

FRØYA KOMMUNE

Samlet saksframstilling

Saksbehandler: Danussia Baracho Teixeira	Arkivkode: PLAN 5014202007	Arkivsaksnr: 20/2067 Gradering:
--	--------------------------------------	---

Behandling:

56/22	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester	14.06.2022
-------	---	------------

SAMLET SAKSFREMSTILLING - FØRSTEGANGSBEHANDLING - REGULERINGSPLAN HALSEN RORBUER - GNR 14 BNR 36 5014202007

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester den 14.06.2022 sak 56/22

Behandling:

Vedtak:

1. Hovedutvalg for allmenne og tekniske tjenester fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Kommunedirektøren skal før sluttbehandling i Kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Enstemmig.

Innstilling:

1. Hovedutvalg for allmenne og tekniske tjenester fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Kommunedirektøren skal før sluttbehandling i Kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Utredning:

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 03.06.2022
2. Planbestemmelser, datert 02.05.2022
3. Plankart, målestokk: 1:1000, datert 25.04.2022
4. Vedlegg: ROS-analyse
5. Vedlegg: Geoteknisk datarapport
6. Vedlegg: Geoteknisk prosjekteringsrapport
7. Vedlegg: Naturmangfold
8. Vedlegg: Situasjonsplan
9. Vedlegg: Snitt-tegninger
10. Vedlegg: Mottatte uttalelser til varsel om oppstart
11. Vedlegg: Mottatte uttalelser til varsel om mindre endring
12. Vedlegg: Perspektiver 3D
13. Vedlegg: Oversiktskart

14. Vedlegg: VA-plan

Saksopplysninger:**Planforslaget**

Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for bygging av 6 nye rorbuer for utleie. Av disse ønskes 5 bygd på eksisterende molo. Den siste rorbuen ønskes bygd på den åpne plassen mellom eksisterende bebyggelser. I tillegg ønskes det å utvide eksisterende småbåtanlegg samt anlegge plass for parkering og en felles renovasjonsplass.

**Hensikt med regulering**

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for næringsvirksomhet i form av rorbuer med utvidelse av småbåthavnen.

Eiendomsforhold

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver
14/36	Per Egil Espnes
14/100	Ants Laitamm
14/101	Siv Anita Sørsgård Espnes, Kåre Teigås Måsøval
14/102	Jan Georg Finstad

Beliggenhet, eksisterende forhold

Halsen rorbuer befinner seg på Valen, ca. 20,1 km fra Sistranda, kommunesenteret på Frøya.

Forhold til overordnende planer

Gjeldende planstatus for området er Kommuneplanens arealdel, der arealet på land og delvis i sjø er avsatt til framtidig fritids- og turistformål (FT4), og LNFR. Arealet i sjø er i hovedsak avsatt til framtidig småbåthavn.

Gjeldende reguleringsplan(er)

Det finnes ingen reguleringsplan i eller tilgrensende planområdet.

Innkommne merknader til planoppstart

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Vurdering i plan
Kystverket	15.10.20	En må vise hva en endret arealbruk vil ha og si for omgivelsene, men også på hvilken måte omgivelsene vil virke på arealbruken i planområdet. Anbefaler at det gjøres en risikovurdering i tilknytning til framtidig stormflo kombinert med ekstrem sjøgang og hvordan disse momentene vil påvirke nyetableringer og omgivelsene innenfor planområdet. Det bør settes opp kriterier og krav i planen sine nye vedtekter, slik at naturpåvirkninger ikke blir et kritisk moment i anleggenes levetid.	Dette er vurdert og hensyntatt i ROS-analysen og ivarettatt med bestemmelser. Viser til kap. 3.8 for en gjennomgang av de planbestemmelsene som regulerer dette.
Statens Vegvesen	26.10.20	Registrerer at fylkesvegen er særdeles smal i området og ber om at trafikksikkerheten, som følge av økt aktivitet, blir viet ekstra oppmerksomhet i planarbeidet.	Fylkesvegen som går forbi avkjørselen til planområdet har lav ÅDT. Planforslaget legger opp til en oppstramming av avkjørsel og frisktsoner som ivaretar trafikksikkerheten.
Trøndelag Fylkeskommunen	03.11.20	Dagens vegtekniske forhold og hvordan planen vil påvirke vegforholdene skal beskrives. Hvordan parkeringsbehovet skal løses (også i tilknytning til småbåthavna), og hvordan allmenn tilgang/ adkomst til småbåthavna er tenkt løst må beskrives/ avklares i planen. Parkering langs fv. 6464 er ikke en aktuell løsning.	Dagens vegtekniske forhold og hvordan planen vil påvirke vegforholdene er beskrevet i kap. 2.3 og 3.5.1. Hvordan parkeringsbehovet og allmenn tilgang/ adkomst til småbåthavna skal løses er beskrevet i kap. 3.5.2 og 3.5.3.
NVE	05.11.20	Geoteknisk rapport (vurdering) for planområdet må utarbeides av personell med geoteknisk kompetanse. Viser til referat fra oppstartsmøte der det står at ny bebyggelse for opphold ikke skal ligge lavere enn kote + 3 (NN2000).	Det er gjennomført geotekniske undersøkelser av ERA Geo. Planforslaget ivaretar tiltak for ny bebyggelse for opphold som ligger lavere enn kote + 3 (NN2000).
Mattilsynet	09.11.20	Drikkevannsforsyning til de planlagte	Planbeskrivelsens kap.

