



**FRØYA KOMMUNE**  
Kraft og mangfold

## **Planbeskrivelse Uttian Panorama del 2, PlanID 5014202011**

**Datert: 15.02.2022**





## Innhold

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSINGER .....</b>              | <b>4</b>  |
| 1.1 Sammendrag og hensikt .....                              | 4         |
| 1.2 Nøkelopplysninger .....                                  | 4         |
| <b>2. BAKGRUNN.....</b>                                      | <b>4</b>  |
| 2.1 Dagens Arealbruk .....                                   | 4         |
| 2.2 Planstatus og rammebetingelser.....                      | 6         |
| 2.2.1 Nasjonale og regionale føringer.....                   | 6         |
| 2.2.2 Kommunale føringer .....                               | 8         |
| 2.2.2 Reguleringsplaner .....                                | 11        |
| 2.3 Beliggenhet og avgrensning .....                         | 11        |
| 2.4 Stedets karakter og landskapsverdier .....               | 13        |
| 2.5 Kulturminner og kulturmiljø .....                        | 13        |
| 2.6 Blågrønne verdier .....                                  | 14        |
| 2.6.1 Landbruk .....                                         | 14        |
| 2.6.2 Naturmangfold.....                                     | 14        |
| 2.7 Sosial infrastruktur .....                               | 18        |
| 2.7.1 Rekreasjon og friluftsliv .....                        | 18        |
| 2.7.2 Tjenester – utdanning, helse og andre .....            | 19        |
| <b>3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....</b>                 | <b>21</b> |
| 3.1 Reguleringsformål .....                                  | 21        |
| 3.1.1 Bebyggelse og anlegg.....                              | 21        |
| 3.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....        | 22        |
| 3.1.3 Grønnstruktur .....                                    | 22        |
| 3.1.4 Landbruks-, Natur- og friluftsmål samt reindrift ..... | 22        |
| 3.1.5 Arealoppgave .....                                     | 22        |
| 3.1.6 Byggeskikk og estetikk .....                           | 23        |
| 3.2 Hensynssoner .....                                       | 23        |
| 3.2.1 Sikrings- støy og faresoner, PBL § 11-8, a .....       | 24        |
| 3.3 Bebyggelser .....                                        | 24        |
| 3.3.1 Plassering og utforming .....                          | 24        |
| 3.3.2 Teknisk – utnyttelse og høyder .....                   | 26        |
| 3.4 Uteoppholdsareal .....                                   | 29        |
| 3.4.1 Felles Uteoppholdsareal, Lekeplass og TurveiER .....   | 29        |



# FRØYA KOMMUNE

## Kraft og mangfold

|           |                                                                  |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.4.2     | Sol/skyggeforhold, kriminalitetsforebygging og helse .....       | 30        |
| 3.5       | Samferdsel .....                                                 | 32        |
| 3.5.1     | Veg – atkomst og trafikkforhold .....                            | 32        |
| 3.5.2     | Myke trafikanter .....                                           | 33        |
| 3.5.3     | Parkering .....                                                  | 34        |
| 3.5.4     | Kollektivtilbud .....                                            | 34        |
| 3.5.5     | Varelevering og atkomst for store kjøretøy .....                 | 35        |
| 3.6       | Vannforsyning- og avløp .....                                    | 35        |
| 3.7       | Miljø .....                                                      | 36        |
| 3.7.1     | Naturmangfold .....                                              | 37        |
| 3.7.2     | Energi og klima .....                                            | 38        |
| 3.7.3     | Renovasjon .....                                                 | 39        |
| 3.8       | Risiko og sårbarhet – vurdering og avbøtende tiltak .....        | 40        |
| 3.8.1     | Støy og støv .....                                               | 40        |
| 3.8.2     | Vind .....                                                       | 41        |
| 3.8.3     | GRUNN .....                                                      | 41        |
| 3.8.4     | Luft .....                                                       | 41        |
| 3.9       | Rekkefølgebestemmelser .....                                     | 42        |
| <b>4.</b> | <b>PLANPROSESS OG MEDVIRKNING .....</b>                          | <b>42</b> |
| 4.1       | INNKOMNE MERKNADER .....                                         | 44        |
| <b>5.</b> | <b>KONSEKVENsutredning .....</b>                                 | <b>48</b> |
| <b>6.</b> | <b>VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET .....</b>                         | <b>48</b> |
| 6.1       | Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen .....          | 48        |
| 6.2       | Konsekvenser for næringsinteresser .....                         | 48        |
| 6.3       | Konsekvenser for naboer .....                                    | 48        |
| 6.3.1     | Økt trafikk .....                                                | 48        |
| 6.3.2     | Omregulering av Areal i vedtatt reguleringsplan .....            | 48        |
| 6.3.3     | Konsekvenser for nabobebyggelse og tilgrensende utearealer ..... | 49        |
| 6.4       | Barn og unges interesser .....                                   | 51        |
| 6.5       | Interessekonflikter .....                                        | 51        |
| 6.6       | Samlet vurdering .....                                           | 51        |
| <b>7.</b> | <b>Vedlegg .....</b>                                             | <b>52</b> |



## 1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSINGER

### 1.1 SAMMENDRAG OG HENSIKT

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for boligutbygging på Uttian i tråd med kommuneplanens arealdel. Planforslaget legger til rette for inntil 12 eneboligtomter i en til to etasjer, med tilhørende adkomstveg. Det avsettes areal for et stort lekeområde og et stort felles uteoppholdsareal som knyttes sammen ved hjelp av en turvei.

### 1.2 NØKKELOPPLYSNINGER

|                        |                                       |                                         |                        |
|------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|
| Gårds- og bruksnummer: | 26/ 6 og 209                          |                                         |                        |
| Gårdsnavn/adresse:     | Uttian Panorama del 2                 |                                         |                        |
| Forslagsstiller:       | Uttian Panorama AS                    | Plankonsulent:                          | Kystplan AS            |
| Sentrale grunneiere:   | Olaf Petter Reppe, Uttian Panorama AS |                                         |                        |
| Planens hovedformål:   | Legge til rette for eneboligtomter.   | Planområdets størrelse:                 | Ca. 43 dekar           |
| Grad av utnytting:     | 35 % BYA                              | Nytt bruksareal / Antall nye boenheter: | 12 nye eneboligtomter. |
| Varsel om innsigelse:  | Ja/Nei                                | Konsekvensutredningsplikt:              | Nei                    |
| Kunngjort oppstart:    | 15.12.2020                            | Offentlig ettersyn:                     | dd.mm.åååå             |
| Problemstillinger:     |                                       |                                         |                        |

## 2. BAKGRUNN

Denne reguleringsplanen er en forlengelse av det eksisterende boligfeltet Uttian Panorama - Gnr. 26 Bnr. 6 (Uttian Panorama del 1) som ble vedtatt i mars 2019. Det har vært stor interesse for de tomtene som inngår i denne vedtatte reguleringsplanen. Dette har medført at de fleste boligtomtene nå er solgt, og er under oppføring. Tiltakshaver ønsker med dette planforslaget å tilrettelegge for 12 nye boligtomter i området.

### 2.1 DAGENS AREALBRUK

Området fremstår som utmark bestående hovedsakelig av myr og lynghei. Området er ikke bebygd. Det går et beitegjerdet gjennom området slik at store deler av området er tilgjengelig for beitedyr. Tiltakshaver opplyser om at sau ikke benytter seg av denne delen av beiteområdet. Beitegjerdet ble flyttet hit etter at utbyggingen av Uttian Panorama del 1 ble påstartet.





Figur 1: Foto av beitegjerdet som går gjennom planområdet.



Figur 2: Foto av typisk terreng i planområdet. Bildet er tatt i retning mot nordøst.

I sørøst er boligområdet Uttian Panorama del 1 under utbygging. Planforslaget vil bli en naturlig utvidelse av dette boligområdet.



Figur 3: Foto fra sørøstre del av planområdet tatt i retning vest mot Uttian Panorama del 1, som er under opparbeidelse.

## 2.2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

### 2.2.1 NASJONALE OG REGIONALE FØRINGER

#### Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging og klimatilpasning

Følgende punkter er relevante for planarbeidet og er hensyntatt i planen:

- Det skal i alle planer etter plan- og bygningsloven gjøres rede for hvilket kunnskapsgrunnlag som legges til grunn for planleggingen. Dersom det er usikkerhet knyttet til tilgjengelig kunnskapsgrunnlag som har betydning for utfallet av planen, skal dette tydelig framgå.
- Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.
- Arealer som vurderes tatt i bruk til utbyggingsformål kan være utsatt for farer, som for eksempel flom og skred. Utbygging kan også øke påkjenningen for nedenforliggende arealer. For å kunne forebygge tap av liv, helse, kritisk infrastruktur og andre materielle verdier er det nødvendig at det, gjennom risiko- og sårbarhetsanalyser tidlig i planprosessen, vurderes om klimaendringer gir et endret risiko- og sårbarhetsbilde.
- Ved planlegging av nye områder for utbygging, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.
- Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.)



# FRØYA KOMMUNE

## Kraft og mangfold

bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

### **Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen**

Følgende punkter er relevante for planarbeidet og er hensyntatt i planen:

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

### **Statlig planretningslinje for samordnet bolig, areal og transportplanlegging**

Følgende punkter er relevante for planarbeidet og er hensyntatt i planen:

- I områder med lite utbyggingspress, og hvor lokale myndigheter vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan det planlegges for mer differensiert bosettingsmønster.
- I planleggingen skal det tas hensyn til overordnet grønnstruktur, forsvarlig overvannshåndtering, viktig naturmangfold, god matjord, kulturhistoriske verdier og estetiske kvaliteter.
- Planleggingen skal ta høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle, og ta hensyn til den delen av befolkningen som har lav mobilitet.

### **Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging**

Følgende punkter er relevante for planarbeidet og er hensyntatt i planen:

- Bestemmelsene i en reguleringsplan skal være entydige og konkrete og tilpasses planen og støysituasjonen.

### **Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023**

Følgende punkter er relevante for planarbeidet og er hensyntatt i planen:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

### **Trøndelagsplanen 2019-30 (vedtatt 2018)**



Følgende punkter er relevante for planarbeidet og er hensyntatt i planen:

- I 2030 skal god livskvalitet og mangfold kjennetegne Trøndelag. Det betyr at;
  - o Samfunnet legger til rette for god helse, sosial utjevning, trygge lokalsamfunn og oppvekstmiljø
  - o Nærmiljøet og møteplasser er tilrettelagt for opplevelser og aktivitet
- I 2030 har Trøndelag en bærekraftig areal- og transportstruktur. Det betyr at;
  - o Vi har funksjonelle bo- og arbeidsmarkedsregioner i hele Trøndelag
  - o Vår arealbruk følger opp klimamål og ønsket samfunnsutvikling
- I 2030 har Trøndelag et balansert utbyggings- og bosettingsmønster. Det betyr at;
  - o Vi har attraktive småbyer og regionale tyngdepunkt med varierte funksjoner og tjenester
  - o Trøndelag består av livskraftige regioner og distrikter med identitet og særpreg

### 2.2.2 KOMMUNALE FØRINGER

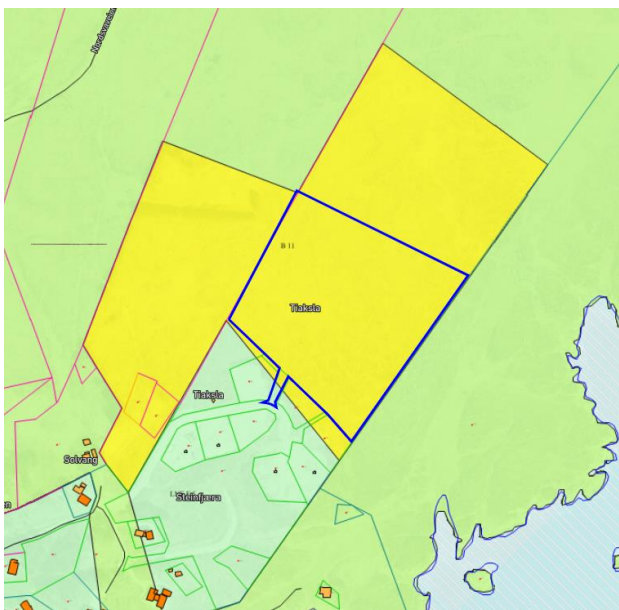
## Kommuneplanens samfunnsdel 2015 – 2027

Følgende punkter er relevante for planarbeidet og er hensyntatt i planen:

- Frøya er attraktiv som bosted.
  - o Stimulere til levende grender og levende øysamfunn.
  - o Planlegge og tilrettelegge for en variert og mangfoldig bolig- og fritidsbygging
  - o Markedsføre Frøyas fortrinn
  - o Frøya-samfunnet skal utvikle seg i takt med befolkningsveksten
- Frøya er et trygt sted å leve.

## Kommuneplanens arealdel 2019 – 2030

Gjeldende planstatus for området er Kommuneplanens arealdel, der arealet er avsatt til framtidig boligbebyggelse, B11.



Figur 4: Kartutsnitt av gjeldende KPA for området. Planområdet inntegnet med blå strek.





## Kommunal planstrategi 2020 – 2024

Følgende punkter er relevante for planarbeidet og er hensyntatt i planen:

- Boliger
  - Den sterke befolkningsøkningen i Frøya kommune har fortsatt med mer eller mindre uforminsket styrke siden den forrige planstrategien. I gjeldende kommuneplan er det blitt satt av flere større områder for boliger, både i pressaksen fra Flatval til Nettet, og ute i grendene på Frøya.
  - Det håpes at den nye boligreserven vil stimulere til økt utbygging, både langs pressaksen og ute i grendene.
- Natur og naturmangfold
  - Kommunen har fortsatt store områder som er mer eller mindre urørte, og det er derfor viktig at kommunen følger de arealplaner som er satt, og at en prøver å begrense spredt utbygging utenfor avsatte områder.

## Strategisk boligplan Frøya kommune 2012-2017

Følgende punkter er relevante for planarbeidet og er hensyntatt i planen:

- *MÅL:* Frøya kommune skal ha en årlig befolkningsvekst på 1,5 %
- *Føringer:* Frøya kommune skal ha en åpen og konstruktiv dialog med individuelle boligbyggere slik at boligbygging skjer etter vedtatte mål.
- *Tiltak:* Det klargjøres om lag 25 nye boenheter hvert år. Dette bør skje spesielt i områdene Nordskag, Dyrøya og strekningen Flatval – Hellesvika.

## Strategisk energi- og klimaplan 2010 – 2020

Følgende punkter er relevante for planarbeidet og er hensyntatt i planen:

- 6.1 Tiltak transport – og arealplanlegging
  - 6.13 Lokalisering av boliger og næringsbygg har betydning for innbyggernes transportbehov. Her er det påvirkningsmulighet når det gjelder tilrettelegging av boliger og næring. Det er da en politisk vurdering av hvilke senter man vil fremme: Et kommunesenter, flere lokale sentre i kommunen eller om man vil tillate fri etablering, nye bygg, gjennom tiltak mot nye boligfelt og etablering av tjenester.

## Trafikksikkerhetsplan 2016-2020

Følgende punkter er relevante for planarbeidet og er hensyntatt i planen:

- 9.1 Frøya som trafikksikker kommune
  - 9.1.1 Frøya kommunes rolle som barnehageeier.
    - Innen juni 2016 skal alle kommunale og private barnehager tilfredsstille kriteriene for «Trafikksikker barnehage»
  - Frøya kommunes rolle som skoleeier.
    - Alle skolene skal innen utgangen av skoleåret 2015/2016 tilfredsstille kriteriene for «Trafikksikker skole».
    - Det utvikles rutiner for sikker skoleskyss/ bussvett, og etableres en dialog med om innføring av disse rutinene i alle skolebusser. Tiltakene gjennomføres i løpet av skoleåret 2016/ 2017.



# FRØYA KOMMUNE

## Kraft og mangfold

- For å sikre størst mulig trygghet rundt skolene ved skolestart om høsten innføres «Aksjon skolestart» som et fast tiltak ved alle skoler med elever på barnetrinnet. Det utvikles en egen beskrivelse for dette tiltaket. Tiltaket gjennomføres i hele planperioden, første gang ved skolestart 2017.
- 9.1.4 Frøya kommune som veieier (omfatter også fortau og gang-/ sykkelveier).
  - Årlig utarbeide prioriteringsliste for fysiske trafikksikkerhetstiltak på kommunal vei, og gjennomføre disse innenfor eksisterende økonomiske rammer i hele planperioden 2017 – 2020.
  - Ha en prioriteringsliste for trafikksikkerhetstiltak på fylkes og riksvei, og med årlig rullering i hele planperioden 2017 – 2020.
  - Ha utarbeidet skriftlig rutiner for snøbrøyting/ snørydding/ rydding av vegetasjon på skoleveier i løpet av 2017.
  - Ha rutiner for å kvalitetssikre reguleringsplaner i forhold til trafikksikkerhet.

### Kommunal risiko- og sårbarhetsanalyse ROS (2020)

Oversikt over de viktigste og de mest relevante utfordringene i analysen som kommunen har ansvaret for:

- Voldskriminalitet i heimen (Vurdering av risiko etter tiltak = 20)
  - Forslag til tiltak: Forebyggende arbeid, psykisk helsevern, støttegrupper, helsetjenester, lege og voldsmottak gjøres kjent, info om hjelp. Plan for vold og overgrep i nære relasjoner.
- Brann i bolig eller boligkompleks (Vurdering av risiko etter tiltak = 12)
  - Forslag til tiltak: Ofte el-tilsyn, holdningsskapende arbeid rundt elektriske anlegg. El-sikkerhetsinformasjon, brannsikkerhets-kampanjer og brannvarslingsanlegg/ seriekoblede røykvarslere, sprinkleranlegg og sikre beredskap.
- Bortfall ev el. Kraft (Vurdering av risiko etter tiltak = 9)
  - Forslag til tiltak: Oversikt over personer som bor hjemme med livsviktig medisinsk utstyr avhengig av strøm. Beredskap med aggregat/ trafo. Oversikt over utstyr og ressurser. Evakueringsplan. Må lage en prioriteringsliste på hvem som skal være med på ferga. Øvelser, utstyr for å håndtere vann/ oversvømmelse. Avtaler med private aktører som har nødstrømsaggregat, lading for el-biler etc. Hvilke rutiner har bensinstasjoner, butikker, ambulanse og politi? Behov for lading av sambandsutstyr, hjertestartere m.m.
- Bakterier i vannanlegg/ vannforsyning (Vurdering av risiko etter tiltak = 15)
  - Forslag til tiltak: Bedre overvåkning av ytre påvirkning i nedslagsfeltet (hjort, husdyr m.m.) rutiner i vannanlegg. Rutiner for forebygging av legionella i skoler, barnehager og institusjoner.
- Lyng og skogbrann (Vurdering av risiko etter tiltak = 12)
  - Forslag til tiltak: Forebyggende arbeid fra brannvesen rundt forbud mot åpen ild ved tørke/ bålforbud. Bålforbud, trygge bålplasser. Tilgjengelig brannutstyr til store utmarksbranner, kompetanse på innsatsledelse.
- Brudd på vannforsyning (Vurdering av risiko etter tiltak = 6)
  - Forslag til tiltak: Planer for styrt vannforbruk, avsaltingsanlegg for sjøvann.

