

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Småland Hage

Plan ID:2022.002

Gnr. 34 bnr. 28 – område B11 i Kommuneplan

Boligbebyggelse - fremtidig

Plan datert: 08.01.2024

Kommunestyrets vedtak:

Dato for siste revisjon:

Innhold.

- 1. Bakgrunn for planforslaget**
- 2. Planområdet**
- 3. Eksisterende forhold i og rundt planområdet**

4. Planstatus

5. Analyse av planområdet og spesielle problemstillinger – nytt

6. Planoppstart – merknader og svar

7. Beskrivelse av planforslaget

1. Bakgrunn for planforslaget

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, god parkering og plenareal.

Skape et godt boligmiljø, små boliger med 8 gode boligtomter med flott utsikt mot Småland og Trondheimsfjorden.

2. Planområdet

Planområdet er på 5624,9 m². 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 lengst sør vest. Fritidseiendommen ligger ca. 5 høydemeter over planområdet nedenfor.

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

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

2.1 Eiendomsforhold.

Planområdet, gnr. 34 bnr. 28, eies i sin helhet av tiltakshaver, Frosta Utbygging AS.

3. Eksisterende forhold i og rundt planområdet

3.1 Arealbruk

Planområdet var i tidligere Kommuneplan regulert til fritidsboligformål. I ny Kommuneplan ble området regulert til formål: Boligbebyggelse – Fremtidig.

3.2 Bebyggelse

Planområdet er forholdsvis flatt, og består delvis av eksisterende betongplater etter tidligere veksthus for sopp produksjon. Resterende arealer består av grus, pukk og gresskledde skrenter. Området består i dag av ingen bebyggelse.

3.2 Landskap og fjernvirkning, solforhold

Området ligger på en flate i nordhellingen mot Småland og utsikt mot sjøen. Mot sør – øst ligger området ca 5 meter lavere enn tilgrensende arealer. Mot vest ligger åkerarealet på samme nivå som planområdet, svakt hellende mot nord- vest. Området ligger rundt 30 meter høyere enn sjønivået, og rundt 60 meter pluss lavere enn toppen på Smålandsbakkan mot sentrum i sør. Det er utarbeidet en terrengsnittplan som viser døgntidspunkt, solgrader og terrengets helningsgrad som viser solforhold på tomten og tomtens beliggenhet i forhold til omgivelser.

Det er utarbeidet solforholsanalyse for området, med tenkt plassering av boligene. Vi har valgt å inntegne to etasjers boliger i denne analysen, for å vise maks høyde i forhold til sol / skygge i størst mulig utslagsgivende forhold.

3.3 Lek og rekreasjon

Planområdet ligger 320 meter fra sjøen, og rundt 500 meter pluss fra Småland Havn og småbåthavn. Det er inntegnet Flotte skogområder 500- 600 meter lengre vest i Kransarvika og Risethøgda. Det skal etableres lekeplass på 763,8 m² innenfor planområdet. Frostastien går forbi området, mot øst og vest, langs sjøen.

3.4 Trafikkforhold

Planområdet grenser mot to veier. Kommunal veg stopper i krysset mellom Kransarvikvegen og Gammelbakkane. Ut- innkjøring til og fra planområdet er siden oppstart planarbeidet, flyttet en tomt lenger vest fra eksisterende kryss. Dette er for å bedre trafiksikkerheten i området. Det er ukentlig lite trafikk på begge vegene forbi planområdet, da Kransarvikvegen er blindveg til stort sett fritidsboliger, mens Gammelbakkane er mest brukt som gangveg / snarveg til sentrum fra vestre del av Småland.

3.5 Naturmangfold

Det er ikke registrert rødlistede arter, naturtyper eller arter av større forvaltningsmessig interesse i området.

3.6 Kulturminner

Det er ikke registrert automatiske fredede kulturminner, samiske, eller nyere tids kulturminner innenfor planområdet.

3.7 Miljøfaglige forhold

Eksisterende betongmasser renses, og vil bli brukt som fyllmasser for terrengbehandling. Området er tidligere utsprengt, hvor matjord ble fjernet, og brukt i landbrukssammenheng på annet åkerareal. Området har ikke vært plaget av overflatevann fra omkringliggende høyereliggende områder, eller fra Gammelbakkane tidligere.

3.8 Støy

Gammelbakkan er lite brukt for biltrafikk, og Kransarvikvegen er en blindveg til et eksisterende fritidsboligfelt med hovedsakelig hytter og en 4 – 5 boligeiendommer.

4. Planstatus

4.1 Kommuneplan

Planområdet B 11 er hele planområdet, gnr. 35 bnr. 28. Formål: « Boligområde – Fremtidig».

