

## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Planutvalg		

### 2022002 Detaljregulering for Småland Hage Behandling før høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak/innstilling:

Frosta kommune legger detaljreguleringsplan for Småland hage, med plan-ID 2022002, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankart er datert 03.11.23 og bestemmelser er datert 23.09.24.

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

#### Vedlegg:

- 1 Plankart Småland 03.11.23
- 2 Reguleringsbestemmelser til Småland Hage 23.09.2024
- 3 SMÅLAND HAGE - PLANBESKRIVELSE 08.01.2024
- 4 SMÅLAND HAGE - BILDER
- 5 SMÅLAND HAGE - SOLFORHOLD ANALYSE (1)
- 6 SMÅLAND HAGE TERRENGSNITT - SOLVINKEL - ANALYSE
- 7 ROS-analyse for Småland Hage - plan ID - 202202
- 8 Geoteknisk notat Frosta Utbygging Småland Hage
- 9 SMÅLAND HAGE - SKISSEKART VA. M MÅL, DIMENSJON OG PLASSERING
- 10 SMÅLAND HAGE - VA SVAR FROSTA VASSVERK OG KOMMUNE (1)
- 11 Småland Hage - merknader og innspill etter annonsering og varslings

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanens arealdel  
Kommuneplanens samfunnsdel  
Kommunal planstrategi  
Notater / brev

**Bakgrunn for saken:**

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

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.

**Saksopplysninger**

Opplisting av berørte parter som opplisting av GNR/BNR.

34/84, 37/1, 35/4, 34/83, 34/1, 35/5, 35/5, 35/48, 35/1, 39/36, 39/36, 39/10, 37/12, 37/4

