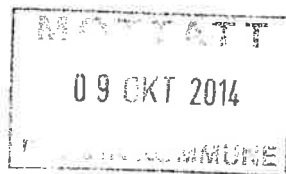


Promidt AS, org.nr. 913 308 298  
Moafjæra 14, 7606 Levanger  
Tlf. 90 79 87 55  
[helge@promidt.no](mailto:helge@promidt.no)  
[www.promidt.no](http://www.promidt.no)



8. oktober 2014

**Frosta Kommune**

V/ Tore Tagseth

### **Tidligfasevurdering av reguleringsplan trinn II Bergslia.**

Viser til vårt møte 7.oktober 2014 på rådhuset.

På vegne av Kristin Einarson Berg og Jørn Kristian Berg, som tiltakshavere, ønsker vi å få kommunens vurdering og synspunkter i en tidligfase vedr. utarbeidelse av reguleringsplan for trinn II Bergslia på Frosta, del av Gnr. 42 Bnr. 1. Om kommunen er positiv til planene, ønsker vi å kontakte Fylkesmannen for tidligvurdering før endelig oppstart av planarbeidet.

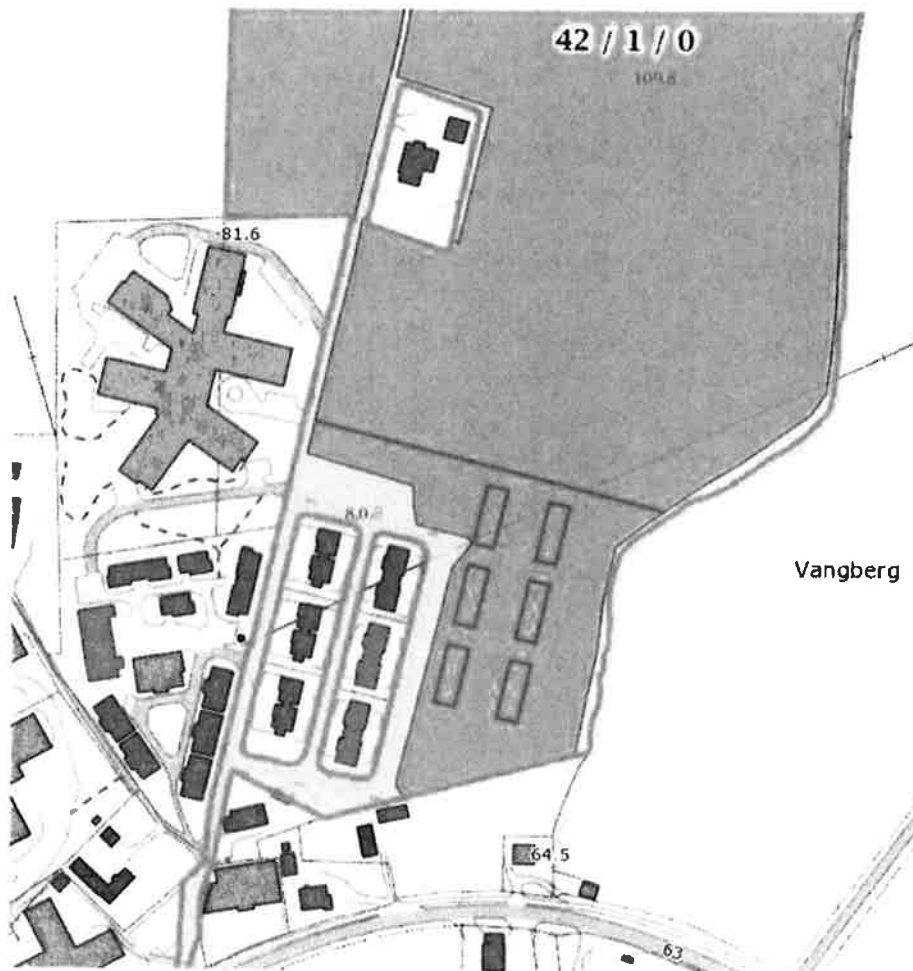
I 2003 ble reguleringsplanen for Bergslia I, del av Gnr.42 Bnr. 1 vedtatt. Tiltakshaver ønsker nå å sette i gang reguleringsarbeidet for trinn II. Dette fordi en opplever en etterspørsel av boenheter i området, samt at det er en fornuftig bruk av landbruksarealet sett opp mot trinn I. Dette bidrar også til en fortetning ved Frosta sentrum noe som ansees som positivt.

