

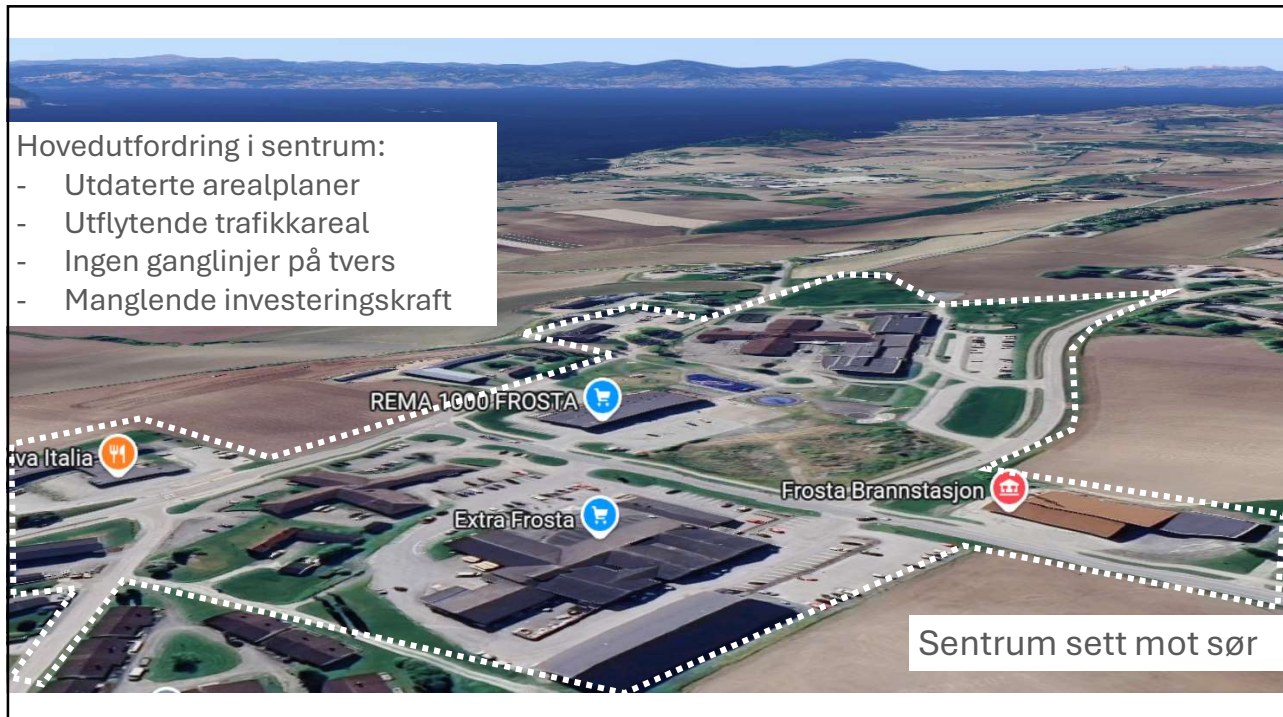
# Regionalt planforum Frosta sentrumsplan

Til møte 26.2.2025

Problemstillinger

**FORELØPIGE PLANGREP UNDER ARBEID**

1



2

## Om planarbeidet – Frosta sentrumsplan

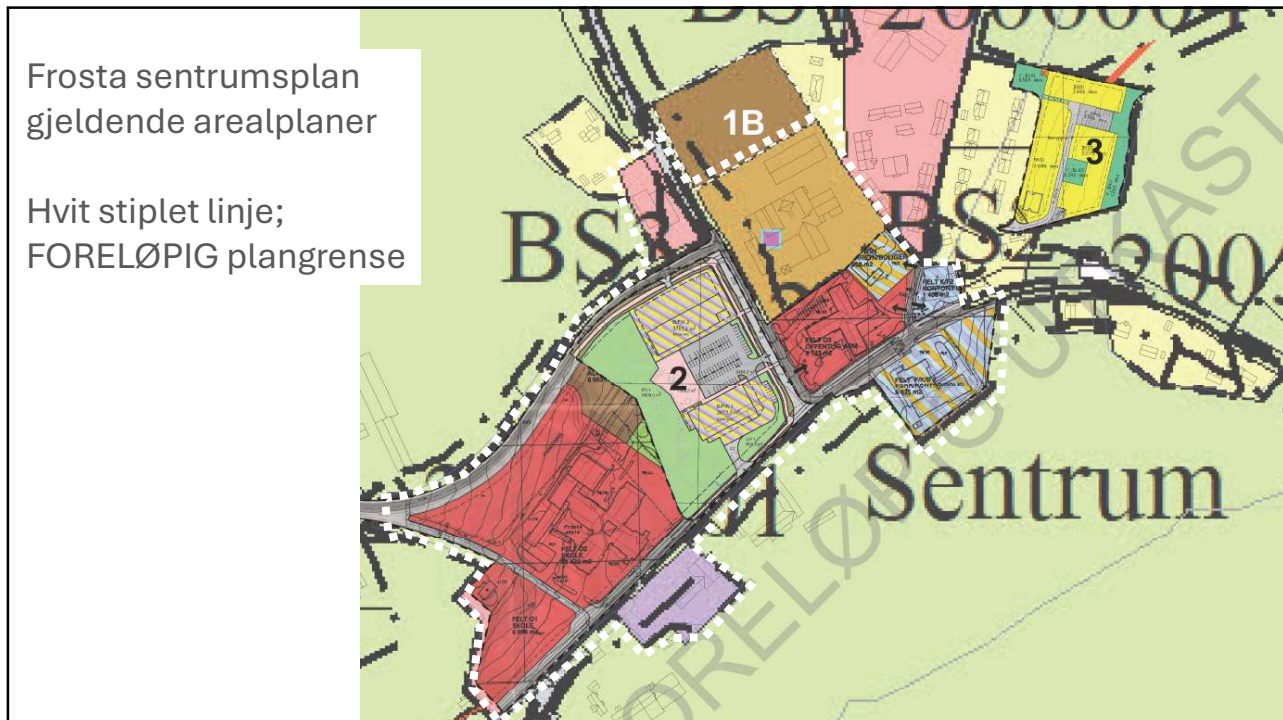
- Målsettingene i samfunnsdelen, og som er videreført som mål for sentrumsplanen, er at den skal bidra til bærekraftig utvikling ved
  - å holde sentrum samlet
  - innarbeiding av gode møteplasser og trafikksikre forbindelser
  - å sikre attraktivt tettstedsmiljø og stedstilpasset tetthet
  - sikre rammebetingelser for offentlige funksjoner, service, handel og arbeidsplass-/besøksintensive virksomheter med tilhørende infrastruktur
  - gi føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekter og lokale transportmønstre
  - å skape attraktive bomiljø i sentrum