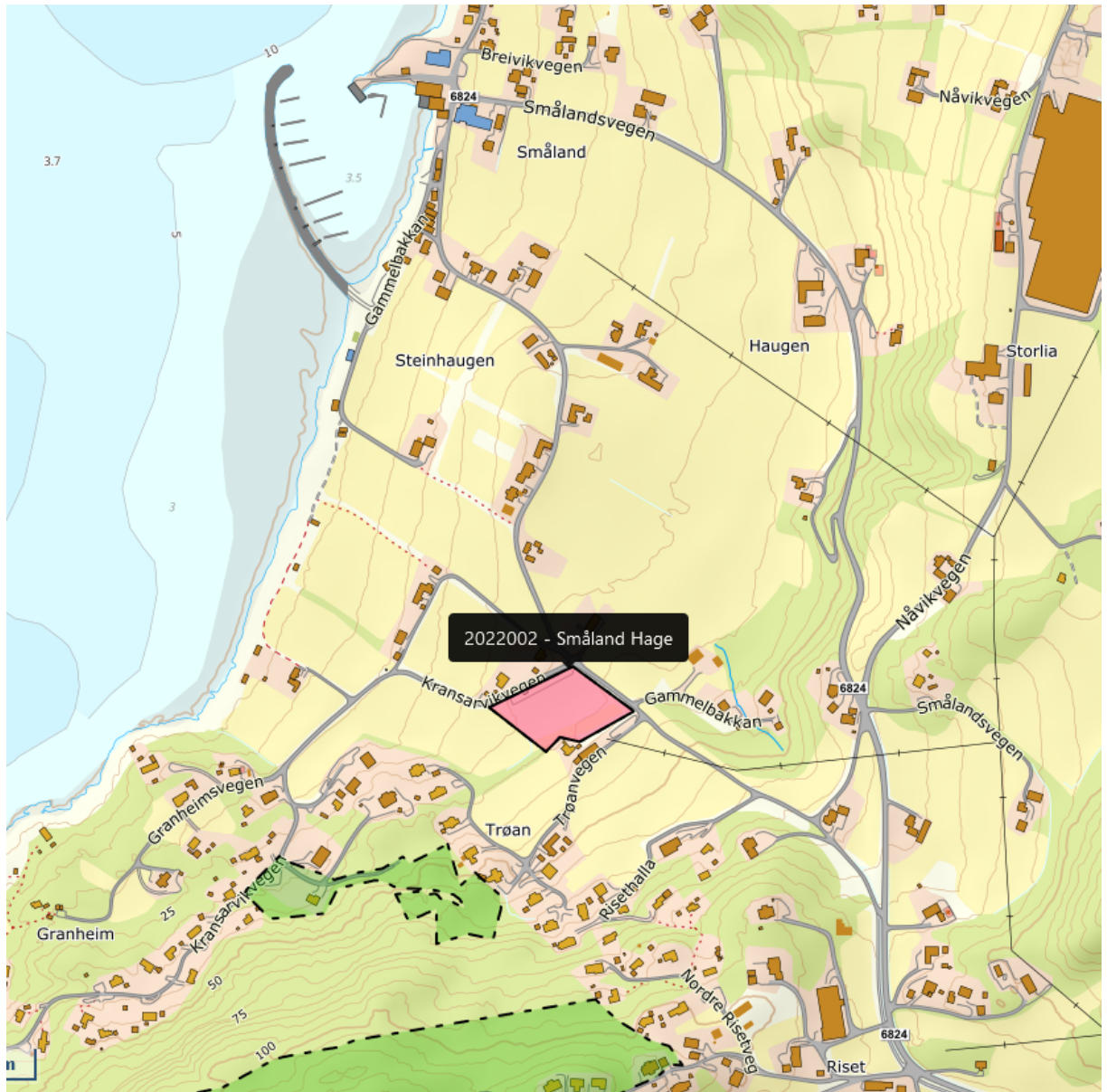
**PLANOMRÅDET**

Beskrivelse av områdets beliggenhet og beskaffenhet

Planområdet er på 5624,9 m<sup>2</sup>. og ligger i Småland på den gamle «Sopptomta» med innkjøring fra Kransarvikvegen fra områdets nordside. Området grenser mot Gammelbakkkan på områdets østside, et større landbruksareal mot vest, noe landbruksareal mot sør og en fritidseiendom mot sør. 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 Gammelbakkkan, mens normal kjøreveg vil være vegen om Småland kai.

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



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



Over: Planområdet slik det fremstår på flyfoto fra 2022.



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.



Over: Utsikt over Trondheimsfjorden sett fra planområdet. Kransarvikvegen som en her ser i forgrunnen starter rett ved planområdet.

#### PLANSTATUS

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.

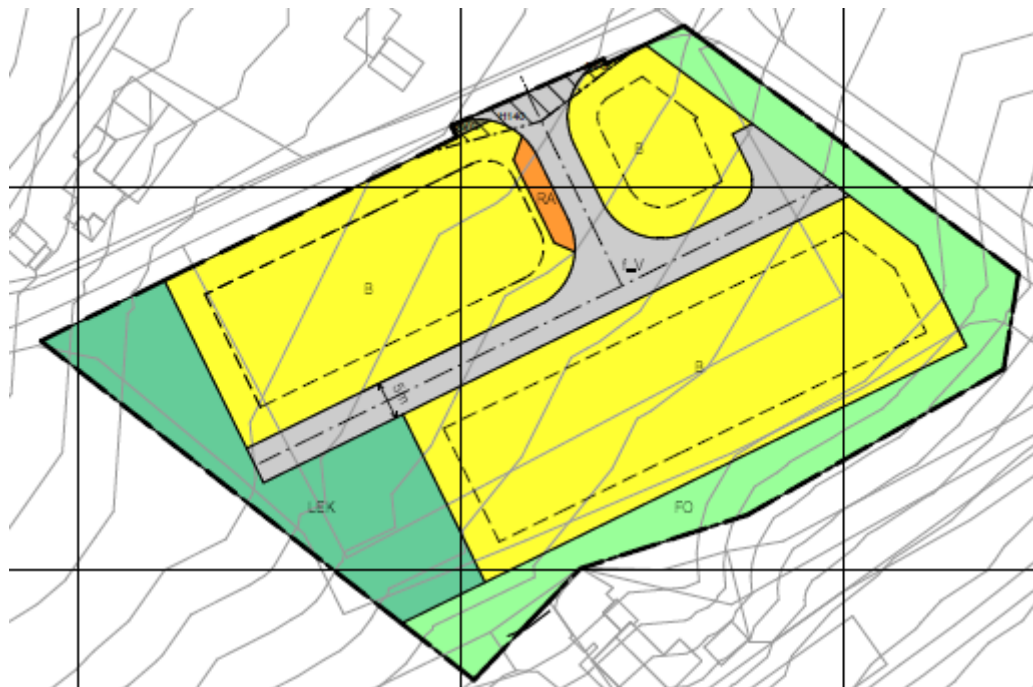
Andre detaljreguleringer i Småland området: 2006006 – Småland havn, 2004002 - Riseth øvre, 2000001 – Riseth og 1992001 – Haugen.

