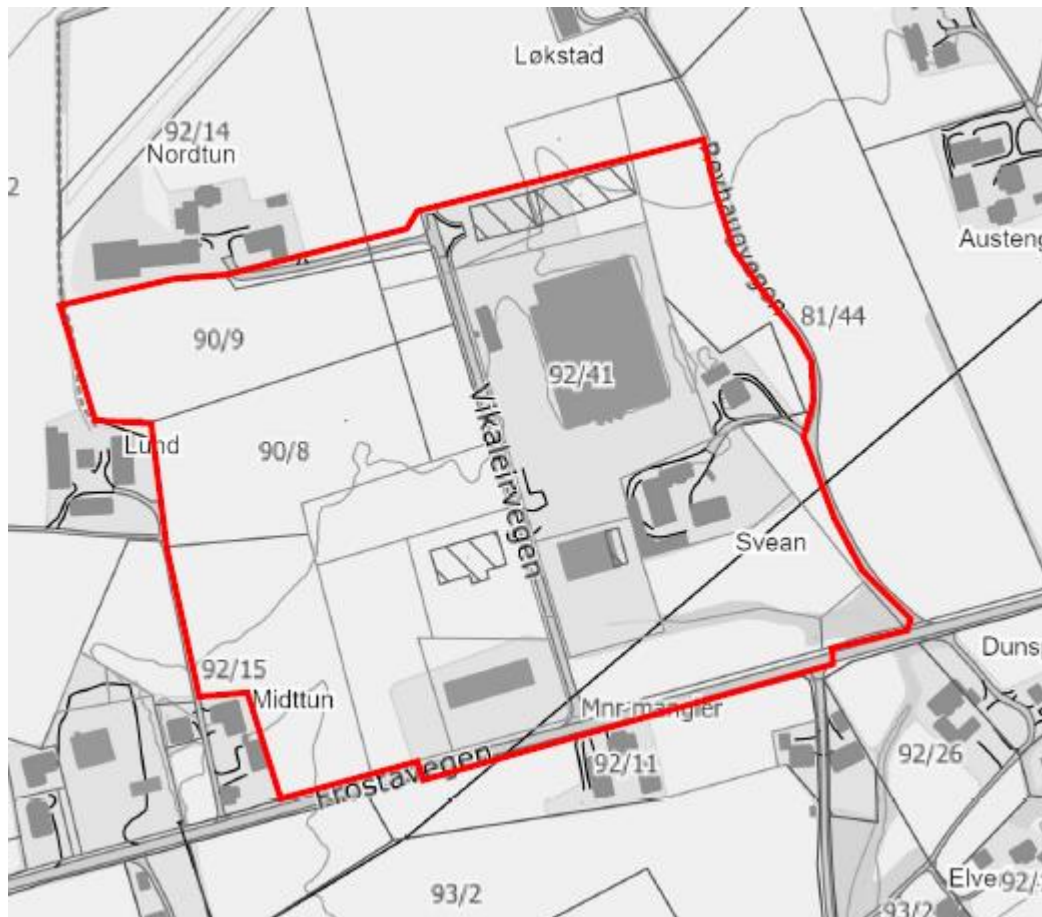


REGULERINGSPLAN FOR VIKALEIRET FROSTA

Planbeskrivelse datert 16.06.21

Vedtatt: 22.06.2021, kommunestyresak 47/21



Innhold

1.	Bakgrunn	4
1.1	Sammendrag	4
1.2	Hensikten med planen	4
1.3	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
1.4	Planmateriale.....	5
2.	Planprosessen	6
2.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram	6
3.	Planstatus og rammebetingelser	7
3.1	Overordnede planer	7
4.	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	7
4.1	Beliggenhet	7
4.2	Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk og landskap	8
4.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	9
4.4	Naturverdier og rekreasjonsverdi	10
4.5	Trafikkforhold.....	10
4.6	Universell tilgjengelighet.....	10
4.7	Barns interesser	10
4.8	Utbyggingsavtale.....	10
4.9	Teknisk infrastruktur	10
5.	Beskrivelse av planforslaget, ny situasjon	11
5.1	Planlagt arealbruk.....	11
5.2	Bebyggelsens plassering og utforming.....	12
5.3	Bebyggelse og anlegg.....	12
5.3.1	Flateregulering	12
5.3.2	Energianlegg	12
5.3.3	Renovasjonsanlegg	13
5.3.4	Parkering.....	13
5.3.5	Avkjørsel.....	14
5.4	Teknisk infrastruktur	14
5.5	Universell utforming	15
5.6	Krav om utomhusplan	15
5.7	Kulturminner.....	15
5.8	Miljø/Naturmangfold.....	15
6.	Virkning og konsekvenser av planforslaget	16
6.1	Overordnede planer	16

