvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jf. plan- og bygningsloven §1-1 5. Veg/trafikk. Infrastruktur for kollektiv reising, som f.eks. busslommer, bør tilpasses økt antall beboere i området. 6. Byggearbeidene må stanses ved eventuell oppdagelse av kulturminner	Bergtunvegen 12. Planområdet ligger lavere enn omkringliggende boliger. Se kart i avsnitt 5.1 i denne planbeskrivelse. 4. Det er avsatt areal til lekeplass i planområdet og det er kort vei til felles lekeplass for området Skogbrynet. 5. Det er ingen infrastruktur i nærheten av planområdet som er tilrettelagt for kollektiv reising. Pga. dette er ikke dette punkt omtalt i plandokumentene. 6. Se pkt.2.5 i planbestemmelsene
TENSIO Tensio per e-post (dato, 07.02.25): «Tensio har ikke behov for at det reguleres inn tomt for nettstasjon i den aktuelle reguleringsplanen. Det vil være mulig å forsyne området fra bestående nettstasjon 87890 Skogbrynet Vest, se vedlegg. Trase for forsyning er kun skissert og ikke klarert med grunneiere eller andre interessenter».	Se pkt. 7.12 i planbeskrivelsen.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

Overordnet plan for utvikling av arealer i trøndelag fylke er dokumentet «Regional plan for arealbruk 2022 – 2030». Det ble vedtatt av Fylkestinget 9. mars 2022.

I dette dokument har Fylkestinget bl.a. fremhevet følgende, sitert:

- «I distriktskommuner er det også viktig å planlegge for alternative botilbud til unge og eldre». Side 33 i dokumentet.
- «Planlegg for en variasjon av boligstørrelser og bo-konsept». Side 41.
- «Det er viktig å ha et variert boligtilbud i alle deler av fylket, slik at alle kan finne bolig tilpasset egen livssituasjon i det miljøet de har tilhørighet». Side 42

Gjeldene overordnet arealplan er Kommuneplanens arealdel 2015-2027. Forslag til detaljregulering i dette dokument følger bestemmelsene i denne plan med unntak av krav til antall boenheter per dekar, antall parkeringsplasser og tilgjengelighet. Se avsnitt 7.1 og 7.4 i denne planbeskrivelse.

4.2 Reguleringsplan

Planområdet er i dag regulert til 3 boliger.

For eiendommene 79/5 og 79/24 gjelder følgende:

«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.»

Iht. Frosta kommune kan eiendom 79/27 «bebygges med en bolig (vist som bolig med nr. 32 i plankartet)».

Beskrevet plankart er vist her under.



5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet og solforhold

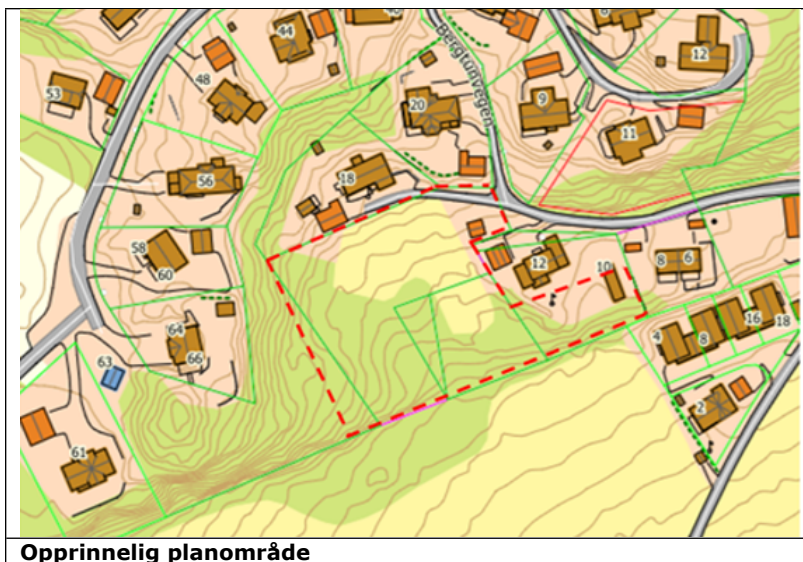
Planområdet ligger i enden av Bergtunvegen i boligområdet Skogbrynet Frosta kommune.

Skogbrynet boligområde er preget av eneboliger med en etasje med forholdsvis store tomter. Det er bevart mye bartrær i området som gir et preg av natur.

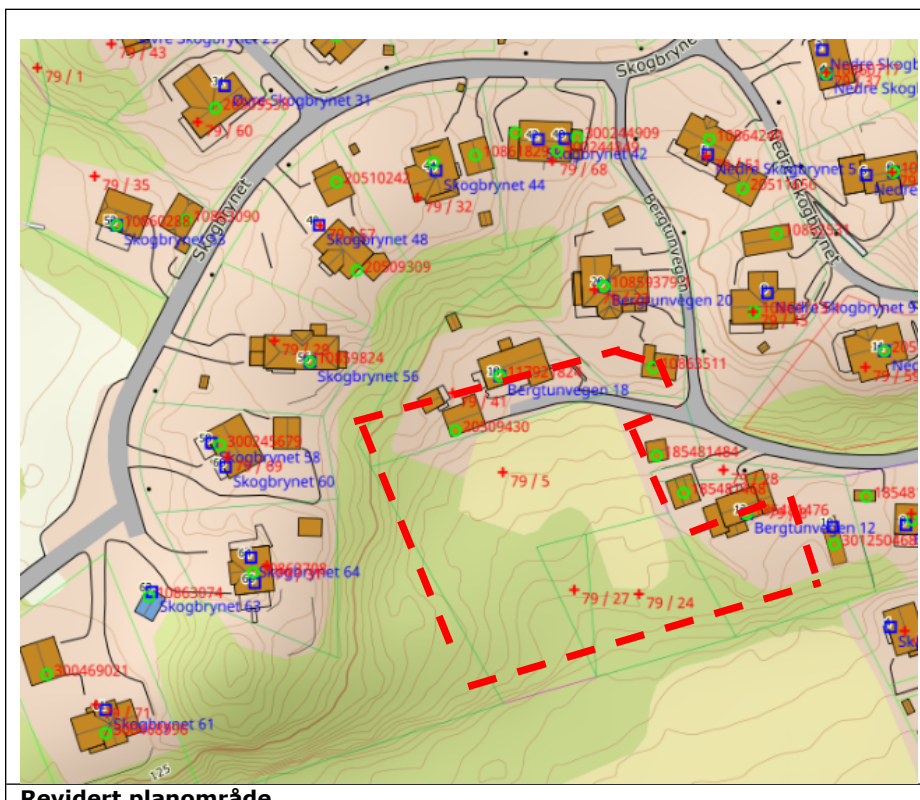
Planområdet er svakt hellende mot sør og ligger nedenfor et høydedrag. Sør for området ligger det en åker, hvilket gir god utsikt mot sør, og gode solforhold.