Andre pågående saker: 2017001 – Risethøgda har vært på høring. Foreløpig stopp pga innsigelse.

#### BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:500, datert 03.11.23.
- Reguleringsbestemmelser datert 23.09.24.
- Planbeskrivelse
- ROS analyse
- Geoteknisk notat
- Solanalyse
- Skissekart VA



## 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 Frområde
----	---------------

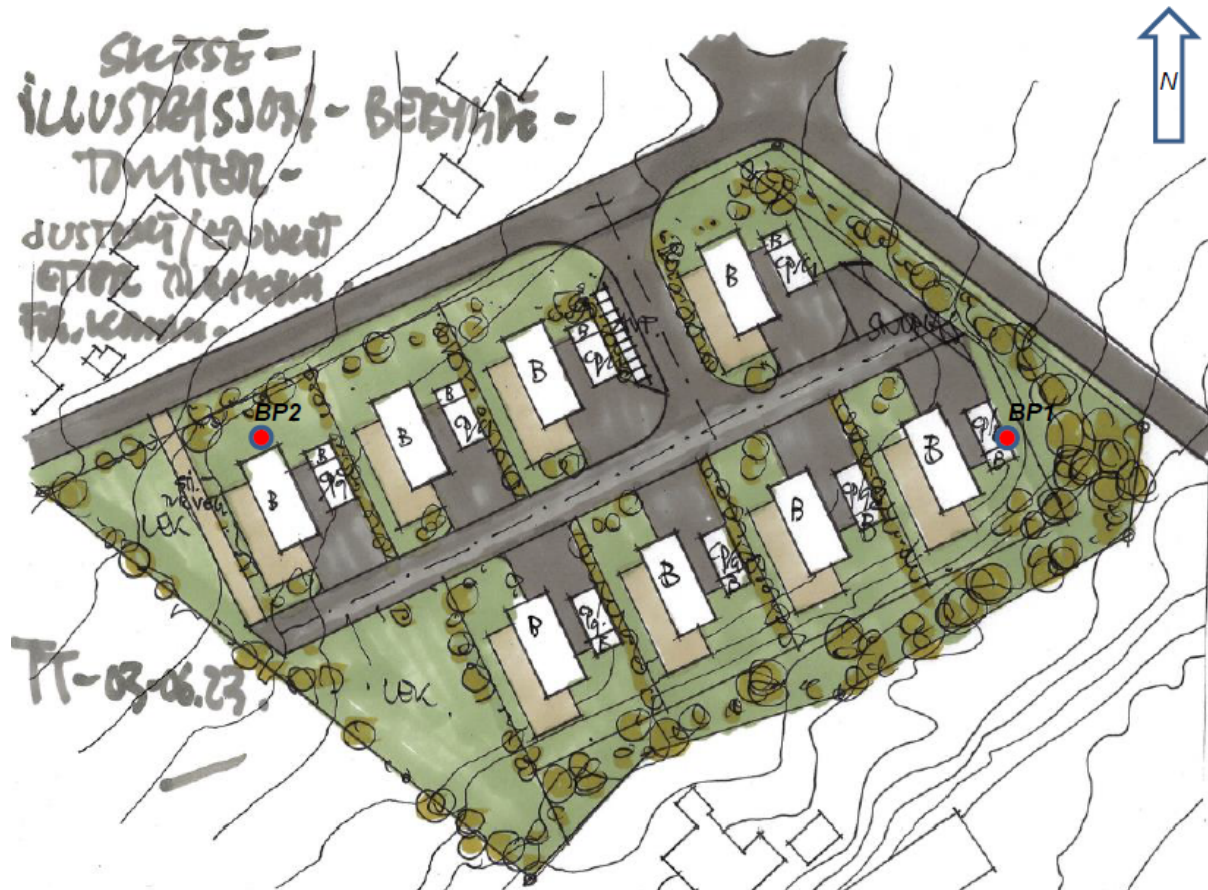
### §12-6 HENSYNSSONER

#### §11-8a jf §12-6

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

### ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLANEN

---	Byggegrense
---	Regulert senterlinje
---	Fnsiklinje
---	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 veløsning 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 frisikt i innkjøring planområde.

Det er lagt opp til 2 parkeringsplasser pr boligtomt, 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, trafikksikkert, utsikt, og for best mulige solforhold.

