



Saksframlegg

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Kommunestyret	10.12.2019	121/19

Detaljregulering Bergslia Trinn 2 - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Detaljregulering Bergslia Trinn 2, utvidelse av eksisterende boligfelt på del av gnr. 44 bnr. 01 godkjennes i medhold av Plan- og Bygningslovens § 12 – 10 og 12 – 12.

Behandling i Kommunestyret - 10.12.2019

Oppdaget feil i gårds og bruksnr. Det skal være 42/1.

Vedtak

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Detaljregulering Bergslia Trinn 2, utvidelse av eksisterende boligfelt på del av gnr. 42 bnr. 01 godkjennes i medhold av Plan- og Bygningslovens § 12 – 10 og 12 – 12.

Vedlegg

1. Plankart Bergslia 2
2. VA kart regulering 24.01.19
3. Illustrasjonsskisse
4. Tilbakemeldinger etter 1.gangs høring
5. Bergslia 2 Geoteknisk rapport
6. Bergslia 2 - Rev. Planbeskrivelse - gul
7. Bergslia 2 - Rev. Reguleringsbestemmelser gul

Alt nytt i dette sluttbehandlingsdokumentet etter 1. gangs behandling under bakgrunn for saken, saksopplysninger og vurdering er skrevet med uthevet skrift.

Detaljregulering Bergslia Trinn 2 ble behandlet i Frosta kommunestyre den 30.04.2019, utvalgssak 48/19, og bestemt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt ut på høring med en frist på 6 uker. Frist for innsendelse av merknader ble satt til den 19.06.2019

Merknader og tilsvaret etter høringsrunden er vurdert og tatt til etterretning av Promidt AS. Planbestemmelser og planbeskrivelse er endret etter disse innspillene. Promidt AS har markert endringene i bestemmelser og beskrivelse med gult. Dette er vedlagt saken. Alle merknader og innspill er vedlagt saken i sin helhet.

På oppdrag fra forslagsstiller Kristin Einarson Berg og Jørn Kristian Berg har Promidt AS utarbeidet reguleringsplan, detaljreguleringsplan, for del av gnr. 42 bnr. 01 i Frosta kommune.

Tidligfase vurdering ble innsendt Frosta kommune så tidlig som 09.10.2014 etter en forhåndskonferanse den 07.10.2014. Positivt tilsvaret fra kommunen utsendt Promidt AS og forslagsstiller den 19.11.2014.

Det er kunngjort oppstart for planarbeidet to ganger. Første gang den 15.02.2015, hvor planen etter kunngjøring ble satt på vent, da kommunen ønsket at planen ble tatt inn i ny Arealplan. Planen er inntatt i ny Arealplan, hvor dette aktuelle området er lagt inn som boligformål i tråd med dette planforslaget. Ny kunngjøring om oppstart den 05.10.2018.

Planen har modnet over tid i påvente av ny Arealplan, innlevert planmaterieell er som sagt helt i tråd med bestemmelser i ny arealplan, og er meget grundig og godt utført.

PLANBESKRIVELSE.

1. Bakgrunn.

1.1 Sammendrag

På vegne av grunneiere Kristin Einarson Berg og Jørn Kristian Berg har Promidt AS utarbeidet forslag til detaljregulering for del av eiendommen Gnr 42 Bnr 1 i Frosta kommune.

Planområdet ligger mellom Alstad og Vangberg nær Frosta sentrum.

Området ligger på del av eiendom Berg og foreslås detaljregulert til boligformål med tilhørende funksjoner.

1.2 Hensikten med planen.

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boligformål med tilhørende utearealer og infrastruktur.

Innenfor planområdet tillates det oppført småhusbebyggelse, rekkehus og blokk. Det tillates også oppført garasjer, carporter og boder. Det skal opparbeides nødvendig parkeringsarealer og uteoppholdsarealer.

1.3 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold.

Endring: Planområdets størrelse: 10,148 daa. Antall boliger: 61 stk.