		rorbuene må avklares i planprosessen, eventuelt som del av en vann- og avløpsplan.	3.6 viser en prinsippskisse for hvordan V/A kan løses i planforslaget. Bestemmelsen innehar krav om at det skal godkjennes en vann- og avløpsplan for området før tiltaket kan bygges ut (§4.1.1. f, i).
Fylkesmannen i Trøndelag	13.11.20	<u>Klima og miljø</u> - Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 må legges til grunn for planforslaget. - Det må beskrives hvilket naturmangfold som kan påvirkes av tiltaket, og effekten av påvirkningen må vurderes. Også samlet belastning og alternativ plassering må vurderes, jf. NML §7. - Planens konsekvens og virkninger som følge av klimaendringer skal gjøres rede for og beskrives. Planen må også innarbeide tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. - Overvann bør i størst mulig grad håndteres på overflaten. - Mellomlagring og sluttdisponering av jord-	- Bestemmelsen § 3.4 innehar krav om at under bygge- og anleggsprosessen må omgivelsene sikres mot eksponering for støv som overstiger anbefalingene i T-1520. - Kap. 2.6.2 og 3.7.1 i planbeskrivelsen beskriver naturmangfoldet i området, effekten av påvirkning og samlet belastning. I kap. 3.7.1 er det også gjort en vurdering av alternativ plassering av parkeringsplass P1. - Kap 3.8 beskriver planens konsekvens og virkninger som følge av klimaendringer. Kap. 3.7.2 omhandler energi og klima. Planforslaget legger ikke opp til strengere krav til energibruk og energiomlegging enn det som er fastsatt i lov og forskrift. - Overvann skal føres til terreng. Dette er sikret i bestemmelsen §4.1.1.f-iii. - I kap. 3.3.1 er det

		og steinmasser som ikke er forurensset skal vurderes i planprosessen. - Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at området skal undersøkes og at evt. fremmede, skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeider settes i gang. - Planområdet ligger innenfor et areal som er kartlagt som et viktig friluftsområde, og planens konsekvenser for friluftslivet må beskrives. - De Statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen må følges. <u>Samfunnssikkerhet:</u> Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse som er i tråd med PBL §4-3. Fylkesmannen vil vurdere innsigelse dersom kvaliteten på ROS-analysen ikke er god nok.	vurdert hvor det kan foregå mellomlagring av rene masser. - Bestemmelsen § 6.1 ivaretar krav om undersøkelse iht. fremmede arter før anleggsarbeidet igangsettes. - Planens konsekvenser for friluftsområde er beskrevet i kap. 3.7.4. - Planforslaget følger opp Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen for Frøya kommune. ROS-analyse er utarbeidet og er å finne som vedlegg 1.
NTNU Vitenskapsmuseet	20.11.20	Vurderer at det planlagte tiltaket ikke medfører stor fare for konflikt med kulturminner under vann. Det er derfor ikke nødvendig å gjennomføre en marinarkeologisk befaringsplan av planområdet, slik det fremstår i varselet. Påpeker at det tidligere ikke er gjennomført marinarkeologiske undersøkelser i området og at det ikke kan utelukkes at det eksisterer kulturminner under vann her. Anmoder derfor tiltakshaver om å utvise aktsomhet ved gjennomføring av tiltaket. Minner om meldeplikten dersom det oppdages kulturhistorisk materialet som kan være fredet eller vernet av loven. Da må arbeidet straks stanses og NTNU Vitenskapsmuseet varsles jf. KML §14 tredje ledd, jf. §§8 annet ledd, 13 første ledd første punktum og 13 annet ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre	Bestemmelsen i § 3.3 ivaretar dette forholdet.