3

## Status planprosess – Frosta sentrumsplan

- Frosta kommune har gjennom flere vedtak lagt grunnlaget for å lage en helhetlig områderegulering for Frosta sentrum, blant annet gjennom planstrategi og samfunnsdel.
- vår 2023; Prosjektoppstart med kommunen
- vår-høst 2023; Dialogmøter med grunneiere, næringsliv og kommunale ressurser
- vinter 2024; Plangrunnlag – plangrep;
  - gangveg på tvers og utbyggingskonsept for sentrumstomter
- sommer 2024; Varsel planoppstart (7.7.-22.8.)
- høst 2024; Dialog-/statusmøter med grunneiere og næringsliv
- høst/vinter 2024/25; Arbeid med komplett plan med utredninger (GEO, VAO, trafikk, støy)

4



5

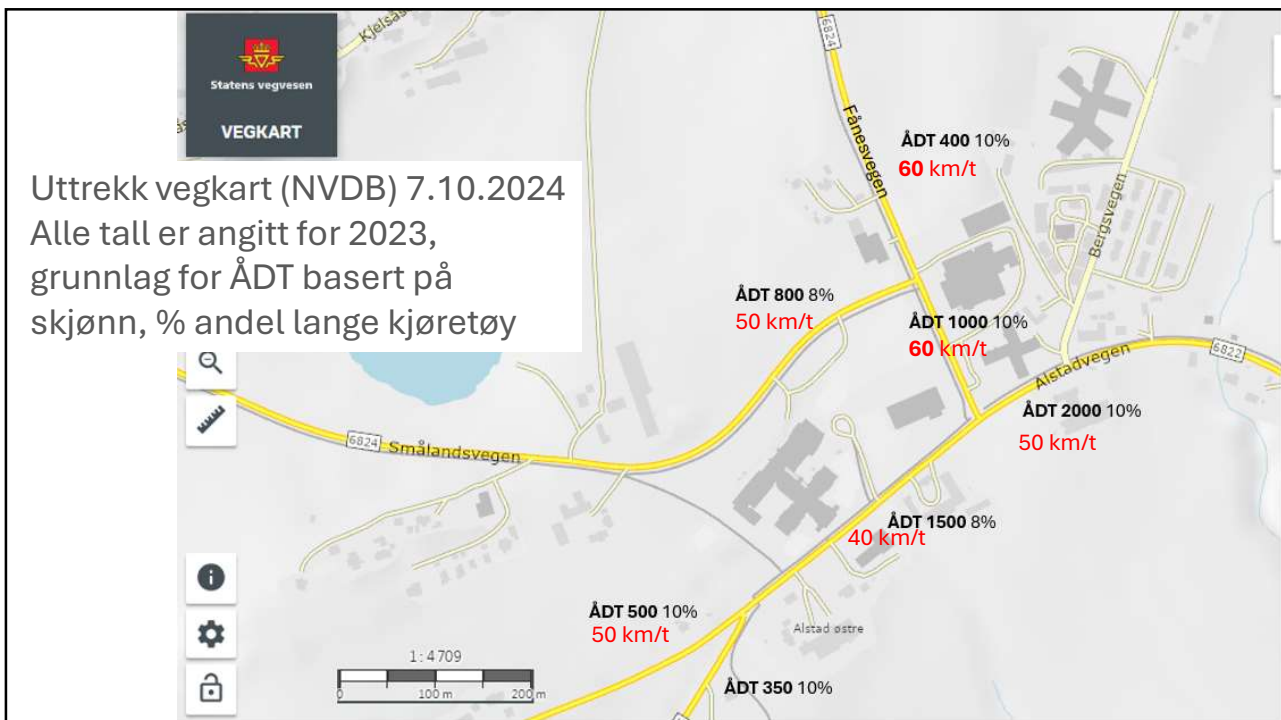
## Problemstillinger til planforum

1. **TILTAK PÅ FYLKESVEG**; for å oppnå mål om mer trafiksikkert, tilgjengelig og attraktivt sentrum. Gjennomføring krever helhetlig forståelse fra og samarbeid med fylkeskommunen som vegmyndighet.
  - Ønsker råd om hva Frosta kommune, og fylkeskommunen, konkret kan gjøre/bidra med for å få god måloppnåelse med en gjennomførbar reguleringsplan for trafiksikkerhetstiltak på fylkesveg i kommunesenteret?
2. **KRAV TIL UTNYTTELSE**/ minimum antall boliger per dekar på nye felt. KPA krever 6 boliger per dekar, noe som er til hinder for gjennomføring (prosjektøkonomi og etterspørsel), og vanskelig å få god stedstilpasning med så høyt krav til utnyttelse.
  - Gjennomføring og interesse fra investorer/utbyggere krever helhetlig forståelse fra Regionalt planforum, og et redusert krav til utnyttelse, feks. 4 boliger per dekar (ex: Bankentomta, ca. 4,5 i planforslag fra 2022). Ønsker kommentarer fra Regionalt planforum
3. **FLEKSIBELITET i PLAN** for framtidig god sentrumsutvikling med offentlige og private funksjoner. Hovedhensikt å tilpasse bestemmelser i eldre planer til dagens situasjon, lage en plan med stor fleksibilitet. Flere felt er detaljregulert i gjeldende planer, og disse skal ikke pålegges nytt plankrav, selv om de ikke per i dag har konkrete prosjekt på gang.
  - Ønsker innspill fra Regionalt planforum ang. tema 'fleksibilitet' på felt som skal detaljreguleres, men likevel ikke har konkret prosjekt, feks. at enkelte dokumentasjonskrav kan stilles til byggesak. (så som støytredning). Og innspill til arealformål; sentrumsformål eller tjenestetying på offentlig areal (med mange funksjoner)