Kommune:	Frosta	Gårds- og bruksnummer:	Gnr 42 Bnr 1
Gårdsnavn/adresse:	Berg		
Forslagsstiller:	Kristin Einarson Berg og Jørn Berg	Plankonsulent:	Promidt AS
Sentrale grunneiere:	Kristin Einarson Berg og Jørn Berg		
Planens hovedformål:	Detaljregulering	Planområdets størrelse:	10,732 daa
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2015-2027, vedtatt 27.11.17		
Grad av utnyttning:	Varierer	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	Inntil 53.stk
Varsel om innsigelse:	Nei	Konsekvensutredningsplikt:	Nei
Kunngjort oppstart:	15.02.2015 og 05.10.2018	Offentlig ettersyn:	
Problemstillinger:	Ingen		

1.4 Planmateriale.

Planforslaget omfatter følgende materiale:

1. Plankart i målestokk 1:1000, endret etter høringsrunden.
2. Planbeskrivelse (inkl. ROS analyse) Endringer etter merknader markert med gult.
3. Planbestemmelser Endringer etter merknader markert med gult.
4. Sosi-fil av plankart
5. Forslag vann-, avløp- og overvannsplan, endret etter høringsrunden.
6. Illustrasjonsskisse viser mulig hus plassering, 3D endret etter høringsrunden.
7. Kopi av forhåndsuttalelser
8. Kopi av merknader etter 1. gangs behandling, høringsrunden.

2. Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram.

- Tiltakshaver har gjennomført forhåndskonferanse med kommunen den 7. oktober 2014.
- Når planarbeidet startet opp ble kunngjøring om igangsatt regulering annonsert i Frostingen. Berørte parter ble skriftlig varslet om oppstart 15.02.15.
- Da forslag til reguleringsplanen ble utsatt i påvente av ny arealdel for Frosta kommune, har nye naboer fått tilsendt kunngjøring om oppstart reguleringsarbeidet 05.10.18. For øvrige interessenter gjelder varsel som ble utsendt i 2015.
-

Endring: Etter 1. gangs høring ble det mottatt innsigelser og annen tilbakemelding fra flere interessenter og offentlige aktører. Disse er nå ivaretatt i ny revidert reguleringsplan.

Til

Levanger, den 05.10.18

Naboer,

Det ble sendt ut varsel om oppstart reguleringsarbeid 11.02.15 i forbindelse med planlegging av et nytt byggefelt Bergslia 2 på Frosta. Reguleringsarbeidet ble utsatt da kommunen skulle revidere sin arealplan. Dette brevet sendes nå pånytt til naboer som har tilkommet etter dette varslet ble sendt i 2015. Omfanget av varslet er uendret.

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 kunngjøres herved varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for del av eiendommen Berg, gnr 42 bnr 1 i Frosta kommune.

Planområdet er avgrenset som vist på vedlagte kart og ligger sentralt på Frosta.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende adkomst og fellesområder.

Planarbeidet er ikke av en slik karakter at kommunen anser det nødvendig med konsekvensutredning etter Plan- og bygningslovens (PBL) § 4.2, eller planprogram etter PBL § 4.1

Informasjon om planarbeidet, eventuelle kommentarer og innspill rettes til:

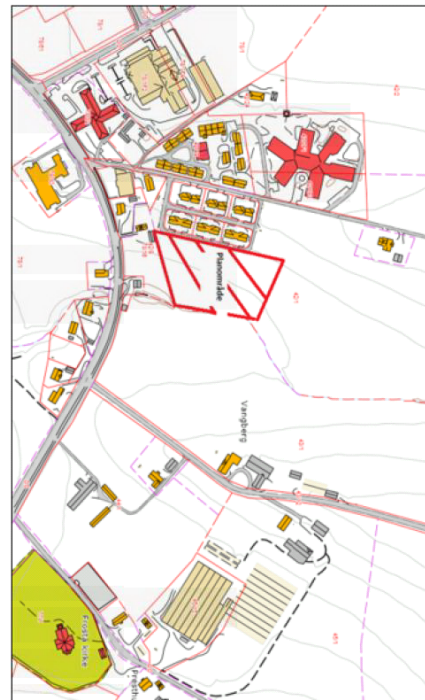
Promidt AS
v/ Helge Skjærpe
Moafjæra 10
7606 Levanger
Tlf: 90798755
E-post: post@promidt.no

