



Detaljregulering Landshaug, Frosta kommune

PLANBESKRIVELSE

rev: 7. mai 2019

Plan ID: 2018001

Vedtatt av kommunestyret i PS 56/2019 28. mai 2019.

Versjon av 7. mai 2019:

Planbeskrivelse oppdatert etter innspill i høring etter 1. gangs behandling i kommunestyret 26. februar 2019. Små redaksjonelle justeringer til og med 9 med ny innholdsfortegnelse og figurliste.

Nye punkt etter høring fra punkt 10 og utover.

Innhold

1	SAMMENDRAG:	4
2	BAKGRUNN	4
3	PLANPROSESSEN	5
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	5
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	8
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	14
7	KONSEKVENsutREDNING	19
8	VIRKNINGER/ KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	19
9	INNKOMNE INNSPILL TIL FØRSTE GANGS BEHANDLING	24
10	SAMMENDRAG AV INNSPILL TIL ANDRE GANGS BEHANDLING	26
11	ILLUSTRASJONER	32
12	ENDRINGER FORAN ANDRE GANGS BEHANDLING	37
13	AVSLUTTENDE KOMMENTAR	38

Andre dokumenter i plansaken

1. Planbeskrivelse av 7. mai 2019 (denne)
2. Plankart oppdatert 6. mai 2019
3. Planbestemmelser oppdatert 7. mai 2019
4. ROS analyse, november 2018
5. VA- Plan, november 2018
6. Allskog, kartlegging av miljøverdier, november 2018
7. Referat oppstartmøte Frosta kommune
8. TFK Seksjon Kulturminner, status etter slutført arkeologiske registreringer
9. TFK Seksjon Plan, referat dialogmøte
10. TFK Seksjon Plan, uttalelse utvidelse av planområdet
11. Oppstartvarsel 15. januar 2018.
12. Annonse planoppstart
13. Innkomne innspill
14. Annonisert utvidelse av planområdet
15. Utvidelse av planområde august 2018.
16. Innkomne innspill

Figurliste

Figur 1: Arealplanprosessen.....	6
Figur 2: Reguleringsplankartet lagt over kommuneplanens kart i området. 100 m sone mot sjø er i rødt, alternativ Frostasti gir muligheter for mer handicapvennlig trasè enn i dag hvor det er et parti med stigning 1:6. (Kravet til vegger er 1:12).....	6
Figur 3: Flybilde av Landshaug fra 1949	8
Figur 4: Planområdet sommeren 2018Stedets karakter; struktur, estetikk, eksisterende bebyggelse.	9
Figur 5: Fredede kulturminner i området. Kart fra NIBIO	10
Figur 6: Vinnatrøa og Frostahallen er godt til rettelagt for idrett av mange slag.....	12
Figur 7: Utsnitt viser statens vegvesen sitt støykart for ytre del av Frosta.Planområdet er ikke støyutsatt eller berørt av støy fra annen nærliggende virksomhet.	13
Figur 8: Bildet viser steinbruddet høsten 2017. Plangrense i grønt, 100metersgrensa fra sjø i rødt. Veggen opp fra steinbruddet skal følge eksisterende traktorveg som synes på bildet.	14
Figur 9: Høyden på bebyggelsen vil variere i de forskjellige områdene. Det er spesifisert i kart og bestemmelser. Her er området sett fra sør.	16
Figur 10: Dyrkamark ut over kommuneplanens arealdel vil ikke bli berørt, bortsett fra vegløsningen til boligfelt B8 til B10 som legges over dyrkamark i ca. 15 meters lengde (75m ²). Rød ring på bildet.....	22
Figur 11: Steinbruddområdet med planlagt terrasseing.	27
Figur 12: Mulig løsning i steinbrudd.	27
Figur 13: Mail Norconsult -Davidsen.....	29
Figur 14: Beliggenhet av naboer med innspill.....	30
Figur 15: Dagens overnattingsmuligheter i området.....	31
Figur 16: Mjøstårnet i Brumunddal godt synlig i det flate landskapet helt nede ved bredden av Mjøsa.	32
Figur 17: Bilde tatt fra Lade, her ser man Hauganfjæra camping og boligene til høyre for campingen som er mye mer synlig enn hyttene som blir i skogen bak.....	32
Figur 18: Her er utsikten fra Skatval med Steinvikholmen i forgrunnen	33
Figur 19: Området med markeringsbygg sett fra Kvarme	33
Figur 20: Bilde fra kote 90, toppen vil bare såvidt kunne skimtes fra Klostergården.	33
Figur 21: Dette bildet er tatt fra høydekote 90 og markeringsbygget vil være synlig fra de stedene som er synlig på dette bildet.	34
Figur 22: Frostingen presenterte markeringsbygg på Landshaug 14. mars.....	34
Figur 23: Illustrasjon av mulighet: Gartneritomta med lave boliger i front og markeringsbygget mot himmelen. Bildet tatt fra låvebrua til Asbjørn og Brit Mostad.	35
Figur 24: Boligene på gartneritomta vil ligge åpnet til, det vil gi super utsikt og solforhold som forhåpentligvis lokker folk til å bosette seg her.	35
Figur 25: Snittet vist med rød strek på plankartutsnitt.	36
Figur 26: Det er mulig å bygge diskret i skog, bilde som eksempel.	36
Figur 27: Plankart med nummererte endringer.....	37

1 Sammen drag:

Landshaugområdet ligger ytterst på Frosta og er avsatt i kommunens arealplan til bolig og reiselivssatsing. Denne detaljreguleringen er mer detaljert enn arealplana og har fått klarlagt detaljer som arkeologi og biologi samt infrastruktur. Utbyggingen, og senere vanlig drift og beboelse, vil være et stort bidrag til næringslivet på Frosta. Det er håp om at ved å få på plass et markeringsbygg på Landshaug, kan det avlaste presset på Tautra i form av å stoppe noen av dagsturistene på fastlandet. Den mest konsentrerte bebyggelsen vil skje i og rundt steinbruddet. Etter at moloen til Tautra ble bygd på slutten av 1970 tallet har steinbruddet vært som et sår i terrenget. Dette såret planlegges nå å bli et vakkert tilskudd til Frostas reiselivssatsing. I området rundt Landshaug er det allerede i dag overnattingsmuligheter for over 1000 personer, noe som gjør dette til det området av bygda hvor reiselivssatsingen er størst.

2 Bakgrunn

På oppdrag fra Landshaug utbygging AS er Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur engasjert til å utarbeide reguleringsplan for eiendommene 103/1 Island og 103/4 Sundet gartneri, heretter kalt Landshaug.

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av området BKB1 og B2 samt største del av B1 i henhold til kommuneplanens arealdel vedtatt i november 2017.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller:	Landshaug Utbygging AS.
Plankonsulent:	Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur.
Juridisk kvalitetskontroll:	Prètør advokat v: advokat Eirik Bøe Sletten
Kartlegging av miljøverdier:	Allskog SA v: naturviter Terje O. Nordvik
Arkeologfaglig bistand:	Multiconsult Kristiansand v: Frans-Arne Stylegar
Arkeologiske registreringer	Trøndelag fylkeskommune, Seksjon Kulturminner
Eierforhold:	103/1 eies av Jan Lutdal 103/4 eies av Landshaug Utbygging AS, er datterselskap av Landshaug AS som eies av Jan Lutdal.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Område BKB1 ble vedtatt brukt til kombinertformål og B1 og B2 til boligformål i arealplana vedtatt av Frosta kommune sak PS 71/2017.

Behandling i kommunestyret - 26.02.2019: Sak PS 30/19 Reguleringsplan for Landshaug, gnr. 103 bnr. 01, 1. gangs behandling - utlegging til offentlig ettersyn.

Endelig vedtak: I hht. Plan- og bygningslovens § 12 - 10 og § 12 - 11 legges privat reguleringsplan, Detaljregulering for Landshaug gnr. 103 bnr. 01 og gnr. 103 bnr. 04, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Høringsfristen ble satt til 23. april 2019 og det kom innspill som er omtalt i «Sammendrag av innkomne innspill etter første gangs behandling» punkt 9.2 i planbeskrivelse.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det ikke satt fram noe ønske om utbyggingsavtaler.

2.5 Planprogram / krav om konsekvensvurdering.

Frosta kommune har i forbindelse med oppstartsmøtet vurdert at planarbeidet ikke medfører krav om utbyggingsavtaler eller utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning.

3 Planprosessen

Planen ble første gang annonsert i Frostingen 26. september 2013 og 26. november 2013 var Fylkesmannens landbruksavdeling på befaring i forbindelse med prosjektet. Nord-Trøndelag Fylkeskommune ved arkeolog Kimo ble leid inn for å gjøre overflaterregistreringer av arkeologi på eiendommen i desember 2013. Løvetanna Landskap AS ble også engasjert for å se på mulighetene i en innledende fase i 2013.

Frosta kommune anbefalte i slutten av 2013 å avvente reguleringsprosessen til kommunens arealplan var vedtatt. Reguleringsprosessen ble utsatt i påvente av dette. Planutvalg med representanter fra Fylkesmannen var på befaring høsten 2015. Området ble tatt med i den kommunale arealplanprosessen som ble igangsatt 24. mars 2015, med endelig vedtak 27. november 2017.

3.1 Medvirkningsprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte med Frosta kommune 11. januar 2018. Referat følger som vedlegg til plandokumentene.

Oppstartsmelding ble sendt til alle aktuelle instanser og naboer 16. januar 2018 med frist for tilbakemelding 15. februar. Ingen naboer sendte innspill til oppstartsmelding. Det har vært oppmålingsforretning mot noen naboeiendommer i april 2018, og det ble foretatt mindre grensejusteringer for å få plangrensa litt lenger unna 2 eksisterende fritidsboliger i samarbeid med naboene.

Eiendommen 103/4, også avsatt i arealplana til boligformål, ble tatt inn i planområdet i august 2018. Etter møte med Frosta kommune ble det annonsert i Frostingen og naboer ble tilskrevet med frist for tilbakemelding 22. september, det kom ingen tilbakemelding fra naboer.

Under kartlegging av fornminner ble det påvist funn som har gjort at det høyeste området er tatt ut av planområdet og vei til B1 og deler av B2 ble lagt langs eksisterende veg for å unngå kulturminnene som ble påvist våren 2018.

4 Planstatus og rammebetingelser

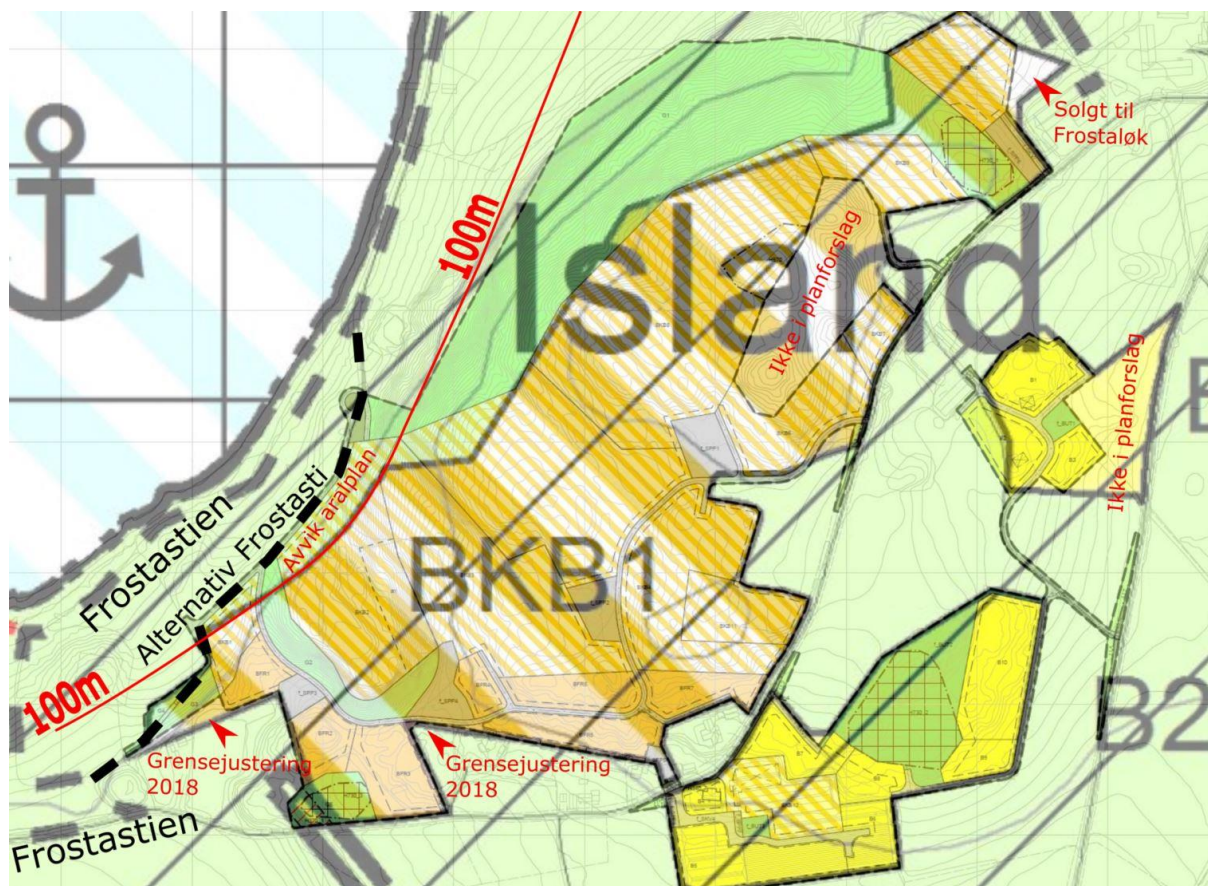
4.1 Områdene er avsatt til planlagt formål i kommunens arealplan.