Planområdets beliggenhet er vist på kart på neste side, «revidert planområde». Området er begrenset med rød stiplet linje.

Opprinnelig var planområdet større, vist som kart «opprinnelig planområde» her under.



Opprinnelig planområde



Revidert planområde

Opprinnelig planområde, er beskrevet i dokumentene Planinitiativ og i referat fra oppstartsmøte.

Bakgrunnen for at planområdet er blitt endret/ revidert, er at eier av Bergtunvegen 12, som også er forslagsstiller til denne planbeskrivelse, ønsker å utvikle Bergtunvegen 12 annerledes enn opprinnelig.

5.2 Dagens bruk og størrelse

Planområdet er i dag ikke i bruk. Arealet er dekt med gress og planter i den nordlige del, mens i den sørlige del er det lauvtrær. Deler av området har tidligere vært jordbruksareal. Dette gjelder nordlig del. Det er ikke observert noen stier i området.

Området er ca. 5,6 daa stort.

5.3 Tilstøtende areal, landskap og bebyggelsesstruktur

Planområdet ligger i et eksisterende boligområde. Boligene er for største del eneboliger i en etasje. Øst for området ligger det noen tomanns boliger i to etasjer. Boligene har saltak.

Området er dekket stort sett med lauvtrær i sør og er ubebygd. Formen på landskapet er for det meste svakt hellende mot sør

Størstedelen av omkringliggende boliger ligger på et høydedrag rundt planområdet. Sør for området er det jordbruksareal.

Planområdet har ikke tekniske inngrep, foruten vann -og kloakkledninger. Topografien/ formen på planområdet er ikke visuelt synlig i dag fra sør pga. at det er dekt av lauvtrær.

5.4 Grunnforhold og flomfare

I henhold til løsmassekart til Norges geologiske undersøkelser, består grunnen i planområdet av «hav-, fjord-, og strandavsetning tynt dekke».

Det er utført en geoteknisk vurdering av grunnen. Konklusjonen er at grunnen er sikker nok, for en utbygging med boliger.

Det er ingen bekker i planområdet og i dens nærhet.

5.5 Kulturminner

Det er ikke registrert noen kulturminner i planområdet ifølge kulturminnesok.no.

5.6 Forurensing i grunnen og støy

Ifølge nettstedet grunnforurensning.miljodirektoratet.no/ er ikke grunnen i planområdet forurensset.

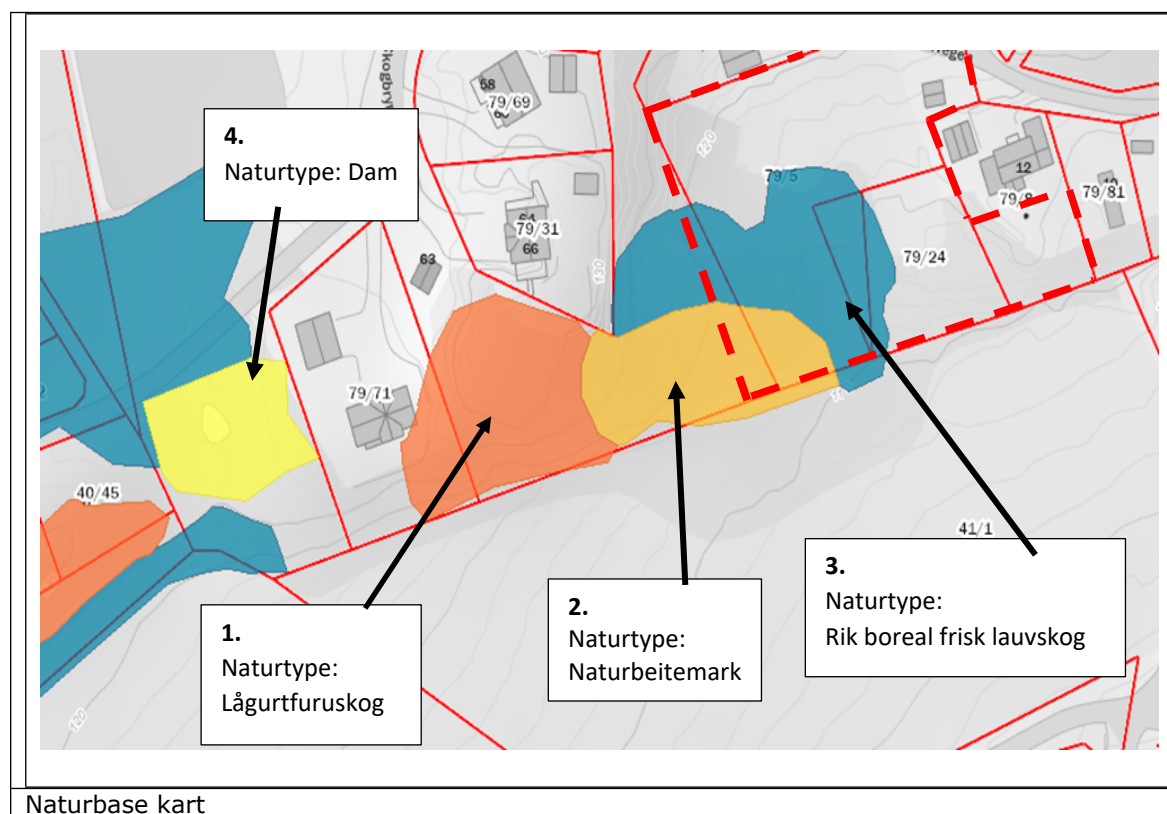
For boliger og uteopphold skal støynivå ikke overstige Klima- og Miljødepartementet retningslinjer T-1442/2016. Grenseverdiene gitt i tabell 3 er gjeldende for bebyggelsen.