Frist for eventuelle innspill er satt til 20. mars 2015 - 26.10.2018

Vedlegg: Kartutsnitt

Mvh

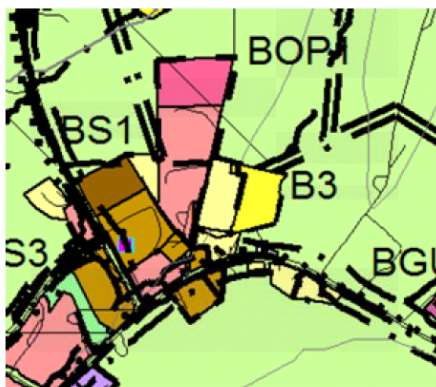
Helge H Skjærpe
Promidt AS



3. Planstatus og rammebetingelser.

3.1 Overordnede planer.

Kommunens arealdel 2015-2027 har avsatt aktuelt område B3 fra jordbruksarealer til boligformål. Ut i fra gjeldende arealdel er forslag til reguleringsplan innenfor planlagt bruk som boligformål.

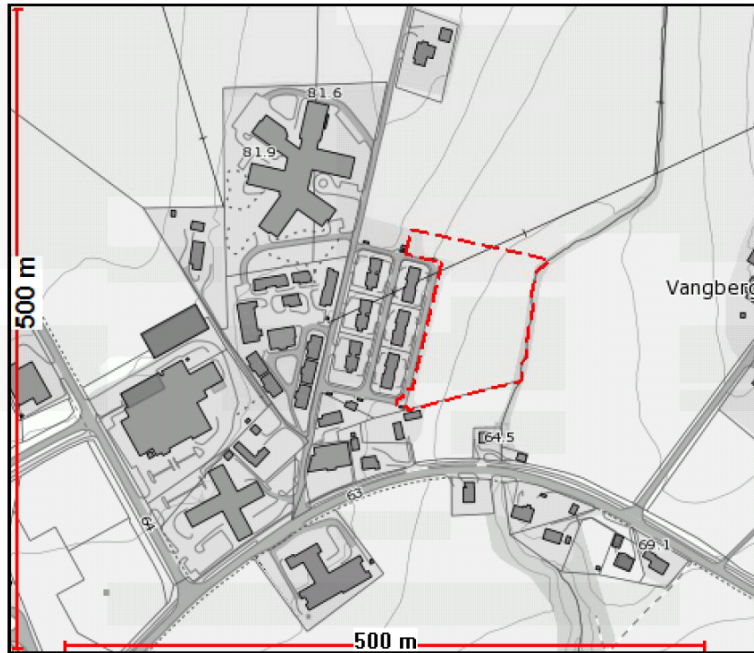


4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.

4.1 Beliggenhet.

Planområdet ligger mellom Alstad og Vangberg nært Frosta sentrum. Frosta skole og andre næranlegg ligger i umiddelbar nærhet. Helseinstitusjon ligger også svært nært.

Avgrensninga til planområdet er Bergslia 1 i vest, Bergsbekken i øst, privat eiendom i sør og dyrkamark i nord. Planområdets størrelse er på **10,148 daa**.



4.2 Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk og landskap.

Området er i dag fulldyrka jord.

Landskapet består av en svak helning mot øst ned til Bergsbekken, ellers flatt område.

Byggeformen i nærmiljøet består i hovedsak av eneboliger og rekkehus med saltak og trekledning som fasademateriale.

Det er gode solforhold på området, spesielt mot sør og sør-øst. Området ligger litt i le for vær og vind fra vest.



Bildet viser boliger i Bergslia trinn 1



Bildet viser forslag til Bergslia trinn 2

4.3 Kulturminner og kulturmiljø.

Det er ikke registrert automatiske fredete kulturminner for området.

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og meldes til kulturvernmyndighetene.

4.4 Naturverdier og rekreasjonsverdi.

Det er ikke registrert vegetasjon, dyreliv eller naturtyper som kan ta skade av en detaljregulering.

Det finnes mange gode friluftsområder i nærheten. Dette i form av bl.a. turstier og mindre veier.

