

**REGULERINGSPLAN FOR HAUGRANDA BOLIGFELT
GNR. 10, BNR 4 M.FL.,
FRØYA KOMMUNE**



DATO: 14.04.2020

PLANID: 5014201804

Utarbeldet av



Oppdragsnr: 2018015

Oppdragsnavn: Haugranda boligfelt (djupmyra3)

Dato	27/9-2019- 14.04.2020
Utarbeidet av	May I. Andreassen og Reidun Sveen
Kontrollert av	

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revidert av	Revisjonen gjelder
01	14.04.20	mia	Revidering i henhold til krav fra kommunen. presisering av avløp situasjonen og skole/barnehage situasjonen. Vider krav om å legge inn fortau. Trafikknotat er ikke endret.

INNHold

1	Bakgrunn.....	1
1.1	Hensikten med planen.....	1
2	Planområdet	2
2.1	Beskrivelse av området og dagens status	2
2.2	Planstatus	2
2.2.1	Tilgrensende reguleringsplaner.....	2
2.3	Kartgrunnlag.....	3
2.4	Eiendomsforhold	3
2.4.1	Eiendomskart.....	4
2.4.2	Hjemmelsforhold og rettigheter	4
3	Planforslaget.....	5
3.1	Planens intensjon	5
3.2	Planavgrensning	5
3.3	Reguleringsformål	7
3.4	Arealoppgave.....	7
3.4.1	Bebyggelse og anlegg	8
3.4.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	8
3.4.3	Grønnstruktur.....	8
3.4.4	Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	9
3.4.5	Hensynssoner	9
4	Planprosess og medvirkning	10
4.1	Om planprosessen.....	10
4.2	Oppsummering av innspillene.....	10
5	Konsekvenser av planforslaget	11
5.1	Krav til KU	11
5.2	Beskrivelse av miljøtilstanden/null-alternativet	11
5.3	By- og stedsutvikling.....	11
5.4	Landskap.....	12
5.5	Friluftsliv og rekreasjon	14
5.6	Naturmangfold, jf. Naturmangfoldloven.....	15

5.7	Barn og unges oppvekstvilkår	16
5.8	Landbruksressurs jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	18
5.9	Kulturminner og kulturmiljø	19
5.10	Trafikale forhold	20
5.11	ROS-analyse	21
5.12	Støv og støy	22
5.13	Kapasitet skole og barnehage	22
5.14	Påvirkning eksisterende bebyggelse, arkitektonisk og estetisk utforming.	23
5.15	Folkehelse	24
5.16	Grunnforhold	25
5.17	Universell utforming	26
5.18	Kriminalitetsforebygging	26
5.19	Vann, avløp og overvann	26
5.20	Demografiske forhold	27
5.21	Lokalklima	27

Vedlegg

- Vedlegg 1: Vedtatt planprogram
- Vedlegg 2: Naboliste
- Vedlegg 3: Rapport naturmangfoldundersøkelse
- Vedlegg 4: Rapport landbruksfaglig vurdering
- Vedlegg 5: Rapport arkeologiske registreringer
- Vedlegg 6: Notat- Trafikale forhold
- Vedlegg 7: ROS-analyse med analyseskjema
- Vedlegg 8: Sol-skyggeanalyse
- Vedlegg 9: Rapport geoteknisk undersøkelse
- Vedlegg 10: VA-plan
- Vedlegg 11 Perspektivtegninger
- Vedlegg 12 Snitt
-

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av leiligheter, rekkehus osv.

Det ønskes en fortetning av området med 39 boenheter.

Til opplysning har planen fått endret navn i løpet av prosessen fra Djupmyra3 til Haugranda Boligfelt.

Videre har planavgrensningene blitt endret etter kunngjøringen av planoppstart.



Figur 1 Viser flyfoto og planavgrensningene forslagsstiller

Fagkyndig:

Organisasjonsnummer	990 958 246
Firma	Kystplan AS
Adresse	Storhaugveien 8, 7240 Hitra
E-post	kystplan@kystplan.no
Telefon nummer	93467358
Kontaktperson	May I Andreassen

Tiltakshaver:

Organisasjonsnummer	977 235 006
Firma	Frøy Eiendom AS
Adresse	Siholmen 34, 7246 Sistranda
E-post	helge@froyeiendom.no
Telefon nummer	90101101
Kontaktperson	Helge Gåsø

2 PLANOMRÅDET

2.1 Beskrivelse av området og dagens status

Området ligger på Hammarvika i Frøya kommune.



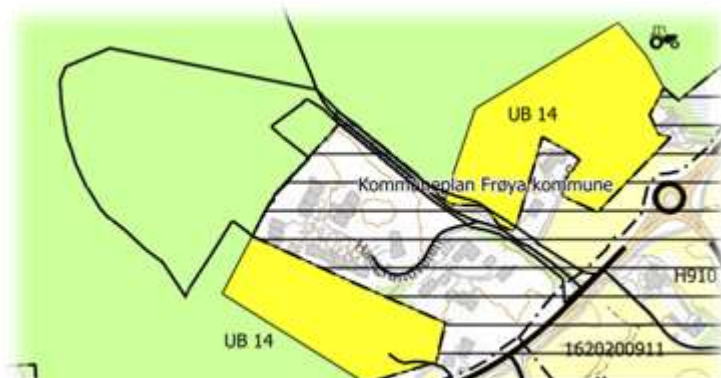
Figur 2 Viser oversiktskart og områdets plassering på Frøya.

2.2 Planstatus

Gjeldende planformål er i kommunens arealdel satt til LNF. Dette formålet tillater kun tiltak i tilknytning til stedbunden næring. Tiltakshavers aktivitet er ikke betegnet som stedbunden næring. Det er derfor vedtatt et planprogram som danner grunnlaget for dette planforslaget (se vedlegg 1)

2.2.1 Tilgrensende reguleringsplaner

Planområdet ligger i nær tilknytning til eksisterende boligfelt. Det ligger derfor flere reguleringsplaner som grenser til planområdet. Noen av disse blir berørt. Dette er planene: Djupmyra2 (1620201502), Hamnerdal (1620201303) og Hammeren Boligfelt (1620200603).



Figur 3 Viser gjeldende kommuneplan for området, samt planavgrensing.



Figur 4 Viser tilgrensende planer til planområdet.

2.3 Kartgrunnlag

Kartgrunnlaget er kjøpt fra Ambita infoland 13.04.2018. Det er ikke gjort endringer i grunnkartet.