Reguleringsplanen er i en tidlig fase, og det er ikke gjort endelige beslutninger om arealbruk eller type/antall boenheter. En ser allikevel for seg at trinn II avgrenses noe lengre opp enn trinn I, men ikke slik at helsetunet blir vesentlig berørt i forhold til utsyn.

Det ønskes at trinn II blir en naturlig forlengelse av trinn I, med felles innkjøring og tilnærmet lik struktur. En vil endog gjøre vurderinger innad på planområdet slik at arealet får en god utnyttelse og blir godt tilrettelagt. Dette er enda ikke vurdert i en så tidlig fase.

Skisse på neste side illustrerer en mulig avgrensning for planområdet for trinn II, med illustrert hus plassering.

På vegne av tiltakshaver ønsker vi at Frosta Kommune behandler denne forespørselen innen rimelig tid, slik at vi kan sette i gang det videre arbeidet.



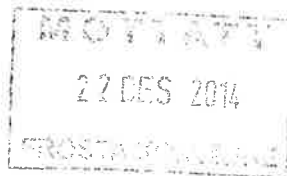
*Illustrasjon på planområde for Bergslia trinn II*

Kopi: Frosta Kommune; Arne Kjetil Auran  
Kristin Einarson Berg og Jørn Kristian Berg

Mvh

*Helge H Skjærpe*

Helge H Skjærpe  
Promidt AS



Promidt AS  
Moafjæra 14  
7606 LEVANGER

Vår dato:  
16.12.2014  
Deres dato:  
23.11.2014

Vår ref.:  
2014/7201  
Deres ref.:

## Forhåndsuttalelse til oppstart Reguleringsplan trinn II Bergslia del av 42/1 i Frosta kommune

Fylkesmannen viser til oversendelse av 23.11.2014.

Saken gjelder ønske om tidligfasevurdering av ny reguleringsplan for trinn II Bergslia på del av gbnr 42/1 i Frosta kommune. Formålet vil være å legge til rette for boliger. Tiltaket ligger i LNF-område i kommuneplanens arealdel. Foreslått areal for Bergslia - trinn II ligger parallelt med tidligere utbygd område, Bergslia - trinn I.

Saken er forelagt fylkesmannens fagavdelinger som etter dette har følgende merknader:

### **Landbruksavdelingen:**

Landbruksavdelingen er bedt om å gi en tidligfasevurdering av ny reguleringsplan for trinn II Bergslia på Frosta. Planområdet omfatter ca. 10 daa dyrka jord av god kvalitet.

Området ligger nært helsetunet og kommunesenteret, noe som gir nærhet til etablerte velferdstjenester. Boligene er godt egnet for eldre som ønsker å bo hjemme, men samtidig kan ha behov for nærhet til enkelte kommunale tjenester. Det er, i følge kommunen, behov for denne type boliger i sentrum og kommunen er positiv til planene.

Landbruksavdelingen har i den senere tid uttalt seg til ytterligere to planer for boligbygging vest for sentrum på Frosta. Slike innspill burde vært løftet inn i forbindelse med overordna plan og vurdert i et bredt og langsiktig perspektiv. Arealplanleggingen bærer preg av «bit-for-bit-utbygging», og landbruksavdelingen henstiller derfor til kommunen om å starte arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel. En fragmentert utbyggingspolitikk kan på sikt vise seg å være svært uheldig for en viktig landbrukskommune som Frosta.

Frosta sentrum er omkranset av dyrkajord. Landbruksavdelingen vil minne om at det både er et nasjonalt og et regionalt mål og redusere omdisponering av god dyrkajord. Det er samtidig et mål å øke matproduksjonen, blant anna ut fra beredskapshensyn. Dette krever at matjorda, som er en ikke-fornybar ressurs, forvaltes med dette for øye. Herunder henvises bl.a. til Regional plan for arealbruk Nord-Trøndelag vedtatt 25.4.2013 og til Stortingsmelding nummer 9 (2011-2012) om Landbruks- og matpolitikken.

Landbruksavdelingen er kritisk til bruk av dyrka jord til andre formål enn landbruk. I enkelte tilfeller må likevel jordvernet vike for sterke samfunnsinteresser. Det vil være opp til kommunen å synliggjøre slike samfunnsinteresser. I de tilfeller det avgis dyrka jord i sentrumsområder, forutsettes en høy og arealeffektiv utnyttelse. Dersom kommunen etter en samla vurdering vil ønske å legge til rette for videre etablering av mindre, lettstelte leiligheter/boliger nært opp til helsetunet, vil landbruksavdelingen forutsette at det søkes lagt til rette for en høyere utnyttning enn den planløsning som ligger i første byggetrinn. Landbruksavdelingen deltar gjerne i en dialog i de forestående vurderingene.