4.5 Trafikkforhold.

For å komme til området svinger man av **FV6822** rett før Alstad. Deretter følges kommunal vei til området. Det er ca 170 m fra **FV6822** til området. Adkomst til området blir fra eksisterende veg via Bergslia del 1.

4.6 Universell tilgjengelighet.

Planområdet helles svakt østover og er lett tilgjengelig. Det ligger godt til rette for fremkommelighet for bevegelseshemmede.

4.7 Barns interesser.

Frosta skole ligger ca. 400 m fra området og har en rekke ulike funksjoner som lekeareal. Frosta idrettsanlegg ligger ca. 1.km fra området og inneholder bl.a. fotballbane, lopebane og innendørs idrettshall.

4.8 Utbyggingsavtale.

For igangsettelsestillatelse kan gis skal det avklares med Frosta kommune om utbyggingsavtale skal gjøres gjeldende.

4.9 Teknisk infrastruktur.

- Området er tilknyttet det kommunale ledningsnett for vann og avløp i området.
- På nord delen av området er det høgspenningslinje i luftlinje.



Bildet viser høgspenningslinje i luftlinje.

5. Risiko- og sårbarhetsanalyse (vurderinger).

Ros- analyse er vedlagt i planmaterialet og viser ingen vesentlig sannsynlighet for uønskede hendelser, konsekvenser eller større tiltak som må igangsettes pga. denne planen. Større illustrasjoner og tabeller under kap. 5 er utelatt i saksfremlegget, men vedlagt i planmaterialet..

5.1 Metode.

Analysen er gjennomført med sjekkliste basert på DSB₁ veileder. Analysen er basert på forslag til reguleringsplan. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene.

Forhold som er med i sjekklista, men ikke er tilstede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen og kun unntaksvis kommentert.

5.2 Uønskete hendelser, konsekvenser og tiltak.

5.3 Grunnforhold.

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser på planområdet, men det er ikke kjent med at det finnes kvikkleire i området. Relativt gode, stabile grunnforhold. NGU løsmassekart angir tykk havavsetning og tykk morenelag for aktuelt område.

Geoteknisk rapport er utarbeidet av Norconsult AS. Den ble levert Frosta kommune den 07.11.2019. Vedlagt saken.

Sammendrag i rapporten:

«Jørn Berg planlegger utbygging av boliger ved Bergslia 2 i Frosta kommune. I forbindelse med reguleringsplan er Norconsult engasjert for å utføre geoteknisk vurdering av tiltaket.

Området står ikke i fare for å bli rammet av flom eller skred fra høyereliggende terreng.

Det er heller ikke fare for at den aktuelle tomten raser ut i Bergsbekken mot øst.

Det er utført stabilitetsberegninger med tanke på oppfylling og bebyggelse på tomten.

Beregninger viser tilfredsstillende sikkerhet mot skred.»

5.4 Støyforhold.

Det er ikke støyutfordringer iht. støysonekartet. Området ligger langt fra R63 som heller ikke har støysonefelt på sidene.

Støy. Det er i bestemmelsene kommet en endring på § 2.4.

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

6. Beskrivelse av planforslaget.

6.1 Planlagt arealbruk.

Endring i størrelse på planområdet:

Planområdet er på **10,148** daa og foreslås regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg.

1.1 Boligbebyggelse, småhusbebyggelse BKS 1 og 2

Endring:

2.1 Boligbebyggelse, småhusbebyggelse/boligblokk BBB. Tillates det oppført 29 boenheter i rekkehus, blokk eller småhusbebyggelse.