Oversikt over de viktigste og de mest relevante utfordringene i analysen som andre instanser har ansvaret for:

- Brann i bolig eller boligkompleks (Vurdering etter tiltak = 12)



# FRØYA KOMMUNE

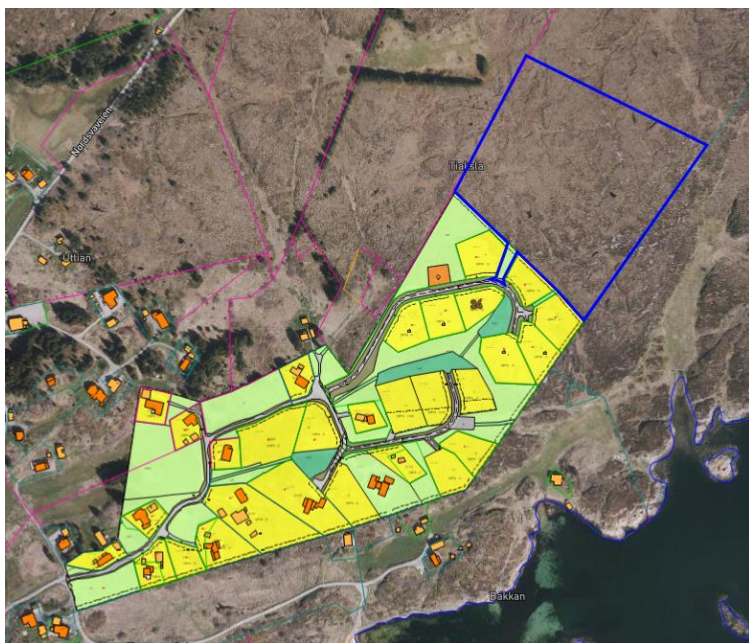
## Kraft og mangfold

- Forslag til tiltak: Holdningsskapende arbeid rundt elektriske anlegg. El-sikkerhetsinformasjon, brannvarslingsanlegg/ seriekoblede røykvarslere. Sprinkelanlegg.
- Ulykke knyttet til persontransport. Buss o.l. (Vurdering etter tiltak = 12)
  - Forslag til tiltak: Bedret veistandard. Redusert fart. Holdningsskapende arbeid (eks. bilbelte). Teknisk kontroll av kjøretøy. Alkolås. Redusere viltpåkørsler. Bilbeltebruk. Sikring veiskulder. Bedre mobildekning = Raskere varsling.
- Bortfall ev el. Kraft (Vurdering etter tiltak = 9)
  - Forslag til tiltak: Legge strøm i jorda. Hogst av trær langs linja. Oppgradering el.-anlegg. Tilsyn.
- Bortfall av datakommunikasjon, telefoni, brudd på nødsamband (Vurdering etter tiltak = 9)
  - Forslag til tiltak: Nødnett. Øke batterikapasitet på mobilmaster. Bedret stabilitet på eksisterende nett. Back up løsninger på nett og mobil. Oversikt over utstyr og ressurser.

### 2.2.2 REGULERINGSPLANER

Planområdet berører en liten del av reguleringsplanen for Uttian Panorama gnr. 26 bnr. 6 mfl. Arealet som berøres er regulert til «LNFR-areal» og «Annen veggrunn – grøntareal». Avgrensningen er gjort slik for at adkomsten til planområdet kan løses ved bruk av eksisterende adkomstveg.

Det er ingen andre tilgrensende reguleringsplaner.



Figur 5: Kartutsnitt av gjeldende reguleringsplan i området. Planområdet inntegnet med blå strek.

### 2.3 BELIGGENHET OG AVGRENSNING

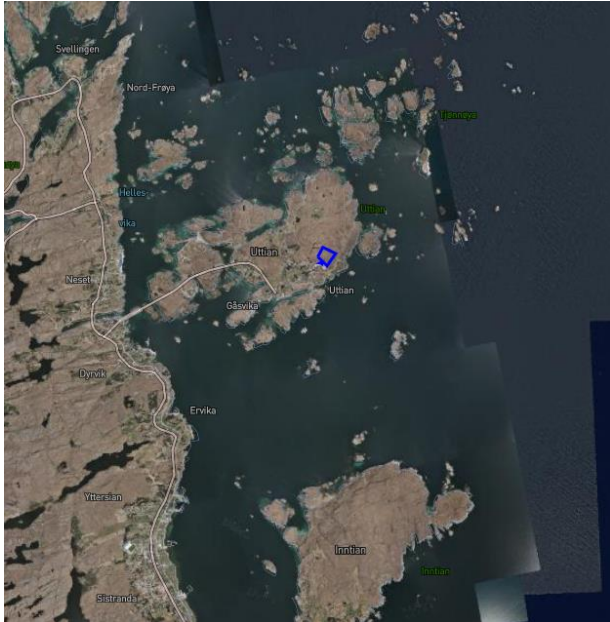
Uttian Panorama del 2 befinner seg ca. 8,3 km langs veg fra kommunesenteret på Frøya, Sistranda.



# FRØYA KOMMUNE

## Kraft og mangfold

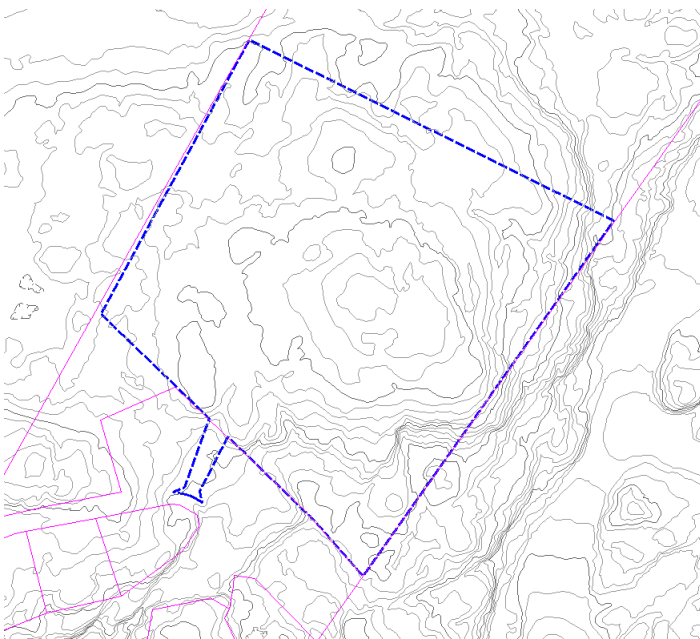
På Sistranda finnes det meste av offentlig tilbud som barnehage, grunnskole, videregående skole, herredshus, idrettsanlegg og svømmebasseng, kulturhus samt sentrumsfunksjoner med handel og tjenester.



Figur 6: Områdets beliggenhet på Frøya. Planområdet inntegnet i blått.

Uttian Panorama del 2 ligger øst på Uttian, med havet som nærmeste nabo i øst. Området er en naturlig forlengelse av eksisterende boligbebyggelse.

Plangrensen følger eiendommen gnr./bnr. 26/209 og 26/6 i sør og vest. Planavgrensningen i sør berører en liten del av reguleringsplan «Uttian Panorama gnr. 26 bnr. 6 m.fl.». I øst følger plangrensen formålsgrensen for framtidig boligbebyggelse som ligger i kommuneplanen. Mot nord avgrenses planen i et område der terrenget bikker nedover mot nordøst.



Figur 7: Planavgrensning i blått. Eiendomsgrenser i rosa.





Adkomst til området skjer via Fv. 714 Nordfrøyveien og Fv. 6476 Uttiveien. Sistnevnte er vel 3 km, og har vegbredde mellom 4-5,5 m og møteplasser. Brua over til Uttian er spesielt smal, med kjørefeltbredde 3,5-4,0 m. og møteplass på midten. Fra enden av Uttiveien blir adkomst til foreslått boligområde via Steinfjærveien. Første del av veien er kommunal, resten er privat. Dette er en smal vei med omkring 3-4 m veibredde og møteplasser, i tillegg til mulighet for at kjøretøy kan møtes i kryss og avkjørsler.

For ytterligere opplysninger om veg og trafikkforhold, vises det til notat vedrørende infrastruktur utarbeidet av Asplan Viak, datert 25.08.21 (Vedlegg 3).

## 2.4 STEDETS KARAKTER OG LANDSKAPSVERDIER

Landskapet på Uttian og rundt planområdet er et typisk kystlandskap. Her er det holmer og skjær, bergknauser med myr, og lite busker og trær.

Planområdet ligger i forbindelse med Uttians høyeste punkt som er 36 moh. På dette punktet står den godt synlige masta på Uttian.

Topografien på Uttian er småkupert, dette gjelder også for planområdet. Store deler av planområdet ligger likevel forholdsvis flatt og åpent til på et lite høydedrag. Planområdet ligger i bakkant og hovedsakelig noe høyere enn Uttian Panorama, som er under oppføring. Mot sør-øst og mot øst faller terrenget nedover mot et langsgående myrdrag. I nord faller terrenget slakere mot nord-øst.

Omtrent midt i planområdet befinner det seg en liten topp som er noe høyere enn omkringliggende terreng. Toppens høyde er på ca. 34 moh. Fra dette punktet er det god utsikt i alle himmelretninger. Dette innebærer samtidig at området er godt synlig fra omgivelsene

Planområdet har meget gode solforhold, men er også vindbelastet. Området er ikke bebygd.

Området på Uttian er preget av spredt bebyggelse. Stedets arkitektoniske preg på Uttian er generelt veldig forskjellig, men hovedvekten er hus med saltak og 1 til 1,5 etasjer. I planens nærområde er det flere hus med flatt tak og pulttak. Videre er området her tettere utbygd.

Denne planen er en naturlig forlengelse av eksisterende boligfelt Uttian Panorama del 1. Dette boligfeltet ble påbegynt i 2019, og nå er nesten alle tomtene solgt. Sommeren 2021 var 4 hus påbegynt bygging. Disse ligger lavt i terrenget og har 1 etasje eller 1 etasje med sokkel. Utrykket er moderne, med pulttak og bordkledning i tre. Maksimal kotehøyde på husene i reguleringsplanen for Uttian Panorama del 1 er satt til 36 moh.

For ytterligere informasjon om stedets karakter og landskapsverdier, vises det til vedlegg 9; Landskapsanalyse for reguleringsplan Uttian Panorama del 2.

## 2.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

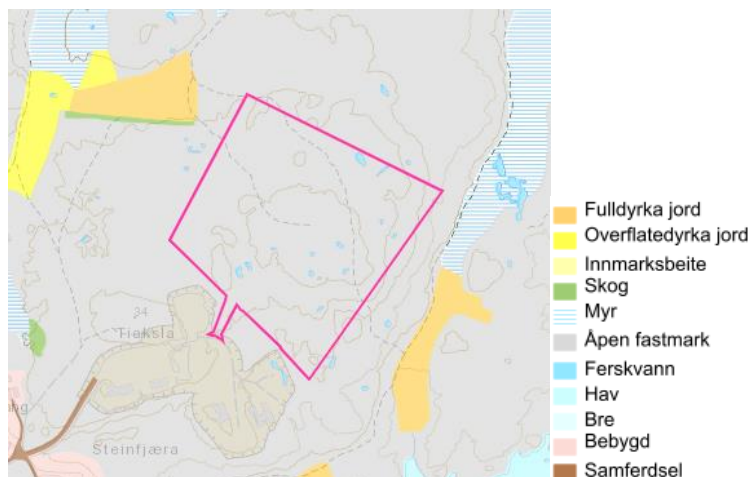
Det finnes ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet. Nærmeste kjente kulturminne; Nordstølvika befinner seg ca. 500 meter nord for planområdet.



## 2.6 BLÅGRØNNE VERDIER

### 2.6.1 LANDBRUK

I henhold til arealressurskart AR5 er hele området avmerket som åpen fastmark (gislink.no).



Figur 8: Arealressurskart AR5 (DOK). Kilde: kart.gisline.no.

Det går et eldre beitegerde gjennom området (Figur 1). Ett bruk har sauebeite på Uttian der sauen beiter dels innenfor inngjerdete områder, men hovedsakelig vest på Uttian. Tiltakshaver vurderer at det beites lite på plataet/ kollene der planområdet ligger. Dette understøttes i rapporten fra Natur og samfunn, da det er lite urter og gras som sauen beiter i det området (Vedlegg 5).

### 2.6.2 NATURMANGFOLD

På oppdrag fra Kystplan AS gjennomførte Rose Haugen i desember 2020 en vurdering etter Naturmangfoldloven § 8 – 12 av detaljreguleringsplanen for Uttian Panorama del 2. Denne vurderingen ble utført på bakgrunn av eksisterende kunnskap i offentlige databaser på internett med hovedvekt på rødlistede arter, vernede områder, viktige naturtyper o.a. viktige miljøregistreringer (Vedlegg 4).

Uttian ble naturtypekartlagt (Naturtyper NIN) av Natur og Samfunn på oppdrag av Miljødirektoratet i 2020. På det tidspunktet Rose Haugen vurderte området var ikke denne kunnskapen lagt inn i de offentlige databasene, og inngår derfor ikke i Rose Haugens vurdering av området. På bakgrunn av dette valgte tiltakshaver å engasjere Natur og Samfunn for å vurdere verdien til naturtypene som blir berørt av reguleringsplanen. Denne omtales også i dette kapitlet. I sum svarer disse to rapportene ut forholdet til Naturmangfoldloven § 8 – 12 av detaljreguleringsplanen for Uttian Panorama del 2.

#### *Rapport Rose Haugen*

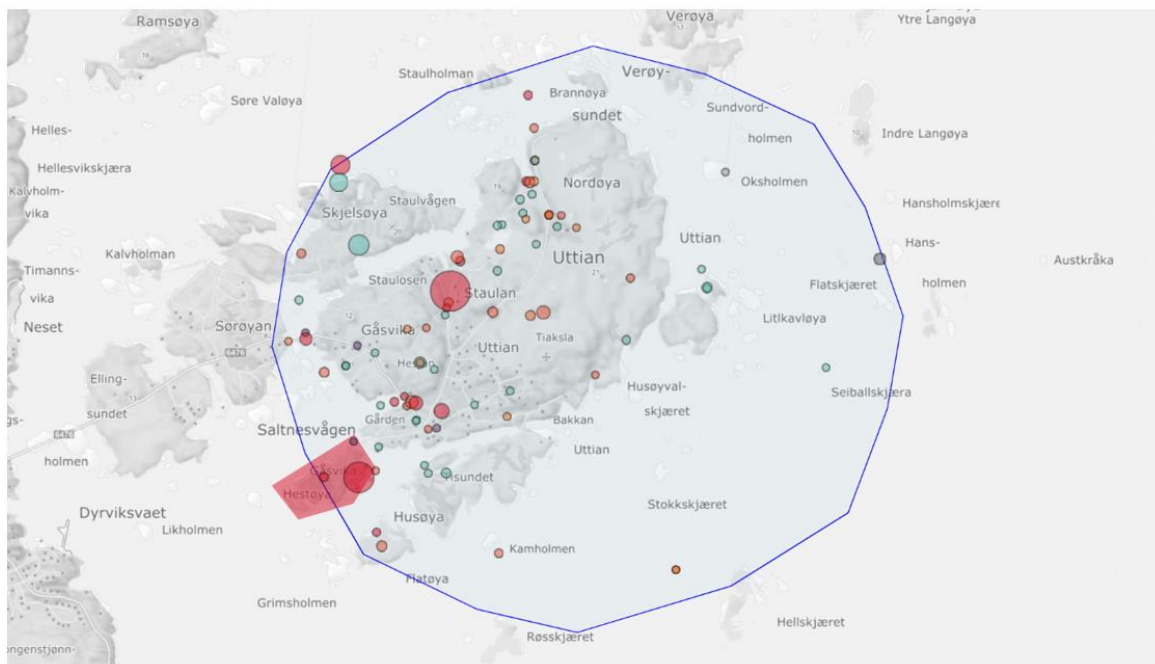
Undersøkelsen til Rose Haugen viser at det er registrert relativt mange arter som er rødlistede innenfor en «radius» på ca. 1,5 km fra detaljreguleringsplanen for «Uttian 2», med deler av Gnr./bnr.: 26/209 og 26/6, i Frøya kommune. Innenfor selve reguleringsområdet er det ikke registrert noen arter innenfor rødliste- kategorier, og heller ikke innenfor kategorien NT (nær truet). Det er ingen arter i kategorien CR (kritisk truet) som er registrert innenfor en avstand på 1,5km fra



# FRØYA KOMMUNE

## Kraft og mangfold

reguleringsområdet. Innenfor en radius på 1,5 km er det registrert åtte arter i kategorien EN (sterkt truet). Dette er sju fuglearter og en karplante, men ingen av disse er nærmere enn 600m fra reguleringsområdet for «Uttian 2». Ei heller finner vi de mest typiske biotopene for disse artene, da de fleste av dem er sterkt knyttet til våtmarksområder eller sjø. Nedenfor er det tatt inn noen figurer som beskriver dette, fra rapporten til Rose Haugen (Vedlegg 4).



**Kart 1:** Kart over Uttian Panorama 2 i Frøya kommune. Inntegnet med blå ramme viser området som er undersøkt i artsdatabanken for registrerte rødlistede arter. Blå ramme for undersøkelsen er ca. 1,5 km fra det planlagte regulerte området for «Uttian 2». Yttergrensen til det undersøkte området er i nord, nord for Brannøya, øst, øst for Flatskjæret, i sør, Røsskjøret og i vest, vest av Meliaunskjæret. De fleste registreringene er av arter som ikke er truet (LC, grønne sirkler) og arter som er introdusert (f. eks. mink og sitkagran, lilla sirkler). Kart er hentet fra [artskart.artsdatabanken.no](https://artskart.artsdatabanken.no)

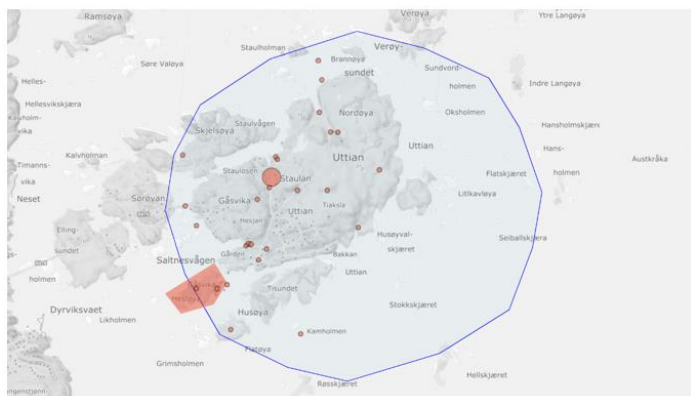


# FRØYA KOMMUNE

## Kraft og mangfold



**Kart 1b:** Kart over Uttian Panorama 2 i Frøya kommune. Inntegnet med blå ramme viser området som er undersøkt i arts databanken for registrerte rødlistede arter. Blå ramme for undersøkelsen er ca. 1,5 km fra det planlagte regulerede området for «Uttian 2». Markerte områder og sirkler i rødt viser registreringer av arter som er sterkt truet (EN) iht. Norsk rødliste.



**Kart 1c:** Kart over Uttian Panorama 2 i Frøya kommune. Inntegnet med blå ramme viser området som er undersøkt i arts databanken for registrerte rødlistede arter. Blå ramme for undersøkelsen er ca. 1,5 km fra det planlagte regulerede området for «Uttian 2». Markerte områder og sirkler i rødt viser registreringer av arter som er sårbar (VU) iht. Norsk rødliste.

I kategorien VU (sårbar) er det registrert seks fuglearter, en dyreart (oter), en fiskeart (ål) og tre typer sopp innenfor en radius på 1,5km fra reguleringsplanen for «Uttian 2». Av disse er kun to av artene registrert nærmere enn 300m fra reguleringsområdet for «Uttian 2». Dette er gul slimvokssopp som er registrert 110m ifra i sørøst og oter som er registrert 180m ifra. Av fugleartene er det storspove som er registrert nærmere enn 500m ifra «Uttian 2», den er registrert som nærmest 380m ifra (Vedlegg 4).

Det er ingen vernede områder eller foreslått vernede områder i nærområdet til «Uttian 2». Det nærmeste er Stormyra naturreservat (3,5 km unna i sør), på Inntian. Det neste er «Froan naturreservat og landskapsvernområde med tilhørende dyrelivsfredning» (11km i nord). Ingen av disse eller andre vernede områder vil bli negativt berørt av tiltak tenkt ved «Uttian 2». Likeledes er det ingen viktige registrerte helhetlige kulturlandskap i naturbase, i nærhet til «Uttian 2». Det nærmeste ligger på Inntian, 4,4km unna i sør. De to neste ligger henholdsvis 5,0km unna i nordvest på Rottingen og 5,4km unna i nordvest ved Vikasundet (Vedlegg 4).

Det er ingen registrerte MiS (Miljøregistreringer i Skog) eller vernede vassdrag som vil bli berørt ift. planlagte tiltak for «Uttian 2». De nærmeste MiS og vernede vassdrag ligger inne på Hitra, og vil følgelig ikke berøres (Vedlegg 4).