**Miljøvernavdelingen:**

Det er i naturbase eller artsdatakart ikke funnet registreringer av biologisk mangfold-verdier av nasjonal eller regional verdi. Vi minner om at kommunen selv har ansvar for å ta lokale miljøhensyn og vurdere saken etter prinsippene i naturmangfoldloven. Vi viser her spesielt til kommunens egen vurdering av naturmangfoldverdiene i området, spesielt knyttet til Bergsbekken med bekkedalen. Ut fra kommunens vurdering vil tiltaket ikke medføre risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet forutsatt at det tas nødvendige hensyn bl.a. i forhold til planering, tildekking, utfylling, samt mht kloakkutslipp. Det forutsettes at disse hensynene legges til grunn i det videre arbeidet med planen, bl.a. at det sikres forskriftsmessig håndtering av kloakk og overvann.

Planområdet ligger svært sentrumsnært. Vi minner om at Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fastsatt 26.09 2014 skal legges til grunn for planleggingen. Bl.a. skal det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Planleggingen skal videre bidra til å styrke sykkel og gange som transportform. Miljøvernavdelingen ber tiltakshaver og kommunen følge opp dette i det videre planarbeidet.

Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge, samt funksjonshemmede selv gis anledning til å delta, jfr. Klima – og miljødepartementets rundskriv T-2/08 om barn og planlegging, samt rundskriv T-5/99B om tilgjengelighet for alle.

Grenseverdier for støy må overholdes, jf retningslinje T-1442, utgitt av Klima – og miljødepartementet, samt oppdatert veileder for behandling av støy i arealplanlegging (M-12872014).

**Kommunalavdelingen- samfunnssikkerhet og beredskap:**

Fylkesmannen forutsetter at det foretas en ROS-analyse i arbeidet med reguleringsplanen i tråd med pbl. § 4-3, og viser til DSB sin veileder "samfunnssikkerhet i arealplanlegging". Denne kan lastes ned fra Fylkesmannen i Nord Trøndelag sine nettsider under tema samfunnssikkerhet/samfunnsplanlegging. Vi gjør oppmerksom på at området for reguleringsplanen delvis består av/grenser opp mot marine avsetninger. De vurderinger som gjøres i forbindelse med ROS-analysen skal synliggjøres i forslaget til reguleringsplan.

Med hilsen

Anne Sundet Tangen (ef.)  
Assisterende miljøverndirektør

Maia Vardenær  
Seniorrådgiver  
Miljøvernavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift*

Saksbehandlere:

Landbruksavdelingen: Aino Holst Oksdøl – 74 16 82 00

Miljøvernavdelingen: Maia Vardenær – 74 16 81 86

Kommunalavdelingen: Hilde Tyldum Stordahl – 74 16 81 23

Kopi til:

Nord-Trøndelag fylkeskommune

Statens Vegvesen Region Midt

Frosta kommune

Postboks 2560

Fylkeshuset

Alstad

7735

6404

7633

STEINKJER

Molde

Frosta



Deres ref

Vår ref:  
2014/3494-4

Dato  
28.10.2014

---

Til:

Tore Tagseth

---

---

### Uttalelse - landbruk (forhåndsuttalelse)

Jordlovens § 9 sier dette om omdisponering av dyrka mark:

*Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi.*

Saken må behandles etter jordloven når man har en endelig reguleringsplan. Men landbruk er bedt om å gi en forhåndsuttalelse på denne saken.

I dette tilfellet kan det tenkes at «samfunnsgagnet» av ei omdisponering veier opp mot jordbruksinteressene, slik at det kan være muligheter for bygging av boliger ment for den eldre generasjon. Jordlovens § 12, angående fradeling, sier også noe om bosettingshensynet. Jordbruksinteressene kan vike for bosettingshensynet dersom dette er sterkt ønskelig i kommunen, altså at det er områder til dette som er forankret politisk.