3.1 Trafo/energianlegg (BE).

4.1 Renovasjon (BRE).

5.1 Lekeplass (BLK).

6.1 Annet uteoppholdsareal (BAU).

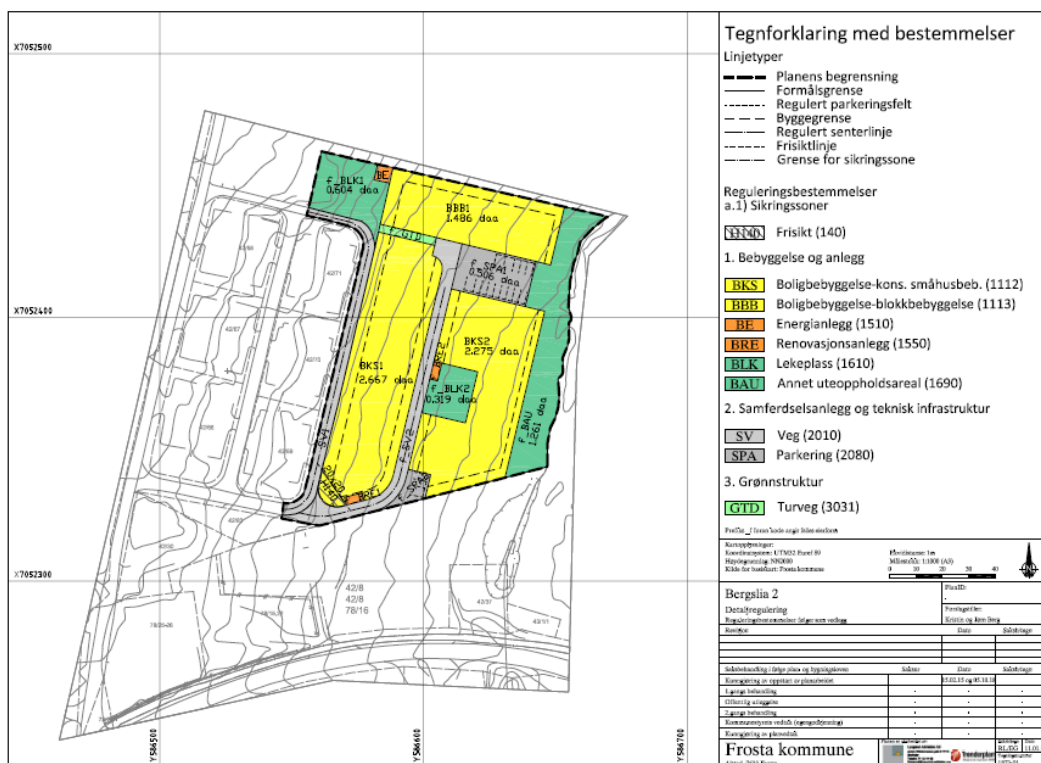
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

2.1 Kjørvevei (SV).

2.2 Parkering (SPA).

3. Grønnstruktur.

3.1 Turvei (GTD).



Kode	Formål	Areal (m2)
BKS 1	Boligbebyggelse- småhusbebyggelse og rekkehus	2,667
BKS 2	Boligbebyggelse- småhusbebyggelse og rekkehus	2,275
BBB 1	Boligbebyggelse- småhusbebyggelse, rekkehus og blokk	1,486
BE	Energianlegg	0,036
BRE 1	Renovasjonsanlegg	0,021
BRE 2	Renovasjonsanlegg	0,021
BLK 1	Lekeplass	0,604
BLK 2	Lekeplass	0,319
BAU	Annet uteoppholdsareal	1,261
SV 1	Veg	0,584
SV 2	Veg	0,767
SPA 1	Parkering	0,119
SPA 2	Parkering	0,506
GTD	Turveg	0,066
	Planområde	10,732
	Frisikt	0,073

Endring: Planområdets størrelse er endret til 10.148 m2

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming.

Gjennom reguleringsbestemmelsene er det gitt regler for bebyggelsens volum og det er sikret at bebyggelsen får et enhetlig uttrykk.

I planforslaget er det vedlagt illustrasjoner som viser tiltenkt utnyttelse av planarealet.

Området ligger mellom byggefeltet Bergslia 1 og Bergsbekken, og er et naturlig område for utvidelse av byggefeltet. Terrenget er hellende mot øst og noe oppfylling for å forme tomten er planlagt. Boenhetene får hovedutsikten sin i sør og øst, og området har generelle fine sol- og utsiktsforhold. Plassering av bebyggelsen er tilstrebes slik at området får et helhetlig preg med gode siktlinjer, samt åpenhet mellom byggene.