6.2	Barns interesser	16
6.3	Landskap	16
6.4	Stedets karakter /estetikk	16
6.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	16
6.6	Naturmangfold	16
6.7	Sosial infrastruktur	16
6.8	Tilgjengelighet – universell utforming.....	16
6.9	ROS	17
6.10	Teknisk infrastruktur.....	17
7.	Risiko- og sårbarhetsvurderinger.....	17
7.1	Grunnforhold.....	17
7.2	Støyforhold	17
7.3	Støvforhold.....	18
8.	Innkomne uttalelser etter «Kunngjøring om oppstart»	18

1. Bakgrunn

1.1 Sammendrag

På vegne av Frosta kommune har Promidt AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Vikaleiret næringsområdet i Frosta kommune. Kommunedelplanens arealdel 2015-2027 åpner opp for utvidelse av næringsområdet ved Vikaleiret.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for eksisterende og fremtidig næringsbebyggelse. Innenfor planområdet tillates det oppført bygg som er relatert landbruket. Dette kan være butikk/utsalg, lager, garasjer, verksted, veksthus, produksjonslokaler, kontor- og andre bygg som er rettet mot landbruk og dens tjenester.

1.3 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

PlanID	50362021002		
Kommune:	Frosta	Gårds- og bruksnummer:	Se egen oversikt
Adresse:	Vikaleiret		
Forslagsstiller:	Frosta kommune	Plankonsulent:	Promidt AS
Planens hovedformål:	Detaljregulering	Planområdets størrelse:	117 daa
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2015-2027, vedtatt 27.11.17		
Maksimal grad av utnytting:	90% BYA		
Mottatt innsigelser:	Nei	Konsekvensutredningsplikt:	Nei
Kunngjort oppstart:	09.01.2021	Offentlig ettersyn:	08.04.2021-20.05.2021
Problemstillinger:	Ingen		

Liste over grunneiere for området:

Gnr	Bnr	Navn
0	0	
81	44	Anita Bakken Steinkjer
81	21	Knut Fredrik Andersen
90	8	Flet Eiendom AS
90	9	Frosta kommune
90	7	Frosta kommune
92	50	Anita Bakken Steinkjer
92	15	Bjørn Nilssen
92	17	Frosta kommune
92	32	Produsentpakkeriet Trøndelag AS
92	56	Produsentpakkeriet Trøndelag AS
92	42	Vikakjøla AS
92	41	Produsentpakkeriet Trøndelag AS
92	43	Frosta Innkjøpslag
92	37	Frosta kommune
92	35	Frosta kommune
92	36	Frosta kommune
92	57	Frosta kommune
92	58	Frosta kommune
92	53	Flet Eiendom AS
92	52	Frosta kommune
92	51	RV Grønt AS (Roar Vold, Mostadkaia 2, 7633 Frosta)
92	49	Agronord Løk AS (Johan Morten Haugen, Nordfjæravegen 31, 7633 Frosta)
92	45	Frosta kommune

1.4 Planmateriale

Planforslaget omfatter følgende materiale:

1. Planbeskrivelse
2. Planbestemmelser
3. Plankart (pdf og sosi)
4. ROS analyse
5. Vurdering av naturmangfoldloven
6. Geoteknisk vurderingsrapport utført av Multiconsult AS datert 15.02.21
7. Kopi av tilbakemeldinger etter varsel om oppstart
8. Vurdering av utnyttelsesgraden
9. Rapport habitatkartlegging og vurdering vannmiljø datert 10.06.21
10. Flomfarevurdering Logtunbekken datert 14.06.2021

2. Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

- Det ble gjennomført oppstartsmøte den 16.12.20 for reguleringsarbeidet
- Når planarbeidet startet opp, ble kunngjøring om oppstart regulering annonsert i Frostingen 14.01.21. Berørte naboer, grunneiere og offentlig instanser ble skriftlig varslet om oppstart 09.01.21.

KUNNGJØRING OM IGANGSATT PLANARBEID REGULERINGSPLAN – VIKALEIRET FROSTA

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 kunngjøres herved varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan for området Vikaleiret i Frosta kommune.

Forslagstiller er Frosta kommune, og Promidt AS er utførende konsulent.



Gjeldende planstatus: Kommuneplanens arealdel 2015-2027.