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

## PLANPROSESS

Tore Tagseth – Sivilarkitekt – Bolig og Bygg varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev og kunngjorde det i Frostingen den 17.10.2022 med merknadsfrist 10.11.2022. Det kom inn totalt 10 uttalelser. 6 fra offentlige instanser og 4 fra private / naboer. Disse følger saken i det vedlagte dokumentet Småland Hage – Merknader og innspill etter annonsering og varsling. Hovedtrekkene i merknadene med konsulentens kommentarer fremgår av planbeskrivelsen kap. 6.

## Vurdering

### AREALBRUK

Området har fra før en blanding av åker og eng, gårdsbygninger, hytter og bolighus. Det meste av bebyggelse er spredt omkring, men i kanten av jordbrukslandskapet mot vest og sør i Småland er det flere små hytte / boligfelt. Ferdig utbygd vil planområdet fremstå som et nytt og uvant element i landskapet, men slik var det nok også da soppfarmen var i full drift med store veksthus.

### FUNKSJON OG UTFORMING

- Egnethet  
Planområdet ligger relativt nært Frosta sentrum, der en har skole, helsehus, butikker og rådhus. To kilometer for de som bruker gamleveien (Gammelbakkan) og tre kilometer for de som reiser via Småland kai og videre på fylkesveien. Nærmeste bussholdeplasser er 400 – 500 meter unna for den som går på Gammelbakkan. Området har allerede spredt bebyggelse med både boliger, gårdsbruk og hytter.
- Arrondering  
Planområdet tilsvarer det som ble brukt som soppfarm. Området ligger i en stor skråning, men den aktuelle tomten ble gravd ut og er i dag flatt.
- Utnytting  
Bestemmelsene oppgir BYA på inntil 40%.

### TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Parkering  
Det er lagt opp til 2 parkeringsplasser pr boligtomt, da det ikke er anlagt felles gjesteparkering innenfor planområdet. Dette er innenfor minstekravet i KPA som er 1,5 per boenhet.
- Kollektivtilbud  
Skoleskyss rutene 7426 og 7425 følger fylkesvei 6824 forbi øvre del av Småland der holdeplassene Smålandsbakkan og Riset ligger 400 – 500 meter fra planområdet.
- Vann - og avløp  
VA løsningen som ble bygd for soppfarmen er i dag intakt og skal ha en kapasitet som er tilfredsstillende for dette prosjektet. Se det vedlagte dokumentet VA svar Frosta vassverk og kommune.



- **Energitilførsel**  
Planområdet har i dag bare tilgang på elektrisk strøm.
- **Avfallshåndtering**  
Innherred renovasjon sine biler kjører i dag forbi planområdet og det er tegnet inn et renovasjonsanlegg ved innkjøringen til planens boligområde. Plasseringen gjør at renovasjonsbilen slipper å kjøre inn i planområdet for å snu. Dette mener Kommunedirektøren er positivt for trafiksikkerheten innenfor planområdet.
- **Kommunal veg Gammelbakkane (5036 KV17029).**  
Denne går fra Smaåland havn der FV 6824 slutter, og forbi planområdet. Den blir tilkomst til planområdet for de som bruker bil. Flere naboer har i en felles uttalelse ytret ønske om at fartsgrensen blir satt ned til 30. Dagens fartsgrense er ifølge vegdatabanken 50, selv om skiltingen langs vegen kan forvirre. Spørsmålet om mulig ny fartsgrense må eventuelt fremmes i en egen sak og er ikke tema for planarbeidet. Vegen er en smal grusveg uten møteplasser.
- **Offentlig vegforbindelse, spesielt for gående og syklende via vegen Gammelbakkane (5036 PV17029).** Veien har grusdekke, er bratt og får lett skader ved kraftig regn. Den øvre delen av veien fungerer som kjørbil tilkomst til flere hus. Denne delen av veien blir brøytet. Resten av veien er kjørbil med bil hvis veien ikke er for skadet. Denne delen blir ikke brøytet per i dag

#### GRØNN INFRASTRUKTUR

- **Friluftsområder**  
Frostastien går gjennom Småland, nedenfor planområdet. Det er tilgjengelig strandsone i Småland og skogsområder i umiddelbar nærhet. Kommunedirektøren mener at de som kommer til å bo i planområdet vil ha gode muligheter for rekreasjon i nærmiljøet.
- **Fellesarealer for lek - og uteopphold**  
I plankartet er det tegnet inn et stort areal for lekeplass. Kommunedirektøren er kjent med at deler av arealet kan bli brukt til benker og fellesareal for de voksne. Planen har også bestemmelser som sikrer opparbeidelse av dette før det gis brukstillatelse for boligene. Arealet som er avsatt til friområdet er noen bratte skråninger som er skjæringene som ble dannet da området ble planert ut. Disse arealene kan være for bratte til å bli brukt til aktiviteter.