2.4 Eiendomsforhold

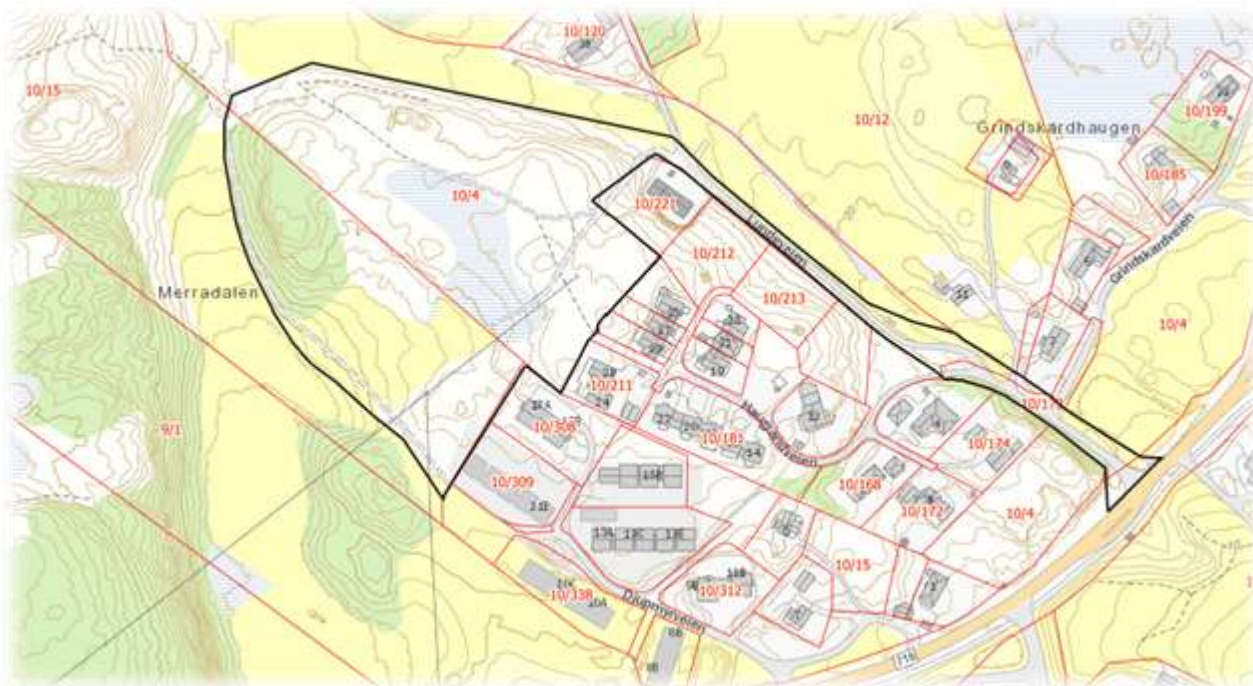
Eiendomsopplysninger:

Planen innbefatter i hovedsak 2 eiendommer. Dette er de grunneiere som blir direkte berørt

Gnr 10 bnr 4	Per Arne Hammer
Gnr 10 bnr 15	Heidi M Hammer Skarsvåg
Gnr 10 bnr 15	Arnt Tore Skarsvåg

2.4.1 Eiendomskart

Det er sendt ut nabovarsel til 54 naboer/berørte parter og 2 interesseorganisasjoner. Disse er lagt som et vedlegg til saken (Vedlegg 2). Nedenfor er et kart som viser eiendomsgrensene.



Figur 5 Viser eiendommer innenfor og i tilknytning til planområdet.

2.4.2 Hjemmelsforhold og rettigheter

Planen berører flere eiendommer.

Man er ikke kjent med noen hjemmelsforhold som bidrar til å komplisere plansaken.

3 PLANFORSLAGET



37

Figur 6 Viser planforslaget.

3.1 Planens intensjon

Hensikten er å etablere 39 boenheter innenfor planområdet. Det er tenkt å etablere både, 3-mannsboliger, 4-mannsboliger og 5-mannsboliger.

3.2 Planavgrensning

Planen omfatter ca. 37 dekar. Avgrensningen går langs eiendomsgrensene og i randsonen for dyrkamarka. Videre går den langs eksisterende vei frem til avkjørsel til FV716.

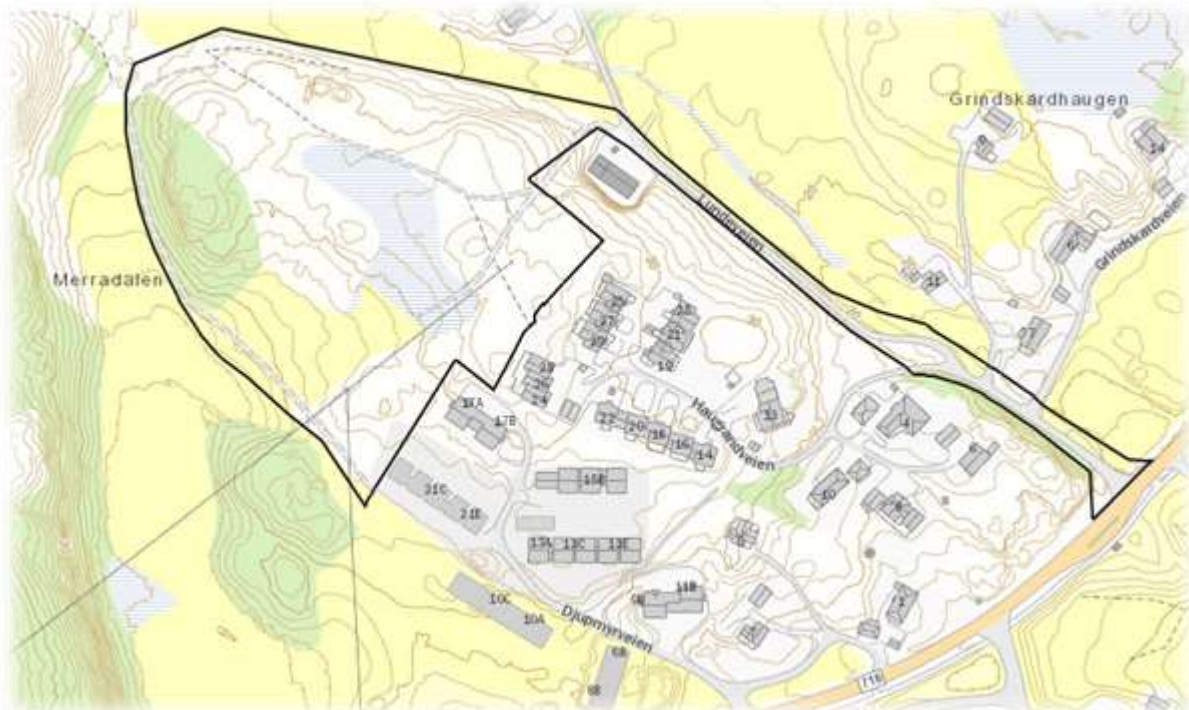
Underveis i prosessen er det blitt gjort endringer av planavgrensningen i forhold til det som var varslet. Den er ikke blitt utvidet, men planen er blitt mindre.

Da det ble holdt oppstartsmøte 16.03.2018 og når planprogrammet ble sendt ut på høring var planavgrensningen slik som vises i figur 7 nedenfor.



Figur 7 viser planavgrensning i planprogrammet

Etter tilbakemeldinger og innspill på planprogrammet, samt at det ble gjort noen arkeologiske funn, ble planavgrensningen endret til slik som figur 8 nedenfor. To områder ble fjernet.



Figur 8 viser dagens planavgrensning

3.3 Reguleringsformål

Planområdet er fordelt med følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Annen veggrunn

Grønnstruktur

- Turvei
- Friområde

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

- Friluftts formål
- Landbruk

Hensynssoner

- Frisiktsone
- Kulturminner
- Høyspenningsanlegg

3.4 Arealoppgave

Arealoppgave for Haugranda	
Bebyggelse og anlegg	
B(boligbebyggelse)	14891
BLK(Lekeplass)	1563
Samferdesl og teknisk infrastruktur	
SKV(Kjøreveg)	3455
SF(fortau)	1313
SVT(annen veggrunn-teknisk anlegg)	143
SVG(annen veggrunn-grøntareal)	2709
Grønnstruktur	
GT(turveg)	397
GF(friområde)	387
LNFR-områder	
LL(landbruksformål)	7370
LF(frilufttsformål)	4799
Sum hele planen	37027

3.4.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse:

Ca. 14900 m² er avsatt til boligbebyggelse.

