

REGULERINGSPLAN FOR HAMARVIKBUKTA

GNR. 9, BNR. 124 M.FL.,

FRØYA KOMMUNE



DATO: 05.11.2019

PLANID: 5014201805

Utarbeidet av



Oppdragsnr: 2018014 Hamarvikbukta

Oppdragsnavn: Frøy Eiendom AS v/Helge Gåsø

| | |
|----------------|-----------------------------------|
| Dato | 12.07.2019 |
| Utarbeidet av | May I. Andreassen og Reidun Sveen |
| Kontrollert av | |

Revisjonsoversikt

| Revisjon | Dato | Revidert av | Revisjonen gjelder |
|----------|------|-------------|--------------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

INNHold

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Bakgrunn..... | 5 |
| 1.1 | Hensikten med planen..... | 5 |
| 1.2 | Om forslagsstiller..... | 5 |
| 2 | Planområdet | 6 |
| 2.1 | Beskrivelse av området og dagens status | 6 |
| 2.2 | Planstatus | 6 |
| 2.3 | Kartgrunnlag..... | 7 |
| 2.4 | Eiendomsforhold | 7 |
| 2.4.1 | Hjemmelsforhold og rettigheter | 7 |
| 2.4.2 | Naboer og berørte parter/ eiendomskart | 7 |
| 3 | Planforslaget..... | 9 |
| 3.1 | Planens intensjon | 9 |
| 3.2 | Planavgrensning | 10 |
| 3.3 | Reguleringsformål | 10 |
| 3.3.1 | Bebyggelse og anlegg | 11 |
| 3.3.2 | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | 12 |
| 3.3.3 | Grønnstruktur..... | 12 |
| 3.3.4 | Landbruks-, natur og friluftsliv formål samt reindrift | 12 |
| 4 | Planprosess og medvirkning | 13 |
| 4.1 | Om planprosessen..... | 13 |
| 4.2 | Oppsummering av innspillene..... | 13 |
| 5 | Konsekvenser av planforslaget | 16 |
| 5.1 | Krav til KU | 16 |
| 5.2 | Krav og retningslinjer gitt i oppstartsmøte 16.03.2018 | 16 |
| 5.3 | Lokaliseringen av boligområde..... | 16 |
| 5.4 | Landskap..... | 17 |
| 5.5 | 100-metersbeltet..... | 18 |
| 5.6 | Folkehelse relaterte tema | 20 |
| 5.6.1 | Forurensning..... | 20 |
| 5.6.2 | Støy og støv | 21 |
| 5.7 | Friluftsliv | 21 |

| | | |
|--------|--|----|
| 5.8 | Grønnstruktur, friområde og snarveier | 22 |
| 5.9 | Byggeskikk og estetikk | 23 |
| 5.10 | Sosial infrastruktur | 25 |
| 5.10.1 | Skole og barnehage | 25 |
| 5.10.2 | Helsetilbud | 26 |
| 5.11 | Barns interesser | 26 |
| 5.11.1 | Beskrivelse av lekeplassene | 26 |
| 5.12 | Bomiljø og bokvalitet | 26 |
| 5.13 | Utenomhusplan og sol/skygge | 27 |
| 5.14 | Grunnforhold | 28 |
| 5.15 | Lokalklima | 30 |
| 5.16 | Havnivåstigning | 30 |
| 5.17 | Naturmangfoldsloven §§8-12 | 31 |
| 5.18 | Landbruksinteresser/omdisponering av landbruksområde | 32 |
| 5.19 | Risiko- og sårbarhet | 33 |
| 5.20 | Trafikkforhold og trygg skolevei | 34 |
| 5.20.1 | Avkjørslene | 35 |
| 5.21 | Teknisk infrastruktur | 35 |
| 5.21.1 | Vann og avløp | 35 |
| 5.21.2 | Vannkapasitet | 36 |
| 5.21.3 | Overvann (flomveier) | 36 |
| 5.21.4 | Energiløsninger (trafo) | 36 |
| 5.21.5 | Renovasjon | 36 |
| 5.22 | Universell utforming | 37 |
| 5.23 | Kulturminner | 37 |
| 5.24 | Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav | 37 |
| 5.25 | Arealoppgave | 37 |
| 6 | Begrunnelse for valgte løsninger | 38 |
| 6.1 | Boliger | 38 |
| 6.2 | Parkeringskrav | 39 |
| 6.3 | I forhold til eksisterende bebyggelse | 39 |
| 6.4 | Byggegrense | 40 |

Vedlegg

- Vedlegg 1: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 2 Sammenstilling av høringsuttalelser med kommentar
- Vedlegg 3 Alle høringsuttalelsene i sin helhet
- Vedlegg 4 Illustrasjonsplan Hagesol og utenomhus
- Vedlegg 4a Sol/skyggeanalyse
- Vedlegg 4b Terrengsnitt
- Vedlegg 4c Illustrasjon av landskap
- Vedlegg 5: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 6 Notat Havnivåstigning
- Vedlegg 7: Naturmangfoldsloven vurdering
- Vedlegg 8: Vurdering av landbruksinteresser
- Vedlegg 9: ROS-analyse med analyseskjema
- Vedlegg 10 Trafikknotat analyse-gang og sykkelvei.
- Vedlegg 11 Temakart adkomst bussholdeplass
- Vedlegg 12 Vann/avløp skisseplan
- Vedlegg 13: Kulturminneundersøkelse

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbygging i sjønært område. Man ønsker å etablere enmannsboliger, firemannsboliger, tomannsboliger og kjedeboliger i attraktivt område. Man ønsker en høy utnyttelsesgrad, og det blir derfor planlagt for totalt 52 boenheter.