Planområdet ligger verken innenfor gul eller rød støysone ifølge temakart støysoner Frosta kommune. Området har derfor ingen støyproblem.

Link til temakart: <https://www.frosta.kommune.no/f/p4/i1910258c-6ad5-4921-8954-1ea9227ad623/temakart-stoysoner.pdf>

5.7 Naturverdier

I Naturbase kart, ligger det en oversikt over ulike naturtyper i planområdet og inntil planområde. Se kart neste side, som gir en oversikt over utbredelse og lokalisering.



Planområdet er delvis dekket med lauvtrær. Informasjon via Naturbase kart beskriver at det finnes «rik boreal frisk lauvskog» i området, merket blått på kartet over her. Gul markering på kartet beskrives som «naturbeitemark» fra samme kilde. Mens oransje er et område med «Lågurtfuruskog».

Det ligger en dam vest for planområdet, ca. 130 meter i luftlinje. Ifølge Artsdatabanken.no er det blitt observert småsalamander i nærheten av planområdet i 1994. Samme kilde beskriver småsalamander som en livskraftig art i Norge.

Grønnfink er observert flere steder i nærheten av planområdet. Grønnfink vurderes til rødlistekategori sårbar ifølge Artsdatabanken.no.

Tabellen her under sammenstill de ulike naturtypen i planområdet og i nærheten. Tabellen oppgir også om noen naturtyper har rødlistekategori, og i tilfelle hvilken kategori.

Nr	Naturtype og rødlistekategori	Beskrivelse hentet fra faktaark i Naturbase kart
1.	Naturtype: Lågurtfuruskog Rødlistekategori: VU (definisjon VU, se forklaring under denne tabell på neste side)	<u>Tilstandsbeskrivelse:</u> «Tilstanden er vurdert til dårlig på bakgrunn av skogbestandsdynamikk med yngre produksjonsskog. Området ligger mellom hus i et boligområde og det er registrert litt spor etter slitasje. Ingen fremmede arter er funnet i lokaliteten». <u>Naturmangfoldbeskrivelse:</u> «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».
2.	<u>Naturtype:</u> Naturbeitemark <u>Rødlistekategori:</u> VU	<u>Tilstandsbeskrivelse:</u> Beitepreget semi-naturlig eng som ikke lenger er i bruk. Engen er grodd igjen med trær (rogn og selje) og det er registrert en svak effekt av fremmede arter. Tilstanden er vurdert til svært dårlig på bakgrunn av sein gjenvekstsuksesjon, trinn 4. Lokaliteten er ikke kvalitetsvurdert. <i>Ingen naturmangfoldbeskrivelse (min kommentar)</i>
3.	<u>Naturtype:</u> Rik boreal frisk lauvskog <u>Rødlistekategori:</u> <i>Faktaarket oppgir ikke noe kategori (min kommentar)</i>	<u>Tilstandsbeskrivelse:</u> «Tilstanden er vurdert til dårlig på bakgrunn av skogbestandsdynamikk med yngre produksjonsskog. Fremmedartsinnslaget har svak effekt, med funn av honningknappurt». <u>Naturmangfoldbeskrivelse:</u> «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 (gadde), 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».
4.	<u>Naturtype:</u> Dam <u>Rødlistekategori:</u> <i>Faktaarket oppgir ikke noe kategori (min kommentar)</i>	<u>Beskrivelse</u> «Liten salamander (<i>Triturus vulgaris</i> - V) er observert her, men siste observasjon er fra 1994. Det var en dam her som ble fylt igjen, men en ny dam ble åpnet 50 m unna den gamle dammen i 1993. Lokalitetens status er ukjent, og den er derfor gitt verdi C. Hvis salamander blir funnet igjen vil lokaliteten få verdi A».

VU sårbar: «En naturtype er sårbar når best tilgjengelig informasjon indikerer at minst ett av kriteriene A til E for sårbar er oppfylt. Risikoen for at naturtypen skal gå tapt i Norge er høy».

Kilde: Artsdatabanken.no

I tillegg er følgende fremmede planter observert i selve planområdet:

- Skogskjegg. Arten er vurdert til svært høy risiko (SE)
- Hagelupin. Arten er vurdert til svært høy risiko (SE)
- Rynkerose. Arten er vurdert til svært høy risiko (SE)

5.8 Jordvern

Planområdet grenser i sør mot jordbruksareal.

En utbygging iht. dagens planer vil kunne påvirke jordbruksarealet pga. overvann ved flom. Se nærmere avsnitt 7.13 og 7.14 i dette dokument om hvordan dette blir ivarettatt.

5.9 Barns interesser

Barn har tilgang til en lekeplass nordvest for planområdet, den ligger ca. 250 meter i gangavstand.

Frosta sentrum ligger i nærheten, sør for planområdet. Her er det også en lekeplass. Det tar ca. 12 minutter å gå til sentrum. Sentrum har et bibliotek. Idrettsanlegget Vinnatrøa ligger sør for sentrum, 17 minutters gangavstand fra skolene. Her er det utendørsanlegg for fotball og friidrett, pluss en hall hvor det kan spilles håndball og utøves andre idretter.

5.10 Offentlige tjenester og butikker

Frosta sentrum tilbyr offentlige tjenester som barne- og ungdomsskole, eldreheim, sykeheim og rådhus. Her ligger også butikker, bl.a. butikker for dagligvare.