Det er planlagt 3-mannsboliger, 4-mannsboliger og 5-mannsboliger innenfor planområdet.

4-mannsboligene har en høyde på ca. 8,1 meter, og 3-mannsboligene og 5-mannsboligene har en høyde på ca. 5,5 meter. Arealene på boenhetene varierer mellom ca. 81 og ca. 99 kvm.

Området er gitt maksimum utnyttelsesgrad, som er fastsatt i bestemmelsene.

Maks mønehøyde på 39,5 moh. er gitt i bestemmelsene.

Lekeplass:

1563 m² av planområdet er avsatt til lekeplass. Det planlegges 3 lekeplasser og det vil bli tilrettelagt for både små og store barn.

3.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg:

Planen inneholder ca. 310 m eksisterende vei og ca. 460 m nye veier. Området skal benytte seg av eksisterende vei som har en bredde på 3,0 m. Det er lagt til rette for en breddeutvidelse på 1 m. Nye veier i planområde er satt til henholdsvis 4 m for hovedvei og 3,5 m for mindre sideveier. Veiene er private.

Fortau Planen inneholder ca 570m fortau. Fortauet skal bygges som opphøyd fortau men en minimum bredde på 2,5 m

Annen veigrunn - grønnstruktur:

Dette er området langs veien som skal beplantes. Det fastsettes i bestemmelsene. Annen veigrunn er areal som senere kan benyttes for å utvide bredden på veien og for veigrøfter osv.

Annen veggrunn – teknisk:

Dette er området ved veien som i dag benyttes til poststativ osv.

3.4.3 Grønnstruktur

Turvei(sti)

Planen inneholder ca. 270 m med stier. Disse fungerer som snarveier til lekeplasser og som snarveier for å kunne bevege seg ut av planområdet.

Friområde:

387 m² er avsatt til friområde. Dette er i hovedsak området mellom boligområdene.

3.4.4 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

Friluftts formål:

4760 m² av planområdet er avsatt til friluftts formål. Dette er i hovedsak området i ytterkant av planområdet som grenser mot annet landbruksformål.

Landbruk:

Ca. 7370 m² av planområdet er avsatt til landbruk. Området ligger der det er funnet kulturminner.

3.4.5 Hensynssoner

Frisiktsone:

Det blir etablert en frisiktsone ved avkjørselen fra Lundeveien til Fv. 716. Videre er det etablert frisiktsoner ved veiavkjørsler. I bestemmelsene blir det satt restriksjoner på beplantning osv.

Frisiktsonen mot FV 716 er 6 x 82 meter. Frisiktsoner ellers i planen er 4x12meter

Høyspenningsanlegg

Eksisterende høyspenningsanlegg 290 m².

Kulturminner

8516 m² er avsatt til bevaring kulturminner.

4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Om planprosessen

- 16.03.2018: Oppstartsmøte med Frøya kommune
- 14.06.2018: Oppstartsvarsel sendt til naboer
- 30.08.2018: Oppstartsvarsel sendt til sektormyndigheter
- 22.06.2018: Kunngjøring i Hitra-Frøya
-

4.2 Oppsummering av innspillene

I forbindelse med godkjenning av planprogrammet ble innspill fra naboer og sektormyndigheter vurdert. Dette ble tatt med i vedtatt planprogram. Nedenfor er en kort oppsummering og de viktigste problemstillingene

Statlige myndigheter:

Trøndelag fylkeskommune varsler arkeologiske registreringer. Dette er gjennomført og resultatene er tatt hensyn til i planforslaget.

Fylkesmannen i Trøndelag, avdeling landbruk, er skeptisk til omdisponeringen. De ber om avbøtende tiltak og at plangrensen endres. Dette er vurdert av fagkyndig i konsekvensutredningen.

Fylkesmannen minner om krav til lekeplasser og valg av trase for gang- og sykkelveg. Dette er vurdert i konsekvensutredning. De minner også om at planen skal fremme helsefremmende boforhold og flere temaer knyttet til dette. Dette er vurdert i konsekvensutredningen.

Statens vegvesen mener at Frøya kommune bør avvente planarbeidet i påvente av ny kommuneplan, og forventer at det settes fokus på trygg skolevei og trafikksikre løsninger for myke trafikanter. Trafikksikkerhet er vurdert i eget notat.

Mattilsynet er usikker på vannkapasitet til Hamarvik vannverk, og de ber om at det tas hensyn til spredning av plantesykdommer ved eventuell flytting av matjord. Kapasiteten til vannverket blir vurdert ut i samråd med Frøya kommune. Faktorer ved flytting av matjord blir vurdert av fagkyndig.

Organisasjoner: *Ingen organisasjoner har fremmet merknader til tiltaket.*

Kommunale myndigheter: *Ingen kommunale myndigheter har fremmet merknader til tiltaket.*

Private parter: *Naboer er bekymret for vedlikehold av eksisterende vei som skal benyttes. Dette er privatrettslige forhold mellom utbygger og veieier. Videre foreslår man endring av navn til Haugranda Boligfelt. Dette blir gjort.*

5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Planforslaget har krav om konsekvensutredning. Konsekvensutredningen fremstilles i dette kapitlet sammen med resten av beskrivelsen. Rapportene for flere av temaene ligger som vedlegg.

Konsekvensutredningen utarbeides på bakgrunn av fastsatt planprogram vedtatt 31.01.2019 i Frøya kommune, (vedlegg 1) og etter føringer gitt i forskriften om konsekvensutredninger kap.5.

Hensikten er å sikre at det blir tatt hensyn til miljø og samfunn under forberedelse av planer, og tiltak og identifisere og beskrive faktorer som kan bli påvirket gjennom planforslaget. Det blir gjort en vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

5.1 Krav til KU

Planen faller under formoskriftens § 6 – planer som alltid skal konsekvens utredes.

5.2 Beskrivelse av miljøtilstanden/null-alternativet

0-alternativet vil si situasjonen uten at noen tiltak blir gjort, altså dagens situasjon. Uten at tiltak blir gjort vil planområdet fortsatt være ubebygget.

I alle utredningstemaene i beskrivelsen og i alle rapporter og notater blir dagens situasjon og endringer som følger av planforslaget beskrevet.

5.3 By- og stedsutvikling

Tiltaket med utbygging av nytt boligfelt styrker tettstedet i Hammarvika. Det er allerede mange boligfelt i området, og dette nye feltet vil tilknytte seg direkte til ett av de eksisterende. Det bidrar til at man kan bruke eksisterende infrastruktur som for eksempel avkjørsel, bussholdeplass, vann og avløp osv. Tiltaket er med på å styrke tettstedet.

Tiltaket er ikke direkte i tråd med kommuneplanens arealdel. Dette på grunn av at området som man ønsker å bygge ut er avsatt som LNF-område og ikke til bolig. Likevel er Frøya en kommune i vekst, og kommunen ønsker å legge til rette for boligbygging.

Ifølge trøndelagsplanen 2019-2030 byr Trøndelag i 2030 på livsgrunnlag og muligheter for bosetting i ulike miljø, både i storbylivet og ute i pakt med naturen langs kysten. Tiltaket bidrar til å forsterke bosettingen i kystområdene.

Nasjonale planer legger vekt på fortetting og samordnet areal- og transportplanlegging. Tiltaket etableres like ved eksisterende boligfelt, og fungerer som en utvidelse av dette, om man kan dermed benytte seg av den samme eksisterende infrastrukturen. Planområdet bygges tett og det legges vekt på fortetting i planleggingen.