Det ligger tre områder med viktige naturtyper nærmere enn 4-500 m i fra «Uttian 2». De tre områdene er alle kategorisert som den viktige naturtypen «Naturbeitemark», og den nærmeste ligger bare 40 m sør for reguleringsområdet. De to andre ligger henholdsvis 115m i østlig retning og 165m unna i nordvest (Vedlegg 4). Disse områdene er vist i figur 9 med grønn skravur som vi finner igjen i kart 4 i rapporten til Rose Haugen.





### *Rapport Natur og Samfunn*

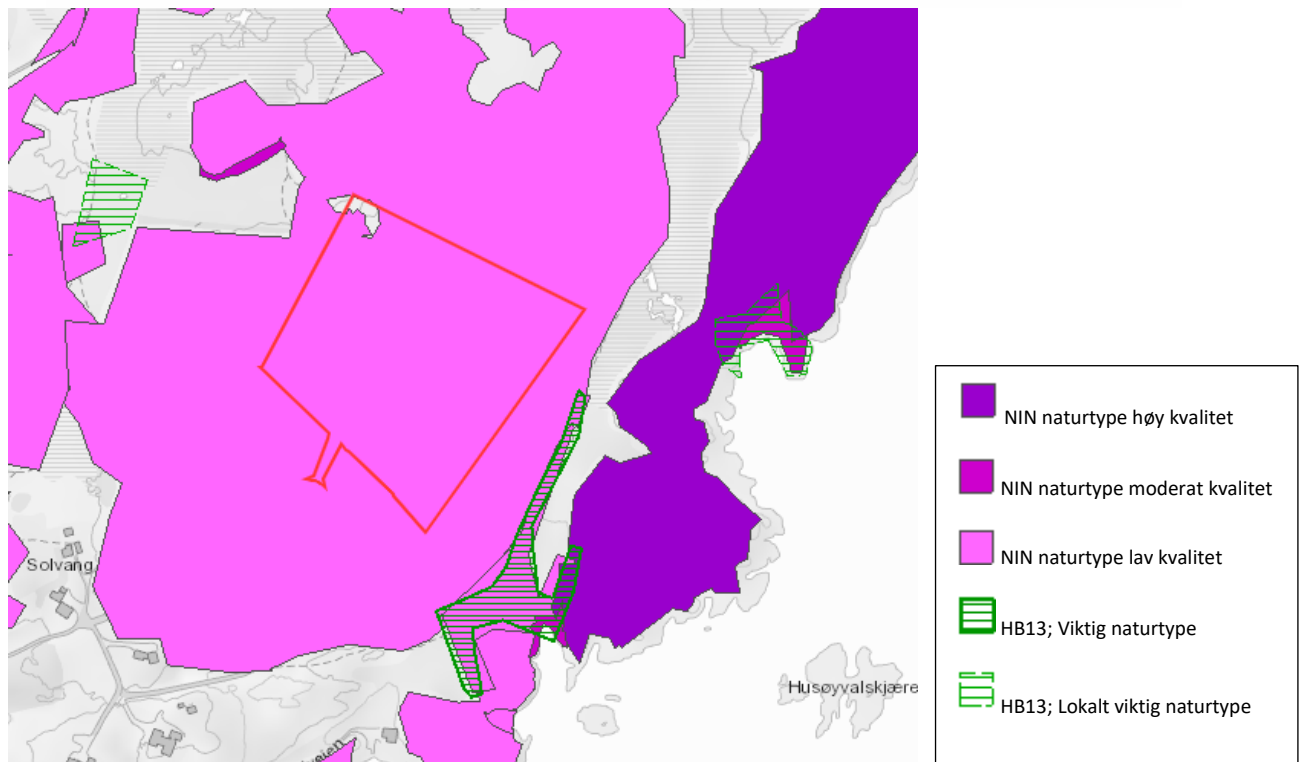
På oppdrag fra Kystplan gjennomførte Natur og Samfunn AS en verdisetting av naturtypene som vil bli berørt av utbyggingen. I det følgende beskrives de funn som ble gjort i området:

Planområdet ligger i et kupert område med fattig berggrunn og overveiende triviell flora. Området er dominert av fattig kystlynghei i litt mosaikk med bart fjell. Det inngår også enkelte små arealer med jordvannsmyr og dels nedbørsmyr som synes å være påvirket av torvtekking. Små pytter, muligens som et resultat av torvtekkingen ligger spredt i forsenkninger i de samme områdene (vedlegg 5).

Området er dominert av kalkfattig kystlynghei med litt innslag av nakent berg. All kystlyngheia i området har ikke vært brent på flere tiår. Det er litt beite av sau i området. Et bruk har saubeite på Uttian der sauene beiter dels innenfor inngjerdete områder og dels hovedsakelig vest på Uttian. Lokalfolk vurderer at det beites lite på plataået/ kollene der planområdet ligger da det er lite urter og gras som sauene beiter i det området. Området består av mer høyereliggende plataåer/ koller og ligger eksponert til. Det er fattig med dominans av røsslyng, bjønnskjegg, torvmyrull og heigråmose. Røsslyngen vurderes å være i en degenereringsfase. Røsslyngen har generelt en del sideskudd og lyngen synes å ha åpnet seg. Det er bare flekkvis og spredt med røsslyng i området og storparten har preg av degenerering, og med stort innslag av heigråmose i feltsjiktet. Området er generelt artsfattig med lite forekomster av gras og urter. På grunn av at terrenget er så grunnlendt og ligger eksponert til, virker det som området er lite gjenvokst med einer og busker (vedlegg 5).

Litt nordvest for området og dels innenfor randsonen til området har det vært plantet sitkagran. Denne har formert seg og det forekommer spredt med småbusker innenfor store deler av området. I NiN-kartleggingen fra 2020 som omfattet en større lokalitet/ område inkludert sitkagranplantasjene i området, ble påvirkningen fra fremmede arter vurdert som betydelig slik at tilstanden ble redusert til dårlig for kystlyngheia. Det vurderes at dette kan være en noe streng vurdering for planområdet som er gitt moderat påvirkning fra sitkagran (vedlegg 5).

Det er ikke registrert noen rødlistearter og samlet sett er arealet satt til moderat stort for området som ble avgrenset i 2020, slik at verdien for naturmangfold er moderat (vedlegg 5).

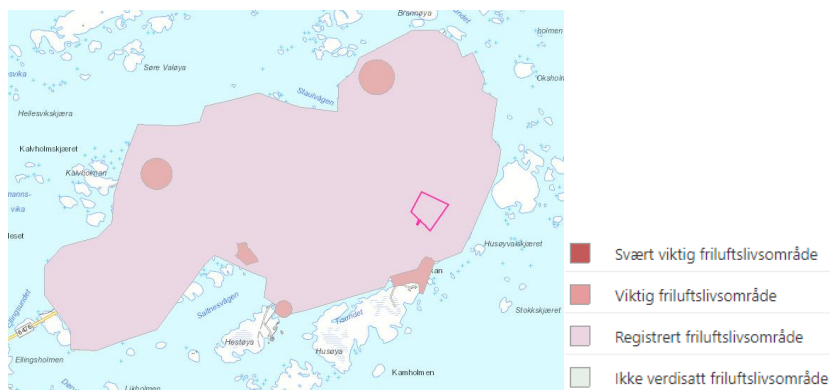


Figur 9: Registrerte naturtyper i området. Planområde vist med rød strek (kilde: kart.gislink.no).

## 2.7 SOSIAL INFRASTRUKTUR

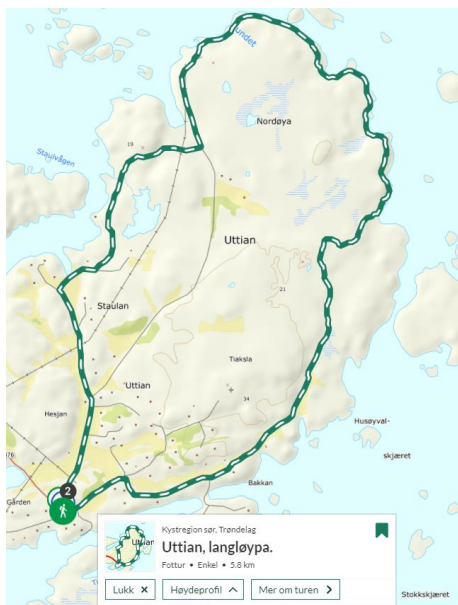
### 2.7.1 REKREASJON OG FRILUFTSLIV

Planområdet ligger innenfor et område som er kartlagt som friluftslivsområdet Uttian. Dette området omfatter så og si hele Uttian, og har verdi som et registrert friluftslivsområde.

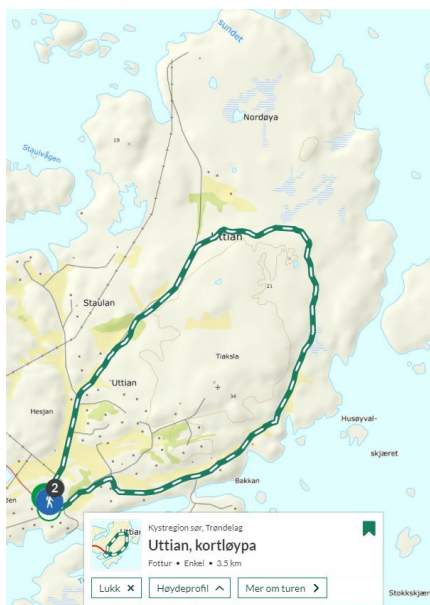


Figur 10: Kartlagte friluftslivsområder på Uttian med verdisetting (kilde: kart.gislink.no).

I faktaarket for det kartlagte friluftsområde Uttian fremheves blant annet turstien rundt øya (gislink.no). Dette er den eneste beskrevne friluftslivsverdien som kan bli påvirket av dette planforslaget. På Ut.no er det registrert både en kortløype og en langløype på Uttian. Begge disse går utenfor planområdet, og blir derfor ikke berørt av planforslaget (Ut.no).



Figur 11: Langløypa på Uttian (ut.no)



Figur 12: Kortløypa på Uttian (ut.no).

Det finnes to stier innenfor planområdet. Utfra egne observasjoner gir liten grad av slitasje grunn til å tro at disse stiene er i svært liten bruk. Dette bekreftes også av tiltakshaver.

Området har ingen spesiell funksjon, og er ikke opparbeidet for bruk av barn og unge. Det er ikke kjent at barn og unge benytter området per i dag.

Planområdet ligger utenfor 100 meters belte for strandsonen.

Nærmeste opparbeidede lekeplass ligger ved Nesset barnehage ca. 5,3 km fra planområdet. Ved Sistranda barneskole, ca. 8,2 km. unna, finnes det både ballplasser og lekeplasser. På Sistranda finner vi også svømmebasseng og idrettsanlegg med blant annet innendørs kunstgressbane, utendørs fotballbane samt klatrevegg.

## 2.7.2 TJENESTER – UTDANNING, HELSE OG ANDRE

Nærmeste barnehage er Nesset barnehage som ligger på Nesset, ca. 5,3 km fra planområdet. Dette er en 4-avdelings barnehage, fordelt på 2 småbarns- (21 plasser) og 2 storbarns-avdelinger (36 plasser). Avstanden til barnehagen gjør at det forventes at de fleste vil levere barna med bil. I tillegg til denne finnes det to barnehager på Sistranda; Sistranda Kystbarnehage (privat) og Rabben barnehage (privat) (kilde: froya.kommune.no). Ifølge kommunalsjef oppvekst og kultur ved Frøya kommune, har Nesset barnehage ledig kapasitet per i dag. Barnehagekapasiteten i kommunen som sådan begynner å bli full, sett ut fra prognosene. Det forventes derfor at det vil komme utvidelser i pressområdet Nabeita – Hammarvik – Sistranda, men per i dag foreligger det ikke konkrete planer for dette (Håvard Holte Os, kommunalsjef oppvekst og kultur).

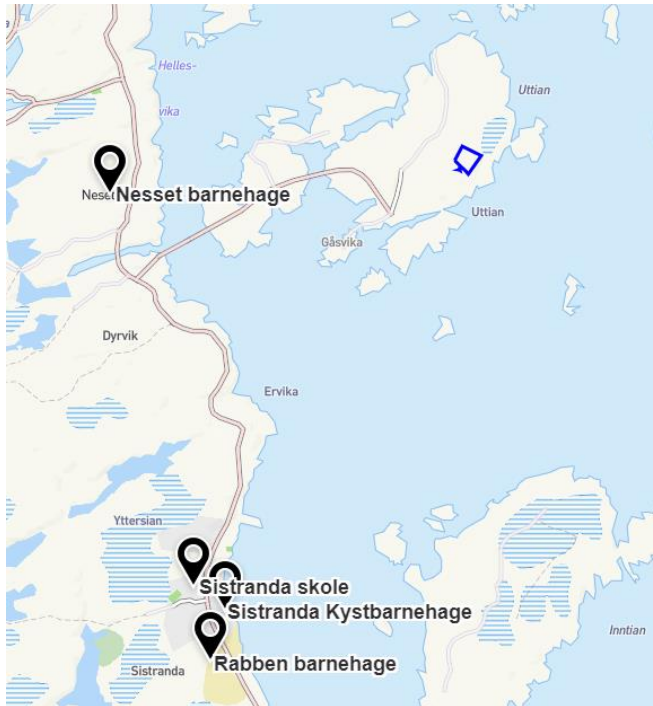
Nærmeste skole er Sistranda barneskole som ligger på Sistranda, ca. 8,2 km. fra planområdet. Dette er den største skolen i Frøya kommune med 204 elever fordelt på 1.-7. trinn (kilde: froya.kommune.no). Ifølge kommunalsjef oppvekst og kultur har Sistranda barneskole god kapasitet (Håvard Holte Os, kommunalsjef oppvekst og kultur).



# FRØYA KOMMUNE

## Kraft og mangfold

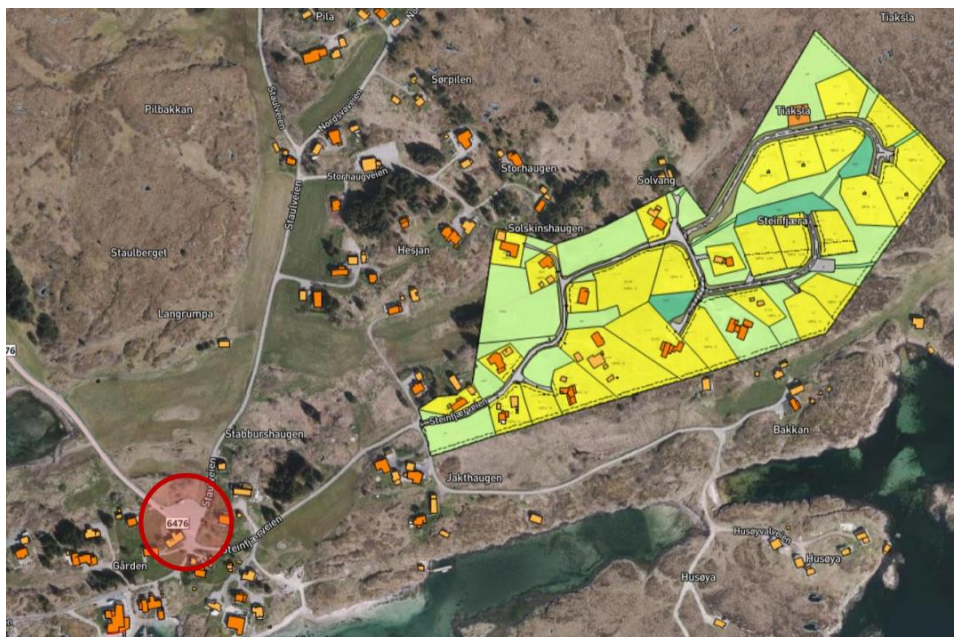
På Sistranda ligger også Frøya ungdomsskole. Ifølge kommunens hjemmeside er dette en 8. – 10. skole som per i dag har 131 elever. Kapasiteten på Frøya ungdomsskole nærmer seg full, og ifølge kommunalsjef oppvekst og kultur er det planer om å utvide denne skolen (Håvard Holte Os, kommunalsjef oppvekst og kultur).



Figur 13: Oversikt skole og barnehager.

Avstanden fra skolen til bussholdeplassen ved boligfeltet på Uttian er ca. 7,5 km. Dette er lengre enn kravet til gratis skoleskyss for alle aldersgrupper inkl. videregående skole. Bussholdeplassen er lokalisert ved snuplassen der Uttiveien slutter og Steinfjærveien begynner, ca. 1 km fra planområdet (se figur 14).





**Figur 14: Lokalisering av bussholdeplass vist med rød sirkel.**

Det er ikke kjent at planområdet benyttes av skoler eller barnehager i forbindelse med turer, ekskursjoner eller lignende.

### 3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Reguleringsplanen er utarbeidet som detaljregulering jfr. Plan- og bygningslovens § 12-3.

Plankartet er utarbeidet ved hjelp av FKB kartdata basert på koordinatsystem UTM-sone 32 basert på EUREF89 og høydegrunnlag NN2000. Tilhørende sosi-fil er utarbeidet i versjon 4.5.

Planens ID er 202011.

### 3.1 REGULERINGSFORMÅL

Planforslaget omfatter et område på ca. 43 daa. med boligbebyggelse, med inntil 12 boenheter.

Området vil ha adkomst via en avkjøring fra Steinfjærveien. Det er vurdert et alternativ der adkomstvegen kobles direkte på eksisterende adkomstveg (Stenfjærveien), med avkjøring til tomtene 5, 6, 7 og 8 i eksisterende reguleringsplan for Uttian Panorama gnr. 26 bnr. 6 m.fl. En slik løsning ville medført større endringer av allerede vedtatt reguleringsplan, og ble derfor ikke valgt.

Planen omfatter følgende formål:

### 3.1.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1.1.1 Boligbebyggelse (1110 – B)

Formålet omfatter småhus på ett til to plan. Det avsettes areal for inntil 12 boligtomter (B-1 – B-12) i planområdet.

### 3.1.1.2 Energianlegg (1500 - BAB)

Formålet omfatter areal for ny trafo for det nye boligområdet.



### 3.1.1.3 Renovasjonsanlegg (1550 – f\_BRE)

Formålet omfatter felles renovasjonsanlegg for alle boligene i planforslaget.

### 3.1.1.4 Uteoppholdsareal (1600 – f\_BUT)

Formålet omfatter felles uteoppholdsareal for boligområdet. Det er avsatt et areal på ca. 3,1 daa. til formålet.

### 3.1.1.5 Lekeplass (1610 – f\_BLK)

Formålet omfatter felles lekeplass for boligområdet. Det er avsatt et areal på ca. 2,5 daa. til formålet.

---

## 3.1.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 3.1.2.1 Veg (2010 – f\_SV)

Formålet omfatter avkjørsel fra Steinfjærveien, felles adkomstveg til boligområdet, felles interne veier i tomtefeltene og vendehammer. Vei skal opparbeides med kjørebane i en bredde på minimum 4 m.

### 3.1.2.2 Fortau (2012 – f\_SF)

Formålet omfatter fortau i 2 meters bredde langs adkomstveg og interne veger i planforslaget.

### 3.1.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018 – f\_SVT)

Formålet omfatter veiskjæringer og fyllinger i tilknytning til veien samt ledningsnett (vann/ avløp/ strøm).

---

## 3.1.3 GRØNNSTRUKTUR

### 3.1.3.1 Turvei (3031 – f\_GT)

Formålet omfatter felles turveier som skal opparbeides med minimum 2 m bredde.

---

## 3.1.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

### 3.1.4.1 Landbruksformål (5110 - LNFR)

Formålet omfatter områder som skal brukes eller sikres til landbruk.

---

## 3.1.5 AREALOPPGAVE

Arealoppgave for planforslaget er vist i tabell 1.