Øst for planområdet ligger Borglia barnehage, den ligger nærmere enn Frosta sentrum.

Kapasitetene til skolene og nærliggende barnehager er gode, tilstrekkelig for å kunne ta imot barn og elever fra et utbygd planområde. Dette iht. korrespondanse med Frosta kommune.

5.11 Trafikkforhold

Bergtunvegen er en blindveg med lite trafikk. Veggen har en forbindelse med øvre del av Skogbrynet boligområdet via en gang- og sykkelveg. Denne gang- og sykkelveg brukes som skoleveg.

Elever som bor i nærheten av planområdet, hovedsakelig Skogbrynet, har veiforbindelse til skolene via Bergtunvegen, Skardsvegen, Kjelsåsen(veg) og Fånesvegen. Langs Fånesvegen er det er gang- og sykkelveg som strekker seg til skolene.

Vegene Bergtunvegen, Skardsvegen og Kjelsåsen er relativt lite trafikkert.

5.12 Teknisk infrastruktur

Kommunalt avløp og overvannsledninger ligger i planområdet. I tillegg har Frosta vassverk vannledninger her.

Mest sannsynlig vil en utbygging medføre behov for flytting av ledninger, slik at disse ikke blir overbygd. En ny plan for VA ledninger vil bli utarbeidet før en utbygging starter.

Statsforvalteren har kommet med innspill til planinitiativet. Følgende er bl.a. spilt inn:

«For reguleringsplaner skal avløpshåndtering være en del av høringsdokumentene. Av disse skal det blant annet fremgå om området skal kobles på kommunalt nett, om kommunalt nett har god nok kapasitet, hvor god renseevnen er og om det er behov for utskifting av ledningsnett».

Frosta kommune har svart på dette innspill. Nye boliger i planområdet kan koble seg på det kommunale nett. Dagens kapasitet til VA ledningene vil klare den økte belastning som en utbygging vil medføre. Per i dag er det planlagt 14 boenheter mellom 30 – 100 m² BRA.

Statsforvalteren opplyser også at det kan komme nye og strengere krav til rensing som følge av EU-direktiv som er på høring. Kommunens ledningsnett med rensestasjoner er tilrettelagt for tilpasninger som kan imøtekomme eventuelle nye krav fra EU.

5.13 Risiko- og sårbarhet

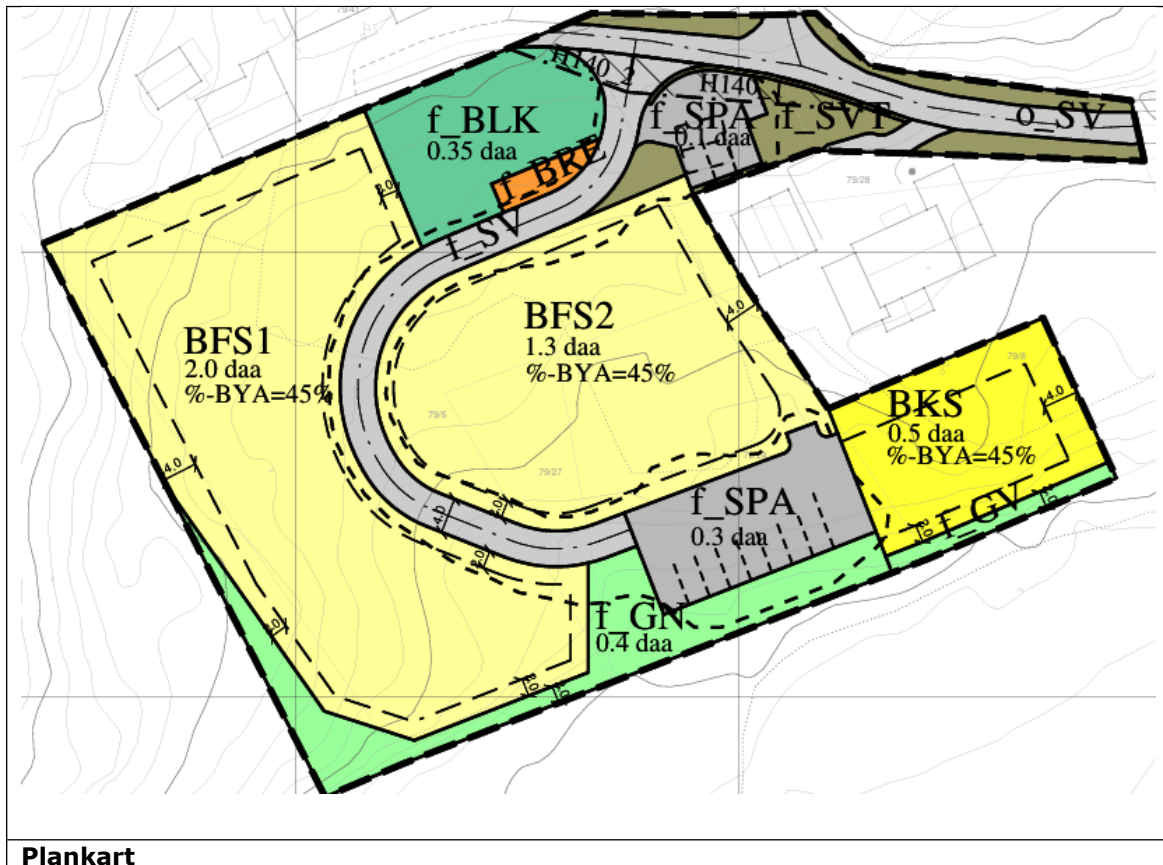
Det er utført en vurdering av risiko- og sårbarhet, en ROS analyse. Analysen finnes som eget vedlegg, «ROS-analyse Bergtun boligområde». Dokumentet inneholder også en vurdering etter Naturmangfoldsloven §§ 8 – 12.