Følgende avvik fra arealplan:

- Avvik i nedre del av steinbrudd der plangrensa følger veg (se også flybilde side 7 og 12). Grunnen til dette avviket er å få veg opp mellom øvre og nedre del av planområdet da den ikke kan gå mot vest på grunn av gravhaug utenfor planområdet. Området nedenfor 100 meters grensa er i dag utkant av steinbrudd fra bygging av molo til Tautra.
- I nordvest er skogbevokst LNF område foreslått til grøntstruktur for friluftsliv.
- Deler av B1 og høyeste området med hagemark og fornminner er ikke med i planforslaget.
- Det er gjort 2 grensejusteringer for å få bedre grenser mot naboer.
- Et lite areal er solgt til utvidelse for Frostaløk Eiendom AS.

 Kommuneplanens arealdel 2015 - 2025 Frosta kommune	Nasjonal arealplan-ID: 17172016001		Plantype: Kommuneplan	
	Frosta kommune Forslagstiller: Frosta kommune Saksnummer: 15/1435			
Saksbehandling etter plan og bygningsloven				
Planvedtak	Behandlingsorgan	Møtesaksnr.	Dato	Sign
Sluttbehandling	Kommunestyret	71/17	27.11.2017	ROPE
Begrenset offentlig ettersyn			19.10-15.11.2017	ROPE
Vedtak om utlegging til begrenset offentlig ettersyn	Styringsgruppen for arealplanen	8/17	18.10.2017	ROPE
2. gangs behandling av arealplanen	Styringsgruppen for arealplanen	1/17, 3/17, 5/17,	15.08.17, 29.08.17, 12.09.17	ROPE
Offentlig ettersyn arealplanen 2			24.05.-10.07.2017	ROPE
Vedtak om utlegging til offentlig ettersyn 2	Kommunestyret	30/17	25.04.2017	MAYKRI
1. gangs behandling av arealplanen	Styringsgruppen for arealplanen			MAYKRI
Offentlig ettersyn arealplanen 1			04.12.2016-29.01.2017	LIVBER
Vedtak om utlegging av arealplanen til offentlig ettersyn 1	Kommunestyret	82/16	29.11.2016	LIVBER
Fastsettelse av planprogrammet	Kommunestyret	54/15	30.06.2015	LIVBER
Offentlig ettersyn av planprogram			30.03-21.05.2015	LIVBER
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet	Kommunestyret	17/15	24.03.2015	LIVBER
Vedtak om utlegging av planprogram til offentlig ettersyn	Kommunestyret	17/15	24.03.2015	LIVBER
Planen er utarbeidet av Frosta kommune v/ LARU, LIVBER, ROPE og Plansmia AS v/MAYKRI				

Figur 1: Arealplanprosessen



Figur 2: Reguleringsplankartet lagt over kommuneplanens kart i området. 100 m sone mot sjø er i rødt, alternativ Frostasti gir muligheter for mer handicapvennlig trasè enn i dag hvor det er et parti med stigning 1:6. (Kravet til vegger er 1:12)

4.2 Gjeldende reguleringsplan

Det er ingen reguleringsplan for området i dag.

4.3 Tilgrensende planer.

Området er omkranset av LNFR områder, det er ikke kjent at det er igangsatt annet planarbeid som vil ha innvirkning på foreslått planområde.

4.4 Temaplaner

Det er ingen kjente temaplaner for området.

4.5 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Følgende kommer til anvendelse i planarbeidet:

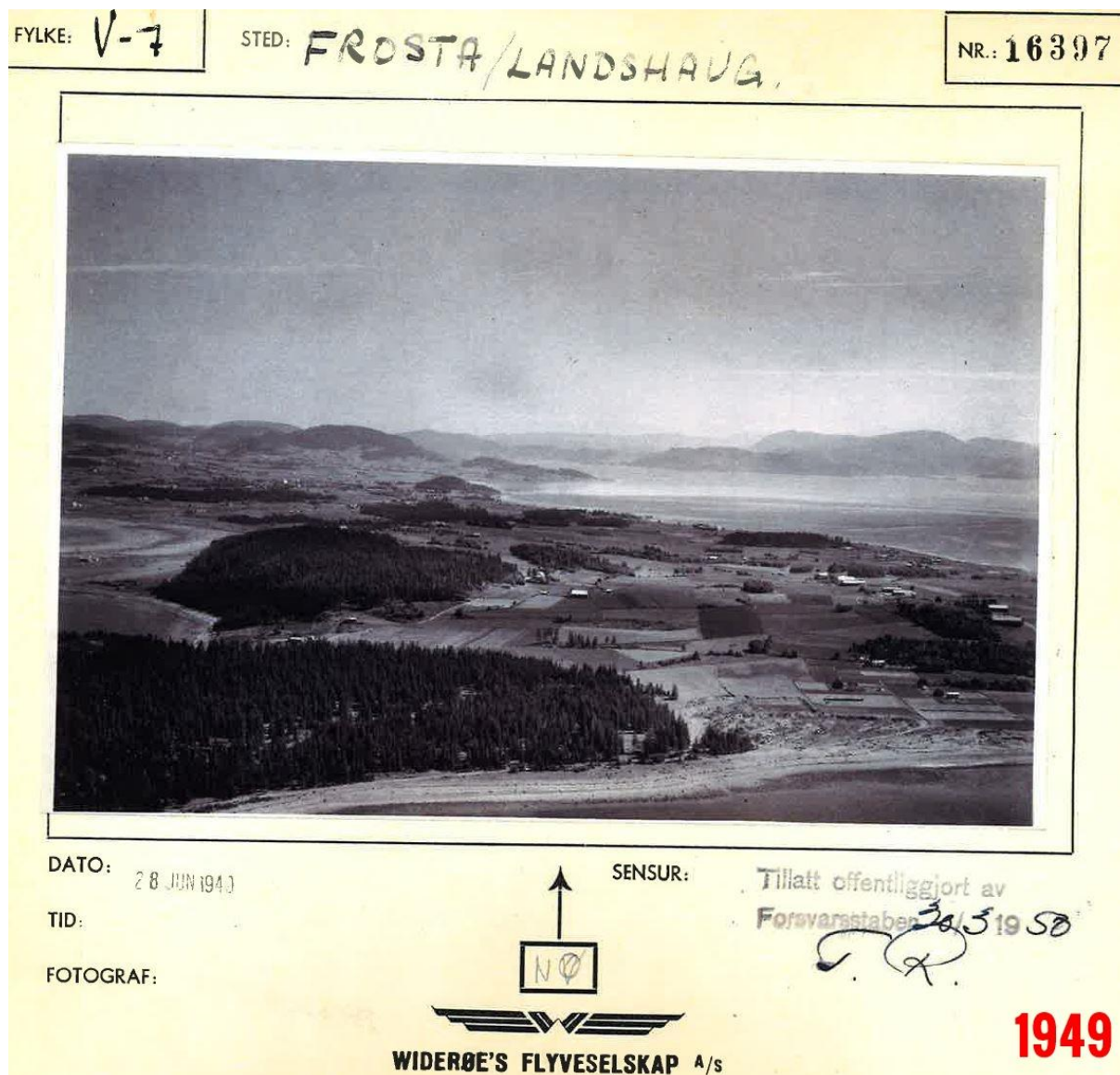
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Kravene i kapittel II i Naturmangfoldloven.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegging skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (T-1520) gir føringer for en langsiktig arealdisponering som forebygger støy- og støvproblemer.
- Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet består av skogsmark, tomt etter et gartneri som brant ned i 2015 og steinbruddet etter bygging av veg til Tautra. Planområdet er avsatt til bebyggelse i Frosta kommunes arealplan av 2017 og ligger mellom Hauganfjæra camping og Øra bobilcamping som bindes sammen med Frostastien nedenfor Landshaug. Området er avgrensa av LNF område med dyrkamark og skog og grenser mot eksisterende fritidsbebyggelse og boliger. Frostastien går langs sjøen utenfor planområdet, eksisterende veg binder planområdet og Frostastien sammen.

5.1 Beliggenhet.

Planområdet ligger på ytre del av Frostahalvøya i Frosta kommune.



Figur 3: Flybilde av Landshaug fra 1949

5.2 Dag

5.3 ens bruk av eiendommene og tilstøtende areal.

Eiendommene som skal reguleres er benyttet til landbruksformål. Et område på eiendommen 103/1 er benyttet til steinbrudd i forbindelse med utbygging av molo til Tautra på slutten av 1970-tallet og starten av 2000-tallet, og noe brukt av en entreprenør fram til 2012, siden stått ubrukt. 800 meter av Frostastien går over eiendommen, men utenfor planområdet. 103/4 er et tidligere småbruk hvor det ble bygd opp et stort veksthus fra 1985 og utover, veksthusene brant ned januar 2015 og området har siden stått ubrukt.

Planområdet ligger i en del av bygda som i større grad de siste årene har blitt en del av reiselivssatsingen i kommunen, med hytter, campingplass og bobilcamping på naboeiendommer. I tillegg er det lagt til rette langs sjøen for dagsturister som besøker halvøya. Valberg Slektsgård, Hauganfjæra Camping og Øra bobilcamping ligger 600 meter unna planområdet i hver sin retning. På dyrkamarka i området dyrkes det blant annet potet og mange typer grønnsaker og korn. Beiting i utmark opphørte med at husdyrproduksjonen opphørte på eiendommen i 2009. Det var da den siste gården med beitedyr i området, i dag er det ca. 5 km til nærmeste nabo med beitedyr og utmarka preges av gjengroing.



Figur 4: Planområdet sommeren 2018. Stedets karakter; struktur, estetikk, eksisterende bebyggelse.

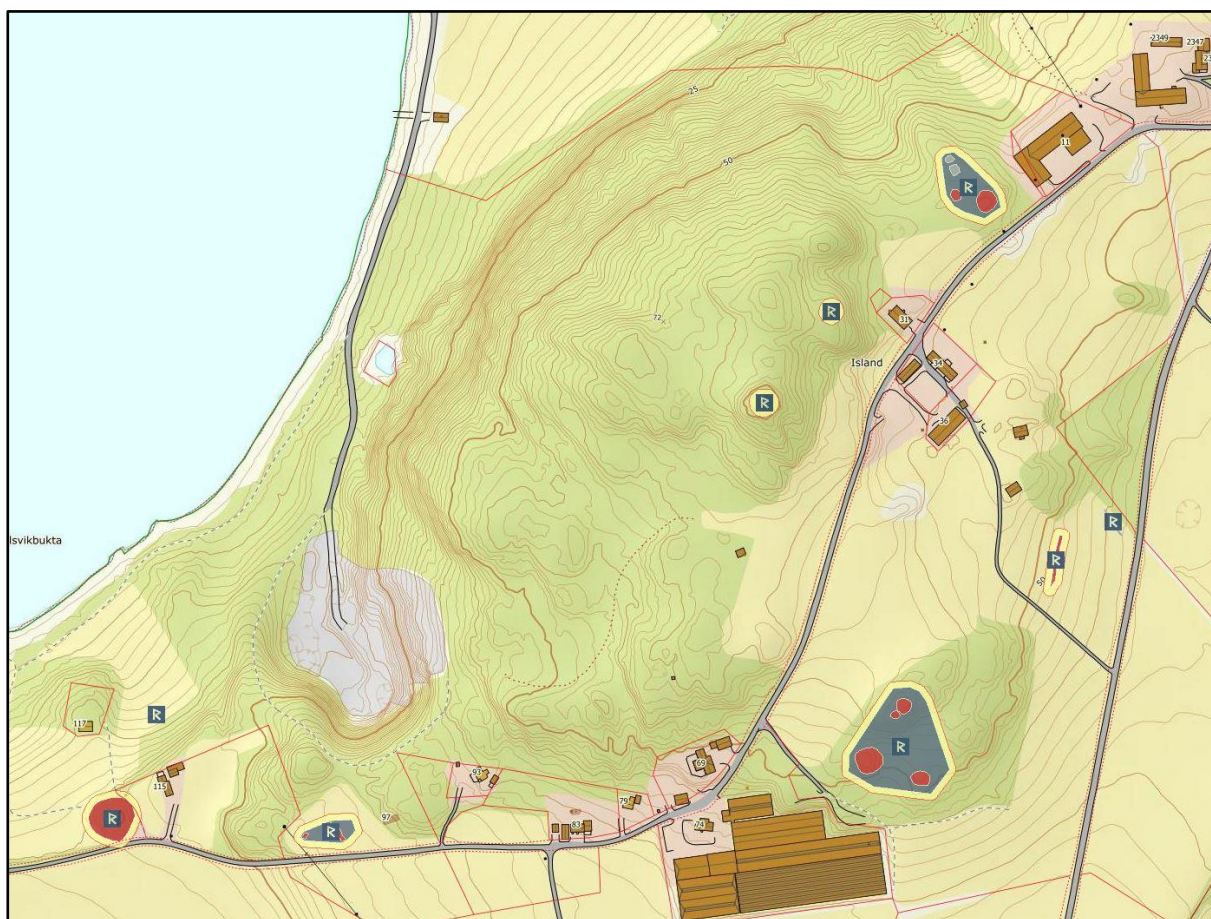
Området består av en blanding av boliger, fritidsboliger og tidligere boliger som nå brukes til fritidsboliger. Områdets bebyggelsestypologi viser småhusbebyggelse i ulik skala, alt fra trønderlån, eneboliger til mindre fritidsboliger. Arkitektonisk fremstår eksisterende bebyggelse variert på grunn av ulik typologi og alder. Et steinbrudd og tomta etter et nedbrent gartneri er sår i landskapet i dag.