Tabell 1: Arealoppgave

| Arealformål     | Felt navn | Størrelse (i dekar) | Maksimalt tillatt BRA (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|-----------|---------------------|-----------------------------------------|
| Boligbebyggelse | B-1       | 1,65                | 450                                     |
|                 | B-2       | 1,58                | 450                                     |
|                 | B-3       | 1,43                | 450                                     |
|                 | B-4       | 1,18                | 415                                     |
|                 | B-5       | 1,73                | 450                                     |



|                                          |       |              |     |
|------------------------------------------|-------|--------------|-----|
|                                          | B-6   | 1,12         | 391 |
|                                          | B-7   | 2,22         | 450 |
|                                          | B-8   | 1,40         | 450 |
|                                          | B-9   | 1,72         | 450 |
|                                          | B-10  | 1,77         | 450 |
|                                          | B-11  | 1,58         | 450 |
|                                          | B-12  | 2,0          | 450 |
| Uteoppholdsareal                         | f_BUT | 3,13         |     |
| Lekeplass                                | f_BLK | 2,49         |     |
| Veg                                      | f_SV  | 1,99         |     |
| Annen veggrunn – tekniske anlegg         | f_SVT | 2,75         |     |
| Fortau                                   | f_SF  | 0,89         |     |
| Turveg                                   | f_GT  | 0,28         |     |
| Landbruksformål                          | LNFR  | 11,86        |     |
| Andre typer bebyggelse og anlegg (trafo) | BAB   | 0,06         |     |
| Renovasjonsanlegg                        | f_BRE | 0,02         |     |
| <b>SUM AREAL</b>                         |       | <b>42,85</b> |     |

### 3.1.6 BYGGESKIKK OG ESTETIKK

Den nye bebyggelsen vil bli i samme stil som eksisterende. Høyden på husene vil bli styrt med maks mønehøyder. Dette betyr at noen bygg kun kan bygges i en etasje. Det tillates bygg med tradisjonelt saltak, men også pulttak og flate tak. Det legges vekt på farge og materialvalg. Det tillates kun tre og stein.

## 3.2 HENSYNSSONER

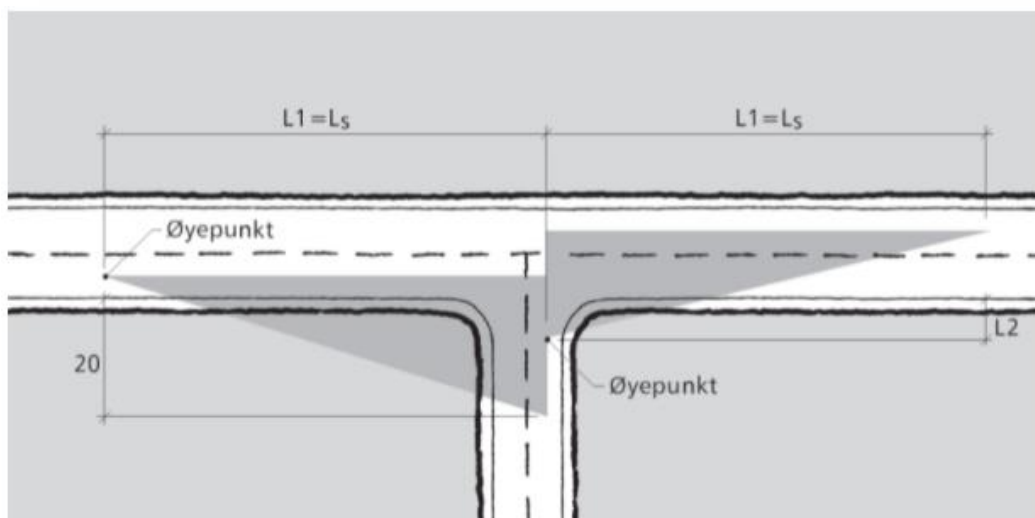
For å beregne krav til frisikt, benyttes Statens vegvesen håndbok N100 som vist i figur 15.

For hele planområdet gjelder: For «boligvei» med fartsgrense 50 km/t og årsdøgntrafikk < 500, benyttes følgende parameter: L1 = stoppsikt, Ls = 45, L2 = Øyepunktets avstand inn i sekundærveg = 6 m.



# FRØYA KOMMUNE

## Kraft og mangfold



Figur 15: Beregning av frisiktsone (kilde: Statens vegvesens håndbok N100)

Frisiktlinjene berører kun areal avsatt til veg, fortau og annen veggrunn. Da ingen av disse formålene vil hindre fri sikt, er det ikke nødvendig at planforslaget innehar frisiktsoner.

Frisiktlinjer på 6x45 m er tegnet inn for hvert kryss i plankartet.

### 3.2.1 SIKRINGS- STØY OG FARESONER, PBL § 11-8, a

#### 3.2.1.1 Faresone høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

Hensynssone H370 omfatter trasé for ny høyspentkabel (jordkabel) til ny trafostasjon (BAB) med en buffer på 1 meter til hver side av kabelen.

## 3.3 BEBYGGELSER

### 3.3.1 PLASSERING OG UTFORMING

Planområdet er ikke bebygd fra før. Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for eneboliger. Planen tilrettelegger for inntil 12 eneboligtomter.

Boligbebyggelsen skal tilpasses omgivelsene. I tillegg til enebolig tillates det å oppføre garasje og uthus eller lignende på hver tomt. Det skal nyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelsene. Tre og stein skal være utrykket for bygningene. Bygningene skal ha mørk jordbunden farge i skalaen fra grå til brun. Det tillates også ubehandlet treverk som naturlig gråner. Hvite hus tillates ikke. Tak-materialer skal være matt/ sort og av ikke reflekterende karakter. Bebyggelsen tillates oppført med saltak, pulttak eller flatt tak.

Terrenghøyden for boligtomtene og vegene er i størst mulig grad tilpasset dagens terreng, for å begrense behovet for skjæringer/ fyllinger. Grunnarbeid skal tilpasses nabotomter og eksisterende terreng i og utenfor planområdet. Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig slik at en unngår høye fyllinger og videre silhuettvirkning. Skjæringer og fyllinger på tomtene skal tilsås.





# FRØYA KOMMUNE

## Kraft og mangfold

3D-illustrasjoner viser mulig plassering og utforming av planforslaget. Figur 16 viser en illustrasjon av dagens situasjon i området, med eksisterende bebyggelse vist med lyse bygningskropper. Figur 17 viser en illustrasjon av ny situasjon i området, med planforslagets foreslåtte adkomstveg, tomtenes terrenghøyde og bebyggelsens volum og høyde (maks. utnytting iht. tabell 3 er lagt til grunn for all visualisering). Figur 18 viser en illustrasjon av boliger i planområdet sett fra sørøst. Lyse bygninger til venstre er eksisterende bygg. Plassering av boliger er veiledende, men tar utgangspunkt i situasjonsplanen i vedlegg 8.

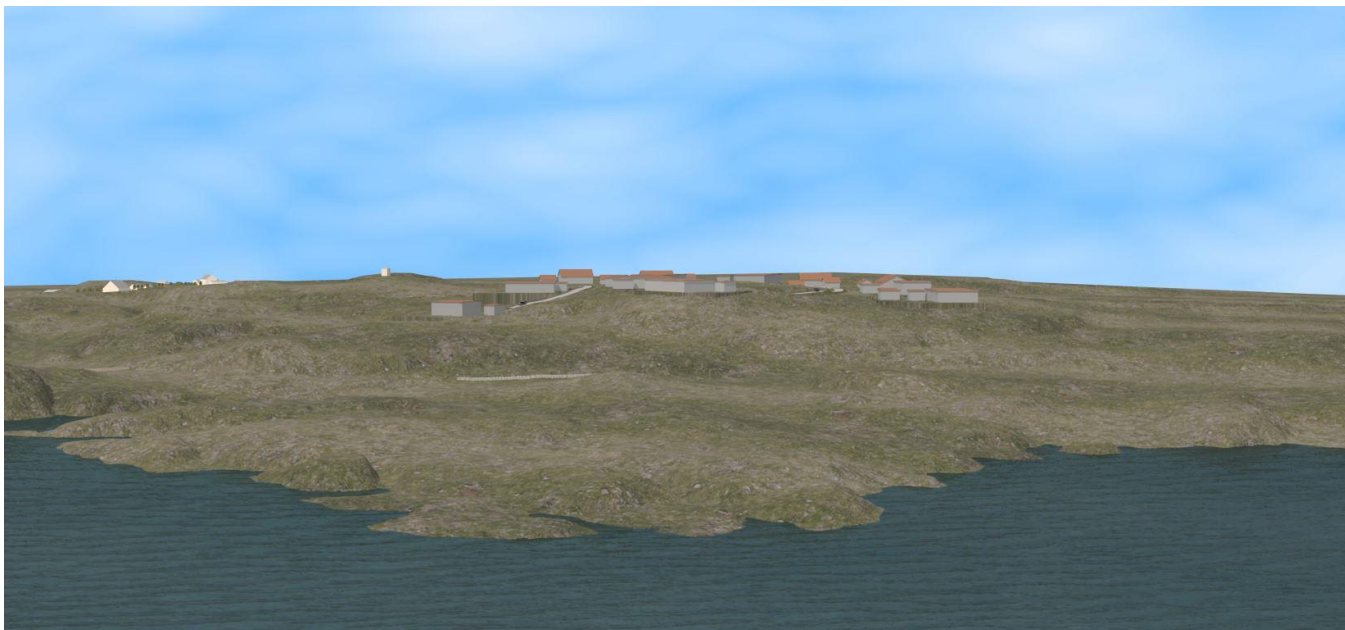


Figur 16: Dagens situasjon sett fra nordøst.



Figur 17: Ny situasjon sett fra nordøst.





Figur 18: 3D- illustrasjon av boliger i planområdet sett fra sørøst. Lyse bygninger til venstre er eksisterende bygg. Plassering av boliger er veiledende.

### *Byggegrenser*

Byggegrensen fra formålsgrense bolig mot veg er satt til 8 meter fra senterlinje veg.

Byggegrense fra formålsgrense bolig er satt til 2 meter fra LNFR-areal, turvei, uteoppholdsareal og lekeareal.

Byggegrensen mellom boligtomter er satt 4 meter fra formålsgrensen, for å ivareta brannkrav på 8 m.

Byggegrensen fra trafo til boligeiendom er satt til 5 meter, for å ivareta brannkrav.

---

### 3.3.2 TEKNISK – UTNYTTELSE OG HØYDER

Et overordnet grep er at høydene til de nye boligene skal være så lave som mulig, for å i størst mulig grad begrense silhuettvirkninger og unngå at de nye boligene blir for dominerende i landskapet. Tilgrensende plan har bestemmelse om maksimal mønehøyde på 36 moh.

På grunn av høydeforskjeller i terrenget og for at nye bygg i dette planforslaget ikke skal bli høyere enn eksisterende og planlagte bygg i tilgrensende reguleringsplan, vil maks mønehøyde/ topp gesimshøyde på planlagte bygg variere. Maksimal høyde for møne-/ topp gesims settes til 36 moh. Kun tomt B-1 og B-2 blir så høye. Tomtene B-5, B-6, B-9 og B-11 grenser direkte til uteoppholdsarealet med den lille toppen i planområdet. Tomtene er plassert rundt og nedenfor denne lille høyden. Dette er de høyest liggende tomtene (31 moh.) i planområdet. For å begrense silhuettvirkningen er maks kotehøyde for møne-/ topp gesims for disse tomtene satt til 35,5 moh.

Høyden på byggene er også tilpasset hverandre, slik at sikten opprettholdes og for at silhuettvirkningen blir så lav som mulig. Dette kommer tydelig fram for tomtene B-7, B-10 og B-12, der terrenget faller mot øst med ca. 1 m for hver tomt. Maks kotehøyde for topp møne/ gesims er for



# FRØYA KOMMUNE

## Kraft og mangfold

tomt B-10 1,5 meter lavere enn tomt B-7. Maks kotehøyde for topp møne/ gesims for tomt B-12 er 2 meter lavere enn for tomt B-10. Tomt B-12 som blir liggende ytterst mot skråningen i øst, er valgt å ha en lav høyde for å begrense silhuettvirkningen.

Tomt B-8 ligger nært tomt 6 i reguleringsplan for Uttian Panorama gnr. 26 bnr. 6 mfl. Da tomt 6 har bestemmelse om maks mønehøyde på 27 moh. settes maks mønehøyde/ topp gesimshøyde på boligtomt B-8 til samme nivå.

3D-illustrasjonen nedenfor viser hvordan silhuetten fra bebyggelsen blir fra Husøyvalskjæret i sørøst. Høydene på planert terreng og boligbygg er slik det fremgår av tabell 2. Tomtene er bebyggt med beregnet utnyttingsgrad slik det går fram av tabell 3, og plassering av bolighus, garasje og uthus er identisk med situasjonsplanen (vedlegg 8).



Figur 19: 3D-visualisering av planlagte bygg på boligtomtene (bolighus, garasje og bod), sett fra sjøen i sørøst (lille bilde). Plassering av bygg er veiledende.

Maks gesimshøyde/ mønehøyde varierer fra 4,5 m. til 7,5 m. Dette fører til at antall etasjer varierer mellom tomtene. Tomtene B-1, B-2, B-3, B-7, B-8 og B 10 kan bebygges med to etasjer, resterende med en etasje. Høydene oppsummeres i tabellen under.

Tabell 2: Høydebestemmelser

| Tomt | Maks høyde<br>gjennomsnittlig<br>ferdig planert<br>terreng (moh.) | Maks kotehøyde<br>for møne-/ topp<br>gesimshøyde.<br>(moh.). | Høyde på bygg fra<br>gjennomsnittlig<br>ferdig planert<br>terreng (meter). |
|------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| B-1  | 30                                                                | 36                                                           | 6                                                                          |
| B-2  | 30                                                                | 36                                                           | 6                                                                          |
| B-3  | 27                                                                | 34,5                                                         | 7,5                                                                        |
| B-4  | 28                                                                | 32,5                                                         | 4,5                                                                        |
| B-5  | 31                                                                | 35,5                                                         | 4,5                                                                        |
| B-6  | 31                                                                | 35,5                                                         | 4,5                                                                        |



|      |      |      |     |
|------|------|------|-----|
| B-7  | 29   | 35   | 6   |
| B-8  | 21,5 | 27   | 5,5 |
| B-9  | 31   | 35,5 | 4,5 |
| B-10 | 28   | 33,5 | 5,5 |
| B-11 | 31   | 35,5 | 4,5 |
| B-12 | 27   | 31,5 | 4,5 |

Graden av utnytting er i bestemmelsene satt til maksimalt 35 % BYA, men tillater ikke mer enn 450 m<sup>2</sup> BRA per boligtomt.

Utnyttingsgrad på 35 % BYA er likt som for tilgrensende reguleringsplan for Uttian Panorama gnr. 26 bnr. 6 mfl. Kommuneplanens bestemmelser tillater inntil 40 % BYA, men av hensyn til tomtenes størrelse og tilpasning til den stedege bebyggelsen, er planforslaget lagt på et lavere nivå. Størrelsen på tomtene varierer fra 1116 m<sup>2</sup> til 2224 m<sup>2</sup>. Dette medfører også at maksimalt tillatt bebyggt areal varierer avhengig av tomtestørrelsen. For at ikke planforslaget skal åpne opp for en bebyggelse som gir en for stor belastning på omgivelsene, er det valgt å ta inn en bestemmelse om at det ikke tillates mer enn 450 m<sup>2</sup> BRA per tomt.

I situasjonsplanen og illustrasjonene som benyttes er det tatt utgangspunkt i maksimalt tillatt grad av utnytting slik det fremgår av tabell 3. Dette innebærer bolighus med ulik grunnflate og høyde. Hver boligtomt illustreres med tilhørende dobbeltgarasje på 50 m<sup>2</sup>, 1 parkeringsplass på tomt (15 m<sup>2</sup>) og en bod på 30 m<sup>2</sup>.

Tabell 3: Utnytting

| Tomt nr. | Arealformål     | Tomtestørrelse (m <sup>2</sup> ) | Utnytting, maks %-BYA = 35 | Maks m <sup>2</sup> BYA (35% - BYA) | Maks BRA tomt (m <sup>2</sup> ) | Utgangspunkt for visualisering                      |                   |                                     |                       |
|----------|-----------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------------|
|          |                 |                                  |                            |                                     |                                 | Hus grunnflate (m <sup>2</sup> ), (lengde x bredde) | Maks BRA bolighus | Garasje/parkering (m <sup>2</sup> ) | Bod (m <sup>2</sup> ) |
| B-1      | Boligbebyggelse | 1645                             | 35                         | 575,75                              | 450                             | 177,5<br>(15 m x 11,83 m)                           | 355               | 65                                  | 30                    |
| B-2      | Boligbebyggelse | 1575                             | 35                         | 551,25                              | 450                             | 177,5<br>(15 m x 11,83 m)                           | 355               | 65                                  | 30                    |
| B-3      | Boligbebyggelse | 1425                             | 35                         | 498,75                              | 450                             | 177,5<br>(15 m x 11,83 m)                           | 355               | 65                                  | 30                    |
| B-4      | Boligbebyggelse | 1184                             | 35                         | 414,4                               | 414,4                           | 319,4<br>(21 m x 15,2 m)                            | 319,4             | 65                                  | 30                    |
| B-5      | Boligbebyggelse | 1734                             | 35                         | 606,9                               | 450                             | 355<br>(24 m x 14,8 m)                              | 355               | 65                                  | 30                    |
| B-6      | Boligbebyggelse | 1116                             | 35                         | 390,6                               | 390,6                           | 295,6<br>(21 m x 14,1 m)                            | 295,6             | 65                                  | 30                    |



|      |                 |      |    |        |     |                           |     |    |    |
|------|-----------------|------|----|--------|-----|---------------------------|-----|----|----|
| B-7  | Boligbebyggelse | 2224 | 35 | 778,4  | 450 | 177,5<br>(15 m x 11,83 m) | 355 | 65 | 30 |
| B-8  | Boligbebyggelse | 1396 | 35 | 488,6  | 450 | 177,5<br>(15 m x 11,83 m) | 355 | 65 | 30 |
| B-9  | Boligbebyggelse | 1715 | 35 | 600,25 | 450 | 355<br>(24 m x 14,8 m)    | 355 | 65 | 30 |
| B-10 | Boligbebyggelse | 1772 | 35 | 620,2  | 450 | 177,5<br>(15 m x 11,83 m) | 355 | 65 | 30 |
| B-11 | Boligbebyggelse | 1579 | 35 | 552,65 | 450 | 355<br>(24 m x 14,8 m)    | 355 | 65 | 30 |
| B-12 | Boligbebyggelse | 1995 | 35 | 698,25 | 450 | 355<br>(24 m x 14,8 m)    | 355 | 65 | 30 |

### 3.4 UTEOPPHOLDSAREAL

#### 3.4.1 FELLES UTEOPPHOLDSAREAL, LEKEPLASS OG TURVEIER

I henhold til kommuneplanens arealdel for Frøya kommune § 12.2, skal hver enebolig ha minimum tilgang på 150 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal med tilstrekkelig kvalitet. I tillegg kreves det minimum et fellesareal på 350 m<sup>2</sup> for 12 nye boenheter.

Planforslaget tilrettelegger for minimum 150 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal for hver eneboligtomt med gode solforhold (se 3.4.2). I tillegg avsettes det et felles uteoppholdsareal på ca. 3,1 daa. sentralt i området. Dette området befinner seg på en liten høyde i planområdet (toppen er ca. 34 moh.), og vil derfor ha god utsikt i alle himmelretninger. Det er flere årsaker til at dette området er valgt ut som felles uteoppholdsareal. Det har en sentral beliggenhet i boligområdet med god utsikt i alle himmelretninger og gode solforhold. Å avsette dette området til felles uteoppholdsareal vil samtidig begrense silhuettvirkningen fra området, gjennom å forhindre at det høyeste punktet i planområdet blir bebygd.

Felles uteoppholdsareal kan nås fra vei i nord-øst eller ved å benytte regulerte turveier. Flere boligtomter grenser direkte inn til uteoppholdsarealet. På det felles uteoppholdsarealet tillates det oppført grillplass med benker og bord.

Planforslaget tilrettelegger også for en stor lekeplass på ca. 2,5 daa. Innenfor arealet tillates det etablering av lekeplass med tilhørende installasjoner som for eksempel sandkasse, lekeapparat og ballbane. Det tillates også å sette opp grillhytte/ gapahuk og lignende.