Planområdets avgrensning er vist i kartutsnitt over og er ca. 117 daa.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for eksisterende næringsvirksomhet og for fremtidig utbygging av næringsarealer. Reguleringsformålet blir i hovedsak næringsformål tilknyttet landbruket. Frosta kommune har konkludert med at det ikke er krav til konsekvensutredning eller planprogram etter plan- og bygningslovens (PBL) § 4.1 og 4.2. Det stilles ikke krav til utbyggingsavtale.

Kommentarer og innspill sendes til:

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

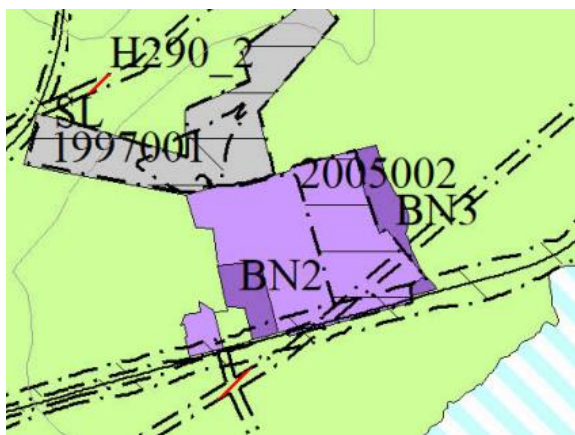
Frist for eventuelle innspill er satt til 11.02.21

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Kommunens arealdel 2015-2027 har avsatt aktuelt område (merket lilla) til næringsområde for landbruksrelatert næring.

Ut ifra gjeldende arealdel er forslag til reguleringsplan innenfor planlagt bruk for landbruksbaserte næringer.



4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på sørøstsiden av Frosta og omfatter flere eiendommer.

Avgrensningen til området er fv 753 i sør, jordbruksseiendommer for både øst, vest og nordside. I tillegg grenses det opp mot bebyggelse. Planområdets størrelse er på ca 117 daa.



Oversiktskart



Omriss reguleringsarealet

4.2 Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk og landskap

Mye av planområdet er allerede bebygd i dag. Det består både av boligbebyggelse, butikk/lager/verksted for Felleskjøpet, drivhus, lager og produksjon/foredling av jordbruksrelaterte produkter. Det er fortsatt deler av planområdet som ikke er utbygd slik det er gitt tillatelse for i arealplanen. I dag fungerer disse arealene som jordbruksarealer og boligbebyggelse.

Det er mange eiendommer med ulike hjemmelshavere innenfor reguleringsarealet som blir berørt av denne reguleringsplaner.



Bildet viser planområdet fra RV 753



Bildet viser inne på planområdet

4.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatiske fredete kulturminner for området iht. kulturminnesøk. Trøndelag fylkeskommune har gjennomført arkeologiske registreringer innenfor det foreslåtte planområdet i to etapper: På eiendom 90/9 i nordvest i mai 2019, og på BN2 og BN3 i september 2020. Det ble ikke gjort nye arkeologiske funn ved disse registreringene.



Kilde: [Dine søketreff | Kulturminnesøk \(kulturminnesok.no\)](#)

4.4 Naturverdier og rekreasjonsverdi

Det er ikke registrert vegetasjon, dyreliv eller naturtyper som kan ta skade av en detaljregulering. Viser til vurdering mtp naturmangfoldloven.

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

4.5 Trafikkforhold

For å komme til området svinger man av fv 753 ved Vikaleiret.

Innkjøringen ligger på en rettstrekning som gir god oversikt.

4.6 Universell tilgjengelighet

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

4.7 Barns interesser

Sentrum, Frosta skole og rådhuset ligger ca. 2,5km fra området.

Frosta idrettsanlegg ligger ca. 1,6 km fra området.

4.8 Utbyggingsavtale

Det stilles ikke krav om utbyggingsavtale.

4.9 Teknisk infrastruktur

- Området er tilknyttet det kommunale ledningsnett for avløp og Frosta vassverk for vanntilførsel.
- Overvann ledes både i kulvert og i åpen bekk (Logtunbekken) ned til fv753
- På sør-delen av området er det høgspenlinje i luftlinje. Denne demonteres våren 2021, og legges i bakken.



Bildet viser høgspenning i luftlinje



Bildet viser grøft (Logtunbekken)

5.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Gjennom reguleringsbestemmelsene er det gitt regler for områdets utnyttelsesgrad og bebyggelsens volum.

Området ligger i hovedsak mellom fv 753, dyrket mark og privatboliger (3.stk). Ved full utbygging vil næringsområdet komme nærmere enkelte privatboliger enn i dag. Dette er iht. arealplanen.