5.4 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

- Topografi og landskap: Høydedraget gjør at terrenget skråner i samtlige retninger fra toppen. Det ligger i et landbruksområde med gårder / småbruk og med større og mindre areal av dyrkamark.
- Lokalklima: Ytre del av Frosta er det området i Trøndelag hvor man normalt starter våronna først, det kan gå flere år mellom hver gang det er skikkelig skiføre. Beliggenheten midt i fjorden gjør at det er gode solforhold.
- Området utgjør 2% av Frostating utvalgte kulturlandskap.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Det er vedlagt egen rapport etter slutføring av arkeologiske registreringer fra Trøndelag Fylkeskommune datert 28. juni 2018, uttalelse på endringer er datert 21. sept. 2018 og ca. 10 da av det opprinnelige planområdet er tatt ut av planen på grunn av funn gjort våren 2018. Planen er lite detaljert slik at man i stor grad kan ta inn eventuelle nye funn uten reguleringsplanendring.



Figur 5: Fredede kulturminner i området. Kart fra NIBIO

5.6 Natur- og miljøverdier

Allskog utførte høsten 2017 og våren 2018 kartlegging av miljøverdier i planområdet. Området bærer preg av triviell skog med et område med hagemark rett opp for gårdstunet, storparten av dette området er tatt ut av planområdet og får dermed fortsette å være hagemark som før. For videre detaljer henvises det til utførte kartlegging som er vedlagt.

5.7 Rekreasjonsverdi; barn og unges bruk av området

Områdene som inngår i planområdet brukes i liten grad av allmennheten eller barn og unge i dag. Områdene er tilgjengelige, men ikke tilrettelagt og bærer preg av gjengroing og dermed vanskelig tilgjengelighet. Det er sjelden å se folk som går utenom Frostastien og Islandsvegen.

5.8 Landbruk

Det drives intensivt jordbruk i områdene rundt planområdet. Ytre del av Frosta drives av bønder som er vant til at områdene rundt brukes til reiseliv. Skogen benyttes i hovedsak til uttak av noe ved ettersom salt og vindpåvirkning gir dårlig kvalitet på granskogen til sagtømmer.

5.9 Trafikkforhold

- Både Frostavegen Fv6830 og Islandsvegen Kv130 er blindveger med liten trafikk.
- Trafikkmengde: Frostavegen har i området Mostad- Haugan i følge vegvesenets vegkart en midlere ÅDT på 370. På strekningen fra Mostad svinger mye av trafikken av til Tautra som har 100 000 besøkende/ år. Det gjør at trafikken forbi Landshaug kan være mindre enn oppgitt. Islandsvegen er blindveg og har liten trafikk.
- Ulykkessituasjon: Det er ikke funnet noe som tilsier at området har høyere ulykkesfrekvens enn andre områder.
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter vurderes som god ettersom begge vegene er blindveger med lite trafikk.
- Kollektivtilbud: Det er busstopp for skolebuss i krysset mellom Frostavegen / Islandsvegen. Det er ellers ingen andre busstilbud, men tilbringertjeneste med taxi direkte fra bopel til jernbanestasjonen på Åsen, dette gjelder hele Frosta.

5.10 Barns interesser

Planområdet har ikke noen tilrettelegging for barn eller brukes av barn i særlig grad i dag.

Det er ca. 1 km til barnehage og 6 km til Vinnatrøa idrettspark og Frostahallen.

5.11 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet: Området hører til Frosta skole hvor det har vært nedgang i elevtallet de siste årene. Skolekapasitet er vurdert som tilfredsstillende. Skolen ligger 6 km fra planområdet, med busstransport for elever.



Figur 6: Vinnatrøa og Frostahallen er godt tilrettelagt for idrett av mange slag

Barnehagedekning: Nåværende barnehage ca. 1 km fra planområdet er planlagt nedlagt i 2019. Når ny barnehage på Kvamme åpner i 2019 vil det være god kommunal og privat barnehagedekning på Frosta. 2 barnehager ligger ca. 7 km fra planområdet.

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er av varierende helning og er til dels bratt og gjengrodd uten universell tilgjengelighet i dag.

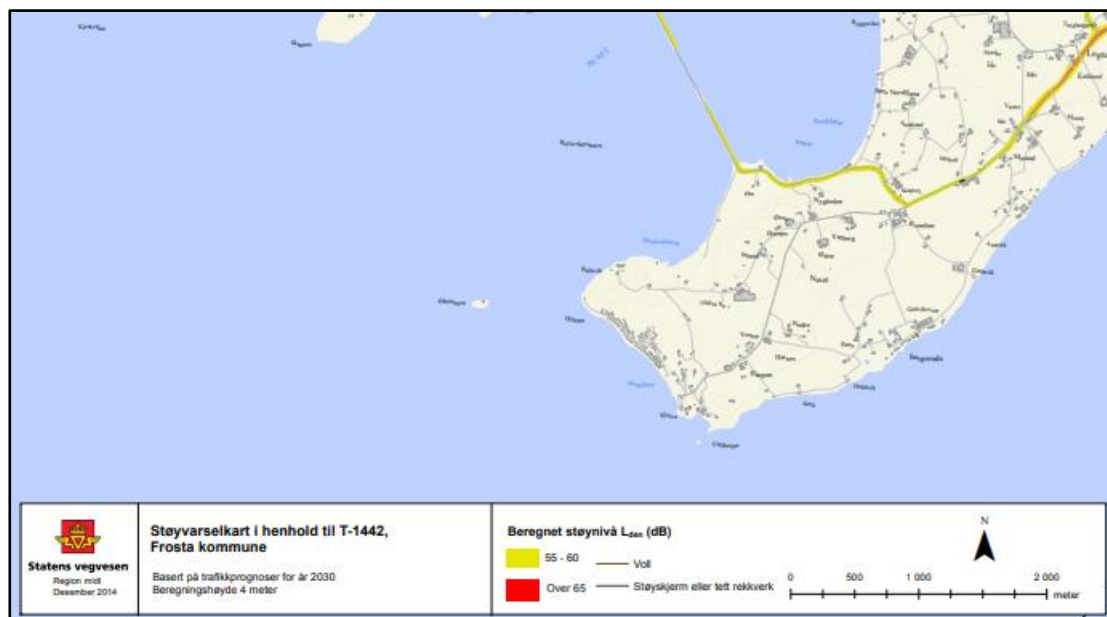
5.13 Teknisk infrastruktur

- Det er lagt fram ny hovedvannledning med sløkkevann fra Frosta Vassverk i 2015.
- Det er i følge Frosta kommune kapasitet på kommunalt avløp til boligområdene samt eksisterende bebyggelse, til resterende planlagt bebyggelse er det gitt egen utslippstillatelse i mai 2018 på 650 p.e.
- Det er utarbeidet en egen VA plan for området som er vedlagt reguleringsplanforslaget.
- Energiforsyning: Det er god tilgang på elektrisk kraft i området, da det går høyspent inn til 3 steder på eller ved planområdet og det samarbeides med NTE som er netteier om løsninger for planområdet. I samarbeid med NTE ser man på muligheter for solkraft på området.
- Det legges ikke opp til fjernvarme.
- Trekkør for fiber er lagt fram til utkanten av planområdet i 2016.

5.14 Grunnforhold

Området ligger under marin grense. Det er ikke registrert kvikkleiresone innen eller i nærheten av planområdet. Det er grunt til fjell eller fjell i dagen i det meste av planområdet.

5.15 Støyforhold



Figur 7: Utsnitt viser statens vegvesen sitt støykart for ytre del av Frosta. Planområdet er ikke støyutsatt eller berørt av støy fra annen nærliggende virksomhet.

5.16 Forurensning

Det er ifølge matrikkelen ikke registrert forurensning i grunnen.

5.17 Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse som er vedlagt. ROS-analysen viser at det ikke forventes uønskede hendelser som ikke kan avbøtes med tiltak i byggefasen eller etterpå.

5.18 Næring

I planområdet drives det i dag ikke annen næring enn noe skogbruk. Planområdet omkranses av LNF der det drives landbruk. Områdene rundt planområdet benyttes av fastboende, deltidsfrostinger, gjester hos Valberg Slektsgård, Hauganfjæra Camping og Øra Bobilcamping samt dagsturister som parkerer ved moloen for å gå tur. Selve planområdet er i dag lite brukt på grunn av manglende tilrettelegging.

5.19 Analyser/ utredninger.

Vedlagt plandokumentene er følgende utredninger:

- Status etter sluttført arkeologiske registreringer. Trøndelag Fylkeskommune- 28. juni 2018
- Kartlegging av miljøverdier, Allskog- 2018
- Overordnet VA- plan, Landshaug Utbygging AS november 2018
- ROS-analyse, Norconsult november 2018

6 Beskrivelse av planforslaget

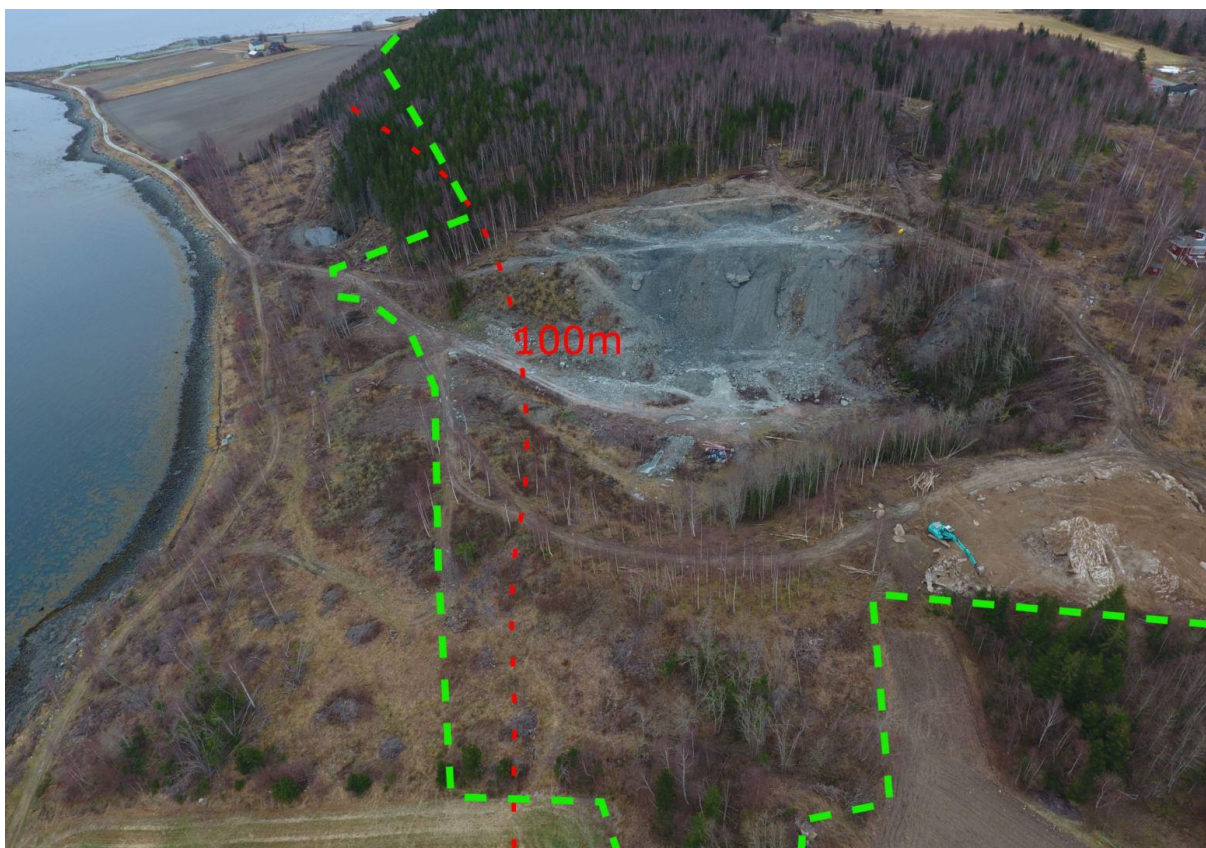
6.1 Planlagt arealbruk

Område BKB1 planlegges brukt til fritids- og turistformål / fritidsbebyggelse som omfatter mobile hytter, serviceanlegg, restaurant, hotell og vanlig fritidsbebyggelse i henhold til vedtatt arealplan.