arbeidet om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

Vurdering:

Byggeplanene

Planområdet omfatter 7 daa. Tabellen under viser arealformål og omfang:

Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg	
Fritids- og turistformål (1170)	1,74 daa
Renovasjonsanlegg (1550)	0,01 daa
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)	3,80 daa
Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg (2010)	0,43 daa
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	0,67 daa
Parkering (2080)	0,21 daa
TOTALT	6,87 daa
Hensynssoner	
Faresoner	
Frisiktsone – H140	

Virknninger av plan

Landskap og stedets karakter:

Planområdet ligger ved Valavågen, som er en naturlig skjermet havn, omgitt av øyer, holmer og skjær. Hele området er et typisk kystlandskap, småkupert med mye bart berg og lite skog. I vest er det et lite skogholt som ligger mellom planområdet og den nærmeste boligbebyggelsen.

Sør for planområdet ligger Espnesveien på ca. kote + 5,0 m og videre sør for veien er det bart berg som strekker seg opp til kote + 34,3 moh. Denne kollen er høyeste topp i nærområdet.

Valavågen ligger ganske godt skjermet til for innsyn fra det omkringliggende landskapet, som følge av at vågen er omkranset av mindre høyder. Dette fører til at Valavågen oppleves som et definert landskapsrom.

Planområdet er mest synlig fra sjøen. Med utgangspunkt i eksisterende bebyggelse i nærområdet, er planområdet mest synlig fra Godvika, nordvest for planområdet. Området er også synlig fra Espnesveien som går forbi like sør for planområdet.

Naturgitte farer:

Vind

Det er beregnet vindrose basert på vinddata fra nærmeste værstasjon som befinner seg på Sula. Frøya er topografisk sett svært vindutsatt. Når det tas høyde for retnings faktorer (topografiske forhold) og 50 års tidsperiode viser Åkerblå sine utregninger 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.

De topografiske forholdene gir planområdet ly for vindretninger fra sør og sørøst, og noe ly for vindretninger fra både sørvest og vest. Planområdet ligger forholdsvis åpent til for vindretninger fra nordlig retning.

Havnivåstigning og stormflo

Ifølge DSBs retningslinjer for fremtidig havnivåendringer og bruk av returperioder for stormflo for Valavågen, vil dimensjonerende nivå for havnivåstigning og stormflo for sikkerhetsklasse 1 (byggverk med lite personopphold, altså lagerbygninger og naust, båthus, sjøbu, ol.) med klimapåslag, være 243 cm (NN2000). For sikkerhetsklasse 2 (byggverk beregnet for personopphold, altså rorbuer) vil dimensjonerende nivå for havnivåstigning og stormflo med klimapåslag være 259 cm (NN2000). Med avrundning blir sikkerhetsklasse 1 – 240 cm over NN2000; og sikkerhetsklasse 2 – 260 cm over NN2000. Eventuell bølgepåvirkning er ikke inkludert i disse tallene.

Høyden på byggegrunn ved nordvestre hjørne av eksisterende rorbuen på gnr./bnr. 14/101, er målt til 172 cm (NN2000). Det antas at høyden på byggegrunnen er tilnærmet lik for resten av «bryggerrekken». Dette innebærer at eksisterende bygninger ikke er dimensjonert for fremtidig havnivåstigning og stormflo for sikkerhetsklasse F1 og F2 med klimapåslag.

Høyeste punkt på molo er målt til 181 cm og laveste punkt er målt til 140 cm. Moloen skal heves til minimum 220 cm (NN2000). En byggegrunn som anlegges på høyde 220 cm (NN2000) er 40 cm for lavt ifølge DSBs retningslinjer for fremtidig havnivåendring og stormflo. Alle nye rorbuer planlegges bygd med en 35 cm tykk betongsåle. For rorbuene som planlegges på moloen (FTU 4) vil dette medføre at gulvhøyden vil komme på ca. 255 cm (NN2000). Dette er 5 cm under anbefalte høyde for sikkerhetsklasse 2. For rorbuen som planlegges innenfor FTU 3 vil dette medføre en gulvhøyde på ca. 205 cm (NN2000). Dette er 55 cm under sikkerhetsklasse 2.