Sammendrag og konklusjon av analysen finnes under punkt 7.8 i dette dokument.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

I planområdet er det planlagt å oppføre småhus. BRA kan være mellom 30 – 100 m². Småhus er eneboliger i en etasje uten kjeller. Sørøst i planområdet er det planlagt oppført 2 stk. tomanns boliger i to etasjer.



6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Innenfor områdene BFS1 og BFS2 kan det etableres frittliggende småhus som eneboliger eller mikrohus, eventuelt i kombinasjon. Boligene planlegges i én etasje, uten kjeller.

For begge områdene BFS1 og BFS2, tillates det oppført garasje eller carport i tilknytning til enebolig/ mikrohus.

6.3 Utnyttelsesgrad

Maks tillatt utnyttelse innenfor alle områder, BSF1, BSF2 og BKS, er %BYA= 45%.

6.4 Høyder boliger

Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Matrisen på her under viser maksimale høyder for ulike tak for tilhørende områder.

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

6.5 Biloppstillingsplasser

For boliger i felt BSF1 skal det etableres min 1 og maks 2 biloppstillingsplasser og min 2 plasser for sykkel.

Innkjørsel, gårdsplass og biloppstillingsplass planlegges slik at de henger sammen og gir dermed mulighet for snuplass internt. Denne tilretteleggelsen medfører at man kan kjøre ut av tomta med fronten til bilen først. På denne måten får bilfører best sikt.

Biloppstillingsplassene benevnt f_SPA 1 og f_SPA 2 på plankartet, er felles biloppstillingsplasser for områdene BFS2 og BKS. Det skal være plass til min 12 biler her.

Parkeringsplass lengst nord, ved innkjørsel til planområdet, er biloppstillingsplass for område BFS2.

Biloppstillingsplassene skal ha tilstrekkelig antall p-plasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC). Det betyr at størrelsen på p-plassen skal være stor nok for bruk av rullestol.

Det skal etableres plass for min 2 sykler til hver boenhet i områdene BSF2 og BKS.

6.6 Renovasjon

Anlegg for renovasjon, f-BRE, plasseres iht. plankartet.

6.7 Intern veg

Intern veg, f_SV, skal prosjekteres og bygges etter Norsk Standard og gjeldende Vegnormal.

Vegen skal ha asfalt og trekkør med kummer for rørene i passende avstand. Maksimalt stigningsforhold er 8 %.

6.8 Grøntområde

Grøntområdet, f-GN, er satt av til friområde. Mest mulig av stedlige trær skal bevares.

6.9 Lekeplass

Det skal opparbeides en lekeplass med lekeapparater tilpasset små barn og større barn, minimum sandkasse og disse eller humpedisje, samt bord og benker.

6.10 Terrenginngrep

Mest mulig av eksisterende terreng skal bevares. Skjæringer, fyllinger og andre terrenginngrep skal bearbeides og tilpasses omgivelsene.

For området BKS og del av område BSF1 kan det bli behov for større terrenginngrep. Del av område BSF1 er her definert som 2 småhus, alternativt 2 mikrohus, som er planlagt å ligge i sørlig del av dette område. Her kan høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer være maksimalt 2,0 meter.

Parkeringsplass kan ha en fylling alternativt støttemur opp til 2,5 meter mot grense planområdet i sør.

Minimum avstand mellom støttemur/fylling og nabogrense er 1 m.

6.11 Overvann

Det skal utarbeides en vann- og avløpsplan i forbindelse med byggesøknad. Planen skal også omfatte tiltak som fordrøyer overvann. Planen skal godkjennes av Frosta kommune.

6.12 Rekkefølgebestemmelser

Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges en detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500.

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, overvann, elektrisitet, renovasjon m.m.) knyttet til de ulike delområdene, er etablert.

Før det gis brukstillatelse til første boenhet, skal lekeplassen være ferdig opparbeidet iht. utomhusplanen.

Der boliger er tilknyttet felles parkeringsplass, skal det være opparbeidet tilstrekkelig felles parkeringsareal før det gis brukstillatelse.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Planbestemmelsene har 3 stk. avvik i forhold til overordnede retningslinjer i Kommuneplanens arealdel 2015-2027(KPA).

Det gjelder bestemmelser om antall boenheter per dekar (KPA § 17.2), bestemmelser om antall parkeringsplasser/ biloppstillingsplasser (KPA § 10.7) og bestemmelser om antall tilgjengelige boenheter (KPA § 18.1).

Se punkt 7.4 i dette dokument om tilgjengelige boenheter.

Antall boenheter

Følgende står i § 17.2; «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».

Stasforvalteren har i sitt innspill skrevet bl.a. følgende til planinitiativet; «Det planlegges 14-16 boenheter innenfor et planområde på ca. 7 daa. I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det i sentrum krav om en utnytting på minimum 6 boenheter pr. daa».

Planområdet er i dag regulert til 3 boliger, se pkt. 4.2 i denne planbeskrivelse, og arealet er ca. 5,6 daa.

Hovedforslaget i dette planforslag gir 2,5 boliger per dekar (14 boliger/ 5,6 daa).

Siden dette planforslag omfatter et område som er mindre enn 6 daa, så er ikke arealet stort nok til å bli inkludert av KPA og innspill fra Statsforvalteren. Imidlertid, som nevnte i pkt. 2.3 i denne planbeskrivelse, er det utarbeidet et alternativt planforslag. Se dokument «Alternativt planforslag Bergtun boligområde». Dette planforslag foreslår 22 boenheter, som gir 3,9 boenheter per dekar.

Hovedforslaget er 14 boliger per dekar, hvilket er en god del flere enn hva området er regulert til i dag.

Antall biloppstillingsplasser

§ 10.7 i KPA beskriver at det skal være 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet/ 70 m2 BRA.

Planforslaget foreslår min 1,2 plasser og maks 1,6 plasser for hele planområdet.

Avviket med muligheten for 1,2 biloppstillingsplasser per boenhet forsvares med at det i planområdet er foreslått små boenheter. Små boenheter betyr få personer i hver bolig, som igjen gir mindre behov for bil(er) til hver bolig.