Områdene nærmest naboeiendommer reguleres til faste fritidsboliger.

Kommuneplanens område B1 og B2 planlegges brukt til boligbebyggelse, også dette i henhold til vedtatt arealplan. I B2 settes det av et område til kombinasjon av bolig og næring på gartneritomta.

Avgrensning av området følger hovedsakelig den kommunale arealplan, med mindre justeringer etter funn av gravhauger og hagemark samt for å få med et større grøntareal i nordre del av eiendommen. Eksisterende veg i nedre del av steinbrudd er plangrense, med byggegrense på øvre side av vegen. I et møte med fylkesmannen på Steinkjer 20. nov. 2017 kunne fylkesmannen akseptere at vegen fra moloen til Tautra og inn i planområdet kunne være byggegrense ettersom vegen langs sjøen gir allmenheten tilgang til området.



Figur 8: Bildet viser steinbruddet høsten 2017. Plangrense i grønt, 100metersgrensa fra sjø i rødt. Vegen opp fra steinbruddet skal følge eksisterende traktorveg som synes på bildet.

§ 12-5, nr. 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse	1110	B
Fritidsbebyggelse	1120	BFR
Uteoppholdsareal	1600	BUT
Kombinert bebyggelse og anlegg	1800	BKB

§12-5, nr. 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg	2011	SKV
Gangveg	2016	SGG
Annen veggrunn	2019	SVG
Parkering	2080	SPP

§ 12-5, nr. 3 GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur	3001	G
Turveg3031		GT

§ 12-5, nr. 5 LNF

Landbruksformål	5130	LL
-----------------	------	----

§ 12-6 HENSYNSSONER

Sikringszone – frisikt	H140
Fareområde – høyspenningsanlegg	H370
Angitt hensynssone- kulturmiljø	H570
Båndlegging - kulturminner	H730

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Boligbebyggelse B.

Boliger i B områdene kan være frittstående eller i rekke. Tomtene skal ha uteoppholdsareal, plass for bil og sykkel, samt renovasjonsløsning. Høyde og utnyttelsesgrad i hvert felt framgår av bestemmelsene.

Fritidsbebyggelse BFR

Vanlig fritidsbebyggelse med inntil 120 m² BRA og inntil 3 bygninger pr tomt.

Noen tomter får mulighet for parkering på tomt, men det legges i hovedsak opp til felles parkeringsplasser.

Uteoppholdsareal BUT

Uteoppholdsareal i boligområdene som tilfredsstiller krav for et godt bomiljø.

Flerbruksområdet BKB 1-11 brukes til følgende formål.

Fritidsboliger som er frittstående eller i rekke, samt flyttbare hytter. De flyttbare hyttene tilkobles vann og avløp samt at det tilbys elektrisk nettilkobling og fiber. De kan også dekke sitt strømforbruk med solceller uten å være koblet til strømmettet.

Det forutsettes at vann og avløp kobles til hver enhet før de brukes til overnatting.

Serviceanlegg, hotell og restaurant planlegges på det høytliggende området av BKB som et markeringsbygg med restaurant i toppen.

I flerbruksområdet avsettes det areal til felles renovasjonsordning på SPP1. Fram til tilstrekkelig antall fritidstomter er etablert innen planområdet, benyttes returpunktet ved Evenhus.

I flerbruksområdet settes det av områder for fellesparkering på flere steder enn de som er tegnet på plankartet.

BKB området kan også benyttes til næringsbebyggelse som angitt i planbestemmelsene.

Flerbruksområdet BKB12 brukes til følgende formål.

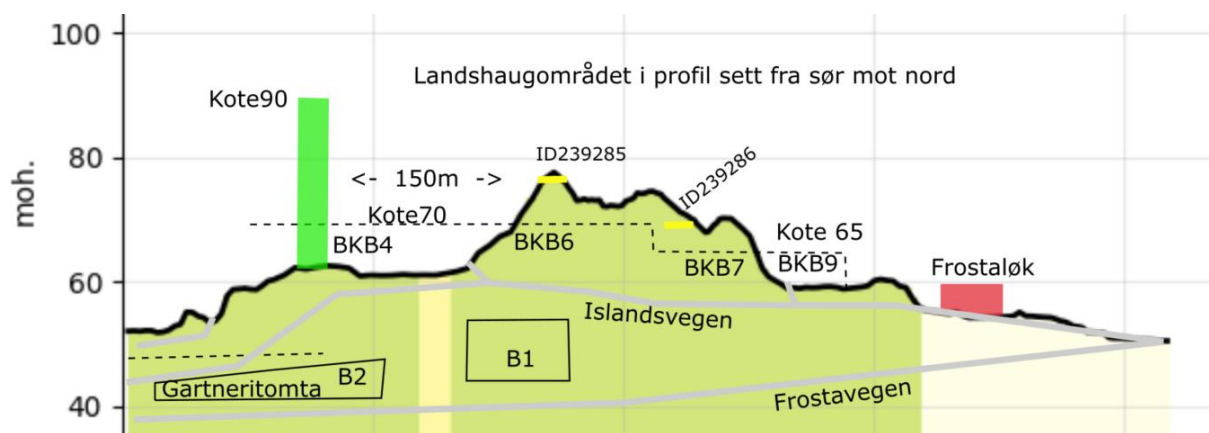
I dette området som er avsatt til bolig i kommuneplanen gis det mulighet for lettere næring i form av kontor og/eller butikk i kombinasjon med bolig.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Arkitektonisk utforming skal forholde seg til bygningens funksjon og være i samspill med omgivelsenes karakter og form. Moderne arkitektur kan benyttes for å gi områdene særpreget.

Bebyggelsen vil bli plassert så godt som mulig i terrenget og ha de største vindusflatene mot sør og vest.

6.3.1 Bebyggelsenes høyde



Figur 9: Høyden på bebyggelsen vil variere i de forskjellige områdene. Det er spesifisert i kart og bestemmelser. Her er området sett fra sør.

6.3.2 Grad av utnyttning

Etttersom dette området er avsatt i kommuneplan til formålet ansees det som viktig å utnytte området godt. I områdene beskrives utnyttelsen i form av antall enheter som minimumsutnyttelse for å utnytte områdene best mulig. Mer detaljer i planbestemmelser og plankart.

6.3.3 Antall boliger

I boligområdene skal det bygges minimum 20 boliger. I BKB områdene skal det være minimum 58 fritidsboliger og i BFR områdene skal det bygges slik at det blir minimum 20 fritidsboliger.

Totalt minimum 20 boliger og 78 fritidsboliger.

Hvis man bygger næring i form av hotell, restaurant ol., kan antallet fritidsboliger reduseres.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Minimum 30% av boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

6.5 Parkering

Det avsettes plass til 1,4 biler til hver bolig og fritidsbolig, samt 2 plasser for bil og sykkel pr. 100 m² BRA næringsbebyggelse. I BKB2 i bunnen av steinbrudd avsettes det arealer for felles parkering i tillegg til det som er inntegna på plankartet.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

- Vann, avløp og overvann er planlagt i vedlagt VA- plan
- Strøm og fibernettet inn til området eies av NTE, strøm til første byggetrinn ble gravd inn i 2015.
- Fiber til flere steder i området utenfor planområdet ble gravd fram i 2016 ved felles utbygging.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

- Kjøreatkomst BKB og BFR, samt B4 til B7 blir fra Kv130, Islandsvegen.
- Til områdene B1 til B3 og B8- B10 er avkjøring fra Fv6830, Frostavegen.

6.7.2 Utforming av veger

Vegsystemet vil i hovedsak bli bygd i henhold til retningslinjer gitt i Statens vegvesen sin håndbok N100. Ved steinbruddet er terrenget slik at stigningsforholdet på tilkomstvegen vil bli brattere enn 1:12. På grunn av topografi vil det være avvik fra anbefalt kryssløsning på noen steder. Det vil måtte bli kortere svingradius og sving i noe helling noen steder. Etter byggeperioden vil trafikken i all hovedsak bestå av personbiler slik at det vurderes som akseptabelt.

6.7.3 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Veger bygges på eiendommene 103/1 og 4 og dekker behovet for veger på nevnte eiendommer og eventuelt andre bruksnummer fradelt 103/1 og 4. Tilgrensende eiendommer har egne veger.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke kjent at det er planlagt noen offentlige anlegg i området.

6.9 Grøntstruktur

Et større skogområde nordvest i planområdet avsettes som grøntområde og tilrettelegges som turområde og med rekreasjon som hovedformål. BUT2 er også et grøntområde liggende sentralt i boligområdet.

6.10 Universell utforming

25 m² pr boligenhet skal være felles uterom og utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

6.11 Uteoppholdsareal for boliger

Det avsettes minimum 25 m² uterom på egen grunn for boliger.

Uterom for bolig skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold.

25m² av felles uteoppholdsareal / boenhet utformes slik at de er universelt tilgjengelige

Det avsettes felles uteområde BUT2 som ligger under 200 meter fra alle planlagte boliger i henhold til planbestemmelser i kommunens arealplan §19.5

Minst halvparten av uterommet for boliger skal opparbeides som felles leke og oppholdsareal i henhold til planbestemmelser i kommunens arealplan §19.3.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Planforslaget berører i liten grad landbruksinteresser, arealene er i den kommunale arealplanprosessen fram til 2017 tatt ut av jordlovens virkeområde. I nordvest reguleres et skogområde, i LNF til friluftsmål. Der vil friluftslivets interesser gå foran tømmerproduksjon.

6.13 Kollektivtilbud

I Frosta kommune er det ikke annet kollektivtilbud en skolebuss og den har stopp like utenfor planområdet. Det er tilbringer med taxi til tog med henting på bolig i hele kommunen.

6.14 Kulturminner

På grunn av tidligere funn i området kan man forvente flere funn under utbyggingen, planforslaget er laget med få detaljer slik at man kan gjøre endringer uten reguleringsendring ved nye funn.

Det er 2 gravhaugområder i planområdet, de har 5 meters hensynsone, merket H730 på plankartet. Det er i tillegg lagt inn 10 meter byggegrense utover hensynsonen etter dialog med Trøndelag Fylkeskommune. I B8 og B9 er husene lavere enn planlagt for å gi mer rom rundt kulturminnene bak, etter rådslaging med arkeologer i Trøndelag fylkeskommune i mars 2018. Trøndelag fylkeskommune har gjort registreringer av kulturminner i forbindelse med planarbeidet i 2013 og 2018, alle funn unngås i utbyggingen. ID. 239228 og ID.289254 som ble påvist i forbindelse med sjakting unngås ved at vi ruster opp eksisterende veg i stedet for å bygge veg som opprinnelig planlagt.

Det ble gjort 2 funn av kulturminner med lokalitet ID 239285 og 239286 på høyeste del av området. Disse funnene gjorde at et område på ca. 10 da ble tatt ut av planforslaget og det området vil fortsette å være skogsområde.

I dialogmøte i Trondheim 19. juni og i rapporten fra Trøndelag fylkeskommune av 28. juni 2018 er det fremsatt et ønske om at ca. 48 da av kommuneplanens BKB1 område som Frosta kommune har vedtatt å bruke til kommunens reiselivssatsing, skal være hensynsone rundt kulturminner.

I planforslaget er byggehøyden i BKB6 til BKB9 redusert i planbestemmelsene for å ta hensyn til dette. En del av BKB8 har i tillegg fått hensynsone H570 hvor det er ytterligere reduksjon i byggehøyden.

6.15 Sosial infrastruktur

Området ligger ca. 6 km fra sentrumsområdet med butikker, skole, barnehager, sykeheim, lege, kulturhus og kirke.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

En overordna plan for VA løsninger i henhold til bestemmelser i kommunens arealplan er utarbeidet og vedlegges planforslaget.

Det er høyspent inn i planområdet i sørvest, hensynsone H370, og i nærheten av planområdet to andre steder. Detaljer på strømforsyning planlegges i samarbeid med NTE og det er klarlagt at eksisterende 230V trafo må byttes ut på tiltakshavers regning.