5.3 Bebyggelse og anlegg

5.3.1 Flateregulering

Området tenkes flateregulert. Det er allerede i dag mye som er utbygd, og en har ikke full oversikt over utbyggingsmulighetene og utbygningstakten. Det er mange grunneiere i området og det kan være ulike formål som ønskes utviklet. Reguleringsbestemmelser har overordnede muligheter og begrensninger som gjelder for hele området.

Det skal være næringsaktivitet som er landbruksrelatert og det vil være aktuelt med følgende anlegg:

- Industri, foredling og produksjon
- Lager
- Butikk/utsalg
- Verksted/garasje
- Veksthus tillates kun på arealer som i dag er godkjent for dette, innenfor bestemmelsessone #1 veksthus
- Kontor/administrasjon

I arealplanen for kommunen er det vurdert at enkelte området for næringsvirksomhet som er egnet generelt i kommunen, skal minimum ha utnyttelsesgrad på 140 % BRA. For dette området som vil bestå av mye produksjonslokaler, veksthus og lager er ikke dette realistisk. En vil allikevel tilstrebe mulighet for høy utnytting på området. Det vil være stort behov for bygningsmasse, men også parkering og store kjørearealer vil være vesentlig i denne planen. I reguleringssammenheng vil en bruke BYA og ikke BRA som benevnelse, da dette er mest vanlig benevnelse for en slik reguleringsplan.

En legger opp til utnyttelsesgrad på maksimalt 90 BYA % som inkluderer bygningsmasse og parkering.

Hele området kan opparbeides med bebyggelse, kjøresoner og parkering. Da mye av en slik næringsindustri har behov for mye transport, vil det være store soner med parkering og kjøresoner for mottak av råstoff og utkjøring av ferdigproduserte varer.

5.3.2 Energianlegg

Det er allerede 5.stk trafo på området. Flere av disse kan oppgraderes for å forsyne industriområdet. Det tillates å etablere flere trafoanlegg på området der kostnader dekkes av tiltakshaver/utbygger.

Luftlinje høyspent legges i bakken for området (grønn sterk) i løpet av våren 2021. Ny situasjon for strømforsyning er vist med rød strek.



Bildet viser ny situasjon strømanlegget (Illustrasjon fra Tensio AS)

5.3.3 Renovasjonsanlegg

For næringsavfall skal dette hentes fra hver aktør, helst innendørs. Dette avtales direkte med ansvarlig for avfallstjenesten. Dette er på lik linje som i dag.

5.3.4 Parkering

Kravet til bilparkering er satt til: 1 plass pr 150m² bygg. Lagerbygg og veksthus er unntatt fra dette. Her stilles det krav om at det skal være tilstrekkelig parkering for å ivareta de ansattes behov.

Grunnen til at parkeringskravet er satt slik er at en forventer mye produksjon og veksthusaktivitet. Denne næringen vil ikke kreve like mange ansatte (parkeringer) som andre type næringer (kontorfunksjoner), fordi det er store arealer i forhold til antall ansatte.

Kravet til sykkelparkering er satt til: 1 plass pr 150m² bygg. Lagerbygg og veksthus er unntatt fra dette.

Det etableres separat eller felles parkering innenfor planområdet.

Landskapet er tilnærmet flatt med svak helning mot sør ned mot sjøen.

Overvann er tidligere lagt i kulvert for store deler av området, og det gjenstår en liten del i bekk som ligger åpent ned mot fv 753. Derfra er det åpen bekk ned til sjøen. Det legges opp til at bekken på nordsiden av fv753 forlenges i kulvert frem til eiendom 92/50, ca 75 meter. Deretter åpen bekk ca 40m som leder overvannet frem til fylkesvegen (gul merking). Dette fordi dagens bekk går rett over del av planlagt næringsarealet (blå merking) og reduserer utnyttelsen av dette området. En åpen bekkeløsning langs tomtegrense 92/17 og 92/37 vil føre til et stort areal med uutnyttet næringsareal. Sikkerhetsmessig for området er det også en fordel av kulverten forlenges ned til eiendom 92/50.

For å sikre god utnyttelse av næringsarealet er det viktig at bekken ikke båndlegger for mye av arealet. God arealutnyttelse er viktig for å unngå bruk av mer dyrkamark. Område hvor bekk foreslås lagt i rør er vist som hensynssone for å synliggjøre endringen i plankartet. Det er i tillegg stil krav om lokal fordrøyning på den enkelte eiendom for å forsinke flomvann ved intens nedbør.