BKS1:

Området i vest nærmest Bergslia 1 tenkes samme boligprinsipp som tidligere, altså 4 mannsboliger ellers tilsvarende. Takform og uttrykket vil nok bære preg av mer moderne arkitektur.

BKS2:

Østlig delen av området ligger på laveste punkt. Her tenkes det 6 mannsboliger og innslag av 2 og/eller 4 mannsbolig. Disse tenkes vridd i forhold til BSK1 slik at en får bedre lys og utsiktsforhold på området.

BBB1:

For nordre delen av området tenkes en boligblokk med 3-5.etasjer med parkeringsetasje/kjeller. Blokken vil få hovedutsikten i sør og fin utsikt mot fjorden.

Alternativt for blokk er å bygge småhusbebyggelse tilsvarende BKS2.

Endring: Boligene på område BBB kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 17 meter.



Illustrasjon på mulig plassering og utforming

Flere illustrasjoner under kap. 6. Bebyggelsens plassering og utforming, 6.3 Bebyggelse og anlegg, 6.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, 6.5 Grønnstruktur, 6.6 Teknisk infrastruktur, 6.7 Tilgjengelighet boenheter / universell utforming, 6.8 Uteoppholdsareal, 6.9 Barns interesser, 6.10 Krav om utomhusplan, 6.11 Kulturminner og 6.12 Miljø / Naturmangfold er utelatt i saksfremlegget, med vedlagt i planmaterialet.

7. Virkninger og konsekvenser av planforslaget.

7.1 Overordnede planer.

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommunedelplan.

Kommunens arealdel 2015-2027 har avsatt aktuelt område B3 fra jordbruksarealer til boligformål.

7.2 Landskap.

Området ligger som en naturlig fortsettelse av Bergslia 1 og vil utfylle området på en god måte. Landskapet vil ikke endres vesentlig av dette planforslaget, men vil forsterke fortettingen i nærheten av Frosta sentrum.

7.3 Stedets karakter /estetikk.

Foreslått plan med utnyttelsesgrad og høydebegrensninger vil falle naturlig inn sammen med nærmiljøets omgivelser, og danne et mer helhetlig boligfelt.

7.4 Uterom.

Privat uteoppholdsarealer vil opparbeides i form av balkonger og felles uterom på bakkeplan, samt offentlige utearealer i nærheten.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø.

Ingen konsekvenser.

7.6 Naturmangfold.

I planområdet er det ikke kjente naturmiljø som må hensynstas spesielt i planleggingen.

7.7 Sosial infrastruktur.

Det er tilstrekkelig kapasitet på skoler og barnehager i Frosta kommune.

Det er etablert gang- og sykkelveg fra området til sentrumsnære aktiviteter, kollektivtransport, butikker og skole langs R63.

Ved full utbygging av planområdet vil det være en økning i biltrafikk og myke trafikanter. Det er vurdert at planområdet ligger nært R63 (ca. 170m) og vil av den grunn ikke skape behov for utvidelse av veinettet i området.

7.8 Barns interesser.

Opparbeidelse av to lekeplasser, annet uteoppholdsareal, samt nære offentlige anlegg ved f.eks. Frosta skole.

7.9 Tilgjengelighet – universell utforming.

Utearealene skal tilpasses krav til tilgjengelighet og universell utforming.

7.10 ROS.

ROS analysen har ikke avdekket vesentlige konsekvenser for planforslaget.

7.11 Teknisk infrastruktur.

Ny trafo etableres.

Omlegging av kommunale VA ledninger i området.

9. Innkomne forhåndsuttalelser.

Det har i planleggingsfasen kommet 6 forhåndsuttalelser.

8.1 Forhåndsuttalelse fra Fylkesmannen i NT.

Landbruksavdelingen forutsetter en høy og arealeffektiv utnyttelse. De deltar gjerne i en dialog med kommunen omkring dette. Miljøvernabdelingen forutsetter at hensynet til naturmangfoldet legges til grunn i planarbeidet. Kommunalavdelingen minner om kravene til ROS-analyse.

Viser til vurderingene i planbeskrivelsen.