6



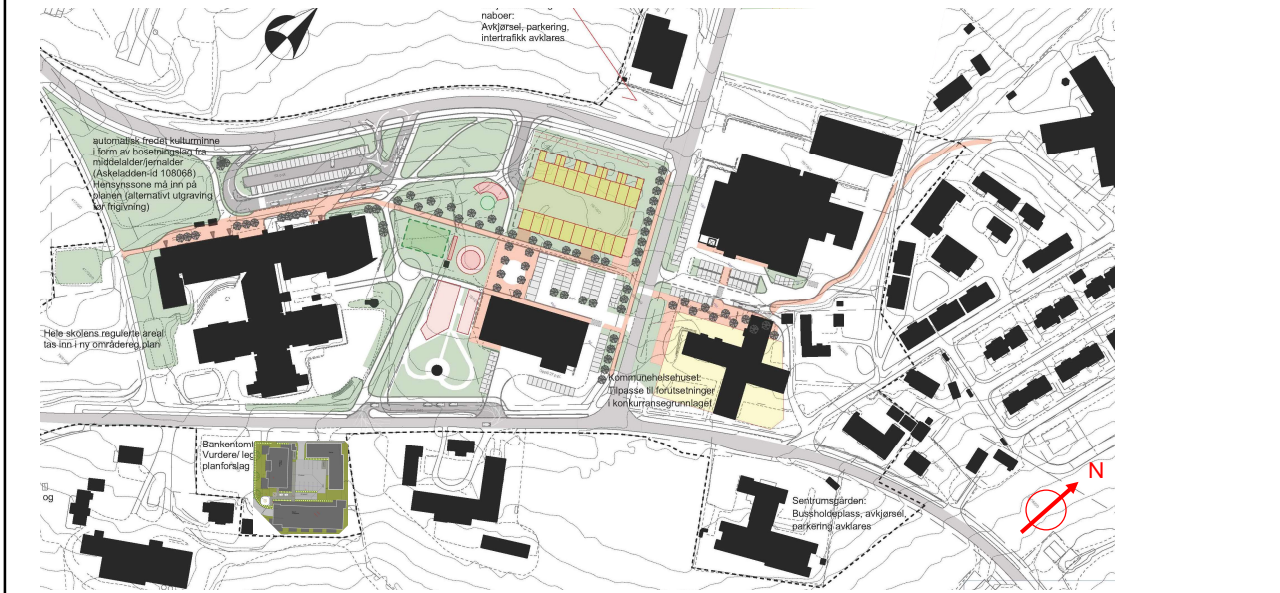
7



8



## Frosta sentrumsplan - FORELØPIG plangrep; gangveg på tvers, gangkryssing, andre trafikktiltak og sentrumsboliger



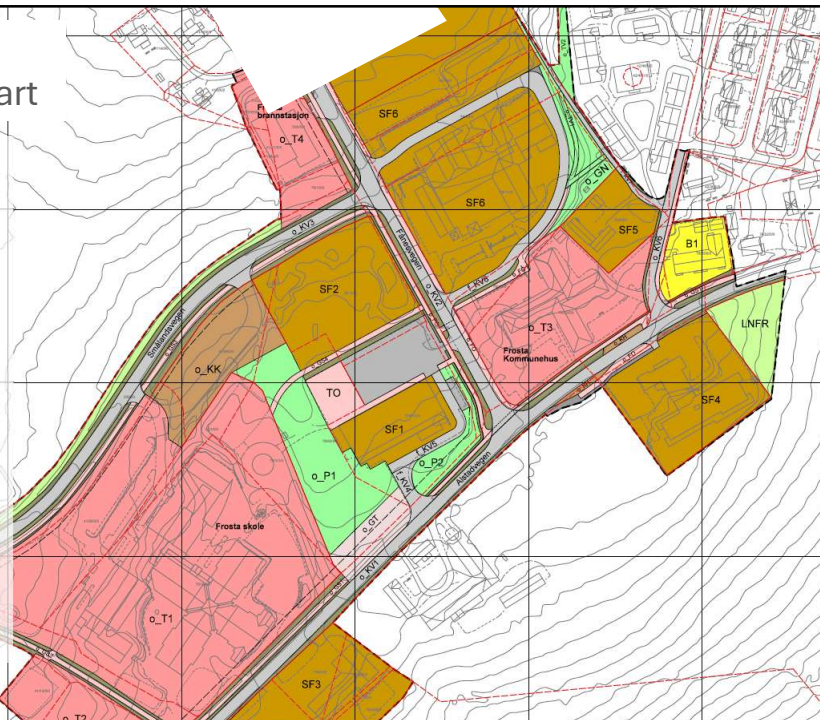
9

## Frosta sentrumsplan FORELØPIG planskisse/-kart

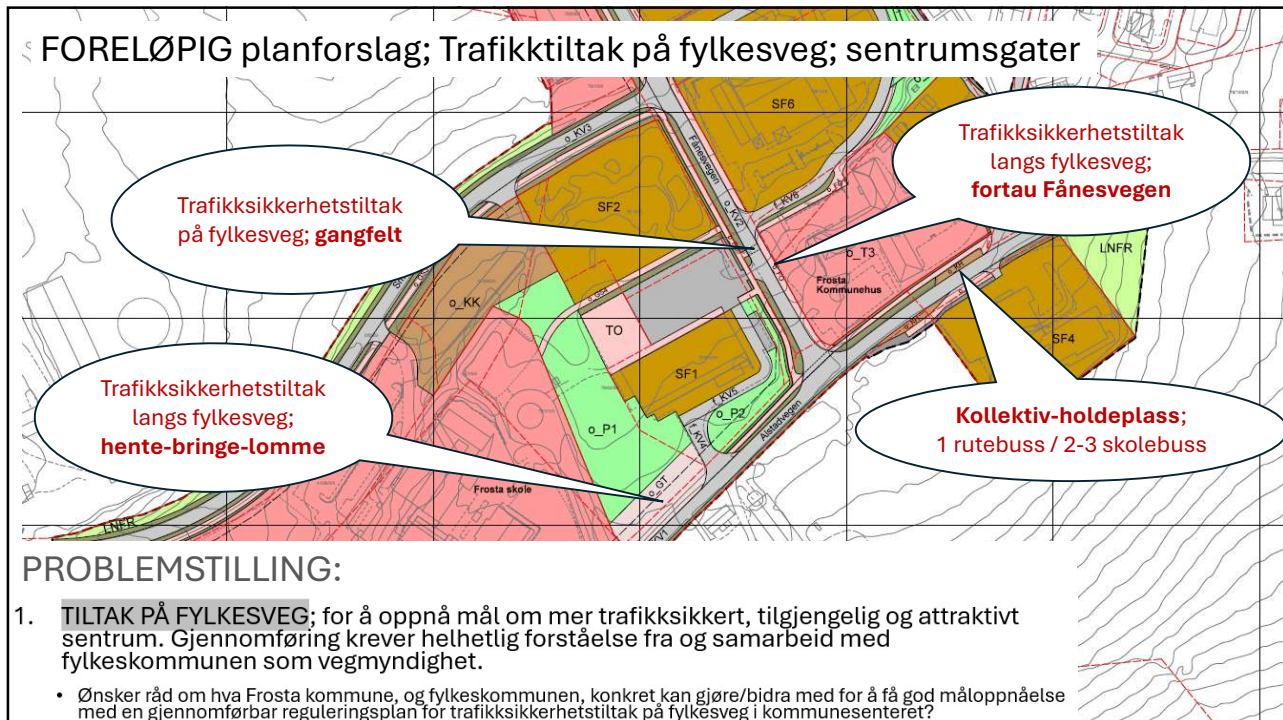
Planområdet; ca. 110 daa  
Kompakt sentrum; kommunehus,  
barne- og ungdomsskole,  
brannstasjon, voksenopplæring,  
butikker, serveringssted, boliger,  
park, trafikkareal

Planen skal utarbeides som en  
område-reguleringsplan, med  
mulighet for økt detaljeringsgrad for  
enkelte delfelt.