5.4 Landskap

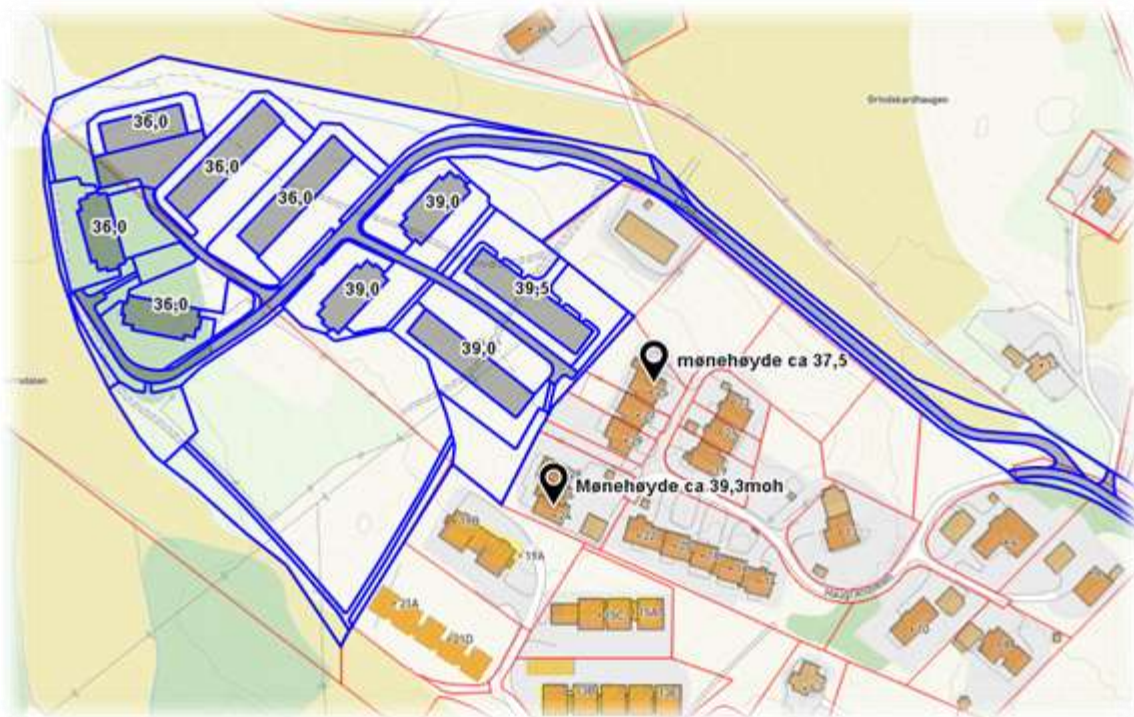
Metodikk/kunnskapsgrunnlag: 3D-visualisering og observasjon.

Dagens situasjon: Planområdet er ikke bebyggt. Området ligger på en haug med varierende høyder. Området er høyere i øst, og blir lavere i vest.

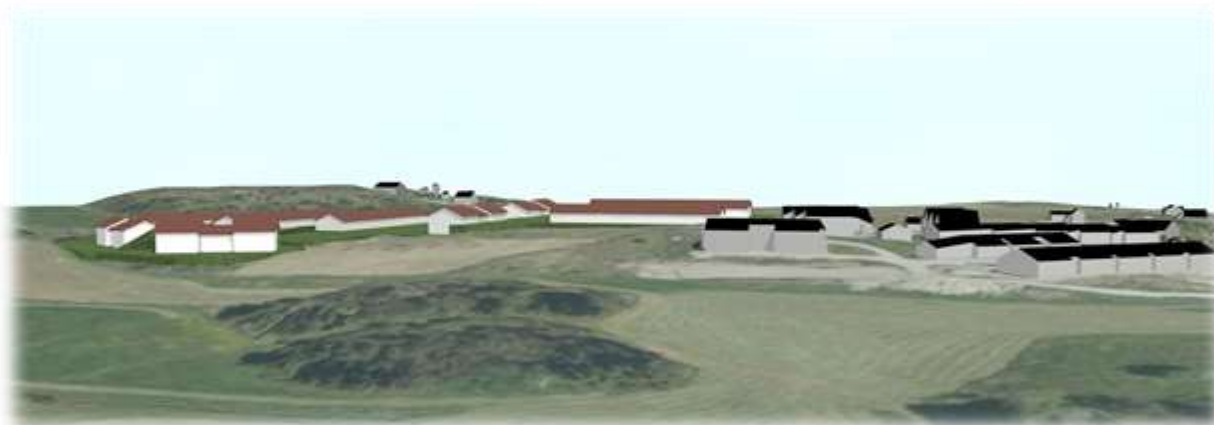
Endring som følge av planforslaget: Området vil bli planert på ulike nivå. Det vil i hovedsak være 3 soner med ulik høyde (figur 10). Høydene vil likevel følge hovedtrekkene fra dagens situasjon med høyest planert terreng i øst og lavere mot vest og sør. 4-mannsboligene på 2 etasjer vil ligge som et skille mellom høydeforskjellene da de har inngang både i første og andre etasje. Høyden på bebyggelsen vil ligge på tilnærmet samme mønehøyde som høyeste bolig i eksisterende boligfelt like nedenfor.



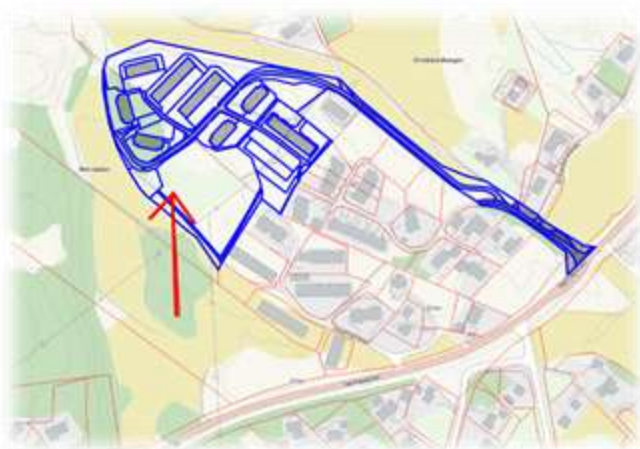
Figur 9 viser bilde av planområdet tatt fra rundkjøringen.



Figur 10 viser mønehøyde på eksisterende bygg og de planlagte



Figur 11 viser 3d-modell av området (rødt tak er nye hus)



Figur 12 viser retningen for 3D-modellen

Det er utarbeidet snitt og flere illustrasjoner disse ligger i vedlegg 11 og vedlegg 12

Avbøtende tiltak: Mønehøyden blir beregnet ut fra det prinsippet at eksisterende høyde skal være førende for ny bebyggelse. Mønehøyde på bygget er fastsatt i kartet og bestemmelsene.

Konklusjon: Ny bebyggelse vil ikke ha vesentlig betydning for landskapet. Visuelt vil den ligge bak et eksisterende boligfelt og bebyggelsen er planlagt lave.

5.5 Friluftsliv og rekreasjon

Metodikk: For å vurdere planens påvirkning på friluftsliv og rekreasjon har man tatt i bruk karttjenesten www.gislink.no. Her har man tatt utgangspunkt i «kartlaget» «Friluftsliv». Nettstedet www.ut.no har også blitt benyttet for å se hvilke turstier som er registrert i området. I tillegg til disse er vurderingen også basert på lokalkunnskap.