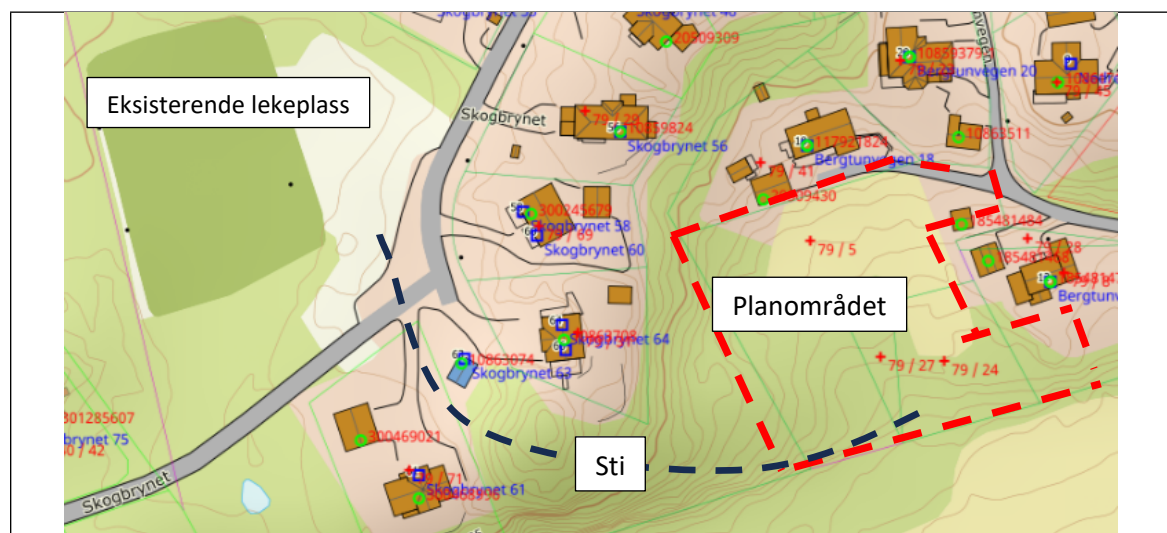
7.2 Sosial bærekraft/ en plass for ulike beboere

Planforslaget i dette dokument vil skape et boligområde med et tilbud til ulike grupper, som f.eks. eldre, unge, små barnefamilier og ensomme. Småhus er et alternativt tilbud for Frosta i et eksisterende boligområde. Gjennomføres planen, vil den skape et område med en variert sammensetning av beboere.

7.3 Uteoppholdsområder og barns interesser

Krav til uteområder ifølge KPA § 19, med tanke på både størrelse og form, vil bli opparbeidet.

Planområdet planlegges å bli tilknyttet eksisterende lekeplass i nærheten. En sti mellom området og lekeplass kan etableres i forbindelse med en utbygging. Se illustrasjon her under. Sti er stiplet med svart strek. Gangavstand fra planområdet til eksisterende lekeareal vil bli ca. 150 meter.



Illustrasjon mulig plassering gangsti

§ 19.3 i KPA krever samlet uterom lik 50 m² på egen grunn for hver 100 m² BRA eller boenhet.

§ 19.4 i KPA beskriver at minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Totalt krav til uteoppholdsareal ifølge KPA er 700 m² (50m²/ boenhet x 14 boenheter).

Halvparten av 700 m² er 350 m². Felles leke- og oppholdsareal planlegges med areal lik 350 m².

Resterende minstekrav til uteoppholdsareal på 350 m² fordeles på hver boenhet, hvilket gir 25 m² per boenhet (350 m²/ 14 boenheter = 25 m²).

7.4 Tilgjengelighet/ universell utforming

§ 18.1 i KPA står det følgende: «I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal. Med småhus menes eneboliger, to - til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus».

Utbygger mener at det vil bli størst etterspørsel etter mikrohus. Mikrohus har ikke krav om tilgjengelighet. Se «Forskrift om endring i forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift)». Alle eneboliger i BFS1-BFS2 > 30 m² BRA skal ifølge teknisk forskrift utformes som tilgjengelige boenheter, når de bygges i ett plan.

7.5 Stedets karakter

I planområdet er det i dag ingen menneskelig aktivitet. Området ligger i et etablert boligområde på alle kanter foruten i sør hvor det er jordbruksareal. De fleste etablerte boligene er eneboliger, foruten øst for området, der det ligger tomanns boliger.

Gjennomføring av planforslaget vil gi planområdet et særpreg i forhold til omkringliggende areal med boliger. Dette fordi det planlegges å bygge små hus med egne uttrykk. De nye husene vil ikke virke dominerende, men gi et inntrykk av et eget lite boligområde i det eksisterende.

7.6 Landskap og terrenginngrep

Landskapet i planområdet er både hellende mot sør/ sør-øst og flatt. Den øverste del av området mot nord er åpent med ulik vegetasjon, mens det i den sørlige del av området er dekt med mye løvtrær.

Mest mulig av eksisterende terreng skal bevares. Skjæringer, fyllinger og andre terrenginngrep skal bearbeides og tilpasses omgivelsene.

Før arbeidene starter, vil det bli utarbeidet en plan for hvor mye masser som skal graves ut og hvordan disse kan gjenbrukes på stedet. Målet er å unngå transportkostnader og minimere behovet for å fjerne eller importere masser.

7.7 Kulturminner og kulturmiljø

Noe av planområdet har tidligere vært brukt som jordbruksareal, i hvilken form er usikkert. Det er lite i dag som minner om dette.

Det er ikke registrert kulturminner i området, og planforslaget vil derfor ikke påvirke dette.

7.8 Naturverdier, kravene i forhold til Naturmangfoldloven

Det er utført en vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8 – 12. Vurderinger og konklusjoner finnes som vedlegg til dokumentet «ROS-analyse».