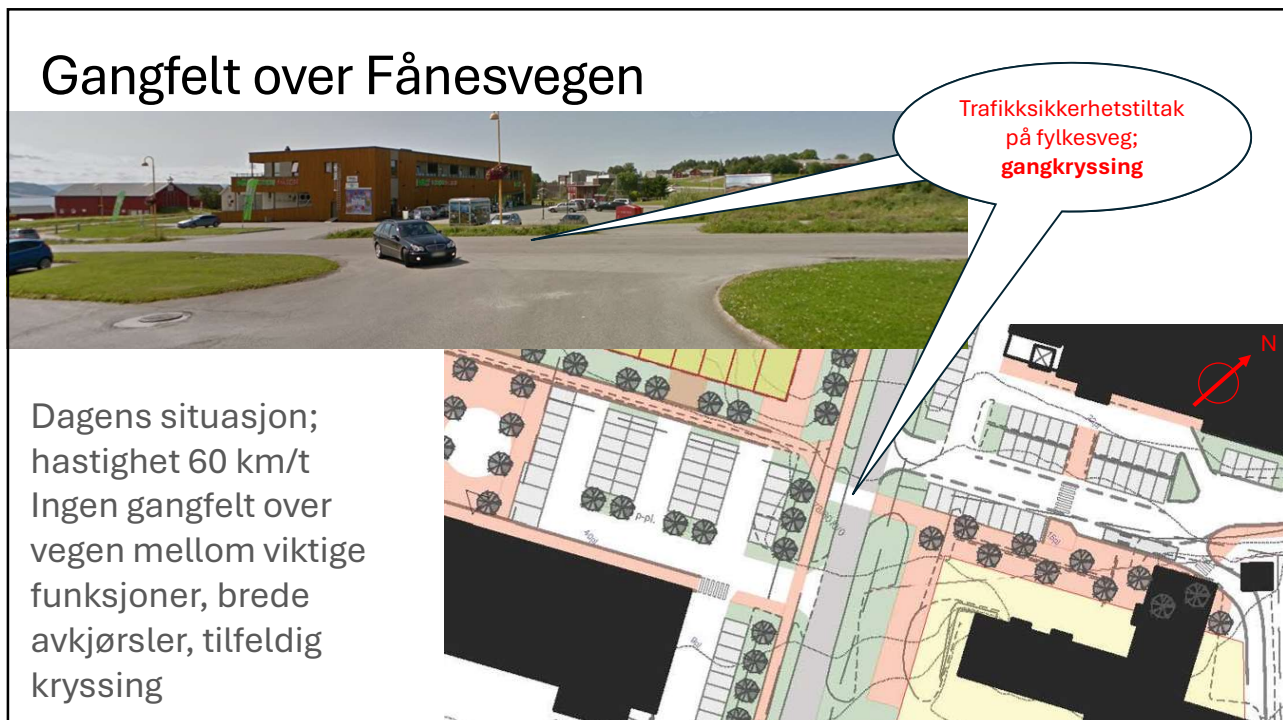
Frosta kommune ved etat 'Samfunn  
og utvikling' er forslagsstiller, som får  
bistand fra plankonsulent PIR2 og  
tekniske rådgivere EFLA.



10



11



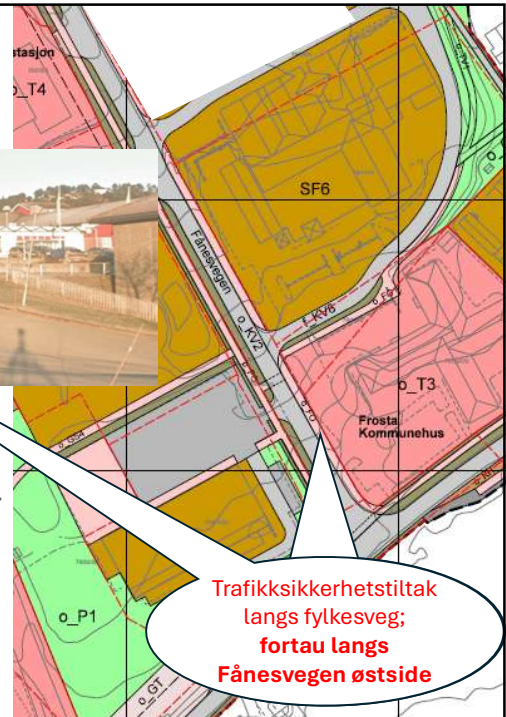
12



## Fortau langs Fånesvegen



Dagens situasjon; hastighet 60 km/t  
gangtilbud kun på vestside, ingen gangfelt over  
vegen mellom viktige funksjoner, brede  
avkjørster, tilfeldig kryssing