Dagens situasjon: Planområdet ligger innenfor området for viktige friluftslivsområder (figur 13). Som figuren viser er store deler av Frøya innenfor denne kategorien. Fra planområdet går det flere stier videre ut i populært turterreng. Innenfor planområdet er det etablerte traktorveier som brukes av befolkningen for å komme frem til turområder (figur 12).



Figur 13 viser friluftsområder i Frøya (lyse røde områder er viktige friluftsområder)



Figur 14 Viser en av de eksisterende traktorvegene som brukes for å nå friluftsområder.

Endringer som følge av planforslaget: I planforslaget blir det tatt hensyn til de eksisterende traktorveiene som benyttes av turgåere. Disse vil bli bevart i planforslaget og det vil ikke hindre

fremkommeligheten til tuområder. Det legges i tillegg opp til grønne korridorer langs plangrensen Disse vil også være mulig å benytte seg av for å komme frem til tuområder. Planforslaget vil ikke gi negative konsekvenser for friluftsliv og rekreasjon i området, men gi flere muligheter.

Konklusjon: Planen blir utarbeidet på en slik måte at man ivaretar muligheten for folk å komme seg fra boligområdene i nærheten og frem til tuområdet. Dette blir gjort ved at det legges til rette for grønne korridorer i ytterkant av planområdet. Planen vil ikke påvirke muligheten for å bruke nærområdet til friluftsliv.

Avbøtende tiltak: Ingen utover det som er lagt opp i planen.

5.6 Naturmangfold, jf. Naturmangfoldloven

Nedenfor blir deler av rapporten fra naturmangfoldundersøkelsen presentert. Fullstendig rapport finnes i vedlegg 3. Og nedenfor er utdrag fra denne.

Konklusjon: «Denne undersøkelsen er basert på Naturmangfoldloven §8- 12. Funn og vurderinger er utført ut ifra offisielle databaser på internett vedrørende registreringer, med hovedvekt på alle rødlistede arter, vernede områder, viktige naturtyper o.a. viktige miljøregisteringer, samt supplerende opplysninger sendt fra Frøya kommune. Det er «Supplerende naturtypekartlegging i Frøya kommune i 2017». Utført av Miljøfaglig Utredning AS.

Undersøkelsen viser at det er registrert relativt mange arter som er rødlistede innenfor en «radius» på ca. 2,0 km fra det planlagte regulerte området ved Djupmyra 3. Det legges vekt på arter som tilhører kategoriene CR (kritisk truet), EN (nært truet) og VU (Sårbar). Ingen av disse er registrert i området som søkes regulert. Rett utenfor i Djupmyra 3 er storspove og vipe registrert flere ganger. I området utenfor er det registrert en rekke arter, i hovedsak fuglearter. En i klassen CR, lomvi, en sjøfugl. Sjøfugl vil ikke ha noen negativ påvirkning ved en utvidelse av et byggefelt ved Djupmyra 3. Av de artene som er registrert av EN og VU er det ingen som er typisk for de type biotoper som Djupmyra 3 representerer, unntatt til en hvis grad storspove. De andre artene er knyttet til hei, sjø-, vann- og våtmarksområder. Storspove er ikke registrert i området som skal reguleres og den har både en rødlistekategori (VU) og en tilstede værelse i området som ikke vil bli vesentlig påvirket ved en utvidet boligbebyggelse ved Djupmyra 3.

Det er ingen registreringer i området som tyder på at rødlistede arter av flora vil bli berørt, ei heller er det gjort registreringer i MiS (Miljøregisteringer i Skog). Gul slimvokssopp (VU), en sjelden oseanisk beitemarksopp, er registrert i nærheten, Hamarvollen, men dens utbredelse vil ikke bli berørt av denne reguleringen for boliger i Djupmyra 3. Det er heller ingen vernede vassdrag eller andre vernede områder i nærheten. Likeledes er ingen helhetlige kulturlandskap registrert og ingen viktige naturtyper i eller i nærhet til Djupmyra 3. Nærmeste viktige naturtype, er gruntvanns- områder i sjø utenfor Hammarvika, men de vil ikke ha noen negativ påvirkning av denne reguleringen for boliger i Djupmyra 3.

En lokalisering av et boligområde i Djupmyra 3 med veier er gunstig, da det i større grad vil fungere som en utvidelse og fortetning av eksisterende boligområder. Det er få biologiske ressurser som trues, når en ser det i sammenheng med at det er lite (ingen) med registrerte rødlistede arter i selve planlagt regulert område. Samtidig er det ingen områder med spesiell vernestatus som vil påvirkes.

Ut i fra kjente registreringer er det ingen viktige biologiske ressurser som går tapt ved etablering av Djupmyra 3. Området er ut i fra kjente opplysninger ikke unikt hverken regionalt eller lokalt for Frøya. Størst hensyn må vises til avrenning til bekker og til aktiviteter under byggefasen under hekke- og yngletiden. Totalt sett er det derfor en gunstig plass å regulere for boliger og tilhørende veier iht. Naturmangfoldsloven §8- 12.

Ideelt sett burde området vært gjenstand for en befaring i hekke- og yngletiden. Slike befaringer bør gjennomføres flere ganger før en evt. har gode nok data til å konkludere. Befaringer blir oftest gjort iht. pålegg, mistanker eller kunnskap som tilsier at det er arter som har tilhold i området med en slik status at en ønsker å dokumentere dette. Den type mistanke eller kunnskap har ikke blitt kjent under denne undersøkelsen.

Det anbefales at føre var- prinsipper brukes og at evt. kloakk og forurenset vann, samt evt. spill fra oljesøl blir sikret fra avrenning til grunn og ned i bekker. Totalt sett vurderes det til at det planlagte regulerte området Djupmyra 3 vil ha liten negativ påvirkning for både for enkelt arter, økosystem, og naturtyper».

Avbøtende tiltak: Ingen

Konklusjon: En ser ikke at naturmangfoldet blir påvirket negativt i planområdet eller omgivelsene rundt.

5.7 Barn og unges oppvekstvilkår

Metodikk: Vurderingen av barn og unges oppvekstvilkår baserer seg i størst grad på lokalkunnskap om området. Det har blitt undersøkt hvor barn og unge ferdes og leker. Det legges vekt på å finne flere gode arealer som egner seg til lek og opphold av barn og unge.

Dagens situasjon: Planområdet er ikke bebygd i dag, og det har ikke etablerte lekeplasser. Utenfor området finnes det etablerte lekeplasser og planlagte lekeplasser. Disse er i gangavstand til planområdet.



Figur 15 viser oversikt over lekeplasser i nærområde

Endring som følge av planforslaget: Som følge av planforslaget vil det bli etablert 3 nye lekeplasser i området (figur 16).

Lek 1 er ment som nærlekeplass for de i 3-mannsboligen, 5-mannsboligene og i hovedsak 2 etg. i firemannsboligen. Dette er den minste lekeplassen og i størst grad møbleres etter småbarn.

Lek 2 vil fungere som nærlekeplass for de som bor i 1.etg i 4-mannsboligene, samt som en større lekeplass for større barn fra hele området. Området her er ganske stort, og vil etter hvert bli nokså flatt og vil dermed egne seg for ballspill og lignende. Denne lekeplassen møbleres både etter små og store barn.