8.2 Forhåndsuttalelse fra Nord Trøndelag fylkeskommune.

Fylkeskommunen mener at områder som er disponert til utbygging i kommuneplanens arealdel bør bygges ut før en tar i bruk nye arealer. Planområdet bør derfor utvides ut til fylkesvegen på det området som er disponert til boligformål, og reduseres tilsvarende mot nordøst. Det vil gi en bedre utnyttelse og utforming av et sentralt område ved sentrum.

Planområdet ligger sentralt i forhold til ulike sentrumsfunksjoner, og området må planlegges for høy utnyttelse. Det anbefales å sette krav til både maksimum og minimums utnyttingsgrad.

Etter å ha søkt i arkiv og kulturminnedatabasen Askeladden og vurdert landskapet, kan fylkeskommunen ikke se at planen vil være i konflikt med automatisk fredete kulturminner, jf. også kml § 8.4. De har derfor ingen innvendinger til planen. Det kan likevel være ukjente automatisk freda kulturminner i området eller inn mot planområdet. De vil derfor minne om at dersom man i løpet av det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene oppdager hittil ikke kjente kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes.

Planforslaget omfatter det området som forslagsstiller disponerer. Planforslaget legger opp til en høy utnyttning av arealene.

8.3 Forhåndsuttalelse fra NVE.

NVE har ingen vesentlige merknader på nåværende tidspunkt, men minner om at NVEs forvaltningsområder blir vurdert i planbeskrivelsen.

Viser til vurderingene i planbeskrivelsen.

8.4 Forhåndsuttalelse fra NTE.

NTE gjør oppmerksom på at det i planforslaget må tas høyde for de anlegg som det er nødvendig for NTE å etablere og drifte. Det må avsettes plass lett tilgjengelig for ny nettstasjon sentralt i planområdet. Det forutsettes at eksisterende anlegg blir hensyntatt i planarbeidet.

I reguleringsbestemmelsenes § 1.4 er det sikret at ny nettstasjon kan etableres innenfor planområdet. Det forutsettes at eksisterende høyspent må legges i jord innenfor planområdet. Dette er sikret i bestemmelsene.

8.5 Forhåndsuttalelse fra Statens vegvesen

Statens vegvesen viser til at hensynet til gående og syklende må tillegges stor vekt. De forutsetter at eksisterende kryssområde inn til Frostatunet blir benyttet som hoved adkomst.

Uttalelsen tas til etterretning.

8.6 Forhåndsuttalelse fra Olaf Brønne

Olaf Brønne er nabo til planområdet og vil motsette seg at det legges opp til boligbebyggelse på dette området. Boligbygging her vil skjerme utsikten fra hans leilighet på en slik måte at verdien forringes. Nedbygging av dyrket mark bør også unngås.

Uttalelsen tas til etterretning.

Merknader og uttalelser etter 1. gangs behandling og høringsrunden er vedlagt saken. Disse er hensyntatt i ny revidert reguleringsplan. Endringer som er gjort i Reguleringsbestemmelser, reguleringsbeskrivelse og i ROS- analysen, er markert med gult av Promidt AS.

Vurdering:

Forslagsstiller og plankonsulent har levert et grundig materiale, helt i henhold til ny Arealplan. Det er kunngjort oppstart for denne planen 2 ganger med over 3,5 års mellomrom, noe som har gjort at denne planen har fått modnet over tid. Planen er utsendt berørte naboer og

sektormyndigheter før 1. gangs behandling, slik at innkomne merknader og innspill er vurdert og hensynstatt i planarbeidet.

Ved en godkjenning av denne planen som en god fortetting på et forholdsvis lite landbruksområde (**ca. 10,148 daa.**) i sentrum av Frosta, vil en få dekt behovet for sentrumsleiligheter i årevis fremover. Dette vil dermed frede all landbruksjorda i sentrumsområdene, slik ønsket i ny Arealplan har vært.

Nye innspill og merknader etter høringsrunden er tatt til etterretning og tatt inn i nytt revidert planforslag.

Konklusjon:

Detaljregulering Bergslia Trinn 2, utvidelse av eksisterende boligfelt på del av gnr. 44 bnr. 01 godkjennes i medhold av Plan- og Bygningslovens § 12 – 10 og 12 – 12.

Knut-Helge Rønning
Kommunedirektør