5. Analyse av planområdet og spesielle problemstillinger – nytt.

5.1 Lek og rekreasjon

Som 3.3, flott område for lek og rekreasjon. I tillegg til egne tomter med plenareal, egen lekplass på 763,8 m² innenfor planområdet, kort gangavstand til Frostastien, sjø, havn og skogområder. 2. km til alle sentrale funksjoner.

5.2 Bebyggelse

Planområdet er i hovedsak flatt, hvor det er planlagt 8 stk. boligtomter for småhus med tilhørende anlegg. Lite fotavtrykk pr. tomt, med små boliger for folk som ønsker å bo mindre og bedre. Mindre boareal i et flott landskap.

5.3 Landskap og fjernvirkning

Planforslaget legger ikke opp til endringer som vil føre til ytterligere påvirkninger av landskapet i området. Ingen siluett problematikk. På en flate inntil en skrent på 4 – 5 meter, med toppen av Smålandsbakkan 60 høydemeter høyere.

5.4 Trafikkforhold

Innkjøring til området er flyttet lengere vest, slik at krysset Gammelbakkane og Kransarvikvegen ikke innkjøring til området no får en mer unormert geometri. Ny innkjøring er lagt lenger vest, slik at en får en tryggere og bedre ut-innkjøring med gode sikringssoner i forhold til sikt.

Fra toppen av Smålandsbakkane, i enden av Gammelbakkane, er det anlagt gang og sykkelveg til sentrum og skole. Gammelbakkane er vinterbrøytet pga. 6 boligeiendommer, og er en oversiktlig og lite trafikkert vegstrekning på 400 meter.

Det er eget formål og plassering av avfallshåndtering. Plassering gir trygge forhold for avhending av avfall, fra beboerene i området, og for Innherred Renovasjon.

5.5 Naturforhold

Bebyggelse med opparbeidelse av plener, hager og grøntdrag med busk- og trebeplantning og lekeareal vil gi et bedre grønt område enn hva området fremstår som i dag.

5.6 Kulturminner

Området har tidligere vært utgravd, og utsprengt, og storparten av landbruksjorden er fjernet og flyttet til landbruksarealer.

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet på planområdet fremkommer automatiske fredede kulturminner stanses øyeblikkelig og kulturvernmyndighetene varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8 – 2 ledd.

5.7 Miljømessige forhold.

Rene resterende betongmasser fra vil renses og brukes som fyllmasser for terrengarbeider og interne veger innenfor planområdet. Det vil etableres drenering, for å ta hånd av eventuelt overflatevann, mot skrent i øst og mot Gammelbakkane. Eksisterende drenering mot skrent i sør vil også utbedres,

hvor overflatevann føres til kum og avløpsnett med stor kapasitet liggende rett utenfor området nord- vestre hjørne ved Kransarvikvegen.

5.8 Støy

8 stk. småhus med tilhørende anlegg vil ikke gi større virkninger på støy bilstøy og annet i området.

6. Planoppstart – merknader og svar

6.1 Forhåndsvarsling

Oppstart planarbeider ble annonsert i lokalavisen Frostingen med en frist for uttalelse på 4 uker – innen den 10.11.2023.

Varsel ble i tillegg lagt ut på Kommunens hjemmeside, med samme frist for uttalelse.

Naboer, andre berørte naboer, samt alle andre offentlige og viktige høringsparter varslet digitalt gjennom byggsøknaden.no – Altinn.

6.2 Innkomne merknader

Statsforvalteren i Trøndelag

Merknad: Stripe med fulldyrka jord på planens sørside.

Svar: Udyrkbar og maskin- utilgjengelig skrent innenfor planområdet, formål i plan: G – Grønnstruktur – 3001. 10 meters bred og 57 meter lang, i en skrent, mot fritidsboligtomt.

Merknad: Overvannshåndtering.

Svar: Behandling av overvann er utredet, og hensyntatt.

Merknad: Bruk og håndtering av masser.

Svar: Det skal etterbrukes kun rene masser. Andre masser skal leveres godkjent mottak. Massebalansen innenfor området er god, og det vil ikke fjernes, eller tilkjøres masser i større grad enn tilkjøring av pukk/ grus for veg og byggevirksomheten.

- Merknad:** Barn og unge. Trygg skoleveg og økt trafikk pga tiltaket, ÅDT, skoleveg.
- Svar:** 400 meter ganglinje i mindre trafikkerte Gammelbakkan, til Smålandsvegen med gang- og sykkelveg. Derfra 1200 meter til skolen.
- Merknad:** Helse og omsorg. Varierende størrelse positivt, unge førsteetablerende.
- Svar:** Dette prosjektet er et småhus prosjekt. Flott for unge, nyetablerende som kan komme seg inn på nyboligmarkedet rimeligere enn i mer vanlige boligfelt. Men også for voksne og eldre som vil bo mindre, rimeligere, men bra.