#### BARN OG UNGE

Kommunedirektøren mener at planområdet kan være positivt for barn og unge siden de boligene som er tenkt oppført på tomten kan være attraktive for barnefamilier. Lekearealet i planområdet kan også fungere som nærlekeplass for andre barn i nærområdet. I tillegg er det en tilgjengelig og variert strandsone i Småland hvor barn kan gå på utforsningsferd.

#### SOSIAL INFRASTRUKTUR

Den nærmeste barnehagen, skolen og omsorgsanleggene er i Frosta sentrum, omtrent 2 – 3 kilometer fra planområdet, litt avhengig av reiserute. Kommunedirektøren mener at dette er relativt sentrumsnært og at de fleste, med unntak av de minste og eldste vil lett kunne komme seg mellom sentrum og Småland uten bruk av bil. Den sosiale infrastrukturen er dermed lett tilgjengelig for de som bor i Småland.

#### RISIKO OG SÅRBARHET

- **Naturbasert sårbarhet.**

Det er utført to grunnboringer innenfor planområdet og vedlagt notat konkluderer med at byggegrunnen skal tåle bygningsmassen som en har tenkt å sette opp.

Konklusjon fra vedlagt notat: *«Frosta Utbygging AS planlegger utbygging av boliger på Småland Hage i Kransarvikvegen på Frosta, gnr/bnr 34/28 i Frosta kommune. Byggene er uten kjeller og bygges på stripefundamenter og med gulv på grunn. Prosjektet er vurdert med hensyn til bæreevne og stabilitet. Tiltaket ligger på et flatt område, på solide grus- og sandmasser på ca. kote 32 m.o.h. Grunnundersøkelsene med to totalsonderinger og prøveserie på tiltaket bekrefter dette. Grunnforholdene gir god bæreevne og stabilitet. NVE 01/2019 er vurdert og vil ikke komme til anvendelse i dette prosjektet. Vi vurderer tiltaket som godt gjennomførbart med hensyn til stabilitet og bæreevne.»*

Kommunedirektøren setter pris på at grunnforhold ser ut til å være godt undersøkt i dette prosjektet. Likevel må det påpekes en ting. I notatet på side 4 der bæreevne er vurdert, så står det *«Det er planlagt å bygge småhus / minihus på området i en etasje uten kjeller»*. Bestemmelsene sier at det kan bygges opptil 7,5 meter, som blir om lag to etasjer. Siden notatet konkluderer med denne setningen: *«Med de prosjekterte byggene er bæreevnen langt over tilførte laster.»*, så går kommunaldirektøren ut ifra at en ekstra etasje ikke vil true stabiliteten til området.

Vedlagt ROS analyse viser at området er ganske trygt for de fleste mulige farer. De største farene er muligheten for skader ved store nedbørsmengder, noe som ikke har vært et problem til nå, og økt fare for ulykker på vei siden det vil bo flere i området.

## VERN OG BEVARING

- Naturvern  
Konsulenten skriver i planomtalen: *«Det er ikke registrert rødlistede arter, naturtyper eller arter av større forvaltningsmessig interesse i området.»*

Kommunedirektøren synes dette er litt tynnt med tanke på at det ikke står noe om kva som er sjekket eller relevante detaljer for planområdet.

Selve planområdet består i hovedsak av betongplater som ligger på et flatt område. Betongplatene er omkranset av skråninger mot øst og sør. Vegetasjon har fått vokse opp mellom betongplatene og i skråningene i en lengre periode der området har vært ubrukt. Denne vegetasjonen er i hovedsak fjernet i forbindelse med at man ønsker å ta i bruk området på nytt. Området rundt planområdet er hovedsakelig dyrket mark, hus og hager samt veier. Området er generelt sterkt påvirket av menneskelig aktivitet. Databasene viser ingen kjente naturverdier eller arter i eller ved planområdet som kan bli påvirket av den foreslåtte bruken. Kommunedirektøren konkluderer med at utbyggingen innebærer liten negativ belastning på det lokale økosystemet, og miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12 vurderes dermed å være ivaretatt.