Mellom uteoppholdsarealet og vegen i sør og vegen i vest, er det avsatt areal til turvei. Det er også avsatt areal til en turvei på vestsiden av tomt B-8 som kan kobles sammen med turvei i reguleringsplan for Uttian Panorama gnr. 26 bnr. 6 mfl. Disse kan benyttes som snarveier, og som en forbindelse mellom uteoppholdsareal og lekeplass i planforslaget og lekeplasser i tilstøtende reguleringsplan. Dette er illustrert til venstre i figur 20. Turveier skal opparbeides med minimum 2 meters bredde. Bestemmelsen setter krav om når disse arealene skal være ferdig opparbeidet. Før





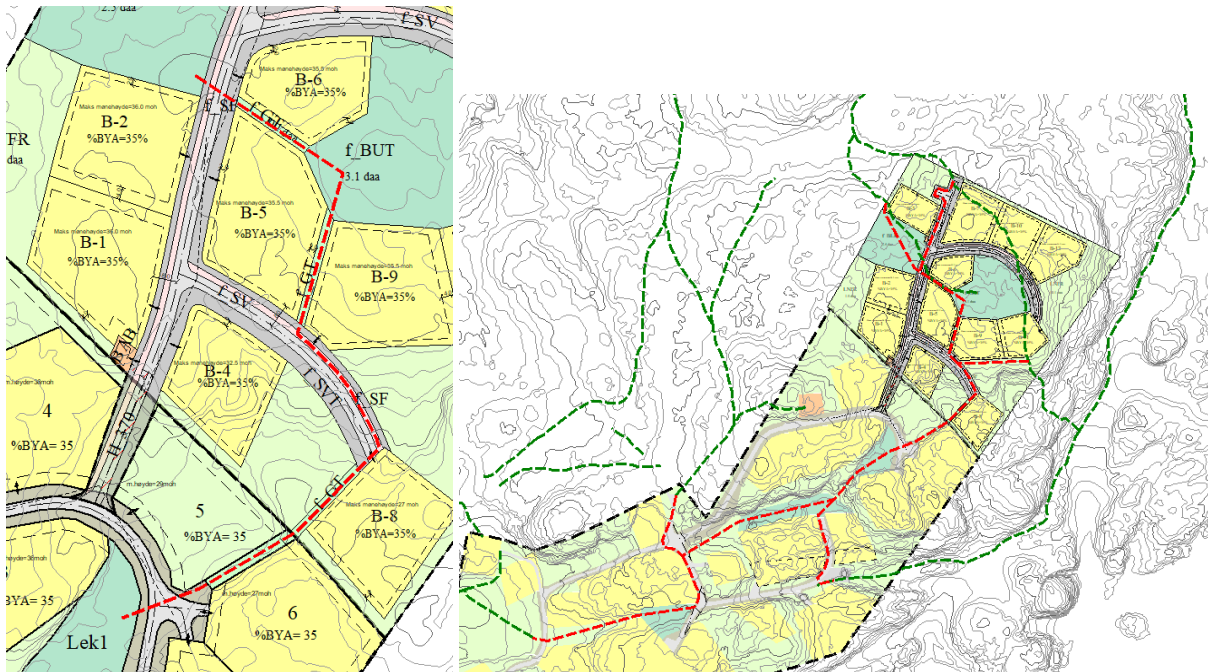
# FRØYA KOMMUNE

## Kraft og mangfold

det blir gitt ferdigattest for 1. bolig skal lekeplass være opparbeidet med minimum sandkasse og benk. Før det blir gitt ferdigattest for 6. bolig skal uteoppholdsareal være etablert med minimum en benk samt turveier være etablert. Etter etablering skal arealene overtas av boligtomteierne innenfor planområdet, til drift og vedlikehold.

Til høyre i figur 20 er eksisterende stier i området vist med grønn stiptet linje. Se kap. 2.7.1 for en omtale av de to stiene som berører planforslaget. Rød stiptet linje viser hvordan eksisterende stier kan nås ved å benytte turdrag, lekeplasser, uteoppholdsområder og andre tilgjengelige områder i planforslaget og i reguleringsplanen for Uttian Panorama «del 1».

Ved å benytte planlagte turveier eller fortau (når de er bygd) i planforslaget samt turveier og lekeplasser i eksisterende reguleringsplan, kan man ta seg helt ned til Steinfjærveien 47 (enden av rød stiptet linje helt sørvest i figuren til høyre under). Myke trafikanter vil kunne benytte dette som et alternativ for å gå langs Steinfjærveien.



Figur 20: Kobling mellom lekeplasser, uteoppholdsareal og stier i og utenfor planforslaget. Grønn stiptet linje = eksisterende stier, Rød stiptet linje = planlagte og mulige stier.

### 3.4.2 SOL/SKYGGEFORHOLD, KRIMINALITETSFOREBYGGING OG HELSE

#### *Sol/ skyggeforhold:*

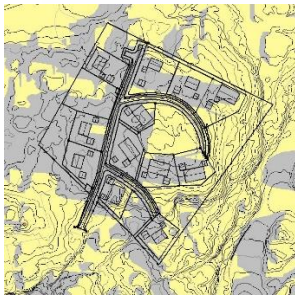
Nedenfor vises sol- og skyggeanalysen for planforslaget. Analysen har tatt utgangspunkt i de fire årstidene og viser henholdsvis for 20. mars, 20. juni, 20. september og 20. desember. For de to første månedene vises sol- og skyggeforhold for klokken 0700, 1200, 1500 og 1800. Den 20. september er solen så lav klokken 7, at det er mer hensiktsmessig å vise for kl. 8. For 20. desember vises det kun for tidspunktene 1000 og 1400, da dette er dagen før vintersolverv og solen er på sitt laveste.



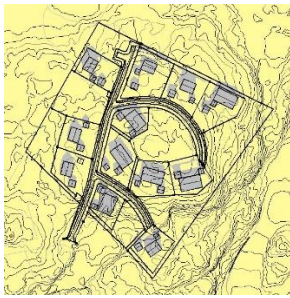


# FRØYA KOMMUNE

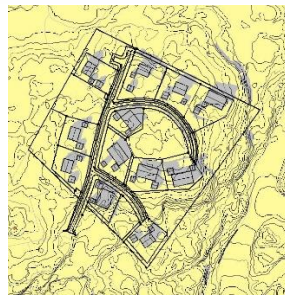
Kraft og mangfold



20. mars kl. 0700



20. mars kl. 1200



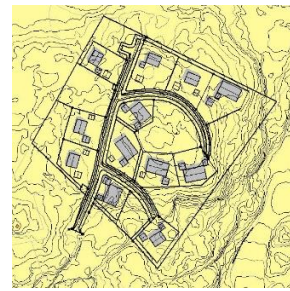
20. mars kl. 1500



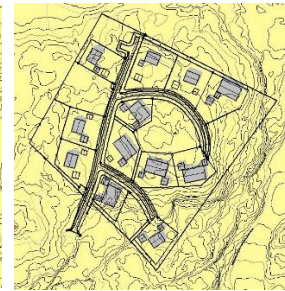
20. mars kl. 1800



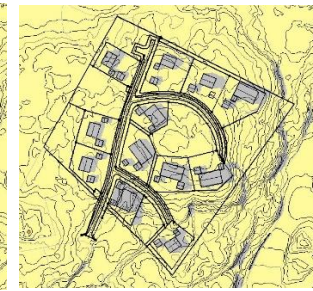
20. juni kl 0700



20. juni kl 1200



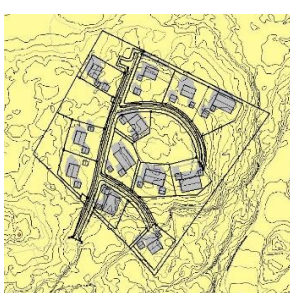
20. juni kl. 1500



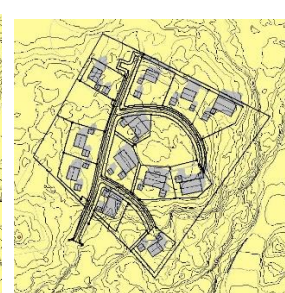
20. juni kl. 1800



20. september kl. 0800



20. september kl. 1200



20. september kl. 1500



20. september kl. 1800



20. desember kl. 1000



20. desember kl. 1400

**Figur 21: Sol- og skyggeanalyse**

Sol- og skyggeanalysen viser at området har gode lys- og solforhold gjennom hele året. Se vedlegg 10 for større illustrasjoner.

### *Kriminalitetsforebygging*

Planforslaget bidrar til kriminalitetsforebygging gjennom at området er oversiktlig, og kun har en adkomstveg med lav fart. Boligområdet har godt innsyn til lekeplassen og det felles uteoppholdsarealet.





## Helse

Gode lys- og solforhold, samt at planen legger til rette for godt med både privat og felles uteoppholdsareal og en stor lekeplass, bidrar til å legge grunnlaget for et godt nærmiljø med uformelle møteplasser og aktivitet for både barn og voksne. Bestemmelsene innehar krav om at alle boenheter skal oppføres som «tilgjengelig boenhet». Fellesareal og uteoppholdsareal skal i størst mulig grad gis universell utforming med mulighet for deltagelse og likestilt bruk for alle grupper.

### 3.5 SAMFERDSEL

Vegene innenfor planområdet skal være felles og skal vedlikeholdes av velforening/ veilag. Dette skal reguleres i tomtekjøps-avtalen.

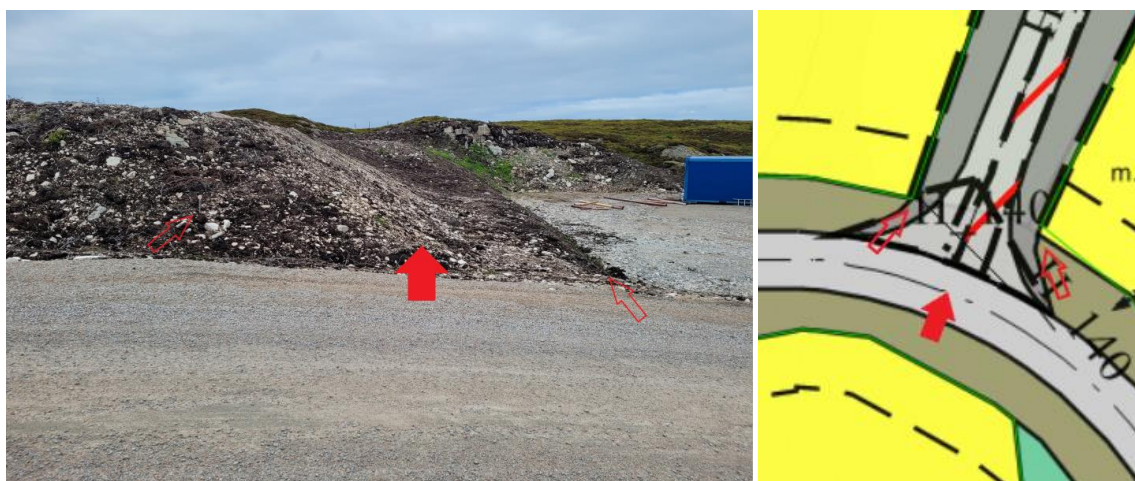
Bestemmelsen setter krav om at vegarealene skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt ferdigattest for boliger. Etter etablering skal arealene overtas av boligtomteierne innenfor planområdet, til drift og vedlikehold.

#### 3.5.1 VEG – ATKOMST OG TRAFIKKFORHOLD

Vegbredden settes til 4,0 m. I enden av veien er det avsatt areal for en vendehammer. Denne er dimensjonert for lastebil.

Adkomst inn til planområdet går via den private veien Steinfjærveien som per i dag har en fartsgrense på 50 km/t. Trafikksikkerhetsutvalget i Frøya kommune har i møte 14.04.2021 tilrådt at fartsgrensen på Steinfjærveien reduseres til 30 km/t. Dette vil også gjelde for den private delen av vegen. Ifølge tiltakshaver er dette nå godkjent av politiet, og nye skilt er bestilt.

Fra Steinfjærveien planlegges det med en avkjøring i en kurve som vil bli hovedadkomst til det nye boligfeltet. Plassering av adkomst er vist i figurene under med tykk heltrukken pil. De to mindre røde pilene uten fyll viser plassering av grensepunkt (innmålt).



Figur 22: Plassering av adkomst fra Steinfjærveien til adkomstveg for planlagt boligområde. Dagens situasjon til venstre, og planlagt forslag til høyre. Tykk rød heltrukken pil viser punkt for avkjøring. De mindre røde pilene uten fyll, viser plassering av grensepunkt.

Generelt ønsker en ikke å etablere kryss i kurver eller høybrekk som følge av mulighet for dårlige siktforhold, men for et begrenset antall boenheter så vurderes det at det ikke er noen store utfordringer ved dette. For ytterligere opplysninger henvises det til vedlegg 3.

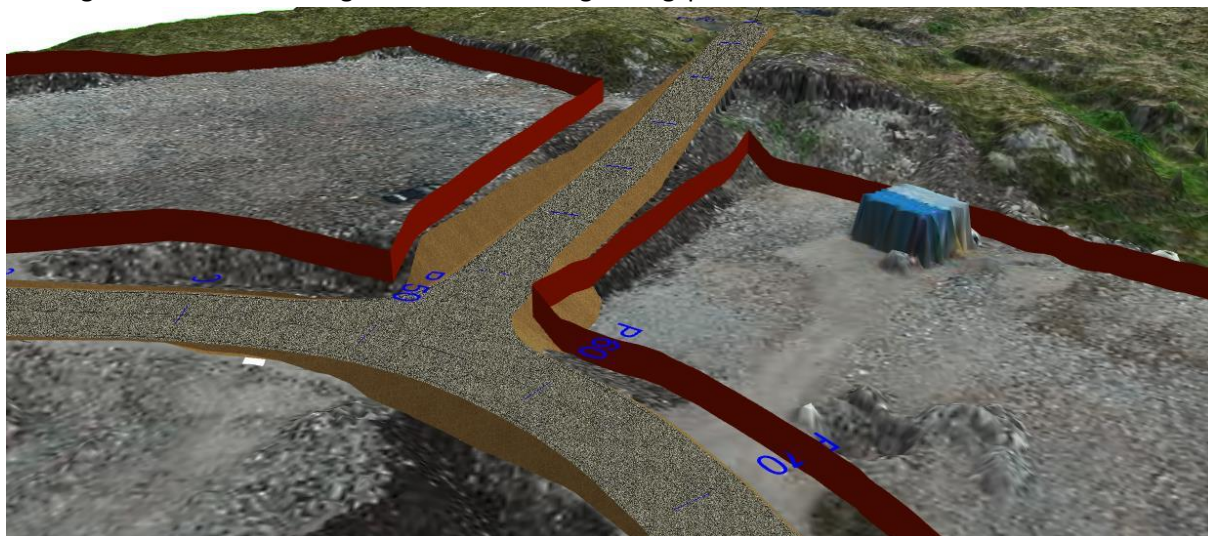


# FRØYA KOMMUNE

## Kraft og mangfold

Ved avkjøringen fra Steinfjærveien må det benyttes støttemur mot boligtomt i vest (tomt 4 i reguleringsplan for Uttian Panorama «del 1») på grunn av høydeforskjell mellom vegbane og boligtomt. Dette for at ikke skråningsutslag skal berøre boligtomten. Dette er hensyntatt i bestemmelsene. Mot øst må det settes opp kjørehinder ned mot boligtomt 5, på grunn av høydeforskjell mellom tomt og veg. Dette er også hensyntatt i bestemmelsene.

Eksisterende veg må heves med ca. 1 meter for å sikre best mulig utforming til det nye krysset. Figuren under viser illustrasjon av prosjektert vegkryss. De røde «veggene» representerer tomtegrensene for tomt 4 og 5 i eksisterende reguleringsplan for Uttian Panorama «del 1».



Figur 23: 3D-illustrasjon av planlagt adkomst fra Steinfjærveien til adkomstveg for boligområdet – f\_SV (Kilde: KN Entreprenør AS).

Vegen er prosjektert av KN Entreprenør AS og dimensjonert i forhold til lastebil og en fartsgrense på 50 km/t. Vegen er prosjektert slik at det skal være minst mulig behov for skjæringer og fyllinger. Lengdeprofiler som viser høyden og stigningsforhold på vegene finnes i vedlegg 11.

Da det kun tilrettelegges for inntil 12 boenheter, beregnes det liten trafikk på vegene innenfor planområdet. Dersom en legger til grunn høy bruk av privatbil kan en anslå 5 turer per døgn per boenhet. Dette gir at planforslaget vil øke trafikkmengden langs Steinfjærveien med ca. 60 kjøretøy per døgn. Dette er en konservativ vurdering. Sannsynligvis vil trafikkmengden bli lavere. Planforslaget er vurdert til å ha liten eller ubetydelig konsekvens for trafikksituasjonen, fremkommelighet og trafiksikkerhet. For en nærmere redegjørelse rundt dette henvises til vedlegg 3.

### 3.5.2 MYKE TRAFIKANTER

Avstanden fra planområdet til skole er lengre enn kravet til gratis skoleskyss for alle aldersgrupper, inklusive videregående skole. Steinfjærveien vil derfor benyttes som skolevei for elever som bor i planområdet.

Steinfjærveien er ikke tilrettelagt med fortau i eksisterende reguleringsplan. Myke trafikanter kan benytte regulerte turveger, lekeplasser og mindre trafikerte adkomstveger som et alternativ til å ferdes langs veien ned til Steinfjærveien 47. Herfra og ned til bussholdeplassen ved Uttiveien må gående ferdes langs veien.

Planforslaget vil ikke medføre noen betydelig trafikkøkning, og hverken ÅDT eller andel gående/syklende utløser noen krav om fortau eller liknende iht. krav for boligvei i håndbok N100. For en





nærmere beskrivelse av planforslagets virkning på trafikksituasjonen og trafikksikkerheten vises det til vedlegg 3.

Etter dialog med Frøya kommune er det valgt å avsette areal til fortau langs adkomstveg og interne veger i planforslaget. Det vil ikke være hensiktsmessig å opparbeide fortau innenfor planavgrensningen, så lenge det ikke er et gjennomgående tilbud for myke trafikanter helt ned til Uttiveien. Det er derfor tatt inn en rekkefølgebestemmelse som sier at dersom det blir en ytterligere utvidelse av boligfeltet slik kommuneplanen legger til rette for, der adkomsten blir lagt gjennom dette planområdet, skal det opparbeides fortau slik det fremgår av plankartet. Bakgrunnen for dette er at ved en ytterligere trafikkøkning i Steinfjærveien bør det stilles krav til at det opparbeides fortau langs veien ned til bussholdeplassen. Et fortau langs Steinfjærveien kan dermed kobles sammen med regulert fortau i planforslaget og gi et sammenhengende tilbud for hele området.

Innenfor planområdet er det avsatt areal for tre turveier. Disse gir enkel adkomst til felles uteoppholdsareal samt enkel forbindelse mellom uteoppholdsarealet og lekeplassen. Turveien helt i sør kobler seg på areal avsatt til turvei i reguleringsplan for Uttian Panorama «del 1». Turveiene skal opparbeides i minimum 2 m bredde, og vil kunne fungere som snarveier for beboerne.

Bestemmelsene innehar krav om at fellesareal og uteoppholdsareal i størst mulig grad skal gis universell utforming med mulighet for deltagelse og likestilt bruk for alle grupper. Det er også stilt krav om at alle boenheter skal oppføres som «tilgjengelig boenhet». Uteoppholdsarealene skal i størst mulig grad gis universell utforming med mulighet for deltagelse og likestilt bruk for alle grupper.

---

### 3.5.3 PARKERING

Ifølge kommuneplanens arealdel gjelder krav om minimum 2 parkeringsplasser per boenhet for frittliggende småhusbebyggelse og for konsentrert småhusbebyggelse. I tillegg skal det etableres 1-3 sykkelparkeringsplasser per boenhet i områder avsatt til bolig.

Planforslaget tilrettelegger for minimum 2 og maksimum 3 parkeringsplasser per boenhet. Inntil 2 av disse kan etableres i garasje. Resterende løses ved hjelp av bakkeparkering. All parkering skal løses privat på egen tomt.

Bestemmelsene stiller krav om at alle parkeringsplasser skal være forberedt for lademulighet av el-bil. Dette innebærer at det skal avsettes plass og kapasitet til egen strømkurs i sikringsskap og trekkrør fram til parkeringsplass/ garasje for enkel ettermontering av ladestasjon.

Det skal etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass per boligenhet. Dette er også sikret i bestemmelsene.