På bakgrunn av dette er det tatt inn følgende bestemmelser:

- Alle tiltak og bygninger under 260 cm (NN2000) skal bygges slik at de tåler påvirkning fra stormflo.
- Gulvhøyden i 1. etasje innenfor FTU 4 skal minimum være 255 cm. (NN2000).
- Rundt rorbuene i FTU 4 skal det bygges et rekkverk med bølgebrytende effekt, opp til minimum 90 cm høyde over platting/ kaifront.

Da planforslaget tilrettelegger for ny bebyggelse for opphold som ligger lavere enn kote +3 (NN2000) er dette på bakgrunn av at bestemmelsene innehar tiltak som forhindrer skade opp til sikkerhetsklasse 2 med klimapåslag for området. Med utgangspunkt i dette vurderes planforslaget å ivareta hensynet bak kommuneplanens bestemmelse § 11.1.1

Biologisk mangfold og naturmiljø:

Det er ikke registrert rødlistearter innenfor planavgrensningen. Undersøkelsen viser at innenfor en avstand på 1,5 km fra planområdet er det registrert følgende arter: vannrikse (VU), storspove (VU) og ål (VU). Vannrikse-observasjonen er fra desember 1999, 1 km unna i nordøst. Vannrikse observeres årlig i vinterstid på Frøya, og Halsen representerer ikke noe typisk habitat for denne arten. Storspove er registrert i flere steder og nærmest i sør, 350 meter unna. Den er knyttet til flere typer biotoper med åpent lende som jordbrukslandskap, men også lyngheier. Ål er registrert flere steder i ferskvann innenfor Halsen. Naturmangfoldet vurderes som moderat.

Det er ingen registreringer i MiS (Miljøregistreringer i Skog) som kan bli berørt av tiltaket. Det er heller ingen vernede vassdrag som kan bli berørt. Planforslaget berører Valavågen, som er registrert som den viktige naturtypen poll, definert som «*Fjorder med naturlig lavt oksygeninnhold i bunnvannet*».

Omtrent 590 meter mot vest er det en lokalitet med kystlynghei (Hjertøya). Lenger mot vest finner vi Espneset (med Stongneset, rikt strandberg) som ligger ca. 920 meter unna i sørvest, og Hågsteinøya som ligger ca. 920 meter unna i nordvest (med den viktige naturtypen «*Større taeskogforekomster*»). Disse naturtypene vil ikke påvirkes negativt av planlagte tiltak (Vedlegg 4).

I etterkant av naturmangfoldvurdering, ble planområdet utvidet for å gjøre plass til en større parkeringsplass ved avkjørselen til området. Utvidelsen berører en lokalitet med naturtypen naturbeitemark med områdenavnet Halsen 2. Ifølge Miljødirektoratets faktaark er dette en gammel beitemark som ikke har vært slått og trolig ikke beitet de siste årtiene. Området bærer delvis preg av gjengroing og vurderes å være i brakkleggingsfase. Dette medfører dårlig tilstand. Lokaliteten har lite preg av gjødsling, og det er ikke registrert noen fremmede arter på området. Lokaliteten domineres av vanlig eng. Basert på områdets størrelse ville naturmangfoldverdien vært satt til lite, men siden det er registrert mange habitatspesifikke arter innenfor området blir verdien trukket opp til moderat.

Friluftsliv, folkehelse og grønnstruktur:

Planområdet ligger innenfor et viktig kartlagt friluftslivsområde som heter «*Skjærgården fra Flatbremholmen – Anstein*» og som dekker store deler av skjærgården på nordsiden av Frøya. Faktaarket beskriver området som egnet for familieaktiviteter, småbåter, fiske, strand, leiting av rak, dykking, padling, eggsanking, bærplukking og havørnsafari. Det er ingen turstier innenfor planområdet.

Tiltaket bygger ned noe tilgjengelig strandsone. Det meste av arealet som berøres av utfylling og nedbygging ble oppfylt rundt år 2005 i forbindelse med anleggelse av moloen. Tiltaket legger til rette for en ytterligere utfylling av allerede utfylt molo. Parkeringsplassen P1 bygger ned ca. 200 m² med strandsone.

Småbåthavna danner et naturlig utgangspunkt for rekreasjon og friluftsliv til sjøs. Kombinasjonen av dagens rorbuer, naust/sjøboder, småbåthavn og kai i området gir grunnlag for et maritimt miljø. Ut over dette er ikke området opparbeidet for bruk av barn og unge. Nærmeste opparbeidede lekeplass befinner seg ved Nordskag oppvekstsenter 3,2 km vest for området. Her finnes det også en ballbinge.