Trafikksikkerhetstiltak  
langs fylkesveg;  
fortau langs  
Fånesvegen østside

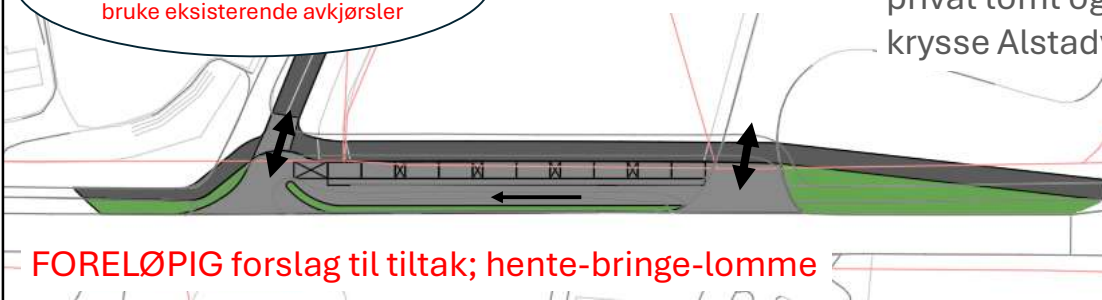
13

## trafikktiltak Alstadvegen



Foreslått tiltak; ny hente-  
bringe-lomme ved Parken,  
bruke eksisterende avkjørster

Dagens situasjon;  
Foreldrekjøring bruker  
privat tomt og barna må  
krysse Alstadvegen



**FORELØPIG** forslag til tiltak; hente-bringe-lomme

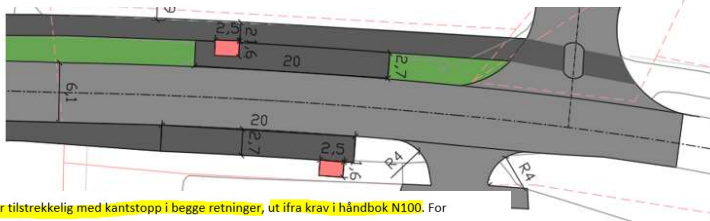
14

## Bussholdeplass; 1 rutebuss, 2-3 skolebuss vgs



Dagens situasjon;  
Smal utvidelse av  
vegen, blanding av  
lomme og kantstopp

### FORELØPIG forslag til tiltak; tosidig kantstopp



Det vurderes at det er tilstrekkelig med kantstopp i begge retninger, ut ifra krav i håndbok N100. For bussholdeplassen i vestgående retning vil det gi plass til en kjørbur passasje mellom Kommunehelsehuset og fortauet, med plass til en bil om gangen. Det er ikke plass til leskur som skissert i håndbok N100. På grunn av at det kun er avstigning på denne holdeplassen, vurderes det til at dersom det ikke er plass til leskur, er det ikke nødvendig å etablere det.

### Alternativer til tosidig kantstopp



FIGUR 30: Skissert opp busstopp i begge retninger i henhold til DVV håndbok N100. Skisse: EFA

FIGUR 31: Skissert opp eller kantstopp for vestgående holdeplass, og busstopp for østgående holdeplass. Leskur vil ta areal fra eksisterende leskur. Alternativet vil altså ikke kunne bli bussholdeplass. Skisse: EFA

15

## KRAV TIL UTNYTTELSE – sentrumsutvikling i gjeldende arealplaner

Utklipp fra KPA bestemmelser om 'bestemmelsesområde sentrum'

### § 3. Krav til etablering av samfunnservice og teknisk infrastruktur

§ 3.8 Ved all utbygging skal kommunens krav til veg legges til grunn. Innenfor bestemmelsesområde sentrum skal hensynet til myke trafikkanter ivaretas hvor bygningers orientering, organisering av parkering og naturlige kryssingspunkt over veg skal synliggjøres og ivaretas ved detaljregulering.

### § 15. Krav til sentrum

§ 15.1 Det skal utarbeides reguleringsplan for bryggeområdene innenfor bestemmelsesområde sentrum. Planforslag skal vise overordnet hovedstruktur for veg og trafikksikre løsninger for alle typer trafikkanter.

### § 17. Bolig

§ 17.3 Innenfor bestemmelsesområde sentrum skal arealutnyttelsen være minimum 6 boliger per dekar innenfor arealformål hvor det er tillatt med bolig.

### § 21. Sentrum

§ 21.1 Innenfor bestemmelsesområde sentrum tillates kombinert bebyggelse: forretning, offentlig/privat tjenesteteyting kombinert med boliger. Det er krav om forretning, offentlig/privat tjenesteteyting, ikke kontor i 1. etasje. Virksomhet i 1. etasje skal være utadrettet med utstillingsvinduer mot vei/gate for å tilføre liv til sentrum. Det tillates kontor/ bolig i 2. etasje og boliger fra og med 3. etasje samt 4. etasje. Det skal være en høy arealutnyttelse.