Mulige uønskede hendelser som er funnet ved ROS-analysen, er fare for spredning av fremmede planter og mulig negativ påvirkning for leveområder til småsalamander pluss fuglen grønnfink. Inkludert i vurderingene er også naturtypene «Rik boreal frisk lauvskog», «Naturbeitemark» og «Lågurtfuruskog».

Se nevnte ROS analyse med vedlegg for vurderinger.

Konklusjonen av disse vurderinger er:

- Spredning av fremmede planter vil hindres ved tiltak under utbyggingen av planområdet. Plan for dette vil bli utarbeidet før søknad om byggetillatelse. Se pkt. 2.4 i planbestemmelsene
- Planområdet ligger relativt langt fra en dam i området, hvor det kan hende det yngler salamander. Småsalamander er en livskraftig art. En utbygging av planområdet vil høyst sannsynlig ikke ha negativ virkning for småsalamanderen på Frosta. Se eget vedlegg, «Biologisk analyse Bergtun boligområde».
- Med bakgrunn i årsaken til at grønnfinken er definert som sårbar, er pga. at den har vært og er utsatt for sykdomsepidemi, så vil ikke en utbygging i planområdet ha en ytterligere negativ påvirkning på grønnfinken
- Naturtypene «Rik boreal frisk lauvskog», «Naturbeitemark» og «Lågurtfuruskog» vil ikke få en negativ påvirkning ved en utbygging av planområdet.

7.9 Trafikkforhold

En utbygging av planområdet, vil gi økt trafikk av både av biler og myke trafikanter.

En vurdering av dette forhold er gjort i vedlegg «Trafikksikkerhet Bergtun boligområde».

Konklusjonen er at den samlede trafikkmengde etter en utbygging vurderes som liten. Etter regler iht. Statens vegvesen Vegnormal N100:2023 trengs det ikke noe tiltak for å ivareta myke trafikanters sikkerhet, utover de som allerede er gjort. Ett tiltak er fartsgrense på 30 km/t.

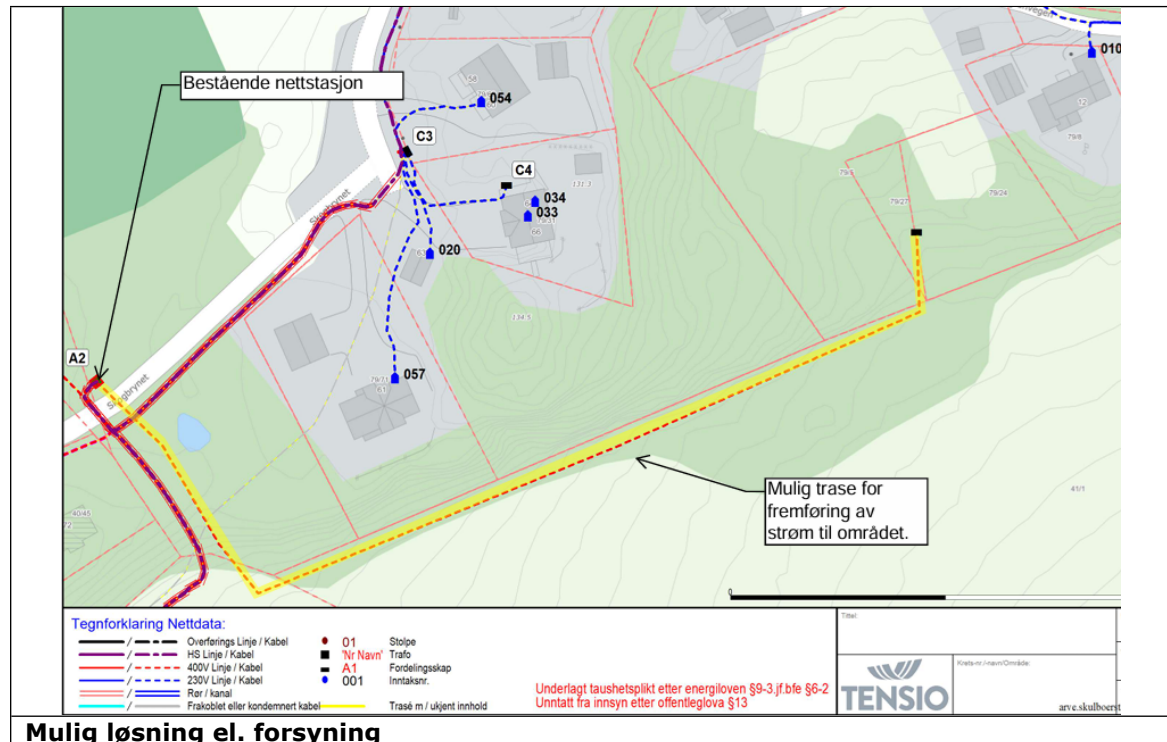
7.10 Luftforurensing

I dokumentet «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» (T-1520) beskrives det grenseverdier for luftforurensing fra trafikk. Følgende er hentet fra dette dokument, sitat: «*Luftforurensningen bør kartfestes i en gul og en rød sone. Det vil i hovedsakelig være aktuelt i kommuner med byområder hvor største trafikkmengde er over 8.000 årsdøgntrafikk (ÅDT)1 eller hvor det er større punktutslipp.*».

Nettstasjon

Innenfor planområdet er det ingen nettstasjon.

Ifølge Tensio er det ikke behov for en nettstasjon etter utbygging. Tenio har skissert en mulig løsning med forsyning av el. fra en nærliggende stasjon, som ligger vest for planområdet. Se figur her under.



Hvilken løsning som velges, vil bli utredet før byggestart.

7.13 Overvann fra styrtregn

Ved styrtregn kan mye overvann langs intern vei og parkeringsplass i planområdet rinne videre til jordbruksareal sør for området. Overvann kan skade jordsmonn og jordbruksareal.

Se neste avsnitt 7.14 for hvordan eventuelle problemer med overvann vil bli løst.

7.14 Interessesmotsetninger/ jordvern

Sørlig del av planområdet grenser til jordbruksareal.