Kulturminner:

Det er ingen vernede områder eller foreslåtte vernede områder i nærområdet som kan bli negativt berørt av planlagte tiltak. Nærmeste registrerte helhetlige kulturlandskap befinner seg på Espneset, ca. 340 meter unna i sørvest fra planområdet. Nest nærmeste viktige kulturlandskap befinner seg på Vågøya som ligger 3,1 km unna i nord. Tiltakene vil ikke berøre noen av disse helhetlige kulturlandskapene.

Det finnes ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Nærmeste kulturminne befinner seg ca. 350 meter vest for planområdet. Dette er en steinalderboplass, registrert i 1970.

Støy og støv:

Området er ikke utsatt for støy fra hverken industri, trafikk eller andre kilder. Årlig døgntrafikk langs Espnesvegen (Fv 6464) er i 2020 telt til 150 kjøretøy. Dette gir ingen utslag på støy varselkart som innehar prognoser for 15-20 år fram i tid.

Gjennomføring av planen vil medføre støy i form av anleggsarbeid. Bestemmelsen § 3.4 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.

Teknisk infrastruktur:

Espnesvegen er en fylkesvei (Fv 6464) med fartsgrense 80 km/t og en trafikkmengde (ÅDT) på 170. I henhold til Trøndelag fylkeskommune sin «Vegstrategi Trøndelag» har Espnesvegen funksjonsklasse E – Lokal adkomstveg. Fra avkjørselen i Espnesvegen er det privat vei innenfor planområdet. Dette er den eneste adkomstvegen til planområdet og bebyggelsen videre østover.

Avkjøringen til området befinner seg på en rett strekning med gode siktforhold i begge retninger.

Barn og unges interesser:

Da planforslaget ikke regulerer for boliger, er det ikke nødvendig å gjøre vurderinger i forhold til skole eller barnehage. Det er ikke kjent at området benyttes spesielt av barn og unge per i dag.

Kriminalitetsforebygging:

Planen ivaretar temaet gjennom tiltak som gjør fellesarealene synlig og lett overvåkt. Det vil bli gitt god belysning på veiene, friområdet og parkeringsplassen. Blinde flekker vil unngås.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftenes oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Vurdering i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. § 7)

Kunnskapsgrunnlaget §8

Med bakgrunn i rapporten fra Rose Haugen vurderes kunnskapsgrunnlaget i området som god.

Føre-var-prinsippet §9

Det anbefales å vise sterkere hensyn ved anleggsarbeid under hekkeperioden for fugler. Støyende anleggsarbeid skal unngås i denne perioden. Dette er tatt inn som en egen bestemmelse i § 3.6.

Det anbefales også at det fylles minst mulig i sjø. I bestemmelsens § 4.1.2.d-ii er det anført at utfylling i sjø skal begrenses til det nødvendigste for å gjennomføre tiltaket.

Samlet belastning §10

Totalt sett vurderes det at denne detaljreguleringsplanen vil ha liten negativ påvirkning på både enkelt arter, økosystem, vern og naturtyper.

Kostnadene ved miljøforringelse §11

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

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder §12

Det bør vises hensyn under hekketiden for fugler (april t.o.m. juli). Dette er hensyntatt i bestemmelsen § 3.6. For å begrense utfylling/ pæler i sjø skal platting/ kaifront for de tre ytterste rorbuene i FTU 4, være fritthengende. Dette er tatt inn i bestemmelsens § 4.1.2.d-xi-2.

Samlet vurdering:

Planforslagets hensikten er bygging av rorbuer utstyrt med parkeringsplass og utvidelse av eksisterende småbåtanlegg i et viktig kartlagt friluftslivsområde. Planen forsterker derfor friluftslivsaktiviteter og legger til rette for turisme. Rorbuene skal bygges under anbefalte kote +3 (NN2000) i KPA under forutsetninger fastsatte i planbestemmelsene. Planen vurderes å ikke ha store negative påvirkninger i naturmangfoldet og omgivelsene.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener at planforslaget er komplett og inneholder tilstrekkelig informasjon om planen og sine påvirkninger. Med bakgrunn i dokumentasjonen, anbefaler kommunedirektøren at planen legges ut på høring og offentlig ettersyn i seks uker.