Det ble tatt med ekstra trekkør i forbindelse med fiberutbyggingen i området i 2016, fibertilnytning ligger dermed klar rett utenfor planområdet.

6.17 Plan for renovasjon

Renovasjon løses på egen tomt for bolig og næring. For fritidsbebyggelse brukes eksisterende fellesanlegg ved Evenhus fram til renovasjonsselskapet finner det hensiktsmessig med eget innsamlingspunkt på Landshaug, det vil da bli på SPP1 området.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

- Det kreves geoteknisk vurdering i områder der det er usikkerhet om fjellets beliggenhet.
- Hoveddel av hagemarkområdet er tatt ut av planforslaget for å ivareta naturtypen, en annen del reguleres til grøntområde, bare en liten del bygges.
- Plangrensen er endret for å unngå å berøre fornminner og planen er lite detaljert slik at man i stor grad kan ta inn eventuelle nye funn uten reguleringsplanendring.
- Det skal settes opp sikring av kanten rundt det gamle steinbruddet.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

For bebyggelsesområdene B1-10, BKB6-9 og BFR1-7 må det utarbeides situasjonsplan/ utomhusplan som skal følge søknad om tiltak.

7 Konsekvensutredning.

I forbindelse med oppstartmøtet ble det vurdert at planen ikke kommer inn under konsekvensutredningsforskriften, da man forholder seg til overordnet plan. Det er heller ikke fremmet krav om konsekvensutredning etter konsekvensutredningsforskriften fra andre myndigheter i prosessen. Allskog har utført kartlegging av miljøverdier i kommuneplanens BKB1 område i henhold til §2.2 i kommuneplanens bestemmelser.

8 Virkninger/ konsekvenser av planforslaget

Grunneier planlegger å styre prosessen slik at man får en helhet i utbyggingen. Et mål er at det skal bli så bra at det kommer reportasjer i internasjonale arkitekturtidskrift fra Landshaug om noen år, dette vil gi en reklameeffekt for hele Frosta. En økt tilrettelegging på fastlandssida vil forhåpentligvis stoppe en del ferdsel i naturreservatene på Tautra.

Boligetablering:

Det har lenge vært etterlyst muligheter for boligbygging i området ytre del av Frosta. Området har et godt lokalklima og et fint landskap som er attraktivt for mange. Det er eksempel på at folk har brutt opp fra bylivet for å flytte til Neset på Frosta, senest sommeren 2018. Boligområdene vil være noe annet enn det man finner i «vanlige» boligfelt, håpet er at det vil gi Frosta økt innbyggertall.

Fritidsbeboelse:

Planen vil utvikle et steinbruddområde som har stått som et krater etter byggingen av molo til Tautra på slutten av 1970-tallet. Østsiden av steinbruddet vil bli terrassert og bygd ut med fritidsbebyggelse. Planforslaget vil åpne opp skogsområdet som til nå har vært uframkommelig og ikke benytta til rekreasjon i noen særlig grad. Deltidsfrostingene i området vil tilføre omliggende bedrifter større omsetning og det vil gi flere arbeidsplasser i de bedriftene.

Næringsutbygging:

Det settes også av områder for næringsutvikling i planområdet, håpet er at dette kan gi varige arbeidsplasser i området og til andre bedrifter på og rundt Frosta.

I anleggsperioden som vil strekke seg over mange år, vil det bli endel arbeidsplasser i forbindelse med oppbygging av området.

8.1 Overordnede planer

Reguleringsplanen er i samsvar med vedtatt arealplan i Frosta kommune

Planforslaget er i samsvar med rammer i overordnet plan. Planarbeidet omfatter de arealer innen gnr. 103, bnr. 1 og 4 som i kommuneplanens arealdel er satt av til bebyggelse.

BKB1 - kombinert bebyggelse og anlegg; fritids- og turistformål / fritidsbebyggelse omfatter mobile hytter, serviceanlegg, restaurant, hotell og vanlig fritidsbebyggelse. Det er ikke tillatt med etablering av campingplass innen området. BKB 1 er i kommuneplanens arealdel vist med ca. 156 daa.

B1 og B2 - boligområder i vedtatt kommuneplan. De to områdene er vist med henholdsvis 13 daa og 34 daa og omfatter flere eiendommer.

Det stilles krav om reguleringsplan for disse områdene med detaljert utredning av konsekvenser for biologisk mangfold ved utbygging innen området BKB1, noe som er utført av Allskog og vedlagt planforslaget.

Med bakgrunn i drøfting i oppstartsmøte er det avklart at forslag til planavgrensning avviker i forhold til kommuneplanen i hovedsak på følgende punkter:

- Eksisterende traktorveg fra Frostavegen rustes opp til bilveg for områdene B1 til B3 med kryss til B8 til B10
- Plangrensen avviker noe fra arealplana da den følger veg i steinbruddet, som må benyttes mellom øvre og nedre område, byggegrense settes på øvre side av veggen.
- I nordre del av planområdet følger planavgrensningen eiendomsgrensen for gnr. 103, bnr. 1 og et areal på ca. 40 daa reguleres til grøntstruktur/ turområde.

8.2 Landskap

Landskapet ble sterkt endret ved statens vegvesen sitt steinuttak i forbindelse med bygging av molo, dette området vil bli gjort tilgjengelig og finere i forbindelse med utbyggingen. Hovedtrekk i landskapet beholdes etter regulering av området. Markeringsbygget på BKB11 vil bli et blikkfang som synliggjør Frosta fra fjordsiden.

8.3 Stedets karakter

Området fra Gullberget via Hauganfjæra Camping til Øra bobilcamping er i dag det området på Frosta som brukes mest av deltidsfrostinger. Det vil bli mer bebyggelse i området, men karakteren på området vil i hovedtrekk bli noenlunde som før. Markeringsbygget vil bli synlig fra Trondheim / Malvik og bli et landemerke i Trondheimsfjorden.

8.4 Estetikk

I utviklingen av området vil det bli lagt stor vekt på at området skal fremstå som vakkert både for beboere og andre som ferdes i området. Et mål er at utbyggingen i området skal gjøres så bra at den blir presentert i internasjonale arkitekttidsskrifter som et eksempel til etterfølgelse.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

I den planlagte vegtraseen mellom kommuneplanens område B1 og B2 ble det påvist bosetningsspor (ID.239254), vegtraseen blir derfor flyttet. Den opprinnelige veggen blir benyttet for å unngå utgraving av dette funnet. Det ble også påvist bosetningsspor helt sørvest i planområdet (ID.239253), men dette området reguleres til grøntområde og overflaten kan brukes som før.

Det er registrert to gravhaugområder i planområdet fra tidligere. I B2 området er det kommet fram til en enighet om at det settes byggegrense på 10 meter fra sikringssonen og lave boliger. Trøndelag fylkeskommune har utført kartlegging av kulturminner og funnet 2 nye kulturminner våren 2018. Planen gjør at gravhaugene kommer fram og blir mer synlige enn før, da de før var inne i skogsområder.

8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Det var registrert en naturtypelokalitet «Naturbeitemark» i planområdet i 2004, kartleggingen i 2017 og 2018 viser at «Naturbeitemark» ansees utgått, men karakteriseres i stedet nå som «Hagemark». Allskog sin rapport «kartlegging av miljøverdier» gir mer detaljer. Presset på naturreservatene på Tautra er i dag stort og denne utbyggingen kan kanalisere en del av trafikken til fastlandet i stedet for ut på øya.

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Arealene har i mange år hatt preg av gjengroing og lite tilgjengelighet og er derfor ikke særlig brukt i rekreasjonsøyemed. Reguleringsplanen vil åpne opp og gjøre det tilgjengelig for allmenheten i større grad. Et sammenhengende areal på ca. 40 da blir satt av som naturområde i planområdet.

Frostastien går langs sjøen utenfor planområdet og det vil bli laget tilknytningsstier til denne, samt at det vil bli mulig med en flatere del av Frostastien ved at det lages en sti i nedre grense av planområdet i vest. Se bildet side 4.

8.8 Uteområder

Det er satt av 3 uteområder i tilknytning til boligområdene, hvor det største området BUT3 er sentralt plassert.

8.9 Trafikkforhold

Eksisterende veger ansees å tilfredsstille kommuneplanens §3.1 krav til sikker skoleveg. Trafikkøkning: plana vil gi en viss trafikkøkning, men det er ikke venta så stor økning at tiltak må iverksettes. I Frosta kommune er det taxi som er eneste kollektivtilbud utover skolebuss. Det er busskur for de som venter på skolebuss i krysset Frostavegen/ Islandsvegen, og Islandsvegen som er blindveg kan benyttes som skoleveg.

8.10 Barns interesser

Miljøverndepartementets temaveileder for barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven er brukt i planleggingen.

Følgende er viet spesiell oppmerksomhet i forbindelse med fysisk utforming av området:

- a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
 - er store nok og egner seg for lek og opphold
 - gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
 - kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Dette er gjort ved å avsette 3 BUT områder i boligområdene og satt krav til hvordan de skal bygges ut.

Det vil bli lagt til rette for at skoleelever kan gå via Islandsvegen fram til busstoppet. Fra boligområde B1 vil det være 0,4 til 1km å gå langs Islandsvegen som er blindveg til bussholdeplass noe som ansees som så trygt at det ikke er behov for gangveg i området.

8.11 Sosial infrastruktur

Planforslaget vil, etter det forslagstiller kjenner til, ikke medføre behov for utbygging av skole- eller barnehagekapasitet i kommunen.

8.12 Universell tilgjengelighet

- Det settes av 25m² uteoppholdsareal for hver boenhet som utformes etter kravene for universell tilgjengelighet.
- Minimum 30% av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

8.13 Energibehov/ energiforbruk

Det legges opp til at de som ønsker det får tilknytning til elkraft fra NTE. Men det jobbes også sammen med NTE for å kunne bruke solkraft på fritidsbebyggelsen slik at enkelte, som ønsker det, kan være selvforsynt med energi.

8.14 ROS, se egen ROS analyse

Med bakgrunn i plassering, samt nåværende og tidligere bruk av eiendommene til boligformål, forventes det ikke å være forurensing i grunnen, eller luftforurensing.

8.15 Jordressurser/ landbruk

Skogen i grøntstrukturområdet på ca. 40 da i nordvest vil bli stående lenger enn etter vanlige driftsformer i skogbruket da områdets primære funksjon vil være rekreasjon i stedet for tømmerproduksjon. En del av området har skog i hogsklasse 5. Ved at skogen blir stående vil den etter en tid få et preg av gammelskog.

8.16 Teknisk infrastruktur

Renovasjon.

Innherred renovasjon har renovasjonskapasitet til området, på sikt vil det medføre et nytt returpunkt på SSP1, men etter dialog med renovasjonsselskapet ønsker de å benytte eksisterende returpunkt ved Evenhus i starten. For boliger og næring løses renovasjon på egen tomt.

Drikkevann.

Frosta Vassverk har tilstrekkelig kapasitet for området uten ekstra utbygging.

Avløp.

Utbyggingen vil gi kommunalt avløp til eksisterende bebyggelse i området, noe det kommunale avløpsanlegget til Hauganfjæra har kapasitet til. Det er gitt utslippstillatelse til eget anlegg for BFR og BKB områdene med utslipp av restvann til Svaet. Se mer detaljer i Overordna VA plan.

Elkraft

NTE har tilstrekkelig kapasitet i området, planlegging av strømforsyning gjøres i samarbeid med NTE. Det settes ikke krav til tilkobling til el nettet, men åpnes for å kunne bruke energi produsert på hver enhet.



Figur 10: Dyrkamark ut over kommuneplanens arealdel vil ikke bli berørt, bortsett fra vegløsningen til boligfelt B8 til B10 som legges over dyrkamark i ca. 15 meters lengde (75m²). Rød ring på bildet.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Fastboende og deltidsbeboere på Landshaug vil bidra med økt skatteinngang og verdiskaping i kommunen, både under anleggsperioden og i all framtid ved at beboere i området handler og bruker tjenestene som bedriftene i kommunen tilbyr. Man kan også håpe på at fornøyde deltidsfrostinger flytter permanent til kommunen etter hvert da det er plass for mange boliger i området. Området vil også bidra med økt eiendomsskatt så lenge det er eiendomsskatt i kommunen.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

I forbindelse med utbyggingen som ventes å foregå over mange år vil det bli investert mange millioner kroner/ år. Lokalt næringsliv vil ha et geografisk konkurransefortrinn og håpet er at det vil gi flere varige arbeidsplasser i de lokale bedriftene som det kjøpes tjenester fra. Eksisterende bedrifter som tilbyr tjenester til heltids- eller deltids frostinger vil forhåpentligvis få flere kunder og det vil kunne bli grunnlag for nye bedrifter. Et høy hus / hotell med restaurant ol vil gi faste varige arbeidsplasser. At man nå kan tilby boliger i ytre del av bygda gjør at man forhåpentligvis kan trekke folk fra byområder til bygda. Som eksempel ble Islandstunet solgt til et par som kom flyttende fra Asker til Frosta i 2018.