Figur 16 viser lekeplasser innenfor planområde, lek 1,2 og 3

Lek 3 vil være nærlekeplass for de nærmeste 5-mannsboligene samt for de som bor i 1. etg. i de nærmeste 4-mannsboligene. Dette området er nokså flatt, og vil også egne seg bra for ballspill og lignende. Lek 3 er også tilgjengelig for de som bor i det eksisterende boligfeltet nedenfor. Alle lekeplassene er plassert på en slik måte at det er lett for barn og unge å ferdes på stier mellom disse.

Avbøtende tiltak: Ingen

Konklusjon: De nye arealene for lek og opphold for barn og unge beholdes, og det at nye vil bli tilført medfører at både planområdet og nærområde får en høyere kvalitet.

5.8 Landbruksressurs jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser

Planområdet ligger i LNF-område. Videre går planavgrensningen i «kanten» av et område som brukes til grasproduksjon. Intensjonen er at planen ikke skal berøre denne.



Figur 17 viser AR5 og planen

Planområdet har tidligere blitt brukt til beite. Det er laget en landbruksfaglig utredning som ser på kvalitetene i planområdet. Denne er gjennomført av fagkyndig fra Norsk Landbruksrådgiving. Befaring ble gjennomført 15.april 2019. Fullstendig rapport ligger som vedlegg 4. Videre følger utdrag fra rapporten.

«Oppsummering

Arealene som er klassifisert som overflatedyrka jord har begrenset verdi ut over å bli brukt til beite for husdyr slik det gjøres i dag. Det er de fulldyrka arealene som ligger på nordsida av Lundeveien som har størst verdi med tanke på jordbruksproduksjon.

Avbøtende tiltak kan være å rydde nytt beiteareal for å erstatte areal som går tapt. Frøya kommune oppgir å ha ei liste over gårdbrukere som er interessert i å ta imot matjord ved en eventuell jordflytting. Matjord klassifisert som sandholdig moldjord og godt omdanna myrjord (bilde 5) vil være aktuelt å jordflytte til andre egnede arealer i dette tilfellet. Hvis en forutsetter å flytte matjordsjiktet og tar med noe av sanden som ligger under og sier at dette utgjør 0,6 meter vil det med et beregnet areal på ca. 2,7 dekar utgjøre 1.620 m³ masse. Faren for spredning av plantesykdommer vurderes som liten i og med at det foregår ensidig grasdyrking på arealene».

Avbøtende tiltak: Tiltakshaver kan flytte matjord hvis det er hensiktsmessig og det er mottaker. Tas med i bestemmelsene. Liten sannsynlighet for plantesykdom.

Konklusjon: Området har en begrenset verdi for jordbruk.

5.9 Kulturminner og kulturmiljø

Utredning av kulturminner i planområdet har blitt gjennomført av fagkyndig fra Trøndelag fylkeskommune. Fullstendig rapport ligger som vedlegg 5. Videre følger utdrag fra rapporten.

«Det ble som forventet gjort funn av automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet i form av 3 steinalder lokaliteter, se vedlagte oversiktskart. Alle tre lokalitetene kan ut i fra høyden over havet og funnmaterialet dateres til eldre steinalder. Det ble blant annet funnet kulturlag opp mot 25 cm tykkelse samt deler av to kjerneøkser og en konisk mikroflekkekerne som kan dateres til eldre steinalder. Lokalitetene er enda ikke lagt inn i Askeladden og vi gjør oppmerksom på at vedlagte kart er foreløpig og det kan bli justeringer av geometri for hver enkelt lokalitet når vi begynner på etterarbeid og rapport. Endelig avgrensning med id nr i Askeladden blir oversendt så snart som mulig.

Det videre planarbeidet

Det må tas arealbruksmessige hensyn i tilknytning til de registrerte kulturminnene innenfor foreslått reguleringsgrense. Slik fylkeskommunen vurderer saken er det to mulige handlingsalternativer. Enten kan kulturminnene sikres ved regulering til hensynssone d) og c) i kombinasjon med jordbruk, eller det kan søkes om dispensasjon fra kulturminnelovens fredningsbestemmelser slik at bosetningsområdene kan graves ut arkeologisk og området nyttes til andre formål i sin helhet. Avhengig av hvilket alternativ som er mest hensiktsmessig må det knyttes bestemmelser til arealbruken i reguleringsplanen som vist nedenfor».

Konsekvens: Planavgrensningen blir redusert og et område i planen blir avsatt til hensynsone bevaring kulturmiljø. Legges inn i bestemmelsene.

Det er lagt opp til 2 stier i hensynsonen. Dette er eksisterende traktorvei og en ny sti/snarvei.

Konklusjon: Det er kulturminner i nærområde som må hensyntas, det legges inn tiltak i planen for bevaring. Eksisterende traktorvei bevares og ny sti legges inn.

5.10 Trafikale forhold

Herunder vei-adkomst, stier, bevegelsesmønster og trafiksikkerhet. Videre om kravet til fortau. Disse temaene er presentert og vurdert i eget notat om trafikale forhold. Dette ligger som vedlegg 6. Nedenfor er utdrag fra dette notatet.

«Frøya kommune har i oppstartsmøte satt krav om fortau i planområde og langs Lundeveien.

Dette kravet ble satt på bakgrunn av 60 nye boenheter. Etter at planprogrammet var på høring er planområdet blitt betydelig mindre. Det er nå snakk om 39 enheter.

Selv om Lundeveien blir mere trafikkert som følge av planforslaget, ser man ikke at det er større sannsynlighet for ulykker. Dette på grunn av at planforslaget legger opp til et omfattende stisystem ut av planområdet. Dette resulterer i en effektiv måte å komme seg til hovedvegen og man slipper samtidig å ferdes langs Lundeveien. Av erfaring vet man at «man tar korteste og enkleste vei til målet». Lundeveien vil i tillegg få en fartsbegrensning på 40 km/t og justert i bredde til 4,0m.

I boligfeltet vil det bli anlagt fartsdumper på utvalgte steder for å sikre lav fart.

Videre vil utbyggingen av område skje gradvis. Man vil ikke få full belastningen på Lundeveien i starten. Det er også andre utbyggingsplaner i området (eksisterende reguleringsplaner) en mener at disse også har et ansvar for trafiksikkerheten når eventuell utbygging vil skje.

Man ser ikke at planforslaget gir negative konsekvenser for nærområdet. Dette på bakgrunn av at antall enheter er redusert, eksisterende vei blir forsterket og utvidet, samt at det er effektive snarveier som folk kan ferdes. På bakgrunn av dette ønsker man se bort i fra kravet om fortau.

- *Eksisterende vei i planen (Lundeveien) utvides til 4 m bredde og forsterkes.*
- *Veiene i planen får fartsgrense 40 km/t*
- *Nye veier i planen blir 4 m og sideveiene 3,5m.*
- *Det anlegges fartsdumper i boligfeltet*

Avbøtende tiltak i forhold til etablering av fortau: Nye og eksisterende snarveier blir opparbeidet på en slik måte at det er lett å vedlikeholde også på vinters tid. Rekkefølgebestemmelser i forhold til etablering av boligenhetene.

Konklusjon: Ved en rekke avbøtende tiltak som for eksempel å etablere mange snarveier vil en kunne styre gang/sykkeltrafikken utenfor veiene. Må følges opp i bestemmelser

Endringer 14.04.2020 : Tiltakshaver opprettholder sine synspunkter i hht krav om fortau, men kommunen fastholder kravene om fortau. Konklusjonen blir at fortauet blir lagt inn i planen.