### Eksisterende situasjon

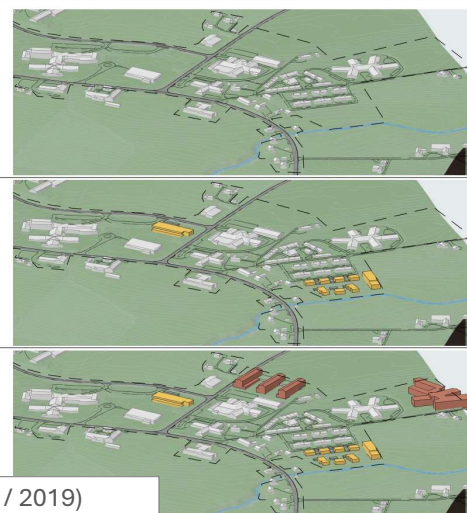
Askland Grunnkrets  
Foketall: 554 (2019)  
Boliger: 290 (fnn nabolagsprofil)  
Frosta kommune  
Foketall: 2645 (2019)  
Boliger: 1463 (fnn)

### Vedtatte Reguleringer

Kan realiseres i et raskt:  
69 Boliger  
2540 m<sup>2</sup> Forretning / Kontor

### Gjeldende KPA

Kan realiseres på litt lengre sikt  
54 Boliger  
2.580 m<sup>2</sup> Forretning / Service  
2.040 m<sup>2</sup> Kontor  
11.775 m<sup>2</sup> Helse- og Velferdscenter



Gule bygg; gjeldende regulering (2012 / 2019)

Røde bygg; tenkt konsept ut fra KPA-bestemmelser

16



## «Attraktivt tettstedsmiljø og stedstilpasset tetthet»?



**Bankentomta; planforslag for Alstad boligtn, ca. 16 boliger – ca. 4,5 boliger /da**

**Alstadjordet nord; planforslag å øke utnyttelse fra 8 i gjeldende plan, til ca. 20 boliger – ca. 4,8 boliger/da**

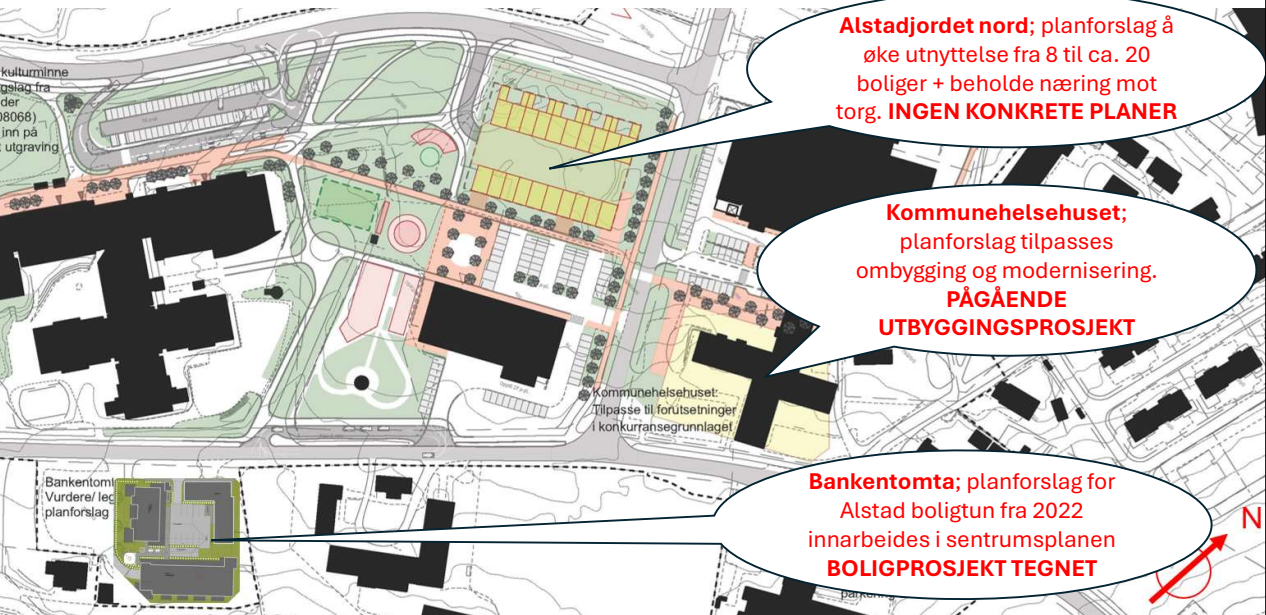
Kommunehelsehuset: Tilpasse til forutsetninger i konkurransegrunnlaget.