8.19 Interesse motsetninger

Det er ikke meldt inn noen interesse motsetninger i forbindelse med planprosessen som er i henhold til overordna plan for området.

8.20 Avveining av virkninger

Virkningene planen vil ha på utviklingen av Frosta er positive med at det skapes arbeidsplasser både under utbygging og drift, man reduserer skogsområdet, men samtidig settes det av et område der natur og friluftsliv skal ha forrang foran tømmerproduksjon.

9 Innkomne innspill til første gangs behandling.

9.1 Merknader til planoppstart

Alle merknader er vedlagt i sin helhet.

9.1.1 Naboer

Det er ikke innkommet noen merknader fra naboer til annonsert planoppstart i september 2013, januar 2018 eller utvidelsen i september 2018. Naboer ble tilskrevet, men ingen har meldt inn merknader.

9.1.2 Statens vegvesen 18.01.2018

Statens Vegvesen har ingen merknader ut over at krav til sikt og teknisk utforming av adkomsten til B1 og B2 må overholdes.

9.1.3 Sametinget 22.01.2018

Ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger.

9.1.4 Trøndelag Fylkeskommune, Seksjon Plan. 26.01.2018

Det forventes at kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer legges til grunn for det videre arbeidet. Kravene til universell utforming ivaretas i planleggingen.

9.1.5 Direktoratet for mineralforvaltning 26.01.2018

Ingen kommentarer til at området reguleres.

9.1.6 Kystverket 29.01.2018

Ingen kommentar til avgrensing eller arealtilpassing

9.1.7 Trøndelag Fylkeskommune 12.02.2018

Det bes om arkeologiske registreringer i planområdet.

Tiltak:

Arkeologiske undersøkelser ble utført av Fylkeskommunen på tiltakshavers regning i mai 2018.

Rapport fra arbeidet datert 28. juni er vedlagt. Ca. 10 da av planområdet med 2 nye fornminner ble tatt ut av planområdet, samt at vegen ble flyttet vekk fra funn i dyrka mark.

9.1.8 NVE 13.02.2018

Kommunen må vurdere om planen berører NVE sine saksområder og i tilfelle sende planen dit ved offentlig ettersyn.

Tiltak:

Kun et mindre område i steinbrudd er skredfarlig, det er tatt inn som bestemmelsesområde i planforslaget.

Bestemmelsens pkt. 2.6: Skred sikkerhet og byggbarhet skal dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis for bebyggelse i bestemmelsesområde #1.

9.1.9 Fylkesmannen i Trøndelag 13.03.2018

Overordnet planavgrensing:

Fylkesmannen varslet 7. juli 2017 innsigelse til planavgresningen som den gang var på 50 meter fra strandlinja nedenfor steinbruddet (BKB2). Kommunestyret tok det til følge i endelig vedtak og satte grensa på 100 meter. I dialogmøte med Fylkesmannen på Statens hus den 20. november 2017 kom man fram til at vegen inn til steinbruddet kunne brukes som plangrense, byggegrense er satt på oversiden av vegen i området som er steinbrudd.

Landbruk.

Landbruksavdelingen forutsetter at man ikke berører dyrka mark.

15 meter veg (ca. 75m²) fra B10 til eksisterende veg berøres for å få veg til boligområdet. Rød ring på bildet på punkt 8.15.

Detaljert utredning av konsekvenser for biologisk mangfold.

Allskog gjorde utredning høsten 2017. Fylkesmannen forutsatte at det ble supplert med feltarbeid i vekstsesongen. Feltarbeid ble utført 28. og 29. mai 2018 og rapporten ble supplert med funn gjort de dager. De mest typiske deler av hagemarksområdet ble tatt ut av reguleringsplanforslaget. Se egen rapport fra kartleggingen.

Grenseverdier for støy må overholdes.

I området er det ikke noen spesiell støysone. Beskyttelse mot støy i bygge- og anleggsfasen er tatt med som et eget punkt i planbestemmelsen.

Barn og unge

Det er avsatt 3 egne (BUT) områder for lek i nærområdene til boliger, gode siktsoner for innkjøring på offentlig veg er tatt inn i plankart.

Helse og omsorg

Planforslaget legger til rette for helsefremmende boforhold og gode livsbetingelser med gode turmuligheter i området og en fantastisk utsikt.

Samfunnssikkerhet

Det er utarbeidet en egen ROS analyse som er vedlagt planforslaget.

9.1.10 Trøndelag Fylkeskommune

21. 09. 2018

Eldre tids kulturminner.

Ikke behov for nye arkeologiske undersøkelser etter utvidelsen av planområdet.

10 Sammen drag av innspill til andre gangs behandling.

Alle innspill er vedlagt i sin helhet for mer detaljer.

Utbyggers kommentarer i blå kursiv. Svar i rødt

10.1.1 Fylkesmannen i Trøndelag 12. og 24. 04. 2019

Ut fra hensynet til barn og unge, helse og omsorg og samfunnssikkerhet har Fylkesmannen ingen merknader til planforslaget.

Landbruk: Landbruksavdelingen aksepterer veiframføring mellom B1 og B2. De har forventninger til at dette vil representere en spennende mulighet for den videre utviklingen av Landshaug som en del av et svært spesielt kulturlandskap i nasjonal sammenheng.

Klima og miljø: Ingen merknader mot foreslått plangrense. De registrerer at eksisterende veg er plangrense som foreslått og at byggegrense er satt på oversiden av denne i nedre del av steinbrudd selv om den avviker fra 100m grense i kommunens arealplan.

Forutsetter at trasèen for Frostastien opprettholdes evt. forbedres som omtalt i planbeskrivelsen.

Fylkesmannen gir faglig råd om at det skal utarbeides en plan for handtering av fremmede arter.

Dette er imøtekommet i revidert § 2.5 planbestemmelse.

10.1.2 NVE 15. 04. 2019

Har innsigelse som kan imøtekommes med at «Det kreves geoteknisk vurdering i områder der det er usikkerhet om fjellets beliggenhet.»

Bestemmelsesområde #1 og gammel tekst er fjernet og erstattet med tekst foreslått av NVE.

Foreslått tekst er tillagt i planbestemmelsen §2.6 og imøtekommet.

10.1.3 Trøndelag Fylkeskommune 24.04. 2019

Fylkeskommunen forutsetter at kommunen legger stor vekt på god landskapstilpasning i den videre byggesaksbehandlingen. Det bør utarbeides illustrasjoner som viser hvordan bygg og infrastruktur plasseres i terrenget.

Ingen kommentar eller innsigelse fra fylkeskommunen på byggehøyde opp til kote 90 på område for markeringsbygg. Det tyder på at de synes det er akseptabelt.

Illustrasjoner i eget punkt bakerst i planbeskrivelsen.

Fylkeskommunen etterspør veg-, kabel og rørtrasèer.

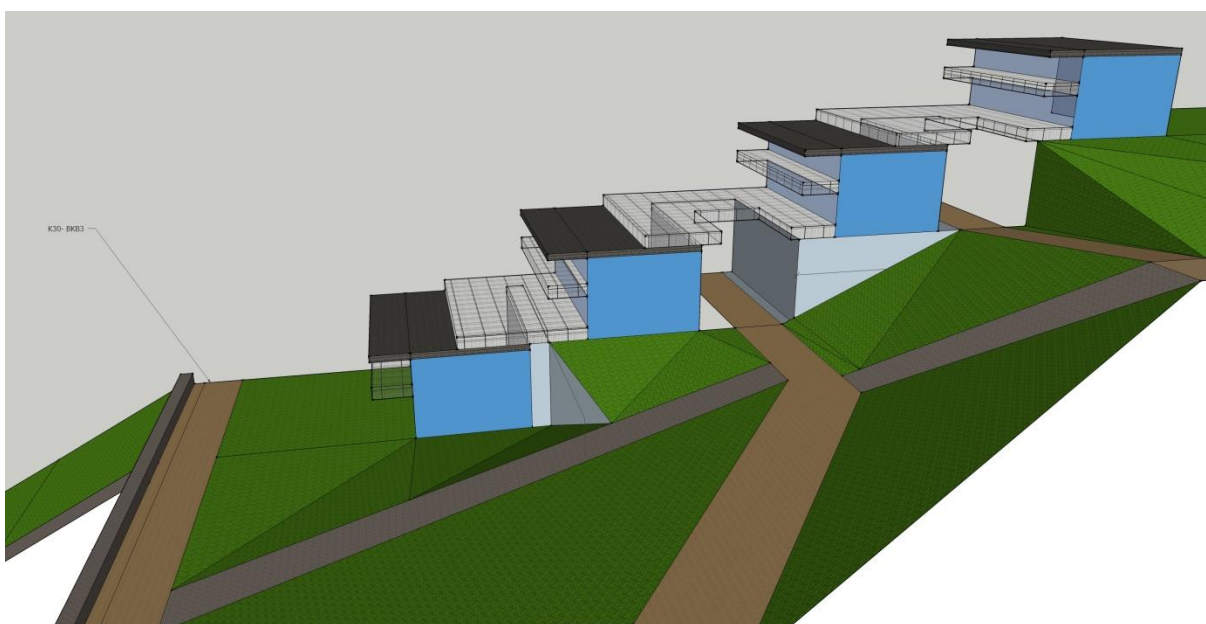
Hovedveger er tegna inn i plankartet mens stikkveger saksbehandles i søknad om tiltak. Dette for at de skal bli best mulig tilpasset terrenget og for at man skal kunne omprosjekttere veger og tomter uten en fullstendig reguleringsendring hvis det oppdages nye fornminner eller andre uforutsette ting under arbeidet. Kabler vil i størst mulig grad legges i grøfter for VA som er tegna inn i overordnet VA plan som er en del av planforslaget.

Fylkeskommunen mener terrenget bør bearbeides minst mulig.

Utbygger er enig i det, men området med gammelt steinbrudd er det nødvendig å gjøre til dels store terrengtilpassninger for å dempe inntrykk av steinbrudd og gjøre området byggbart. Detaljer på hvordan det gjøres vet man ikke før store leirmasser er fjernet.



Figur 11: Steinbruddområdet med planlagt terrasseing.



Figur 12: Mulig løsning i steinbrudd.

Gir faglig råd om at det også kreves situasjonsplan/ utenomhusplan for områdene BKB-6,7,8,9.

Dette er imøtekommet ved oppdatering av planbestemmelsens §10.1.

Fylkeskommunen etterspør allmenn sykkel- og bilparkering i området.

Område f_SSP6 er tiltenkt allmenheten som beskrevet i planbestemmelsen §8. I tillegg er resten av f_SSP områdene samt deler av BKB2 som er tenkt til en større felles parkeringsplass. Alle parkeringsplasser blir tilgjengelige for allmenheten ved besøk i området.

Allmenn sykkel- og bilparkering i området anses som oppfylt.

Innsigelse på størrelse av H_570 området i BKB8.

Størrelsen som fylkeskommunen ønsker er tegna inn på revidert plankart, innsigelsen imøtekommet.

Fylkeskommunen ber om presisering i planbestemmelsene:

«Det må ikke forekomme inngrep i automatisk freda kulturminner» er lagt til i §8 og «i vesentlig grad» er strøket fra §9.3.

Fylkeskommunen anfører at det er positivt at det er lagt inn bebyggelsesgrense inn mot båndlagte kulturminner.

10.1.4	Direktoratet for mineralforvaltning	23.04.2019
--------	-------------------------------------	------------

DMF anbefaler krav om varig sikring av bruddkant i planbestemmelsen.

Det er i dag ikke lenger noen klar bruddkant ettersom kantene rundt bruddet er fylt opp, slik at det i dag er bratte skråninger rundt det gamle steinbruddet. Det planlegges veg- og parkeringsplass på toppen av skråningen som skal sikres med autovern. Ettersom skråningen skal endres og senkes mot steinbruddet vil det være umulig å sikre kanten før anleggsstart. Punktet er allerede med i planbeskrivelsen 6.18 og i ROS analysen. *§10.2 i revidert planbestemmelse er tatt inn på bakgrunn av uttalelsen fra DMF.*

10.1.5	Kystverket	13.04.2019
--------	------------	------------

For vår del kan planen egengodkjennes som forelagt.

10.1.6	Statens vegvesen	18.04.2019
--------	------------------	------------

Statens vegvesen har ingen merknad til planforslaget.

10.1.7	Glenn Earl Eide, Islandsvegen 34	22.04.2019
--------	----------------------------------	------------

	Lene Østerlie, Islandsvegen 34	23.04.2019
--	--------------------------------	------------

	Jens Holberg, Islandsvegen 31	23.04.2019
--	-------------------------------	------------

Det er levert 3 likelydende innspill fra ovennevnte og det kommenteres derfor sammen.

Forhold til overordna planer:

Det blir pekt på at rikspolitiske føringer ikke er omtalt eller vurdert i planen.