---

### 3.5.4 KOLLEKTIVTILBUD

Nærmeste bussholdeplass er omtalt i kap. 2.7.2. og vist i figur 14. Til Fv. 714 og Sistranda går det 3 daglige bussavganger i tillegg til at skolebussen har 2 avganger (se figur 24). Dette er et tilbud som fungerer for skoleskyss og arbeidstagere med normal arbeidstid, men dårlig for pensjonister som skal på handletur til kommunesenteret, eller for kveldsaktiviteter. Dette medfører at en må forvente at foreldre i stor grad vil kjøre barna på kveldsaktiviteter, men i sommerhalvåret er avstanden til Sistranda innenfor det en kan forvente at ungdommer vil sykle (vedlegg 3).



|                |                |                  |             |           |                |   |
|----------------|----------------|------------------|-------------|-----------|----------------|---|
| Start<br>07:33 | Slutt<br>07:42 | Reisetid<br>0:09 | Bytter<br>- | Pris<br>- | 524            | + |
| Start<br>08:35 | Slutt<br>08:50 | Reisetid<br>0:15 | Bytter<br>- | Pris<br>- | 5212           | + |
| Start<br>13:58 | Slutt<br>14:20 | Reisetid<br>0:22 | Bytter<br>1 | Pris<br>- | 5212 →  →  420 | + |
| Start<br>14:29 | Slutt<br>14:38 | Reisetid<br>0:09 | Bytter<br>- | Pris<br>- | 524            | + |
| Start<br>16:38 | Slutt<br>16:55 | Reisetid<br>0:17 | Bytter<br>1 | Pris<br>- | 5212 →  →  420 | + |

Figur 24: Bussavganger fra Uttian til Sistranda (Kilde: AtB.no).

### 3.5.5 VARELEVERING OG ATKOMST FOR STORE KJØRETØY

Det er tilrettelagt med vendehammer i enden av hovedvegen som går gjennom boligområdet fra sør til nord. Hovedhensikten med denne er å legge til rette for at renovasjonsbil skal kunne snu trafiksikkert i forbindelse med henting av husholdningsavfall. Denne vil også kunne fungere som en fremtidig adkomstveg/ avkjørsel ved en ytterligere utvidelse av boligområdet, i tråd med kommuneplanens arealdel.

## 3.6 VANNFORSYNING- OG AVLØP

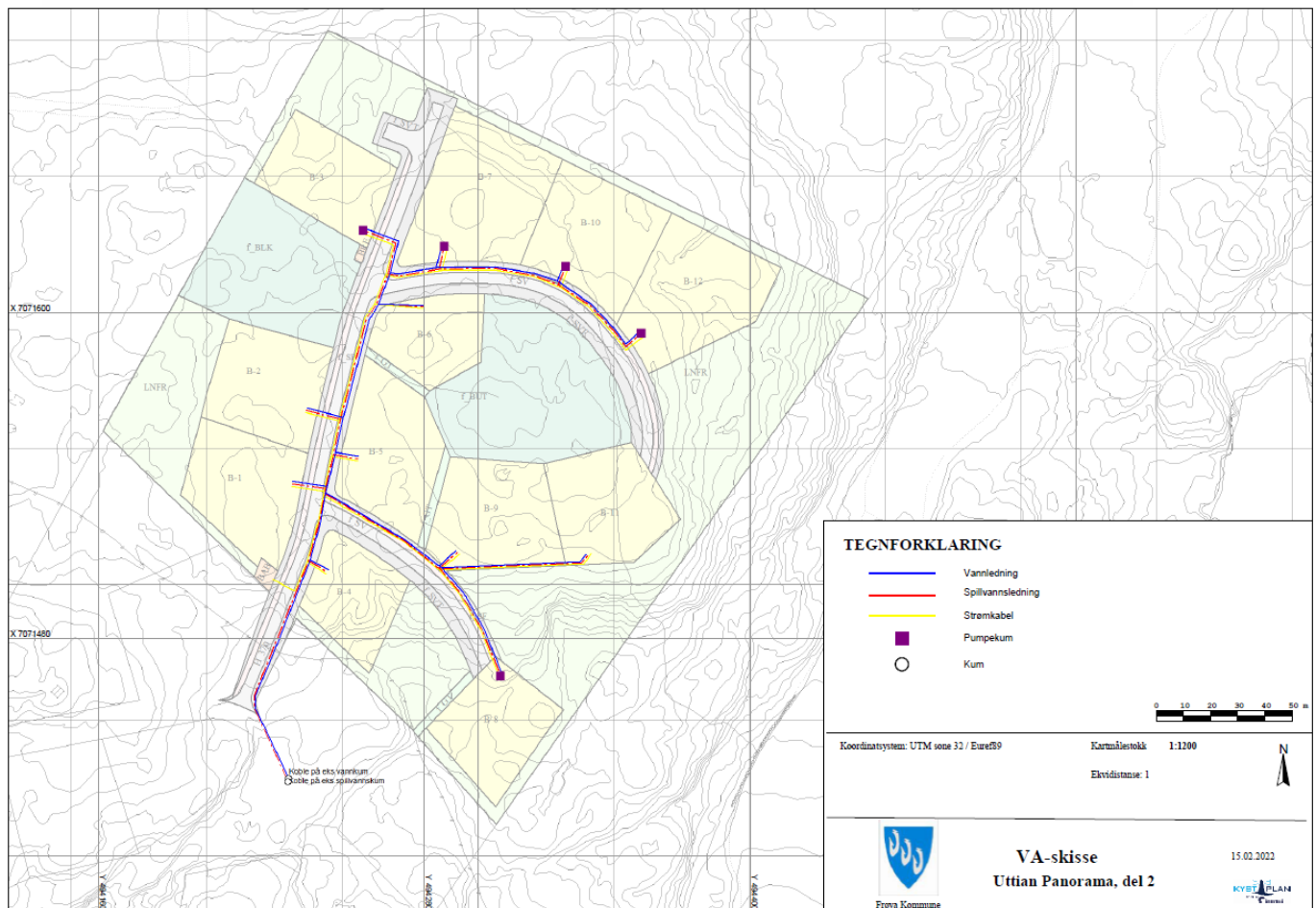
I forbindelse med reguleringsplan for Uttian Panorama «del 1», er det opparbeidet vannforsyning og felles avløpsanlegg. Dette ledningsnett ligger langs veien som blir adkomstveg til planforslaget. Eksisterende boliger er påkoblet kommunalt vannverk. Avløpsanlegget er privat og går til et felles renseanlegg, med utslipp til sjø.

Ved vegen i sør befinner det seg et tilkoblingspunkt for både vann og avløp. Tilkoblingspunktene er vist i figuren under. Vann- og avløpsanlegget for Uttian Panorama del 2 kan tilkobles her.

Kapasiteten på vannforsyningen er ifølge kommunens Vann- og avløpsavdeling Stig Tony Johansen tilstrekkelig. Renseanlegget er ifølge tiltakshaver dimensjonert for å kunne koble til avløp fra de 12 boenhetene som denne planen tilrettelegger for. Frøya kommune vil utarbeide en utbyggingsavtale for utbygging av vann- og avløpsanlegg etter godkjent reguleringsplan med tilhørende VA-plan.

Overvann er planlagt ledet til terreng slik at dette ikke belaster avløpsanlegget.

I figuren nedenfor vises en prinsippskisse for vann (blå linje) og avløp (rød linje). 5 av tomtene vil ha motfall til renseanlegget. Disse er planlagt med pumpekum (vist med lilla firkant).



Figur 25: Prinsippskisse for vann- og avløpsanlegg samt strømkabel.

Vann- og avløpsanlegget vil bli detaljprosjektert før utbygging.

### 3.7 MILJØ

På oppdrag fra Kystplan AS gjennomførte Rose Haugen i desember 2020 en vurdering etter Naturmangfoldloven § 8 – 12 av detaljreguleringsplanen for Uttian Panorama del 2. Denne vurderingen ble utført på bakgrunn av eksisterende kunnskap i offentlige databaser på internett med hovedvekt på rødlistede arter, vernede områder, viktige naturtyper o.a. viktige miljøregistreringer (Vedlegg 4).

Uttian ble naturtypekartlagt (Naturtyper NIN) av Natur og Samfunn på oppdrag av Miljødirektoratet i 2020. På det tidspunktet Rose Haugen vurderte området, var ikke denne kunnskapen lagt inn i de offentlige databasene og inngår derfor ikke i Rose Haugens vurdering av området. På bakgrunn av dette valgte tiltakshaver å engasjere Natur og Samfunn for å vurdere verdien til naturtypene som blir berørt av reguleringsplanen. Denne omtales også i dette kapitlet. I sum svarer disse to rapportene ut forholdet til Naturmangfoldloven § 8 – 12 av detaljreguleringsplanen for Uttian Panorama del 2.

For å unngå misforståelser er det valgt å utelate den delen av rapporten fra Rose Haugen som omtaler naturtyper i området, i beskrivelsen som følger under. Dette erstattes med Natur og samfunn sin verdivurdering av naturtyper i området.



### 3.7.1 NATURMANGFOLD

Innenfor planavgrensningen er det ikke registrert noen rødliste-arter eller nær- truede arter. Det er ingen arter i kategorien CR som er registrert innenfor en avstand på 1,5 km fra reguleringsområdet. Innenfor en radius på 1,5 km fra planområdet er det registrert 8 truede arter (EN). Ingen er registrert nærmere enn 600 m fra planområdet. Da planområdet ikke innehar de mest typiske biotopene for disse artene, vurderes det at tilstedeværelsen for disse artene ikke vil påvirkes av tiltaket. I kategorien VU er det registrert seks fuglearter, en dyreart (oter), en fiskeart (ål) og tre typer sopp innenfor en radius på 1,5 km fra reguleringsplanen for «Uttian 2». Av disse er kun to av artene registrert nærmere enn 300m fra reguleringsområdet for «Uttian 2». Dette er gul slimvokssopp som er registrert 110m ifra i sørøst og oter som er registrert 180m ifra. Av fugleartene er det storspove som er registrert nærmere enn 500m ifra «Uttian 2», den er registrert som nærmest 380m ifra. Tiltak for «Uttian 2» vil ha liten til ingen negativ påvirkning for de registrerte rødlisteartene i kategoriene EN og VU. iht. til kjente registreringer (vedlegg 4).

Det er ingen vernede områder eller foreslått vernede områder i nærområdet. Følgelig vil ingen vernede områder blir berørt av tiltaket. Det er heller ikke registrert viktige helhetlige kulturlandskap i nærheten. Reguleringsplanen vil ikke ha noen negativ påvirkning på viktige kulturlandskap (vedlegg 4).

Området omfattes av en lokalitet med kystlynghei som er satt til verdi B – viktig/moderat verdi. Samlet areal er stort for kystlyngheiene på Uttian. Lokaliteten som berøres av utbyggingen har et areal på ca. 224 dekar. Planområdet har et areal på ca. 43 dekar. Samlet sett vurderes verdiene for tema naturmangfold til å være middels verdi. Dette særlig på grunnlag av forekomster av en moderat verdifull/ regional verdi B-kystlynghei i området. Det er usikkert hvorvidt påvirkning fra sitkagran og torvteking kan ha redusert verdien til liten. Det er gjort en samlet vurdering av konsekvenser for registrerte naturverdier, og gitt forslag om middels negativ konsekvens for naturtypen (vedlegg 5).

#### *Kommentar til rapporten fra Natur og Samfunn:*

I planforslaget blir 12 dekar avsatt til LNFR-areal. Dette arealet vil ikke bli bygd ned. Dersom man tar hensyn til dette, vil «bare» 31 dekar av planområdet bli bygd ned. Det kan derfor argumenteres for at Natur og Samfunn er konservative i forhold til sin vurdering, når det gjelder omfanget av nedbygging.

For en nærmere redegjørelse om naturverdier i området, henvises det til vedlegg 4 og 5.

#### *3.7.1.1 Vurderinger i forhold til utredningskrav i Naturmangfoldloven:*

#### **§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:**

Med bakgrunn i rapportene fra Rose Haugen og Natur og Samfunn vurderes kunnskapsgrunnlaget i området som god.

#### **§ 9 Føre-var-prinsippet:**

Kunnskapen om hvilke virkninger tiltaket kan ha for naturmiljøet i området vurderes å være tilstrekkelige, slik at føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse.

#### **§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning:**

Tiltaket er av moderat størrelse og skjer i et område som har store arealer med kystlynghei som ikke har vært i bruk på lenge. Lenger vest på Frøya og nordvest på Uttian er det store arealer med kystlynghei som beites og som er holdt mer i hevd og har større verdi. Det er også svært store arealer





ellers på Frøya med kystlynghei som ikke har vært holdt i hevd de siste årtier. Kystlynghei generelt er i stor tilbakegang på grunn av at de ikke brukes og delvis på grunn av ulike arealinngrep. Siden det finnes store arealer langs kysten med lignende kystlyngheier som ikke har vært holdt i hevd vurderes det at tiltaket ikke er alvorlig i samlet grad i forhold til samlet belastning for naturtypen (vedlegg 5).

### **§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver**

Alle kostnader for å hindre og begrense skade på naturmangfold må dekkes av tiltakshaver.

### **§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder**

Det foreslås avbøtende tiltak slik at adkomstveier, infrastruktur og anleggsområde planlegges slik at minst mulig av kystlynghei blir berørt. Midlertidige tiltak som riggområder, lagring og deponi bør ikke omfatte arealer som ikke skal bygges ned og heller ikke arealer som befinner seg utenfor planområdet. Dette er hensyntatt i planforslaget.

Det bør vurderes hvordan en kan unngå at fremmede arter (sitkagran) sprer seg videre i området, og utbyggingen bør ta hensyn til dette. Dette hensyntas i bestemmelsen gjennom at sitkagran skal fjernes og destrueres før anleggsarbeidet påstartes. Bestemmelsene sikrer også at eventuell tilvekst av nye sitkagranplanter også skal fjernes og destrueres.

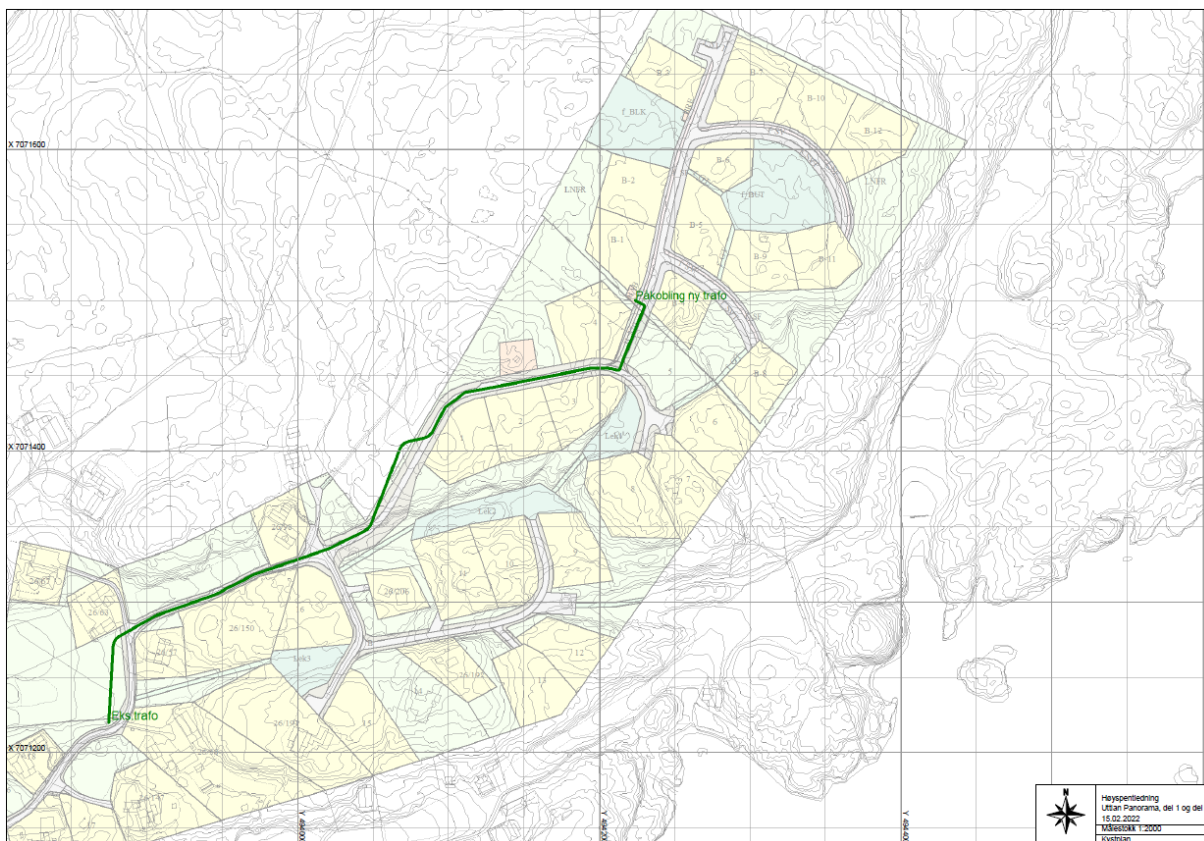
Det bør vises hensyn under hekketiden for fugler (april t.o.m. juni). Anleggsperioden er midlertidig og foregår i en begrenset periode. Det vurderes som ikke nødvendig å ta inn en bestemmelse som forbyr anleggsarbeid i hekketiden. Anleggsarbeidet bør imidlertid så langt det er mulig, unngå de mest støyende arbeidene i hekketiden.

---

### **3.7.2 ENERGI OG KLIMA**

Området ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Eksisterende trafostasjon som skal gi strøm til område befinner seg ca. 500 m ned langs Steinfjærvegen, vist i figuren under. Herfra må det legges ny høyspentkabel langs vegen for å forsyne ny trafo med strøm. Det er avsatt areal for ny trafo i planforslaget etter innspill fra Trønderenergi. Traseen for denne høyspentkabelen er tenkt lagt i samme trase som eksisterende strømkabel. Traseen er vist i figuren under.



Figur 26: Påkoblingspunkt og trase for høyspentkabel (grønn linje).

Fra ny trafo i planforslag vil det bli lagt strømkabler i grunn til hver tomt i samme trase som vann- og avløpsledninger. Trase for strømkabler til de planlagte boligene er vist som gule linjer i figur 25.

Reguleringsplanen legger ikke opp til strengere krav til reduksjon av klimagassutslipp eller andre krav til miljøvennlig energiforsyning enn det som er fastsatt i lov/ forskrift som gjelder boligbebyggelse.

Minimum 1 parkeringsplass per boenhet skal være forberedt for lademulighet (det vil si plass og kapasitet til egen strømkurs i sikringsskap og trekkrør fram til parkeringsplass/ garasje) for enkel ettermontering av ladestasjon.

### 3.7.3 RENOVASJON

Det er avsatt areal for renovasjon (f\_BRE). Dette området er planlagt avsatt for felles renovasjonsløsning for alle boligene i planforslaget. Dersom det i fremtiden blir en ytterligere utvidelse av boligfeltet, kan nye boliger også tilknyttes denne renovasjonsløsningen etter avtale med renovasjonstjenesten i Frøya kommune/ ReMidt IKS. Da det her tilrettelegges for 12 nye boenheter, planlegges det en løsning med bunttømte avfallscontainere. Området ligger ved veien mellom lekeplassen og tomt B-3. Størrelsen og plasseringen på dette renovasjonsanlegget er avklart med John Helge Knudtsen i ReMidt IKS. I følge ReMidt AS skal Frøya kommune fra og med 2022 kildesortere husholdningsavfall i 4 fraksjoner. Dette er hensyntatt i det arealet som er avsatt til felles renovasjonsanlegg. Valgte plassering har god adkomst for både biler og renovasjonskjøretøy. Vendehammeren i enden av hovedveien er dimensjonert for lastebil, slik at renovasjonsbilen kan snu trafiksikkert. Løsningen bidrar til bedret trafiksikkerhet gjennom at renovasjonsbilen ikke trenger å kjøre til hver boligtomt, for så å snu inne på gårds plasser.



Bestemmelsen setter krav om at renovasjonsarealet skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt ferdigattest for bolig. Etter etablering skal arealet overtas av boligtomteierne innenfor planområdet, til drift og vedlikehold.