Flomvann ved styrtregn kan vaske ut jordsmonn som påvirker stabiliteten i stedlige masser. Flomvannet kan også renne ut i jordbruksarealet.

Sør i planområdet vil det bli etablert grønnstruktur. Grønnstrukturen vil bestå av å bevare en god del av de eksisterende trær.

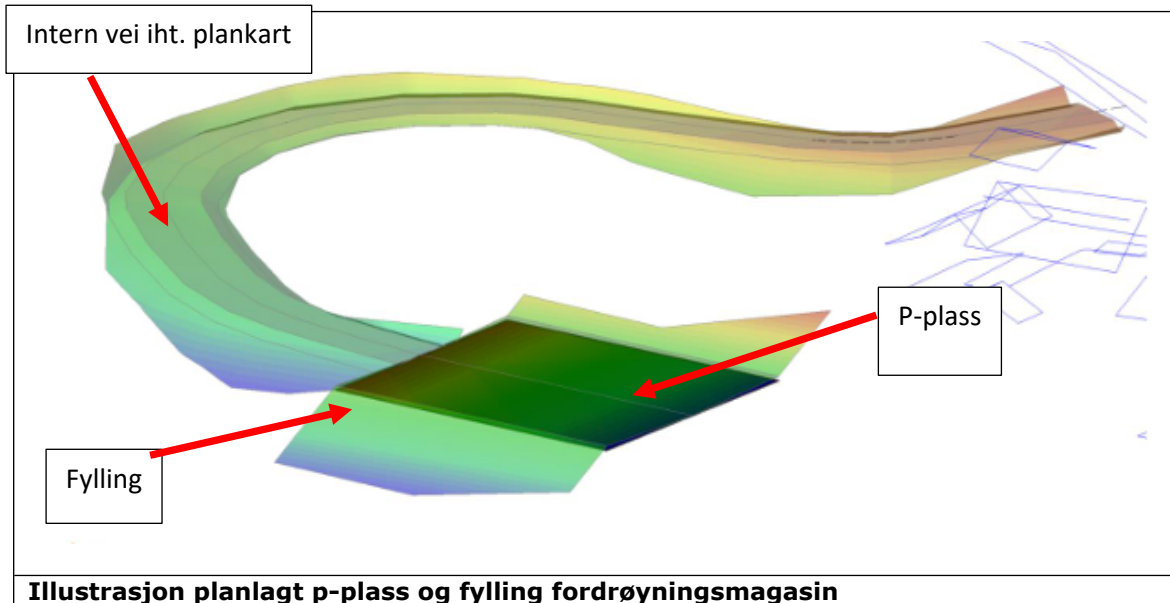
Problem med overvann ved styrtregn er prosjektert og ivaretatt. Se eget dokument, «Overvann Bergtun boligområde» datert 12. september 2024.

7.15 Påvirkning landskapsbildet

Sør i planområdet er det planlagt å etablere en felles parkeringsplass. Se plankartet på side 6.

For å få etablert en parkeringsplass, trengs det en fylling med masser som forhøyer eksisterende terreng. Fyllingen vil få to funksjoner, fundament for parkeringsplass og fordrøyningsmagasin for overvann (se vedlagt VOA-plan for bl.a. behandling av overvann).

Høyde fylling vil bli ca. 2,5 m. Se illustrasjon her under for visualisering.



7.16 Påvirkning i byggefasen

I byggefasen vil det bli noe økt trafikk i planområdet og tilknyttede veger. Dette pga. vareleveranser pluss til og fra kjøring for de som skal arbeide ved prosjektet.

Det vil bl.a. bli laget en plan for tidspunkter for leveranser, slik at de ikke sammenfaller med tider for skolestart og skoleslutt. Planen vil inneholde tiltak for å øke oppmerksomheten om å ta vare på myke trafikanter.

Plan og tiltak for å ivareta omgivelsene ved utbygging av planområdet skal omfatte trafikkavvikling, massetransport, driftstider, støv, støy og trafiksikkerhet. Planen skal være utarbeidet før søknad om byggetillatelse.

Fremdriften i byggeprosessen vil bli planlagt slik at den gjør minst skade på det eksisterende terreng.

8 VEDLEGG OG KILDER

Vedlegg, følgende dokumenter:

- 2023001 Planbestemmelser Bergtun boligområde
- 2023001 Plankart Bergtun boligområde
- 2023001 Trafikksikkerhet Bergtun boligområde
- 2023001 ROS analyse Bergtun boligområde
- 2023001 Alternativt planforslag Bergtun boligområde
- 2023001 Innspill Merknader Bergtun boligområde
- Geoteknisk notat Bergtun boligområde
- Vegplan Bergtun boligområde
- Overvann Bergtun boligområde
- Biologisk analyse Bergtun boligområde

Kilder:

- REGIONAL PLAN FOR AREALBRUK 2022-2030. Bærekraftig og stedstilpasset arealpolitikk i Trøndelag. Vedtatt i Fylkestinget 9. mars 2022.
- Kommuneplanens arealdel 2015-2027 Frosta kommune
- E-post korrespondanse med Frosta kommune om dagens regulering av planområdet, kapasitet ved kommunens skoler/ barnehager og status avløpsledninger i planområdet.
- E-post korrespondanse med Frosta vassverk om dagens situasjon og nødvendige tiltak ved utbygging av planområdet.
- E-post korrespondanse med Frosta kommune om kapasitet ved dagens VA-ledninger
- Grunnforurensning: <https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/>
- Støy: <https://www.frosta.kommune.no/f/p4/i1910258c-6ad5-4921-8954-1ea9227ad623/temakart-stoysoner.pdf>
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging(T-1520). Dato for ikrafttredelse: 25. april 2012
- Naturbase kart(miljødirektoratet) og <https://artsdatabanken.no/>
- TEK 17
- Dokument «RAMMEBETINGELSER VED BYGGESØKNADER/ FORHÅNDSKONFERANSE I LEVANGER OG FROSTA KOMMUNE» ved brannsjef Frosta og Levanger kommune