Slike vurderinger er gjort. På bakgrunn av det er det i plankartet tegna inn 3 BUT områder i boligområdene som er leke- og uteoppholdsområder for barn og unge, disse er plassert sentralt i boligområdene og på mest mulig trafikksikkert sted i planområdet. Barn og unge som allerede bor i nærheten av planområdet vil selvsagt også kunne benytte disse selv om det ikke er spesifisert i planen. Dette vil gi familier som allerede bor i området tilgang til mer tilrettelagte uteområder. Det er også lagt inn siktsoner i plankartet i henhold til rikspolitiske retningslinjer.

Reguleringsplanen

Naboene støtter formuleringen om at boligene bør være noe annet enn det man «vanligvis finner i dagens boligstrøk»

Det blir tatt opp flere punkter angående trafikksikkerhet for myke trafikanter i innspillene.

Utbygger er også positiv til en fartsreduksjon på Islandsvegen som tiltak i kommunens forestående rullering av trafikksikkerhetsplan.

På bakgrunn av innspillene er §2.7 i revidert planbestemmelse gitt følgende tillegg: At man skal ha et spesielt fokus på sikkerheten til myke trafikanter i plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsvirksomheten.

Beboere i Islandsvegen 34 var klar over planstatusen på områdene da de kjøpte eiendommen sommeren 2018, slik at framtidig økt trafikk forbi eiendommen var noe de var klar over allerede den gang.

Tidligere tiltak: Det ble i november 2013 gitt tillatelse til å flytte avkjørselen til Islandsvegen 31 lenger øst på Islandsvegen slik at gårdsplassen, som tidligere lå mot Islandsvegen, kom bort fra veien slik at unger ikke skulle leke på veien.

10.1.8 Astrid Gullesen/ Ole Davidsen, gnr 101/1

22.04.019

De anfører at de ikke har blitt gitt anledning til medvirkning til planprosessen.

De ble tilskrevet ved planoppstart i 2013, de kom, som de selv skriver, med innspill til kommuneplanprosessen som ble avslutta i november 2017.

Det var kontakt mellom utbygger og Gullesen/ Davidsen i juni 2017 angående trasè for avløp. Gullesen/ Davidsen ønsket ikke graving over sin eiendom og planene ble endra allerede den gang.

Planoppstart ble annonsert i Frostingen og Trønderavisa i januar 2018. Gullesen/ Davidsen fikk tilsendt dokumenter fra Norconsult, datert 15.01.2018, jamfør adresseliste. Da det ikke er krav om at dokumentene skal sendes rekommandert, er det ikke avklart om dokumentene ikke er levert.

Norconsult var i kontakt med Ole Davidsen pr. telefon sommeren 2018 for å diskutere detaljer i planen som lå nærme 101/1. Det vises til vedlagt e-post datert 02.07.2018.

From: Ole Davidsen <ole-dav@online.no>
Sent: 2. juli 2018 18.49
To: Wøllo Willy <Willy.Wollo@norconsult.com>
Subject: SV: Reguleringsplan for Landshaug

Hei!
Har ikke hatt mulighet til å se på dette ennå. Er borteist til og med den 10.juli. Tar kontakt når jeg kommer tilbake .
Mvh Ole Davidsen

Fra: Wøllo Willy [<mailto:Willy.Wollo@norconsult.com>]
Sent: 22. juni 2018 12:39
Til: ole-dav@online.no
Kopi: Jan Lutdal, Landshaug
Emne: Reguleringsplan for Landshaug

Hei og takk for samtale i går.
Vedlagt følger to skisser. Dette er selvsagt bare foreløpige utkast og er ikke beregnet for videresendelse/offentliggjøring.

Fil «planavgrensning» viser foreløpig arealomfang og mulig disponering av arealene innen gnr. 103, bnr.1. For boligfeltene B1 og B2 er lagt inn mulige byggegrens. Feltene B1 og B2 vil ha adkomst fra fylkesvegen, med unntak av en tomt lengst sørvest i felt B2 som får adkomst fra Islandsvegen.

Fil «Innkjøring fylkesveg» viser mulig plassering av felles adkomstveg, plassert likt i grensen mellom de to eiendommene og med 90 graders vinkel i utkjøring mot fylkesvegen. Dette er selvsagt foreløpig skisse og vil være gjenstand for drøfting dersom du finner en slik løsning formålstjenlig. I denne skissen er også lagt inn mulig trasé for VA-anlegg.

Jan Lutdal vil ta kontakt med deg for å komme med et «tilbud» dersom det er interesse for felles veg og interesse for eventuell å ta ditt areal inn i planforslaget som sendes til kommunen.

Kommunen vil ikke ha merknader til om planområde utvides.

Ta gjerne kontakt dersom du har spørsmål eller kommentarer.

Willy Wøllo
Arealplanlegger
Mob: +47 94 83 17 56
willy.wollo@norconsult.com

Norconsult AS, Plan og Arkitektur
Klæbuveien 127, 7031 Trondheim,
Sentralbord 67 57 10 00

Figur 13: Mail Norconsult -Davidsen

Utvidelsen av planområdet ble også annonsert i Frostingen i august 2018.

Grensa mellom utbyggingsområdet og Gullesen/ Davidsen sin eiendom ble innmålt av Nidaros Oppmåling AS 18. april 2018 hvor Davidsen deltok i grenseoppgangen med fullmakt fra Gullesen.

Krav til medvirkning i planprosessen er overholdt

Gullesen /Davidsen håper at trafikk- og sikkerhetsmessige forhold ivaretas under utbyggingen.

Ønsker ikke at det blir anlagt veg for biltrafikk langs sjøsiden av Nordtrøa.

Setningen om transport til steinbruddet punkt 6.7.2 er tatt ut av revidert planbeskrivelse.

10.1.9 Magne Fjæran, Gullberget 41

12.04.2019

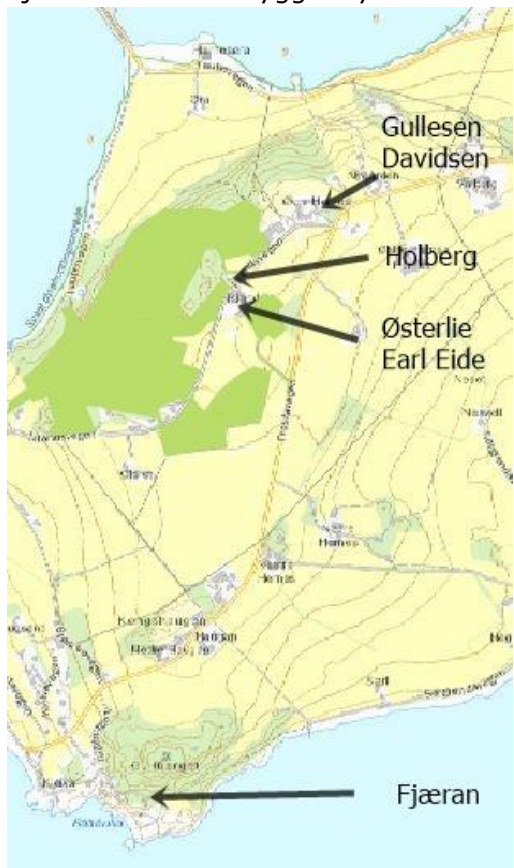
Fjærans fritidseiendom, Gullberget 41 ligger på sørsiden av Gullberget, ca. 1 km sør for planområdet, uten utsikt til Landshaug.

Fjæran hadde også under høringen av kommuneplanen innspill mot å ta i bruk Landshaug til bebyggelse. Planutvalget og kommunestyret valgte den gang å se bort fra hans argumenter. Argumenter som delvis gjentas i denne høringsrunden.

Fjæran har planfaglige innvendinger til planforslaget.

Planforslaget er utarbeidet av fagfolk på planlegging og er saksbehandlet av Frosta kommune og gjennomgått av Fylkesmannen, fylkeskommunen og andre offentlige etater.

Fjæran mener at byggehøyder etter kotehøyde kan føre til synlighet og dominans.



I dialogmøter med fylkets planforum ønsket fylkeskommunen at kotehøyder skulle brukes i enkelte områder, spesielt mot eldre tids gravminner. Det brukes også byggehøyde målt fra veg i noen områder, dette nettopp for å få best mulig terrengtilpassning og for **å redusere synlighet og dominans.**

Fjæran anfører at man i planen får tillatelse til å bygge så tett man vil og at planforslaget gir utbygger for stor frihet i utformingen av området.

Bygges det for tett uten de rette kvalitetene slik Fjæran er redd for, vil ikke området bli attraktivt for kundene og det er noe en utbygger for all del vil unngå. Frihet til å forholdsvis enkelt å gjøre endringer hvis man møter på uforutsette ting er viktig for å oppnå best mulig sluttresultat på området.

Kvaliteten og tettheten styres gjennom søknad for hvert enkelt tiltak. I de fleste områder er det i tillegg krav til situasjonsplan.

Han har tvil om at et signaltårn som kan sees fra Trondheim vil gi området den estetiske kvaliteten som trengs for å bli presentert i internasjonale tidsskrifter.

Figur 14: Beliggenhet av naboer med innspill

mest å tjene på å få til et område som får positiv omtale i alle andre kanaler for at det er et flott område som folk ønsker seg til, både som fastboende, deltidsfrostinger, en- eller flerdagsbesøkende.

Et godt synlig markeringsbygg vil gi området et løft som nettopp gir det estetiske inntrykket sammen med annen bygningsmasse godt tilpasset terrenget rundt. Det er utbygger som har

Utbyggingen vil påvirke og endre grenda mener Fjæran.

Grenda preges i dag av nedgang i arbeidsplasser for fastboende frostinger i landbruket, og at boliger selges til fritidsbruk. Inkludert Fjærans egen fritidsbolig er det nå ca. 30 fritidsboliger i området. Å prøve å få til et boligområde som er så attraktivt at man får tilflytting og at det blir arbeidsplasser i området må kunne sies å være en positiv endring.

	Antall	Senger/stk.	Overnattingsmulighet.
Fritidsboliger Gullberget- Øra	30	3	90
Hauganfjæra- spikertelt	246	2,5	615
Hauganfjæra- dagcampingpl.	70	2	140
Hauganfjæra- senger til leie			24
Valberg- senger til leie			99
Øra- bobilplasser	30	2	60
		Sum	1028

Figur 15: Dagens overnattingsmuligheter i området

Det er allerede i dag overnattingsmulighet til godt over 1000 besøkende i området uten å ta med Frosta Hageby som ikke er langt unna.

Det er i tillegg tilrettelagt for parkering for dagsbesøkende ved Solvang og Øra hvor noen av de 100 000 som er på Tautra hvert år stopper. Dette er altså et område med stor satsing på fritidsmarkedet allerede. I samtaler med fylkesmannens miljøavdeling ønsker de bedre tilrettelegging på fastlandssida for å dempe presset på Tautra, det vil skje igjennom denne utbyggingen.

Landshaugområdet vil bli bedre tilrettelagt som turområde for tilreisende og gjester på nabobedriftene, i forbindelse med utbyggingen.

Fjæran ønsker at næringsdelen skal innsnevres til kun et område for at det skal være realistisk. Hva som er realistisk å gjennomføre må være opp til utbygger å avgjøre.

Fjærans innspill om bedre illustrasjoner som viser området på kort og lang avstand som grunnlag til de som skal fatte beslutning.

Dette tas til følge og det er laget mer illustrasjoner i planbeskrivelsen.

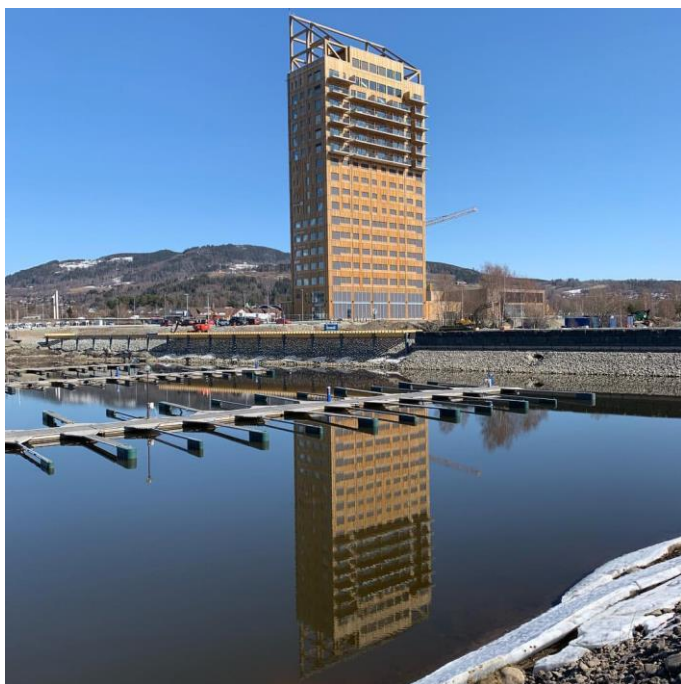
Kommunestyremedlemmer vil også bli invitert på befaring for å få et bedre inntrykk av området og få svar på eventuelle spørsmål de måtte ha før vedtak fattes.