Fylkeskommunen i Trøndelag

- Merknad:** Planområdet ligger ca 7 km fra sentrum, og det er ikke gang- og sykkelveg.
- Svar.:** Planområdet ligger 1,6 meter fra skole. Det er ca 400 meters gange opp lite trafikkert veg, til holdeplass i enden av Gammelbakkan, derfra er det 1200 meter til skolen, på gang- og sykkelveg ved siden av Smålandsvegen.

Statens Vegvesen

- Merknad:** Unormert geometri i dagens innkjøring / vegkryss.
- Svar:** Dagens innkjøring til planområdet er flyttet lenger vest, unna dagens vegkryss. Gode siktlinjer, og inn- utkjøring.
- Merknad:** Avstand skole, og kollektivløsning.
- Svar.** 400 meter til holdeplass, og derfra gang- og sykkelveg i 1200 meter til skole. Henviser til Frosta kommunes regler for skolesjyss ordning.
- Merknad:** Universell utforming.
- Svar:** Planområdet er flatt, og tomter og andre arealer som veg og lekeareal er universelt utformet. Henviser til kommuneplanens bestemmelser for % antall boliger med universell utforming i nye boligområder.
- Renovasjon:** Trygg betjening av renovasjonshåndtering.

Svar: T – kryss for snuplass, og rygging inn til formål – BRE – eget område for søppelhåndtering. Oversiktlig, flatt og god vegbredde.

Innherred Renovasjon

Merknad: Felles avfallsløsning.

Svar: Det er etablert eget formål og plassering for avfallshåndtering i planen. Dette er strategisk plassert i forhold til brukere av anlegget, og for henting av avfall. Avfallshåndterings bil kan stoppe ved inn. Utkjøring til området ved Kransarvikvegen, eller snu på sørsiden av avfallshåndteringen innenfor planområdet.

NVE

Merknad: NVE`s kartbase, geoteknikk. Rasfare, skredfare, mm.

Svar: Det er utført godkjent geoteknisk vurdering – vedlagt.

Mattilsynet

Merknad: Drikkevannsforsyning.

Svar: Det er god kapasitet på drikkevann fra Frosta Vassverk i området. Vedlagt skisseplan for eksisterende vannledninger, vannkummer, avløp og overvannskummer og ledninger med diameter større.

Div. naboer og andre - samlet varsel

Merknad: Standarden på KV. 65 – Gammelbakkane og KV. 64 Småland Kai. Biltettheten økes med 8 boliger, møtesituasjonen blir deretter. Fradråder utbygging før vegen er satt i forsvarlig stand. Sette ned farten til 30 km. pr. time,

Svar: Til- og frakjøring til området vil være fra sentrum, ned Smålandsvegen, og videre langs Kransarvikvegen frem til ny innkjøring fra Kransarvikvegen. Inn- og utkjøring planområdet er flyttet, for å og bedre løsning i et kaotisk kryss mellom Kransarvikvegen og Gammelbakkane. Planområdet og ny reguleringsplan vil derfor ikke berøre Gammelbakkane med annet enn myke trafikkanter. Området reguleres i hht. Kommuneplanens

arealdel. Det er utenfor tiltakshavers myndighet å sette fartsgrense på veiene i området. 30 km. pr. time hadde vært bra for alle, også nye beboere i Småland Hage.

Jan Erik Reberg – eier av fritidsbolig i Trøanvegen 7

Merknad: Boligrekke nærmest den vil ligge høyere enn de i front mot sjøen.

Svar: Terrenget skråner svakt mot vest, og tomtene nærmest dere vil ligge lavere enn sør - tomtene lengst øst.

Merknad: Hva skjer med vår utsikt?

Svar: Tomtene er lagt forskutt fra hverandre i bakre rekke og fremre rekke (mot sjøen), og det er lagt inn byggegrense mellom boligene på min. 8 meter. Dette vil gi utsyn mellom boligene fra dere og boligene i bakre rekke fra sjøen. Vi har i tillegg endret planene, slik at vi har lagt lekearealet nedenfor deres hyttes terrasse mot nord-vest. Slik at utsikten mot sjøen bevares best mulig. Det er i tillegg lagt inn en grønn buffersone mot sør, og deres eiendom.

Merknad: Hvor høyt blir møne / gesimshøyden, og hvordan vil boligene se ut.