### 3.8 RISIKO OG SÅRBARHET – VURDERING OG AVBØTENDE TILTAK

Det er gjennomført en ROS-analyse i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3. Metodikken som har blitt benyttet er i tråd med NS 5814 *Krav til risikovurderinger* og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin temaveileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*. ROS-analysen følger som vedlegg til reguleringsplanen.

Det ble identifisert fem områder med behov for tiltak:

- **Radon:** Gjeldende krav i TEK 17 vil være tilstrekkelig som tiltak. For å fremheve at det her kan være problematikk knyttet til radon i grunnen, vil bestemmelsen inneha ett eget punkt som omhandler TEK 17's krav i forhold til radon.
- **Vind:** Bestemmelsen vil ha et eget punkt som stiller krav til at løse gjenstander på felles uteoppholdsareal og lekeplass skal være forankret, slik at de ikke vil blåse av gårde ved sterk vind (lekeapparat, benker, bord etc.).
- **Fremmede arter:** Før anleggsarbeidet påstartes skal det gjøres tiltak slik at eksisterende sitkagran-planter bekjempes på en slik måte at det ikke er fare for ytterligere spredning. Eventuell tilvekst av fremmede arter skal også bekjempes. Masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler fra fremmede, skadelige planter. Det tillates heller ikke å plante eller å så fremmede arter i planområdet.
- **Trafikkavvikling:** Det er utarbeidet et trafikknotat som beskriver dagens veitekniske forhold, hvordan en økning som følger av planforslaget påvirker influensområdet og sikring av myke trafikanter. Trafikknotatet konkluderer med at planforslaget vurderes å ha liten eller ubetydelig konsekvens for trafikksituasjonen, fremkommelighet og trafiksikkerhet, Eksisterende vegnett har kapasitet for den forventede trafikkøkningen.
- **Ulykke ved anleggsgjennomføring:** Det stilles krav om at det sammen med byggesøknad skal sendes inn plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og skal sikre at nødvendige beskyttelsestiltak blir etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Alle tiltak er innarbeidet i planbestemmelsene. Med utførelse av anbefalte tiltak vil planen ikke være utsatt for risiko- og sårbarhetsforhold som er i konflikt med utbyggingsformålet.

#### 3.8.1 STØY OG STØV

Området er ikke utsatt for støy fra hverken industri, trafikk eller andre kilder. Det vises til hendelsene 40, 41 og 42 i ROS-analysen.



Gjennomføring av planen vil medføre støy i form av anleggsarbeid. Bestemmelsene innehar krav om at omgivelsene skal sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 4 (utendørsstøy) og tabell 5 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.

---

### 3.8.2 VIND

Planområdet ligger i Frøya kommune som topografisk sett er svært vindutsatt. Ut fra NS-EN 1991-1-1-4 Nasjonalt tillegg NA Allmenne vindlaster er dimensjonerende vindlast for Frøya kommune satt til 30 m/s (sterk storm) for alle vindretninger. Når det tas høyde for retnings faktorer (topografiske forhold) og 50 års tidsperiode viser Åkerblå sine utrekninger for Sula målestasjon, at planområdet er vindutsatt, og at den sterkeste vinden er beregnet til 35 m/s (orkan styrke). Denne vindstyrken vil mest sannsynlig kunne påvirke planområdet fra sør, sørvest, vest og nordvest.

TEK 17 stiller krav om at byggverk skal prosjekteres og utføres slik at de sikres mot naturpåkjenninger, derav vindlaster. Dette vil bli ivarettatt gjennom byggetillatelsen gitt av kommunen. Vindbelastninger i Frøya kommune er svært godt kjent og derfor tatt høyde for i all byggevirksomhet.

De fleste som bor på Frøya, er godt vant til vind. Behovet for å ha en bestemmelse som sikrer at løse gjenstander på private eiendommer ryddes bort eller forankres før det varsles sterk vind, synes derfor unødvendig. Lekearealer og felles uteoppholdsarealer vil kanskje ikke i like stor grad som private eiendommer, bli passet på til enhver tid. Eventuelle lekeapparater, benker og bord som står på slike arealer kan dermed representere en fare for sine omgivelser ved sterk vind.

På bakgrunn av dette er det tatt inn en bestemmelse som stiller krav til forankring av apparater/ utemøblement på lekeareal og felles uteoppholdsareal. Dette vil forhindre at det blir behov for å gjøre tiltak på disse arealene, når det blir varslet sterk vind.

---

### 3.8.3 GRUNN

Området er vurdert av hensyn til områdeskredfare i henhold til NVE veileder 1/2019, del 1 steg 1-3. Ifølge veilederen skal steg 1-3 svares ut med et notat eller en rapport som oppsummerer de vurderingene som er gjort og som har en klar konklusjon. Punkt 1-3 kan utføres av personer med erfaring med bruk av kart.

Basert på løsmassekart samt registreringer av fjell/ berg i dagen, konkluderer vurderingen med at planforslaget ligger i et terreng som ikke er utsatt for områdeskredfare. Planen trenger ikke utredes videre i henhold til NVE-prosedyrens steg 3 og 4-11. Det kan være forhold på byggetomten som for eksempel mindre lommer med kvikkleire eller ved byggetiltaket som krever geoteknisk prosjektering og utførelse med ansvarsbelegging i forbindelse med byggesaken. For nærmere redegjørelse knyttet til områdeskredfare, henvises det til vedlegg 2.

---

### 3.8.4 LUFT

Det er ikke registrert grunnforurensning innenfor planområdet eller i nærheten til dette. Det er heller ikke registrerte kilder for luftforurensning som kan berøre planområdet.





## 3.9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

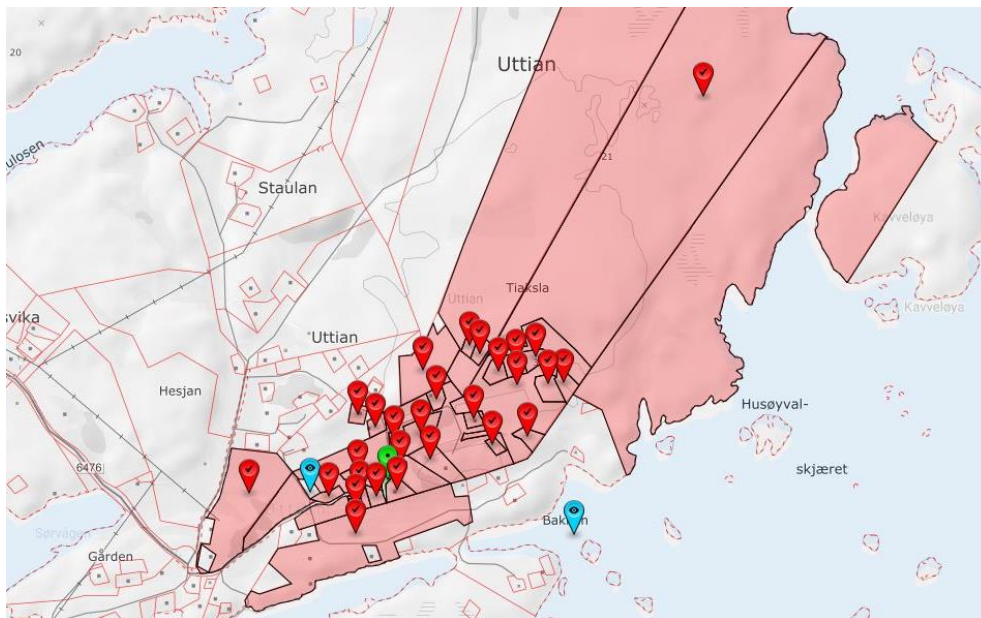
Følgende rekkefølgebestemmelse gjelder:

1. Før det blir gitt ferdigattest for første bolig, skal følgende være etablert:
  - Veg (f\_SV)
  - Renovasjonsanlegg (f\_BRE)
  - Lekeplass (f\_BLK) skal være opparbeidet med minimum sandkasse og benk.
2. Før det blir gitt ferdigattest for 6. bolig skal følgende være etablert:
  - Uteoppholdsareal (f\_BUT) skal etableres med minimum en benk.
  - Turveier (f\_GT).
3. Ved en ytterligere utvidelse av boligområdet slik kommuneplanen legger til rette for, der adkomst føres gjennom reguleringsplan for Uttian Panorama del 2, skal fortau (f\_SF) med belysning opparbeides.

## 4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Det ble sendt anmodning om oppstartsmøte for reguleringsplanarbeid fra Kystplan AS til Frøya kommune den 22.09.2020. Oppstartsmøte ble avholdt den 30.10.2020.

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt naboer, grunneiere, offentlige og private instanser den 7.12.2020, og annonsert i Lokalavisa Hitra-Frøya den 15.12.2020.



Figur 27: Nabovarselkart



Tabell 4: Adresseliste

| Eiendom    | Navn                                              | Postadresse           | Postnr/sted    |
|------------|---------------------------------------------------|-----------------------|----------------|
| 26/17      | BERGE BORGHILD MARGRETHE                          | TONSTADGRENDA 67      | 7091 TILLER    |
| 26/3       | BOGSTRAND ODDRUN L P                              | STEINFJÆRVEIEN 8      | 7270 DYRVIK    |
| 26/17      | BRINGEDAL INGAR JOSTEIN                           | NORDFRØYVEIEN 343     | 7260 SISTRANDA |
| 26/17      | BUVIK KIRSTEN HELEN                               | KLEIVAVEGEN 44        | 7049 TRONDHEIM |
| 26/63      | FURBERG HENRY GUTTORM                             | STEINFJÆRVEIEN 54     | 7270 DYRVIK    |
| 26/67      | FURBERG ROLF HALVARD                              | STEINFJÆRVEIEN 56     | 7270 DYRVIK    |
| 26/211     | FURBERG TORE                                      | STORBÅTBUKTA 19 A     | 7270 DYRVIK    |
| 26/215     | HAMMERNES ARVID KJØNNØY                           | HAMMARNESVEIEN 20     | 7263 HAMARVIK  |
| 26/223     | HAMMERVOLD INGEBORG                               | RABBAVEIEN 14 C       | 7260 SISTRANDA |
| 26/208     | HASSEL HILD BERGSLI                               | STEINFJÆRVEIEN 42     | 7270 DYRVIK    |
| 26/208     | JOHANSEN GEIR ANDERS                              | STEINFJÆRVEIEN 42     | 7270 DYRVIK    |
| 26/71      | JOHANSEN LEIF KOLBJØRN                            | JULIANUS HOLMS VEG 32 | 7041 TRONDHEIM |
| 26/70      | JOHANSEN ULRIK ALBERT                             | SKOGMUSVEGEN 7        | 7082 KATTEM    |
| 26/4       | JOHNSEN WENCHE                                    | STOKKANHAUGEN 108     | 7048 TRONDHEIM |
| 26/212     | LILLERØDVANN STINE-M S                            | STORBÅTBUKTA 19 D     | 7270 DYRVIK    |
| 26/213     | LOSSIUS RUNE                                      | HITTERVEIEN 379       | 7250 MELANDSJØ |
| 26/17      | MATHISEN JOHN EGIL                                | VOLLAHAUGEN 85        | 7316 LENSVIK   |
| 26/27, 162 | NIELSEN HEIDI GLØRSTAD og ØYVIND<br>BAARD NIELSEN | STEINFJÆRVEIEN 37     | 7270 DYRVIK    |
| 26/58      | NIELSEN REIDAR BAADE                              | STEINFJÆRVEIEN 47     | 7270 DYRVIK    |
| 26/206     | NIELSEN ROLF ANDRÉ                                | STEINFJÆRVEIEN 47     | 7270 DYRVIK    |
| 26/97      | NILSEN KRISTIN REPPE                              | STEINFJÆRVEIEN 30     | 7270 DYRVIK    |
| 26/223     | NILSEN SANDER                                     | RABBAVEIEN 14 C       | 7260 SISTRANDA |
| 26/212     | OMDAL TOM ARILD K                                 | STORBÅTBUKTA 19 D     | 7270 DYRVIK    |
| 26/213     | RATEJCZAK AMANDA INEZ K                           | HITTERVEIEN 379       | 7250 MELANDSJØ |
| 26/57,150  | REPPE HARALD ANSGAR                               | STEINFJÆRVEIEN 51     | 7270 DYRVIK    |
| 26/98      | REPPE HÅKON                                       | STEINFJÆRVEIEN 68     | 7270 DYRVIK    |
| 26/147     | REPPE INGA-LILL SØRENG                            | STEINFJÆRVEIEN 41     | 7270 DYRVIK    |
| 26/147     | REPPE LASSE                                       | STEINFJÆRVEIEN 41     | 7270 DYRVIK    |



|        |                                                  |                      |                |
|--------|--------------------------------------------------|----------------------|----------------|
| 26/214 | RINØ MARIE T HAMMERNES                           | HAMNEHAUGVEIEN 20    | 7263 HAMARVIK  |
| 26/214 | RINØ ØRJAN STEEN                                 | HAMNEHAUGVEIEN 20    | 7263 HAMARVIK  |
| 26/211 | STENSETH CHRISTEL KALDAHL                        | STORBÅTBUKTA 19 A    | 7270 DYRVIK    |
| 26/121 | STØWER AUD JOHANNE REPPE                         | STEINFJÆRVEIEN 36    | 7270 DYRVIK    |
| 26/192 | STØWER OLE MARTIN                                | PRESTHUSVEGEN 7      | 7350 BUVIKA    |
| 26/191 | VATN LENE REPPE                                  | STEINFJÆRVEIEN 67    | 7270 DYRVIK    |
| 26/191 | VATN THOMAS ANDRE                                | STEINFJÆRVEIEN 67    | 7270 DYRVIK    |
| 26/30  | Paul Ingar Udtian                                | Husøyvalveien 47     | 7270 DYRVIK    |
| 26/30  | Freidis Udtian                                   | Nedre Flatåsveg 21 A | 7099 Flatåsen  |
| 26/30  | Aud Udtian                                       | Øvre Flatåsveien 51B | 7079 Flatåsen  |
|        | Uttian Grendelag v/Henry Guttorm Furberg         | STEINFJÆRVEIEN 54    | 7270 DYRVIK    |
|        | Frøya og Hitra Villsaelag v/Erling Andre Ødegård | Dammaveien 11        | 7250 MELANDSJØ |

I tillegg ble oppstartsvarelet sendt til følgende offentlige myndigheter/ sektormyndigheter:

- Statsforvalteren i Trøndelag
- NVE Region Midt-Norge
- Statens vegvesen Region Midt
- Trøndelag fylkeskommune
- Tensio TS
- Frøya kommune v/ avd. for drift
- Mattilsynet – Avdeling Trondheim
- HAMOS Forvaltning IKS

#### 4.1 INNKOMNE MERKNADER

Følgende uttalelser (sammendrag) er kommet inn i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsplan (forslagsstillers kommentar i kursiv):

##### Trøndelag fylkeskommune, 17.12.2020:

- Liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner.
- Viser til at planen er uheldig i forhold til manglende trafiksikkerhet og manglende tilbud for myke trafikanter. De som bosetter seg på Uttian vil være avhengig av biltransport til jobb, barnehage og fritidsaktiviteter. Bemerk også at det skal utarbeides et trafikknotat jamfør referat fra oppstartsmøte.

##### *Kommentar:*

- *Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel for Frøya kommune. Det er utarbeidet et trafikknotat jamfør referat fra oppstartsmøtet (Vedlegg 3).*

##### Trønderenergi, 21.12.2020:



# FRØYA KOMMUNE

## Kraft og mangfold

- Må settes av areal til en nettstasjon i overgangen mellom eksisterende felt og nytt felt. Det må være mulig å legge en høyspent forbindelse mellom NS26875 og fram til ny nettstasjonstomt.

*Kommentar:*

- Dette er hensyntatt i planforslaget.

### Statsforvalteren i Trøndelag, 05.01.2021:

- **Landbruk:** Eventuelle virkninger for landbruket, beiteinteresser og kulturlandskap må beskrives og hensyntas i det videre planarbeidet.

*Kommentar:*

- Dette er hensyntatt i planforslaget. Viser til kapitlene 2.1, 2.6.1 og 2.6.2.

- **Støy:** det skal gå klart fram av planbeskrivelsen hvordan støyrisiko er vurdert, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). I dette tilfellet er støy i anleggsfasen mest relevant.

*Kommentar:*

- Det er tatt inn bestemmelser i forhold til støy i anleggsperioden (§ 3.4).

- **Støv:** Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 må legges til grunn for planforslaget. Støv er også mest relevant i anleggsfasen.

*Kommentar:*

- Det er tatt inn bestemmelser i forhold til luftkvalitet i anleggsperioden (§ 3.4 c)).

- **Naturtyper:** Ifra flyfoto kan det se ut som om det kan være kystlynghei i planområdet. Kystlynghei klassifiseres som «svært viktig» (A-lokalitet) eller «viktig» (B-lokalitet) er en utvalgt naturtype, jf. Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 3 punkt 6. Det må undersøkes hvilket naturmangfold, i tillegg til mulig kystlynghei, som kan påvirkes av tiltaket, og effekten av påvirkningen må vurderes, jf. Naturmangfoldloven (NML) § 7.

*Kommentar:*

- Dette er beskrevet og vurdert i planbeskrivelsens kapitler 2.6.2, 3.7.1 og 3.7.1.1. Viser også til vedlegg 4 og 5.

- **SPR-BATP:** Området ligger rundt 8 km fra nærmeste skole og sentrumsfunksjoner. Å etablere boliger så langt unna skole og sentrumsfunksjoner er ikke i samsvar med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging (SPR-BATP). Reguleringsplanen vil utløse krav om skoleskyss, men vil sannsynligvis også skape økt bruk av privatbil.

*Kommentar:*

- Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel for Frøya kommune.

- **Klima og klimatilpasning:** Planen må innarbeide tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning som hensyn, og tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

- **Overvann:** Håndtering av overvann må vurderes i planarbeidet.

- **Massebalanse:** Mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset skal vurderes i planprosessen.

- **Fremmede arter:** Anbefaler at bestemmelsene til planen ikke blir til hinder for fjerning av fremmede, skadelige arter på et senere tidspunkt. Det må utvises stor forsiktighet for å





# FRØYA KOMMUNE

## Kraft og mangfold

unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området, og det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. Videre bør det settes bestemmelser om at det ikke skal plantes eller sås fremmede arter i planområdet.

- **Friluftsliv:** Planområdet ligger innenfor et areal som er kartlagt som viktig friluftsområde. Det er flere stier rundt om på øya, og planen bør ikke bli et hinder for videre bruk av disse.

*Kommentar:*

- *Planforslaget stiller ikke krav til tiltak for mer effektiv energibruk eller miljøvennlig energiomlegging utover det som framgår av gjeldende lover og forskrifter.*
- *Overvann, mellomlagring av masser og tiltak i forhold til fremmede arter er vurdert i planprosessen, og følgende bestemmelser er tatt inn; Fremmede arter (§§ 3.5 og 4.1.1 f), mellomlagring av masser (§ 4.1.1 e) og overvann (§ 4.1.1 h) iii).*
- *Planområdet ligger innenfor et areal som er kartlagt som et registrert friluftsområde. Arealet har ikke verdi som et viktig friluftsområde. Planforslaget vil ikke være til hinder for bruk av stiene kjent som «Uttian-runden».*

- **Barn og unge:** Minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, og Barnekonvensjonen artikkel 12.
- **Helse og omsorg:** Folkehelse må ivaretas i all planlegging, slik at bomiljøene blir trygge og helsefremmende for alle.
- **Samfunnssikkerhet:** Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningslovens § 4-3.

*Kommentar:*

- *ROS-analyse er gjennomført og det er tatt inn bestemmelser når det gjelder **Radon** (§ 4.1.1 g)), **vind** (§§ 4.1.2 i), 4.1.4 d), 4.1.5 c) og 4.1.6 c)), **Fremmede arter** (§§ 3.5 og 4.1.1 f) og **ulykke ved anleggsgjennomføring** (§ 3.1 c)). Viser til vedlegg 1; ROS-analyse.*

NVE, 06.01.2021:

- Kun generelle betraktninger i forhold til NVE's saksområder.