Bilde viser ny kulvert (blå sterk) og fortsatt åpen bekk «Logtunbekken» gul strek

5.5 Universell utforming

Under utformingen av felles uteareal skal det tas hensyn til at de skal kunne brukes av alle mennesker, på en likestilt måte og uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.

5.6 Krav om utomhusplan

Ved byggesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk som viser bebyggelsens plassering, adkomst og parkering for det tilhørende byggeområdet.

5.7 Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.

5.8 Miljø/Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle funn i Artsdatabanken eller Naturbasen i området som må hensyntas. Tiltaket er vurdert til ikke å komme i konflikt med NML § 8-12.

6. Virkning og konsekvenser av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Kommunens arealdel 2015-2027 har avsatt aktuelt område til næringsbebyggelse som er relatert til jordbruket. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommunedelplan.

6.2 Barns interesser

Planområdet berører ikke barns interesser spesielt. Det er ingen offentlige parkeringsplasser eller andre tilrettelagte parkeringsplasser i nærheten av planområdet som brukes til f.eks. friluftsområder.

Det vil være barn som passerer området via RV753 på tilsvarende måte som for dagens situasjon.

6.3 Landskap

Landskapet vil ikke endres vesentlig av dette planforslaget.

6.4 Stedets karakter /estetikk

Foreslått plan vil sørge for en god utnytting av arealet til næringsformål, slik arealplanen beskriver. Området vil bli preget av store volumbygg og plasskrevende transport og parkering.

6.5 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen konsekvenser i forhold til dagens situasjon.

6.6 Naturmangfold

I planområdet er det ikke kjente naturmiljø som må hensyntas spesielt i planleggingen. Offisielle databaser på internett vedrørende registreringer, med hovedvekt på alle rødlistede arter, vernede områder og viktige naturtyper er brukt for å kartlegge dette. Viser til notat vurdering iht. Naturmangfoldloven. Viser også til rapport for habitatkartlegging og vurdering av vannmiljø for Logtunbekken.

6.7 Sosial infrastruktur

Det er i dag stor ferdsel på fv753 og inne på selve området. Dette da det er lagring, foredling, veksthus og butikkvirksomhet. Ved utvidelse av området kan en nok forvente seg en økning av trafikken i området. Det er allerede stor ferdsel i dette området, så en utvidelse vil ikke gi vesentlig økning totalt sett for fv753.

6.8 Tilgjengelighet – universell utforming

Utearealene skal tilpasses krav til universell utforming.

6.9 ROS

ROS analysen har ikke avdekket vesentlige eller utslagsgivende konsekvenser for planforslaget.

6.10 Teknisk infrastruktur

Eksisterende energianlegg (Trafo) oppgraderes ved behov.

Omlegging av avløp og vanntilførsel i området avklares med Frosta kommune og Frosta vassverk før igangsettingstillatelse kan gis.

Dimensjoner og håndtering av prosessvann avklares før igangsettingstillatelse kan gis.

7. Risiko- og sårbarhetsvurderinger

Risiko- og sårbarhetsvurderingene er gjennomført som eget vedlegg til reguleringsplanen.

7.1 Grunnforhold

Geoteknisk vurderingsrapport er utarbeidet av Multiconsult AS datert 15.02.21.

I 2001 ble det gjennomført geotekniske grunnundersøkelser i forbindelse med etablering av VA anlegg i området. Data fra denne undersøkelsen er benyttet til å vurdere områdestabiliteten.

Den geotekniske vurderingsrapporten konkluderer med at det ikke er fare for områdeskred i planområdet, og at det ikke er behov for ytterligere grunnundersøkelser.

Det er ikke oppdaget kvikkleire for området, og det er vurdert at området ikke er skred- eller flomutsatt.

7.2 Støyforhold

Det er ikke spesielle støyutfordringer iht. støysonekartet.

Byggegrense er satt 30m fra midten av fv753, og gul sone ligger ikke innenfor denne avstanden.



Kilde: [Støysoner for riks og fylkesveger \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)

Det er ikke utarbeidet en støyrapport med støykart i reguleringsarbeidet. Avklaring for utvendig støy kan først gjøres når planlagte tiltak er prosjektert. Da det er mange ulike grunneiere og potensielle næringsaktører, kan en ikke gjøre generelle betraktninger utover forskriftskrav i denne fasen.

Grenseverdier for støy i T-1442 må overholdes. Støyforholdet skal være avklart ved byggesak.

7.3 Støyforhold

Kjørearealer vil i utgangspunktet være asfalterte flater som reduserer støy ved kjøring.

8. Innkomne uttalelser etter «Kunngjøring om oppstart»

Se eget vedlegg