Ny konklusjon: Fortauet blir lagt inn i planen

5.11 ROS-analyse

Det er gjennomført en ROS-analyse med tilhørende analyseskjema for området. Hele analysen ligger som vedlegg 7, og utdrag fra denne vises nedenfor.

Konklusjoner fra ROS-analysen:

«Området ligger under marine grense, det er derfor behov for en geoteknisk vurdering.

Det er videre registrert radon i område, men dette blir tatt høyde for i byggetillatelsen

Området er vindutsatt, noe som fører til tiltak i forbindelse med byggingen. Dette er hensyntatt til byggeforskriften.

I nærområdet er det registrert flere fuglearter. Konsekvensene for disse blir vurdert i en rapport i forbindelse med Naturmangfoldsloven.

Det er kulturminner i planområdet. Disse områdene skal være inngrepsfrie.

Tiltaket kan påvirke rekreasjonsområder, da det går stier/traktorveier igjennom området som fører ut til friluftsområde. Disse skal derfor bevares.

Over planområdet går det en høyspenningslinje som går videre til trafo. Trafoen ligger utenfor planen.

Høyspent skal legges sammen med infrastrukturen og avstand til trafoen er så stor at det ikke medfører fare for elektromagnetisme av for høyede verdier.

Planområdet vil medføre at det blir mere trafikkstøy og mulig støv. Dette er i veldig liten grad og vil ikke ha vesentlig betydning.

Mere trafikk vil øke faren for ulykker. Dette blir utredet i eget trafikknotat.

Det er en bruddkant ned til eksisterende trafo-stasjon. Men avstanden fra planavgrensningen til

bruddkanten er ca 18 m, det er også inne på tomte til Trønderenergi. Behovet for gjerde må vurderes i byggesøknaden også hvem og hvor det eventuelt skal plasseres»

Tiltak:

- Utredninger ang. geoteknikk, trafikk og naturmangfold.
- Radon og vind er ivaretatt i gjeldende forskrifter i forbindelse med byggesaken.
- Kulturminner blir ivaretatt med hensynsone i kartet og tekst i bestemmelsene.
- Høyspenningsanlegget legges i jord og det lages rekkefølgebestemmelser som sier at høyspenningsledningen må legges i jord, før de berørte tomtene kan bebygges.
- Det legges inn i bestemmelsene at før det bygges på tomt BKS3 skal det vurderes om det er behov for gjerde mot naboeiendom.

5.12 Støv og støy

Metodikk: Studere tilgjengelige støykart og andre databaser, og en vurdering av forurensning i området.

Dagens situasjon: Det er ikke kjent at det er forurensende kilder i området.



Figur 18 viser utdrag fra støykart

Endringer som følge av planforslaget: Planforslaget består ikke av støyende eller forurensende virksomhet. Støy og støv fra økt trafikk må påregnes.

Konsekvenser: Liten negativ konsekvens på grunn av støy og støv fra økt trafikk.

Avbøtende tiltak: Det er ikke behov for avbøtende tiltak.

5.13 Kapasitet skole og barnehage

Metodikk: I forbindelse med kapasitet på skoler og barnehager i nærheten av planområdet er kommunen blitt kontaktet. De gir en oversikt over kapasiteten i dag. Det blir også gjort en beregning for å gi et estimat på hvor mange barn og unge i barnehagealder og skolealder det vil bli innenfor planområdet som følge av dette planforslaget.

Dagens situasjon: Planområdet er i dag ikke bebygd, og det er derfor ingen barn og unge tilknyttet barnehage og skole i dag. Nærmeste skole til planområdet er Nabeita skole. Denne er bygd for 110 elever, og består i dag av 119 elever. Barnehagen er bygd for 60 barn og har 60 barn i dag.

Ifølge Frøya kommune selv, er kommunen i vekst og de er i gang med å utrede behovet for utvidet barnehagekapasitet. Som følge av denne utvidelsen vil rom ved dagens barnehage kunne bli brukt som en utvidelse til skolen. Denne saken legges frem for politisk behandling i slutten av august 2019.

Endring som følge av planforslaget: Beregningene for å estimere behovet for skole- og barnehageplasser er gjort ut ifra en tommelfingerregel som tar utgangspunkt i at 100 boenheter genererer 6,5 barn pr. alderstrinn, og at 80% av barn i nye felt trenger barnehageplass. For Haugranda boligfelt er det planlagt 39 nye boenheter. Dette gir:

$(39 \times 6,5) / 100 = 2,6$ barn pr. alderstrinn

80% av disse trenger barnehageplass: $0,8 \times 2,6 = 2,08$.

Det vil si at boligfeltet medfører at det er behov for:

2,08 barnehageplasser pr. alderstrinn og

2,6 skoleplasser pr. alderstrinn.

Både skole og barnehage i området er full. Men med tanke på at kommunen allerede er i gang med å utrede behovet for utvidet plass for barnehage og skole er det likevel mulig at det blir plass til alle barna som har behov for det. Tallene ovenfor er bare en estimert beregning, og man kan ende opp med at det blir færre barn enn antatt.

Avbøtende tiltak: Ingen

Konklusjon: På grunn av at utbyggingen vil foregå over en lengre tidsperiode og at kommunen er i gang med utredninger for å imøtekomme veksten, ser en ikke at dette har negativ innvirkning på kapasiteten for barnehage og skole.

5.14 Påvirkning eksisterende bebyggelse, arkitektonisk og estetisk utforming.

Metodikk: Visuell observasjon samt målinger av høyde på eksisterende boliger i nærheten.

Dagens situasjon: Planområdet er ikke bebygget. Nedenfor planområdet er det derimot i dag etablert et boligfelt som består av rekkehus i forskjellige størrelser, samt noen eneboliger (figur 19).



Figur 19 viser deler av eksisterende byggefelt Djupmyra.

Endringer som følge av planforslaget: Planområdet vil bli bebygget med tre-, fire- og femmannsboliger i samme stil som bebyggelsen like nedenfor planområdet. Ny bebyggelse vil ha tilnærmet samme høyde som eksisterende bebyggelse (se fig 20) Bebyggelsen vil derfor ikke arkitektonisk skille seg ut fra dagens bebyggelse.



Figur 20 viser illustrasjon type hus



Figur 21 viser 3D modell av ny og eksisterende bygg (ny med svart tak)



Figur 22 Pil viser retningen for 3d-modellen.

Avbøtende tiltak: Ingen

Konklusjon: Nye bygg vil ikke skille seg ut fra eksisterende bygninger.

5.15 Folkehelse

Metodikk: Analyser i form av for eksempel sol- og skyggekart, terrengformasjoner, tilgang til friluft og gode uteområder.

Dagens situasjon: Planområdet er ubebygget, og det er derfor ingenting i dette området som hindrer gode solforhold for omkringliggende bebyggelse. Det er god tilgang til friluftsområder via planområdet. Det er ikke opparbeidede uteplasser innenfor planområdet. Det går en høyspentlinje over deler av området i dag.

Endring som følge av planforslaget: Sol- og skyggeanalysen (vedlegg 8) viser hvordan den nye bebyggelsen vil påvirke sol- og skyggeforholdene for omkringliggende bebyggelse og forholdene innenfor planområdet. Denne analysen viser at det er gode solforhold.

Gjennom planforslaget blir eksisterende veier som leder ut til friluftsområder bevart.

Det blir også etablert lekeplasser, samt uteoppholdsrom utenfor boligene.

Høyspentlinjen skal legges i bakken.

Avbøtende tiltak: Det er ikke behov for avbøtende tiltak.