Lasse og Inga-Lill S. Reppe, Harald og Sylvia Reppe, Håkon Reppe og Tone Reppe, Rolf André Nielsen og Reidar Baade Nielsen, 06.01.2021.

- **Trafikksikkerhet:** Det har under arbeid med første området skjedd 2 ulykker med entreprenør langs grendaveien. Begge ulykkene skjedde på samme plass. I reguleringsplanen er det rekkefølgekrav på at sikring og utbedring av Steinfjærveien skulle gjøres før oppstart av tomtarbeidet. Dette ble aldri gjort.

*Kommentar:*

- *Trafikkulykkene som det vises til, skjedde i forbindelse med utbedring av veien. Dette er selvsagt uheldig, men man kan aldri sikre seg 100 % mot at ulykker kan oppstå. Det er gjennomført en trafikksikkerhetsvurdering (vedlegg 3).*

- **Bærekraftig utbygging:** Det finnes flere ledige tomter på Uttian Panorama del 1 og på resten av Frøya. Ønsker ikke at naturverdier ødelegges til fordel for å bygge tomter som ikke vil bli tatt i bruk. Viser til den nasjonale og kommunale målsettingen om fortetting. Utbyggingen av del 1 viser at tomtene medfører store landskapsinngrep.
- **Markagrense:** Det nye planlagte boligområdet strekker seg inn i et helt annet type landskap og natur. Dagens beitegjerdet ligger som en naturlig markering på skillet mellom utmark og



# FRØYA KOMMUNE

## Kraft og mangfold

boliger. Det må settes ei fast markagrense på Uttian, som sikrer at noe av natur, frilufts- og utmarksområdene står igjen som et komplett område.

- **Konsekvensutredning:** De planlagte tomtene i del 2 vil få så store ringvirkninger at det må gjennomføres full konsekvensutredning før evt. oppstart av planarbeid.

*Kommentar:*

- *Per i dag er 13 av 17 tomter solgt i Uttian Panorama «del 1». Uttian Panorama del 2, kommer som et resultat av at tomtene er attraktive og blir solgt etter relativt kort tid.*
- *Frøya kommune har ingen vedtatt forskrift om markagrense.*
- *Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Frøya kommune har bestemt at planen ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning. Aktuelle forhold som har betydning for området og planforslaget, er utredet og vurdert som en del av planarbeidet.*

- **Naturmangfold:** Del 2 har et stort naturmangfold og huser en mengde fredete dyrearter som både sees og høres jevnlig. Mange av disse artene bruker del 2 som hekkelokalitet og jaktområder. Området ligger tett inntil det næringsrike og strømrrike Værøysundet, som huser en mengde sjøfugl. Økosystemet i Værøysundet er meget sårbart for forstyrrelser som del 2 vil påføre området, og som vil være ett stort irreversibelt inngrep. Området grenser også tett opp mot Froan naturreservat i Nord.
- **Fauna:** Området er ett typisk kystlyngheipreget kulturlandskap med terrengdekkende partier i oseanisk klima, med ett av de største kysthøgmyrplatå som finnes på Uttian. Fram til 1970-tallet ble det tatt ut torv her. Området er beiteområde for sau. Platået med torvmyr ivaretar funksjoner som fordrøyning av overflatevann, rensefunksjon som hever biologisk omsetning til områder og opprettholder infiltrasjon. Hubro er påvist på Uttian, og vi har ett særskilt stort internasjonalt ansvar for å ta vare på den arten. I 2015 ble kystlynghei en utvalgt naturtype.
- **Myr- klima og CO2 fangst:** Myra har ikke bare ett yrende liv, men er også den naturtypen som lagrer mest organisk karbon. Ved graving i myr vil verdifull natur bli ødelagt og samtidig friggi CO2 til atmosfæren. I dag restaureres myrer og våtmarker.
- **Antall boliger:** På Uttian Panorama del 1, ble vi forespeilet ca. 5-7 boliger, resultatet ble 17 tomter. Her på del 2 ble det antatt ca. 10 boligtomter. Hvis det blir samme økning ved ferdig regulering, betyr det da 30 boligtomter. Antallet blir da 47 nye på del 1 og del 2. I boligstrøket fra før av er det kun ca. 15 hus.

*Kommentar:*

- *Naturverdier, naturmangfold og landbruksinteresser er utredet og vurdert som en del av planarbeidet (Viser til kap. 3.7.1 og 3.7.1.1 samt vedleggene 4 og 5). Planforslaget legger til rette for inntil 12 eneboligtomter. Da det ikke grenser til sjø, vil det ikke medføre irreversible inngrep i sjø.*

### Mattilsynet, 07.01.2021:

- Forhold knyttet til drikkevann må avklares i planarbeidet, eventuelt som del av en vann- og avløpsplan.
- Forsyningsbehov for drikkevann må avklares tidlig i planprosessen. Dersom vannforsyning skal leveres fra et eksisterende vannverk må dette avklares på forhånd.
- Distribusjonssystem for drikkevann: Her må det eventuelt etableres pumpestasjon og/eller høydebasseng for å gi tilstrekkelig trykk.
- Eierforhold til nytt distribusjonssystem for drikkevann (ledninger samt eventuell(e) pumpestasjon(er) og høydebasseng) bør avklares.



*Kommentar:*

- *Det nye boligfeltet vil tilkobles kommunalt vannverk, og et privat avløpsanlegg. Ifølge Frøya kommune er det tilstrekkelig leveringskapasitet på vann. Planforslaget utløser behov for utbyggingsavtale for vann- og avløpsanlegg. Frøya kommune vil utarbeide forslag til utbyggingsavtale. Før det blir gitt byggetillatelse skal det utarbeides en vann- og avløpsplan som skal godkjennes av Frøya kommune.*

De mottatte uttalelsene er å finne i sin helhet i vedlegg 12.

## 5. KONSEKVENsutREDNING

Planen omfatter ikke krav om konsekvensutredning da arealformålet allerede er avklart i kommuneplanens arealdel.

## 6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

### 6.1 JURIDISKE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planforslaget utløser behov for utbyggingsavtale for vann og avløpsanlegg. Vanligvis blir slike anlegg overtatt vederlagsfritt av kommunen på et gitt tidspunkt, mot at kommunen overtar vedlikeholdsansvaret.

Samtlige barn og unge i skolepliktig alder som bosetter seg innenfor planområdet vil ha krav om skoleskyss.

### 6.2 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Planforslaget har ingen direkte konsekvenser for næringsinteresser.

Indirekte vil planforslaget gi positive konsekvenser for lokale entreprenører, gjennom anleggsarbeid og bygging av boliger.

### 6.3 KONSEKVENSER FOR NABOER

#### 6.3.1 ØKT TRAFIKK

Planforslaget vil medføre noe økt trafikk langs Steinfjærveien og Uttiveien. Dette er en konsekvens av å tilrettelegge for boligbygging i områder med kjøreavstand til sentrale funksjoner. Dette er vurdert til å ha liten eller ubetydelig konsekvens for trafikksituasjon, fremkommelighet og trafiksikkerhet (Vedlegg 3).

Det at hastigheten på Steinfjærveien nå vil bli satt ned til 30 km/t, vil ha positiv effekt på både trafikksituasjonen og trafiksikkerheten.

#### 6.3.2 OMREGULERING AV AREAL I VEDTATT REGULERINGSPLAN

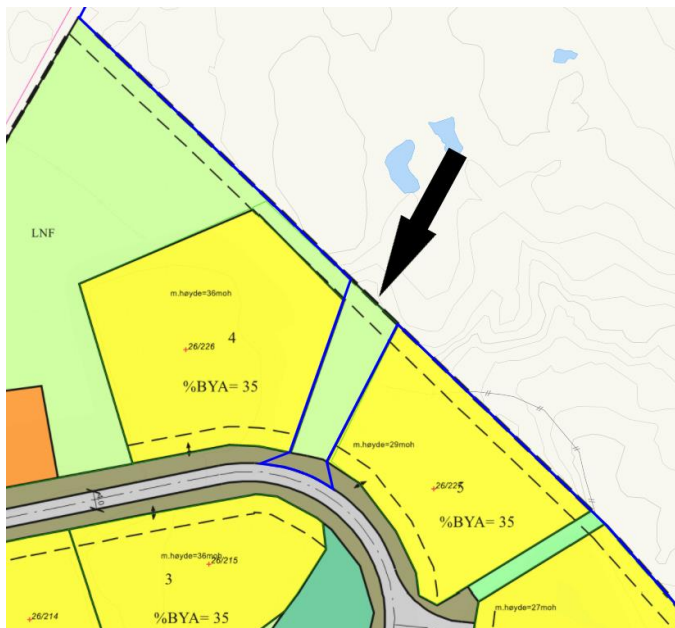
Adkomst til planområdet forutsettes via Uttian Panorama – Gnr. 26, bnr. 6. Den nye adkomsten til planlagt boligfelt, kan medføre behov for en mindre justering av plassering av eksisterende avkjørsel til tomt 5. Planforslaget omregulerer i underkant av 400 m<sup>2</sup> med LNFR-areal mellom tomt 4 og 5 i reguleringsplanen for Uttian Panorama – Gnr. 26, bnr. 6. I tillegg omreguleres i underkant av 50 m<sup>2</sup>



# FRØYA KOMMUNE

## Kraft og mangfold

med annen veggrunn til veg. Dette gjøres for å sikre adkomst til det nye boligfeltet. Dette arealet er i dag delvis utfyllt og ikke i bruk som landbruksareal (se figur under).



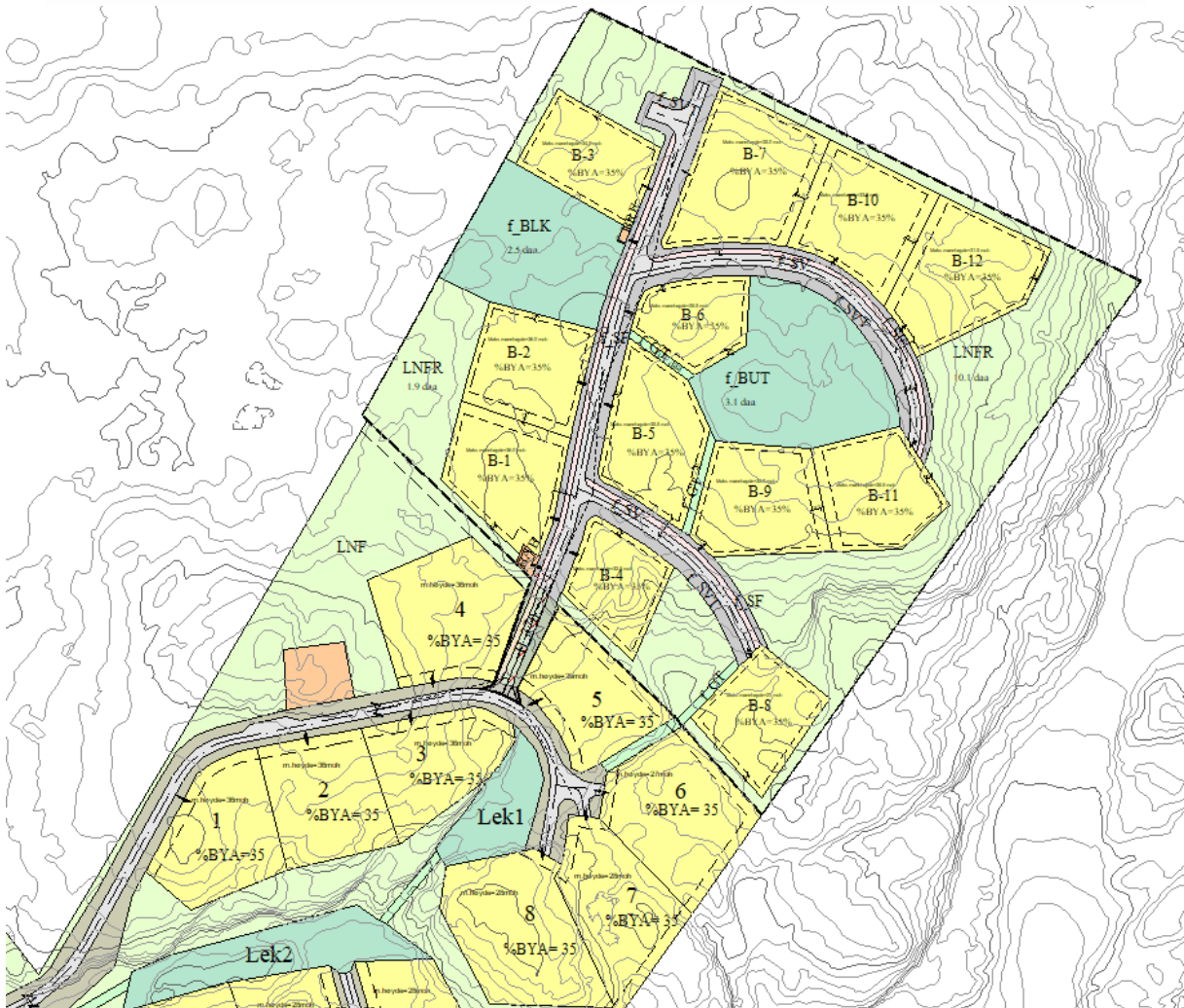
Figur 28: Eksisterende reguleringsplan med inntegnet planavgrensning i blått. Pilen viser hvor planforslaget foreslår endringer av vedtatt plan.

### 6.3.3 KONSEKVENSER FOR NABOBEBYGGELSE OG TILGRENSENDE UTEAREALER

De boligene som planlegges i den sørvestlige delen av planområdet (B-1, B-2, B-4, B-5, B-8, B-9 og B-11), vil være synlig fra de nordøstligste tomtene (tomt 1 – 8) i reguleringsplan for Uttian Panorama «del 1» (se fig. 29). Dette vil være en naturlig konsekvens av at planforslaget innebærer en utvidelse av dette boligfeltet.

Tomtene 4, 5 og 6 i eksisterende reguleringsplan grenser direkte til planforslaget, og vil være de tomtene som i størst grad kan bli berørt av innsyn/ utsyn (se fig. 29). Det er utfordrende å konkludere mer nøyaktig enn dette, da ingen av disse tomtene foreløpig er bebygd, og da dette planforslaget ikke detaljregulerer de nye boligenes plassering. Plassering og utforming av bygg/ uteområder kan i stor grad begrense både innsyn og utsyn.





Figur 29: Viser eksisterende reguleringsplan for Uttian Panorama «del 1», sammen med planforslaget for Uttian Panorama del 2.

Planforslaget vil ikke påvirke solforhold til nabobebyggelse eller tilgrensende utearealer nevneverdig. Dette kommer tydelig fram i sol-/ skyggeanalysen (se figur 21 og vedlegg 10).

#### *Konsekvens for landskapet*

Planforslaget vil medføre en endring av landskapet, og dette vil være mest synlig fra sjøen (se fig. 19). Det er derfor viktig å legge føringer slik at landskapet beholder sitt karakteristiske trekk.

Landskapsanalysen som er utarbeidet som en del av planforslaget, gir følgende anbefalinger:

- Ut ifra stedet karakter anbefales det å bevare de små forhøyningene som ligger i området.
- Ikke gå over den satte maks mønehøyden som er i eksisterende reguleringsplan for Uttian Panorama. Det kan også legges inn føringer på høyde for gjennomsnittlig planert terreng.
- Ensartet fargetoning på bygninger (unngå hvit), for å dempe fjernvirkningen fra sjøen.
- Jordslå alle fyllinger/ bruddkanter.

Bestemmelsene tar hensyn til byggehøyde, farge og inngrep i naturen. På bakgrunn av dette vurderes konsekvensene for landskapet å bli minimale (vedlegg 9).



### 6.4 BARN OG UNGES INTERESSER

Når det gjelder kapasitet på skole og barnehage vises det til kap. 2.7.2. som beskriver dette.

Planforslaget tilrettelegger for inntil 12 nye boenheter. Dette vil være eneboliger. Dersom man tar utgangspunkt i dette, vil planforslaget generere om lag  $(12 \times 6,5)/100 = 0,78$  barn per alderstrinn.

80 % av disse trenger barnehageplass:  $0,8 \times 0,78 = 0,624$

Det vil si at planforslaget medfører behov for:

- 0,624 nye barnehageplasser pr alderstrinn (0-6 år)
- 0,78 nye skoleplasser per alderstrinn

Tallene ovenfor er bare en estimert beregning som tar utgangspunkt i at 100 boenheter genererer 6,5 barn per alderstrinn. Videre tar denne beregningen utgangspunkt i at 80 % av barn i nye felt trenger barnehageplass.

Barn og unge i skolepliktig alder som bor innenfor planområdet vil ha krav på skoleskyss. Bussholdeplassen ligger i starten av Steinfjærvegen som vist i figur 14. Steinfjærveien vil dermed bli benyttet som skolevei for barna som bor i området. Kapittel 3.4.1. beskriver hvordan planlagte og eksisterende turveier, lekeplasser og uteoppholdsområder kan benyttes som et alternativ for myke trafikanter å ta seg helt ned til Steinfjærveien 47 uten å gå lengre strekninger langs vei.

Planforslaget utløser ikke noen krav om fortau eller liknende langs denne veien på bakgrunn av håndbok N100. I samråd med Frøya kommune har tiltakshaver valgt å avsette areal til fortau langs veiene i planforslaget. Da det ikke er avsatt areal til fortau lenger ned langs Steinfjærveien som kan sammenkobles med dette, er det ikke hensiktsmessig å etablere fortau i planforslaget per i dag. Bakgrunnen for dette er at trafikken av både myke og kjørende trafikanter vil være større i nedre del enn i øvre del av Steinfjærveien. En ytterligere utvidelse av de områdene som er avsatt til fremtidig boligbygging i kommuneplanen, vil aktualisere en etablering av fortau i planforslaget. Dette er anført i reguleringsbestemmelsens § 6.4. Dette må da gjøres samtidig med at det etableres fortau langs både den private og den kommunale delen av Steinfjærveien.

Planforslaget har ingen negativ konsekvens for arealer som er avsatt til eller i bruk av barn og unge. Planforslaget tilrettelegger for et stort lekeområde og et stort felles uteoppholdsområde. Dette vil være en positiv konsekvens for barn og unge.

### 6.5 INTERESSEKONFLIKTER

Planforslaget vil bygge ned noe kystlynghei. Samlet sett vurderes verdien for naturmangfold i planområdet til å være middels verdi. Bakgrunnen for dette er forekomsten av moderat verdifull/regional verdi B-kystlynghei i området. Det er samtidig usikkert hvorvidt påvirkning fra fremmede arter som sitkagran og torvtekking kan ha redusert verdien til liten (vedlegg 5). I planforslaget er det gjort avbøtende tiltak i forhold til kystlynghei, og fremmede arter.

### 6.6 SAMLET VURDERING

Reguleringsplanen bidrar til å oppfylle kommunens ønske om fremtidig boligutvikling på Uttian, jamfør kommuneplanens arealdel. Planforslaget legger opp til å bebygge området i tråd med omkringliggende bebyggelse. Planforslaget legger til rette for store arealer avsatt til lekeplass og



felles uteoppholdsareal. Dette legger grunnlaget for at det kan etableres gode uterom som bidrar til lek, aktivitet, uformelle møteplasser og god folkehelse for både ung og gammel. Planforslaget legger til rette for boliger med gode solforhold og panoramautsikt.

### 7. VEDLEGG

1. ROS-analyse
2. Vurdering av områdeskredfare
3. Asplan Viak, *Notat infrastruktur Uttian panorama del 2*, 25.08.2021.
4. Haugen, R., 2020. *Vurdering av reguleringsplan for «Uttian Panorama 2», Frøya kommune iht. Naturmangfoldloven*, Rose Haugen.
5. Kristiansen, G., 2021. *Vurdering av naturmangfold i forbindelse med planer om etablering av boligtomter på Uttian*, Natur og samfunn.
6. Skisse for vann, avløp og strøm for Uttian Panorama del 2.
7. Skisse for tilkobling av høyspentkabel (jordkabel) til ny trafo.
8. Situasjonsplan.
9. Landskapsanalyse for reguleringsplan Uttian Panorama del 2.
10. Sol og skyggeanalyser.
11. Lengdeprofil veger.
12. Mottatte uttalelser til varsel om oppstart.
13. Terrengsnitt.
14. Illustrasjon 3D.