- Jordvern  
Selve planområdet ble tatt ut av landbruksproduksjon da området ble planert ut og har siden blitt dekt av betongplater. Det er ingen planer for planområdet som vil gå utover landbruksarealene rundt planområdet.

- Kulturminner  
Det skal ikke ha blitt funnet noe under arbeidet med å etablere soppfarmen. Jordoverflaten ble kraftig forstyrret den gang skåningen ble planert ut. Det er ikke ventet at en finner noe under videre arbeid på tomten.

## KLIMA, HELSE OG MILJØ

- Universell utforming  
Konsulenten har ikke lagt ved så mye detaljer om bygningsmassen som man ønsker å sette opp på planområdet, men skriver:  
Planområdet er flatt og godt egnet som et universelt boligområde. Veiføringer, lekeareal og tomter tilgjengelig for alle. Planen vil følge bestemmelsene i arealplanen med hensyn til minimum prosentvis antall boliger som er universelt utformet.

Kommunedirektøren går ut ifra at «arealplanen» refererer til kommuneplanens arealdel. Der står det følgende om universal utforming av boliger: «§ 18.1 I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal...»

- Vind, sol og skygge  
Konsulenten har utført en solanalyse som er vedlagt saksframlegget. Det er også vedlagt en solvinkel analyse for hele Småland området. Kommuneplanens arealdel sier ikke annet om temaet enn at uterom skal ha gode solforhold. Ut ifra solanalysene så ser det ut til at en del av boligens uteområder vil ligge i skygge det meste av døgnet. Til gjengjeld vil leke arealene få mye sol. Slik bygningene er tegnet i solanalysen der de er orienterte med gesimsen i en nord – sør akse så slippes det mye sol i mellom bygningene. Dette er positivt siden skråningen er nordvendt.
- Forurensing - støy, luft.  
Det er naturlig at flere beboere vil medføre økt støy, selv om de fleste kanskje vil kjøre elbiler. Økt støving fra vei er også forventet. Selve anleggsarbeidet er også ventet å være støyende. Spesielt pigging av det eksisterende betongdekket som en tenker å bruke som fyllmasse vil generere en del støy. Kommunedirektøren mener at dette arbeidet bør varsles til naboene med en timeplan for når det mest støyende arbeidet kommer til å foregå. Det er lettere for folk å akseptere høyt støynivå når de vet tidsrommet for når støyen vil foregå.

## VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremkommer av planbeskrivelsen kap. 6.2. kommunedirektørens vurdering:

Enkelte av merknadene kunne ha vært svart ut på en bedre måte. Kommunedirektøren har noen kommentarer til svarene.

Jan Erik Reberg spør «Hvor høyt blir møne / gesimshøyden, og hvordan vil boligene se ut.»

Konsulenten gir ikke noe svar på dette, men henviser til planmaterialet der planbestemmelsene ikke oppgir noen høyde, men sier at byggene blir på maks to etasjer.

Kommunedirektøren har endret bestemmelsene og øvre gesims høyde er satt til 6,5 meter og øvre mønehøyde er satt til 7,5 meter.

Diverse naboer ønsker at fartsgrensen på veien inn til planområdet blir satt ned til 30 km/t og at veien er i dårlig forfatning, noe man må ta høyde for med tanke på anleggstrafikk.

Kommunedirektøren vurderer at det er fornuftig med en utbedring av veien og har valgt å legge inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene der veien skal utbedres før byggestart. Samt skal være i

god stand når byggeprosjektet er gjennomført. Forslagsstiller har uttrykt at de ikke ønsker denne bestemmelsen.

Bjarne Karlsen og Ole Martin Riseth sine merknader har ikke konsulenten noen svar på siden konsulenten mener at deres merknader ikke er relevante for planarbeidet. Kommunedirektøren vil forsøke å svare ut disse.

Ole Martin Riseth skriver «Ønsker ikke at utsikten for hytte som ligger ved prosjektet blir belastet». Det er litt uklart for kommunedirektøren hvilken hytte dette er. Det står ingen hytte på de gards og bruks numrene som er oppgitt i merknaden. Mulig det gjelder hytten som står på en nabetomt ovenfor planområdet. Eier av den hytten har sendt inn en egen merknad.

Bjarne Karlsen ønsker ikke å oppleve på ny den parkeringssituasjonen som var på hans eiendom da soppfarmen var i drift. 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.

#### 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.

#### KONKLUSJON

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.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Småland Hage med planid 2022002 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.