Konklusjon: Folkehelseperspektivet er ivaretatt i planen.

5.16 Grunnforhold

Det er ikke stilt krav til full geoteknisk undersøkelse, men en vurdering av fagkyndig person. Denne vurderingen har blitt utført av geolog/cand. scient fra Breiteig fjordsenter. Fullstendig rapport ligger som vedlegg 9. Nedenfor blir utdrag av rapporten presentert.

«6. Oppsummering

Skredfare er vurdert i forbindelse med reguleringsplan gnr 9 bnr 1, 10, 15 Haugranda boligfelt i Frøya kommune, ved hjelp av kart, flyfoto og feltbefaring.

Det er ikke funnet grunnlag for å vurdere planarealet ut fra annen fare enn mulig tilstedeværelse av marin leire under det kartlagt humuslaget, ref. NGU løsmassekart..

Skredfarevurderingen tar hensyn til sikkerhetskravene i § 7-3 til TEK 17 og pbl §28-1.

Massestabilitet

Det er sikker observasjon av fjell i dagen i planarealet. Området har ligget under marin grense, men ved havnivåendringer har avsetninger på dette nivået erodert bort og blitt avsatt i dypere liggende trekk i terrenget.

Geotekniske rapporter fra veitrase like sør for planarealet (figur 7) viser grunne avsetninger på fjell. Sedimentene har skjellfragment som indikerer marine avsetninger – stort sett som strandavsetninger og grunne marine avsetninger.

Mot forkastning lenger vest, viser geoteknisk informasjon (figur 8) sedimenter med noe større mektighet og noe innhold av leirholdig sand.

Denne type sedimenter finner en i sørvestlige utstikker av planarealet. – rundt de to fjellpartiene som ligger i dagen.

7. Konklusjon

Vurderingen omfatter areal reguleringsplan gnr 9 bnr 1, 10, 15 Haugranda boligfelt i Frøya kommune. Konklusjonen bygger på vurdering av aktsomhetskart, løsmassekart, bratthetskart/ topografisk kart, skyggekart, ortofoto, geofaglig besiktigelse av området, historisk informasjon og dialog med lokale folk.

Planarealet ligger med sikkerhet på fjell - uten sannsynlighet for å påtreffes kvikkleire eller andre sprøbruddsedimenter som vil påvirke stabiliteten for planarealet eller det tilhørende nærområde. Geofaglig vurderes planarealet å imøtekomme sikkerhetskravene i TEK 17 § 7-3 og pbl §28-1».

5.17 Universell utforming

Dagens situasjon: Området er ikke bebyggt, og er dermed ikke universelt utformet.

Endring som følge av planforslaget: Man ønsker i størst mulig grad å gjøre området universelt utformet.

Vurdering av omfang og konsekvens: Planforslaget gir ingen negative konsekvenser i forhold til universell utforming.

Avbøtende tiltak: Det er ikke behov for avbøtende tiltak.

5.18 Kriminalitetsforebygging

Dagens situasjon: Det er ikke kriminalitetsforebyggende tiltak i området i dag.

Endring som følge av planforslaget: Boligene er plassert slik at det ikke er mange dødsoneer uten innsyn i området. Det er også mulig å se lekeplassene fra flere av boligene.

Vurdering av omfang og konsekvens: Ingen konsekvens.

Avbøtende tiltak: Det er ikke behov for avbøtende tiltak.

5.19 Vann, avløp og overvann

Metodikk: Tekniske forskrifter

Dagens situasjon:

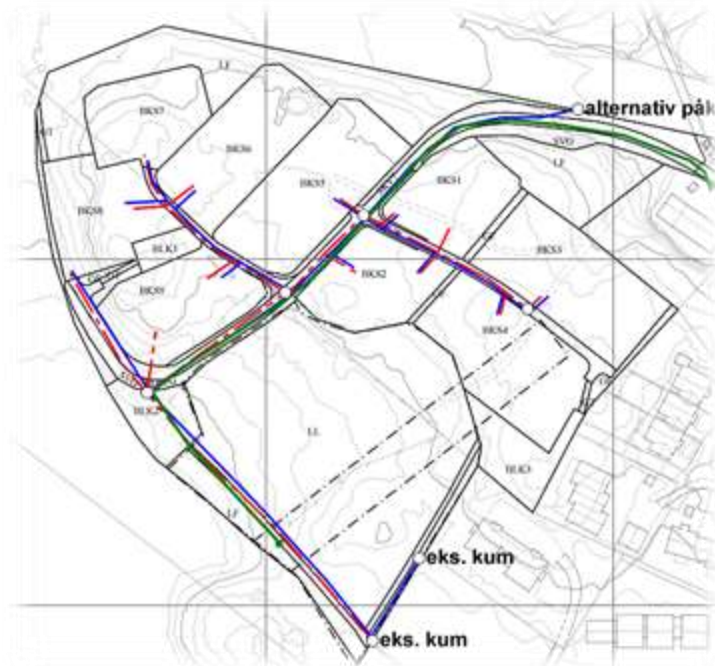
Vann: Det er ikke vann og avløp i området i dag. Det går en vannledning fra Hamarvik vannverk inne i planområdet. Videre planlegger Frøya kommune å legge en ny forsyningsledning like i nærheten. Dette gjør at man faktisk har to alternativer for påkobling. Begge parter har vannkapasitet. Pr dato har man ikke valgt hvilken ledning(vassverk) man vil koble seg til og vil ha dette åpent frem til man skal prosjektere.

Avløp: Det går en avløpsledning via Djupmyra Boligfelt som går til kommunalt anlegg. Det planlegges å koble seg til denne. Frøya kommune opplyser at det pr dato ikke er kapasitet på det kommunale avløpsanlegget, men at det jobbes med å finne løsning. Det opplyses at tiltakshaver kan velge å finne andre avløpsløsninger så fremt dette er hht til lovverket og kommunen kan godkjenne dette.

En vil presisere at alt skal detaljprosjekterte og at det må det være åpning for andre godkjente løsninger hvis det det blir aktuelt.

Endring som følge av planforslaget: Boligfeltet vil koble seg på godkjent vannverk og kommunalt anlegg for avløp. VA-plan ligger vedlagt som vedlegg 10. Figur 23 viser hovedtrekkene i løsningen.

Overvann ønskes fortrinnsvis å bli ledet til terreng. Det er viktig at overvannet blir drenert bort, slik at det ikke blir ulempe for landbruket.



Figur 23 viser vann/avløp skissen

Konsekvens: Liten konsekvens.

Avbøtende tiltak: Det er ikke behov for avbøtende tiltak.

5.20 Demografiske forhold

Dagens situasjon: Området er ikke bebyggt, og det er derfor ingen som bor innenfor planområdet i dag.

Endring som følge av planforslaget: Som følge av planforslaget vil det bli etablert 39 boenheter. Man beregner grovt sett at det vil være ca. 2,6 beboere pr. boenhet. Dette gir ca. 101 beboere i planområdet.

Ut ifra beregninger vil tiltaket generere om lag 2,6 skolebarn per alderstrinn.

5.21 Lokalklima

Dagens situasjon: Det er mye regn og vind i området i dag. Gode solforhold, og ingen bebyggelse som skygger for sola. Mer om sol- og skyggeanalysen står i kapittel 5.15 Folkehelse.

Endringer som følge av planforslaget: Området vil fortsatt ha mye regn og vind. Endring av sol- og skyggeforholdene står i kapittel 5.15 Folkehelse.