Svar: Dette er en reguleringsplan, med plankart, bestemmelser og beskrivelse. Dette gir føringer på hva som kan bygges planområdet. Boligene er ikke prosjektert. Bestemmelser ligger vedlagt i planmaterialet. Småhus, lite fotavtrykk på tomten, maks to etasjer, gir mulighet for flate tak, saltak og pulttak.

Merknad: Hvor nære vil det graves vår tomt?

Svar: Det vil ikke graves på deres tomt.

Merknad: Vi ønsker ikke at det skal bygges nærmere vår tomt enn dagens betongplate.

Svar: Det er 15,9 meter fra deres nærmeste grense til den sørlige betongplaten. I hht. PBL kan det normalt bygges 4,0 meter fra eiendomsgrensen. Vi har her hensyntatt deres situasjon på flere måter, ved å legge lekearealet lengst vest, og legge inn et grøntdrag på 4 meter mot dere grense, i tillegg til 4,0 meters byggegrense for boligene. Ut av Norgebilder.no ser en at deres terrasse (70 m²) er bygd inn til planområde, og da kan den innlagte grønne buffersonen være til deres fordel.

Merknad: Lade batterier, ser ikke for seg det nå med bolighus.

Svar: Kommuneplanen ble endret ved siste rullering, til boligformål. Disse planene er i hht. gjeldende arealplan.

Merknad: Adkomst.

Svar: God og trygg adkomst flyttet fra dagens uoversiktlige kryss.

Merknad: Informasjonsmøte, når blir det.

Svar: Vi får se behovet for det, i planprosessen. Forhåpentlig er det meste av merknader besvart og redegjort / hensyntatt nå ved innsendelse av planarbeidet.

Bjarne Karlsen og Ole Martin Riseth

Svar: Ingen merknader – vedlagt og ettersendt

7. Beskrivelse av planforslaget

7.1 Planområdet med arealbruk

Totalt omfatter planområdet et areal på 5624,9 m².

Området er regulert til følgende formål:

Boligbebyggelse: 3304,5m²

Renovasjonsanlegg: 42,8 m²

Lekeplass: 763,8 m²

Veg: 660,5 m²

Annen veggrunn: 7,1 m²

Friområde: 872,5 m²

RP sikringszone: del av veg og annen veggrunn ved inn- utkjøring

7.2 Boligbyggelse

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.

7.2 Veg og annen veggrunn / grøntareal.

Innkjøring fra Kransarvikvegen, flyttet lenger vest fra krysset Gammelbakkan 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 gårdsplass. Vegbredden er netto 4,0 meter, med 0,5 meters grøft på hver side mot tomtene. Det er lagt inn hensynssone frisikt i inn- utkjøring planområde.

7.3 Parkering

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

7.4 Grønnstruktur

Formål Grønnstruktur, friområde, er lagt inn på to sider av planområdet som en buffer mot Gammelbakkan 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.

7.5. Turveg

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

7.6 Lekeplass

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

7.7 Avfallshåndtering.

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.

7.8 Universell utforming

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 univertelt utformet.

7.9 VA

Overvann. Dreneres mot skrent i øst, og mot skrenti sør og ledes til eksisterende kum ved områdets vestside. Meget god kapasitet på eksisterende rør.

Kloakk. Tidligere bedrift på tomten, med avløp. Eksisterende rør fra områdets vestside, med rørkapasitet til kum og videre kommunal ledning på nordsiden av Kransarvikvegen.

Vann. Stor kapasitet, tilkobles eksisterende vannledning på områdets nord-østre side.

Vedlagt skisse på dette, samt uttalelser fra VA kommunen, og fra Frosta Vassverk.

Det er i tillegg satt som et krav i reguleringsbestemmelsene, at det skal utarbeides en Teknisk plan for vann og avløp før utbygging tillates.

7.10 Grunnundersøkelser

Grunnundersøkelser er utført av godkjent firma, GeoMidt as, og klarert i forhold til ras, skred mm. i forhold til grunnforhold på tomten. Prøver og borer viser at lag mellom overflate og fjell er stort sett grusig, og består ikke av kvikkleire. Rapporten er vedlagt i innsendelse av plandokumentene.

7.11 Terreng

Boligene skal i all hovedsak plasseres på kotenivå som dagens terreng senter tomt. Tomt 8 mot skrenten sør- øst vil ligge opptil 1 – 1,5 meter høyere enn dette. Også tomt 6 og 7 vil ligge 0,5 – 1 meter høyere en normalnivået. Tomt 1 og 2 vil ligge 0,5 til 1 meter lavere enn normalnivå. Dette er en naturlig konsekvens av dagens terreng på tomten, og i tilstøtende arealer.

7.12 Konsekvensutredning

Det stilles ikke krav til konsekvensutredning for i dette planarbeidet.