11 Illustrasjoner

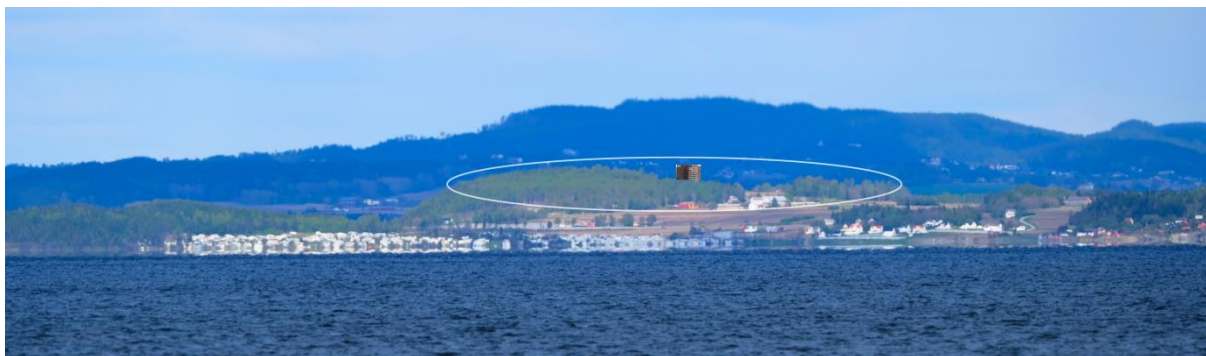
Skogen på høydedraget på Landshaug rager opp til ca. 90 meter, et markeringsbygg vil bli like høyt som de høyeste trærne.

Tårnet på Landshaug kan bli opptil 30 m høyt og 8 etasjer.

Som modell er en liten del av Mjøstårnet satt inn i illustrasjonsbilder. Mjøstårnet er 85,4 m høyt med 18 etasjer og utsiktsplattform på toppen, åpnet i mars 2019.



Figur 16: Mjøstårnet i Brumunddal godt synlig i det flate landskapet helt nede ved bredden av Mjøsa.



Figur 17: Bilde tatt fra Lade, her ser man Hauganfjæra camping og boligene til høyre for campingen som er mye mer synlig enn hyttene som blir i skogen bak.



Figur 18: Her er utsikten fra Skatval med Steinvikholmen i forgrunnen



Figur 19: Området med markeringsbygg sett fra Kvarme



Figur 20: Bilde fra kote 90, toppen vil bare såvidt kunne skimtes fra Klostergården.



Figur 21: Dette bildet er tatt fra høydekote 90 og markeringsbygget vil være synlig fra de stedene som er synlig på dette bildet.



Figur 22: Frostingen presenterte markeringsbygg på Landshaug 14. mars.



Figur 23: Illustrasjon av mulighet: Gartneritomta med lave boliger i front og markeringsbygget mot himmelen. Bildet tatt fra Iåvebrua til Asbjørn og Brit Mostad.

I front av gartneritomta er byggehøyden foreslått til 4,5 meter noe som gir lave boliger, lenger bak på tomta kan det bygges like høyt som drivhuset som står igjen. Markeringsbygget er ca. 30 meter på Illustrasjonen.

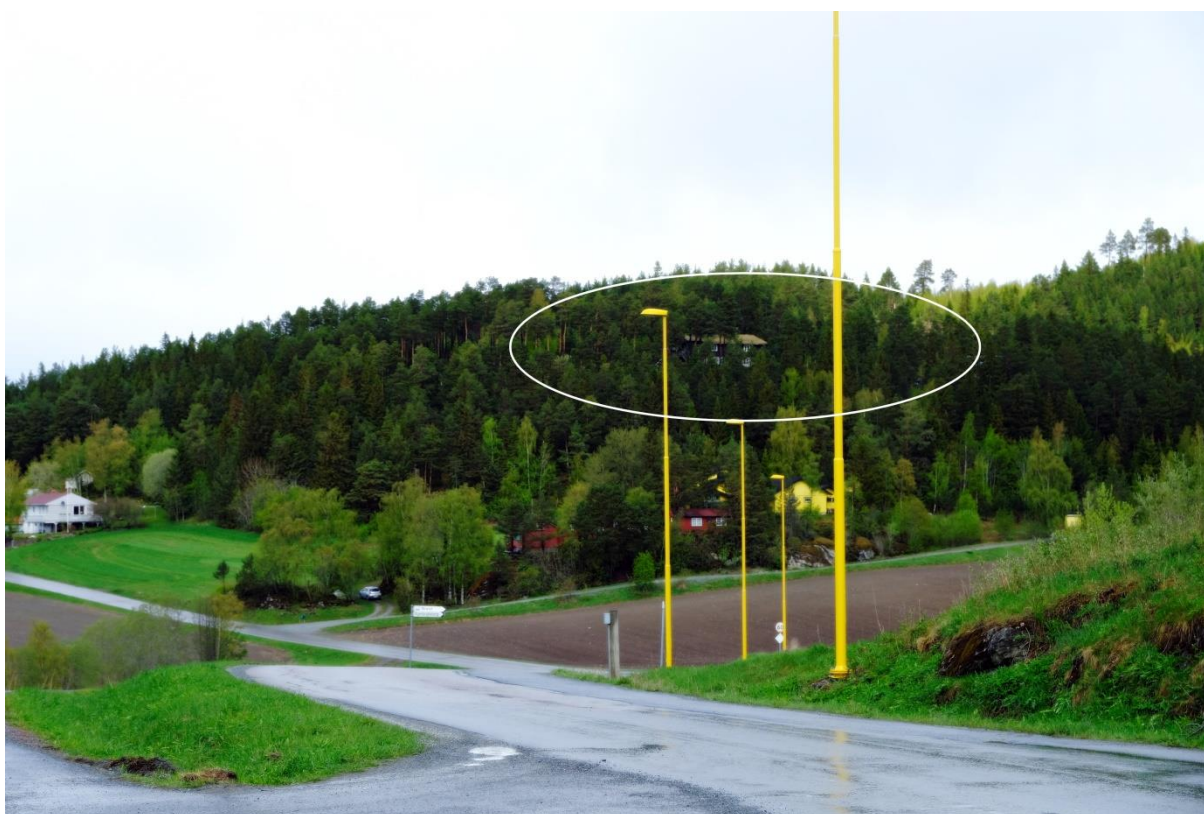


Figur 24: Boligene på gartneritomta vil ligge åpnet til, det vil gi super utsikt og solforhold som forhåpentligvis lokker folk til å bosette seg her.



Figur 25: Snittet vist med rød strek på plankartutsnitt.

I østre deler av steinbrudd er dette en mulig løsning. Terrassebygg i 4 etasjer med innkjøring på hvert nivå.



Figur 26: Det er mulig å bygge diskret i skog, bilde som eksempel.

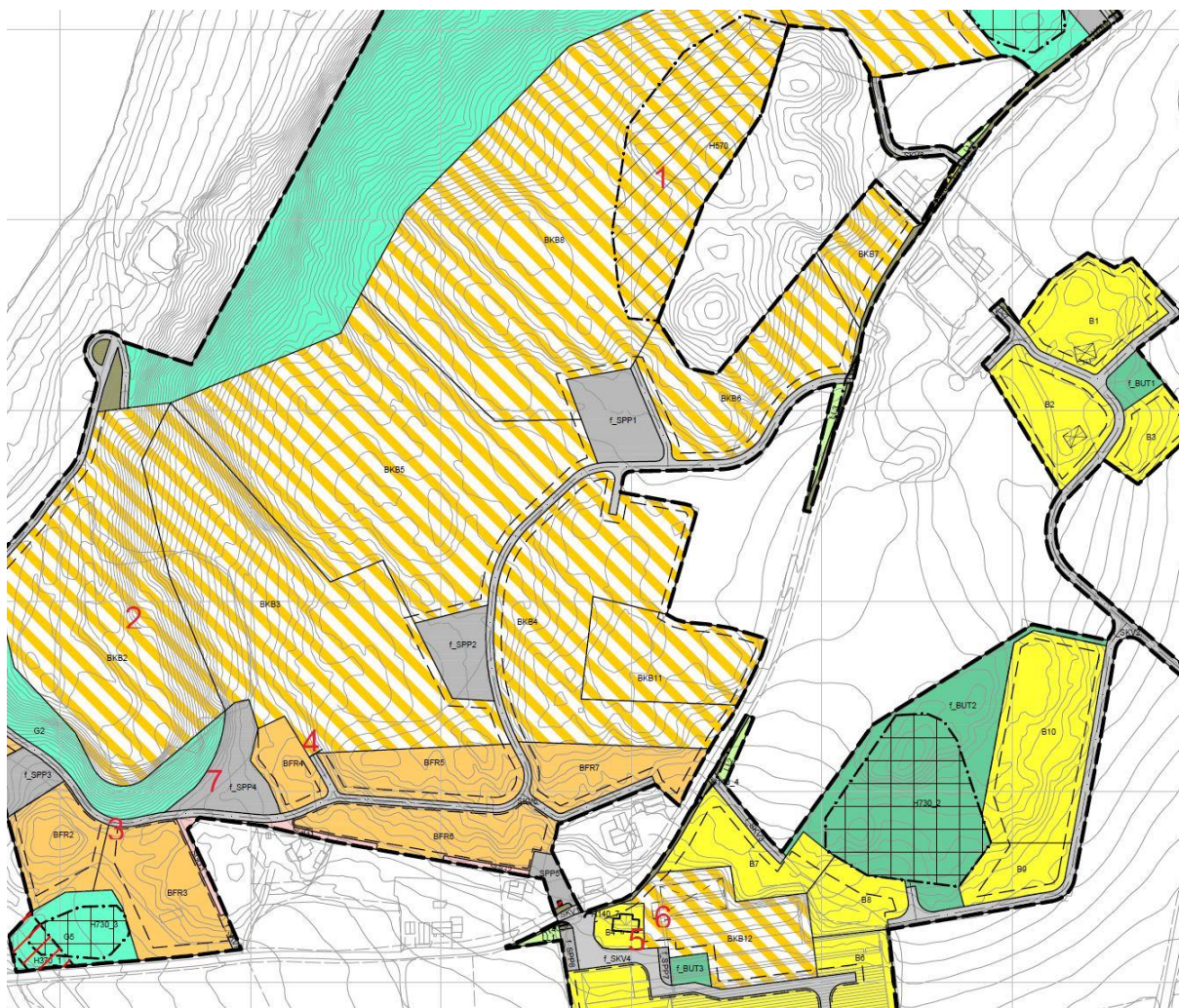
Bilder i bedre oppløsning finnes på internsiden på Landshaug.no
 Passord: Panorama2019

12 Endringer foran andre gangs behandling.

12.1 Plankartet

Referer til nr. på planart under.

1. H_570 området i BKB8 økt i størrelse etter ønske fra Fylkeskommunen.
2. Bestemmelseområde#1 fjernet etter ønske om endring fra NVE.
3. Vei måtte flyttes 2 meter sør og fikk en liten sving for å følge terrenget bedre. BFR 2 og 3 redusert tilsvarende. Byggegrenser i BFR 2 og 3 justert internt i områdene.
4. Veg mellom BFR4 og BKB3 gjøres kortere for å få mulighet til bedre terrengtilpasning.
5. B4 justert i henhold til mur rundt huset.
6. Interne byggegrenser mellom områdene B4 og BKB12 fjernet.
7. f_SPP4 økes noe for å følge kanten på steinbrudd bedre.



Figur 27: Plankart med nummererte endringer.

12.2 Endringer i planbestemmelser

§2.5 Tillegg: Det utarbeides en plan for hvordan fremmede arter skal håndteres, som vedlegges søknad om tiltak.

§2.6 Erstatte gammel tekst: Det kreves geoteknisk vurdering i områder der det er usikkerhet om fjellets beliggenhet.

§2.7 Tillegg: med et spesielt fokus på sikkerheten til myke trafikanter

§8 Tillegg: Det må ikke forekomme inngrep i automatisk freda kulturminner. Og i siste setning er «allmen» tillagt

§9.3 «i vesentlig grad» er fjernet før første komma.

§10.1 BKB6 -9 er lagt til i områder der det kreves situasjonsplan.

§10.2 Ny paragraf: Topp av skråning i steinbrudd skal sikres med autovern før bebyggelse i BKB og BFR områdene kan tas i bruk.

13 Avsluttende kommentar

Planforslaget vil gjøre et område som i dag ikke er tilgjengelig i særlig grad mer tilgjengelig for allmenheten og det vil gi bolyst og arbeidsplasser på ytre del av Frosta. Det er større og større fokus på miljøaspektet ved å fly langt på ferie, kort reiseavstand fra vårt hovedmarked Trondheim er et fortrinn i så måte. Markeringsbygget i form av et tårn vil synliggjøre at Landshaug og Frosta ligger veldig nær Trondheim.