Jannicke Larsen



Deres ref

Vår ref:  
2014/3494-3

Dato  
27.10.2014

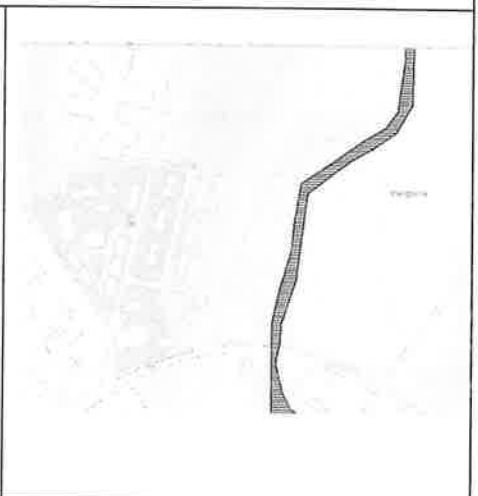
Til:

Tore Tagseth

**Uttalelse naturmangfold, avløp, gnr/bnr 042/01 - forhåndsvurdering av evt. reguleringsplan trinn II Bergslia.**

Det aktualiserte arealet er ikke del av noe klassifisert område med hensyn på naturmangfoldverdier, jf. Naturbase. Det foreligger ikke registrering av naturmangfoldet på de omsøkte arealene, jf. lov om forvaltning av naturens mangfold §§ 8 – 12. Det foreligger derfor ikke fullstendig kunnskapsgrunnlag om naturmangfoldet på de aktuelle arealene. Arealet er tidligere i all vesentlighet kultivert som innmark. **Det sannsynliggjør at det ikke lenger foreligger vesentlige naturmangfoldverdier på de aktuelle arealene.**

Det er registrert naturmangfoldverdier nedstrøms ved det aktuelle omsøkte arealet, jf. Naturbase områden BN00019483. Bergsbekken med bekkdalen er på det grunnlaget klassifisert som "Svært viktig" i henhold til de nasjonale kriteriene for klassifisering. I henhold til lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) § 12 skal det for å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater. Det er med mål om å opprettholde denne typen mangfoldverdier for framtidige generasjoner viktig at slike arealer ikke tildekkes som ledd i planeringsarbeid, fyllinger osv.



**Forutsatt at de nødvendige hensyn mhp bevaring av bekkdalen anses tiltaket ikke å medføre risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 9.**

Det offentlige avløpsanlegget (Manneset) som avklokkerer det aktuelle området har pr 2014 ikke kapasitet til å motta flere tilkoblinger verken anleggsmessig eller i henhold til utslippstillatelsen fra anlegget.

Roar Pettersen  
rådgiver plan og miljø



**Frosta kommune**

**Notat**

*Deres ref*

*Vår ref:*  
2014/3494-5

*Dato*  
04.11.2014

---

Til:

Tore Tagseth

---

---

**Svar: Uttalelse?**

Veg: OK

Avløp:

Kloakk: Det er ikke kapasitet til flere tilkoblinger i område, med rørstrekk til Manneset. Før en utvidelse av slamavskillerkapasiteten og en evt fornyet utslippstillatelse.

Overvann: Overvann må beregnes og vurderes om fordrøyning før utløp i Bergsbekken.

Peder Vik





## Frosta kommune

«MOTTAKERNAVN»  
«ADRESSE»  
«POSTNR» «POSTSTED»  
  
«KONTAKT»

*Deres ref*  
«REF»

*Vår ref:*  
2014/3494-6

*Dato*  
19.11.2014

### Tidligfasevurdering av reguleringsplan trinn 2 Bergslia, svar.

Hei,

Deres tidligfasevurdering har nå vært til intern høring her på huset. Jeg vedlegger svar fra avd. landbruk, avd. miljø og i fra avd. for veg, vann og avløp.

Fra mitt ståsted så er dette den beste måten å utvide Bergslia på. Alternativet med å forlenge feltet nordover er en dårligere løsning. En fortetting her, vil ødelegge utsikten i fra tunet. Veggen opp til eiendommen gnr. 42 bnr. 1 fra denne åkerdelen er i tillegg en privat veg.

Da er en fortetting av den smaleste åkerlappen en bedre løsning. Selv om det er en tomt mellom fortettingsområdet og FV 63, vil dette virke som en fortettings langs sentrumsvegen.

Vi vet det er stor etterspørsel av eksisterende boliger i Bergslia 1, og det eksisterer ingen andre tilsvarende boliger i markedet. Dette vil kunne føre til at flere godt voksne og eldre vil få muligheten til å flytte sentrumsnært i bedre egnede boliger enn ev. eldre trønderlåner ol.

Med hilsen

Tore Tagseth  
Plan - og byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift.*

**Postadresse:**  
Alstad  
7633 Frosta  
**E-post** postmottak@frosta.kommune.no

**Telefon:**  
74 80 88 00  
**Telefaks:**  
74 80 88 09

**Internett:**  
www.frosta.kommune.no  
**Bankgiro:**  
4459 06 00099

**Organisasjonsnr:**  
944 482 253  
**Skatt:**  
6345 06 17174