**PROBLEMSTILLING:**

2. **KRAV TIL UTNYTTELSE/** minimum antall boliger per dekar på nye felt. KPA krever 6 boliger per dekar, noe som er til hinder for gjennomføring (prosjektøkonomi og etterspørsel), og vanskelig å få god stedstilpassning med så høyt krav til utnyttelse.
  - Gjennomføring og interesse fra investorer/utbyggere krever helhetlig forståelse fra Regionalt planforum, og et redusert krav til utnyttelse, feks. 4 boliger per dekar (ex: Bankentomta, ca. 4,5 i planforslag fra 2022). Ønsker kommentarer fra Regionalt planforum

17

## Sentrumsutvikling 2025; kommunehelsehus ... ?



Et kulturminne  
Inngang fra  
alder  
108066  
å inn på  
vt utgraving

**Alstadjordet nord; planforslag å øke utnyttelse fra 8 til ca. 20 boliger + beholde næring mot torg. INGEN KONKRETE PLANER**

**Kommunehelsehuset; planforslag tilpasses ombygging og modernisering. PÅGÅENDE UTBYGGINGSPROSJEKT**

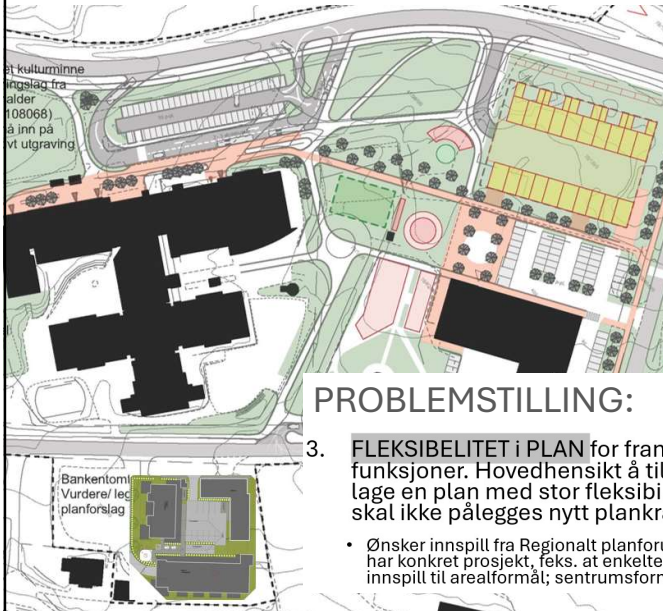
**Bankentomta; planforslag for Alstad boligtn fra 2022 innarbeides i sentrumsplanen BOLIGPROSJEKT TEGNET**

Kommunehelsehuset: Tilpasse til forutsetninger i konkurransegrunnlaget.

N

18

## Hvordan 'friste til' sentrumsutvikling i ny arealplan?



Dagens situasjon; blant annet

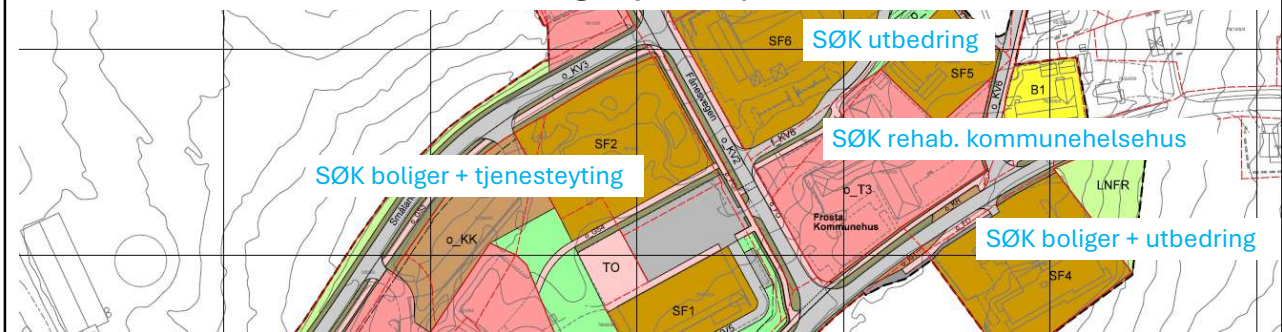
- manglende investeringskraft fra offentlige og private aktører
- gjeldende planer er lite realistisk/gjennomførbar
- kostnadskreven plan- og dokumentasjonskrav
- eiendomsstruktur; fylket som vegeier og festeavtaler på tomter

### PROBLEMSTILLING:

3. **FLEKSIBELITET I PLAN** for framtidig god sentrumsutvikling med offentlige og private funksjoner. Hovedhensikt å tilpasse bestemmelser i eldre planer til dagens situasjon, lage en plan med stor fleksibilitet. Flere felt er detaljregulert i gjeldende planer, og disse skal ikke pålegges nytt plankrav, selv om de ikke per i dag har konkrete prosjekt på gang.
  - Ønsker innspill fra Regionalt planforum ang. tema 'fleksibilitet' på felt som skal detaljreguleres, men likevel ikke har konkret prosjekt, feks. at enkelte dokumentasjonskrav kan stilles til byggesak. (så som støytredning). Og innspill til arealformål; sentrumsformål eller tjenesteyting på offentlig areal (med mange funksjoner)

19

## Hvordan 'friste til' sentrumsutvikling i ny arealplan?



### PROBLEMSTILLING:

- Hvordan sikre fleksibilitet og rasjonelle plan- og byggesaksprosesser
- Hva er beslutningsrelevante utredninger? Hva kan leveres i byggesak?
- Hvilke arealformål er hensiktsmessig; sentrumsformål? tjenesteyting?



20