1.2 Om forslagsstiller

Denne planen er utarbeidet i samarbeid med Proplan bygg AS, Boligpartner AS og Kystplan AS.

Tiltakshaver:

Frøy eiendom v/ Helge Gaasø
Siholmen 34
7260 Sistranda
Tlf: 901 01 101
E-post: helge@froyeiendom.no

Arealplanlegger/Konsulent:

Kystplan AS v/ May I. Andreassen
Storhaugveien 8
7240 Hitra
Tlf: 934 67 358
E-post: may@kystplan.no

Hus leverandør

Proplan bygg AS,
Brubakken 4a,
7353 Børse
Telf: 72 86 81 00
e-post: post@proplanbygg.no

Landskapsarkitekt

Bolig Partner AS
Tjuvholmen, Brygga 11
2317 Hamar

2 PLANOMRÅDET

2.1 Beskrivelse av området og dagens status

Området ligger i Hammarvika, ca. 4,5 km fra Sistranda kommunesenter i Frøya kommune. Området ligger i nærheten av sjøen og brukes i dag til landbruksformål.



Figur 1 viser planområdet plassering på Frøya

2.2 Planstatus

Området er i reguleringsplan Hammarvika 1620200912 avsatt til jord/skogbruk, og tiltaket samsvarer dermed ikke med gjeldende plan.



Figur 2 viser planområdet i dages reguleringsplan

2.3 Kartgrunnlag

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

2.4 Eiendomsforhold

Planområde er oppdelt i flere eiendommer. Tiltakshaver har avtale om kjøp av disse eiendommene



Figur 3 viser eiendomsgrensene i planen

2.4.1 Hjemmelsforhold og rettigheter

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

2.4.2 Naboer og berørte parter/ eiendomskart

Planoppstart er varslet til naboer og berørte som er merket av i kartet nedenfor

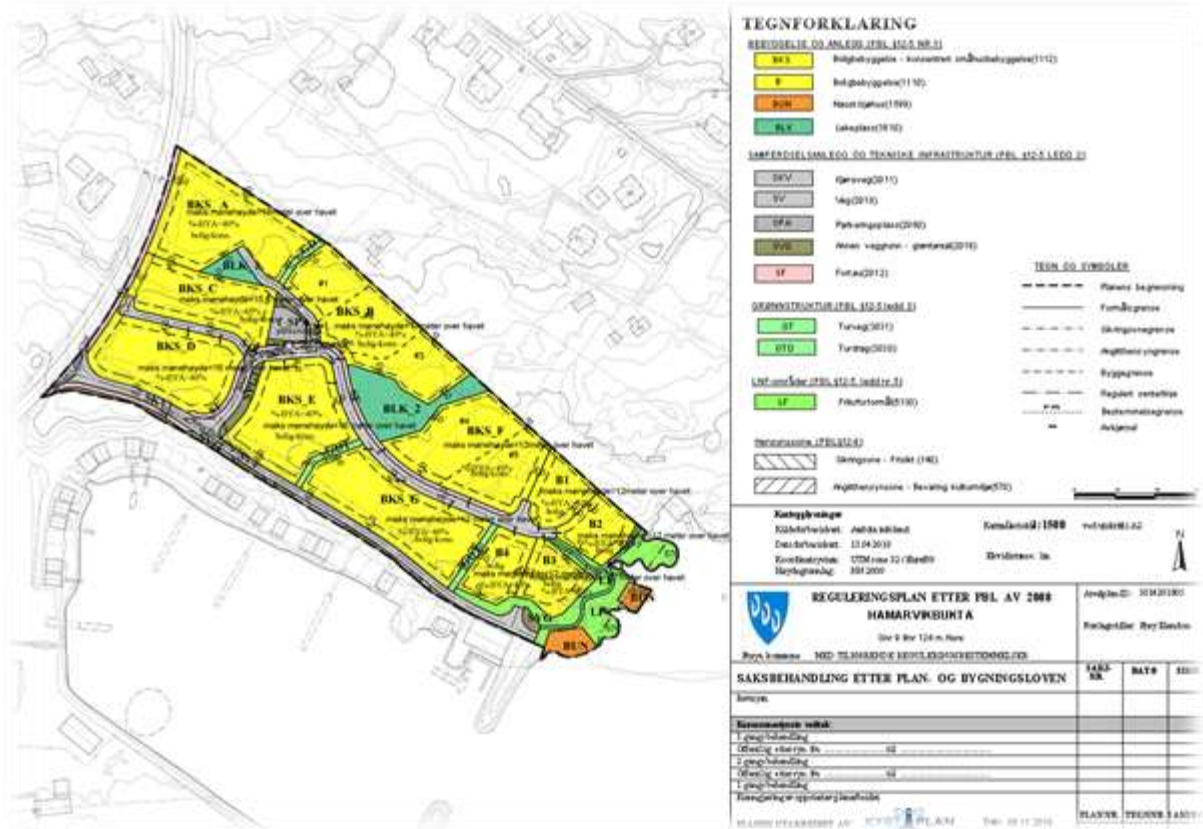


Figur 4 viser nabolistekart

Tabellen nedenfor viser naboer som er varslet oppstart.

| Gnr/Bnr | Etternavn, Fornavn | Adresse | Poststed |
|-------------------|---------------------------|--|---------------------|
| 9/198 | ADOLFSEN FRODE | SAMVIRKEVEIEN 26 | 7263 HAMARVIK |
| 9/138 | ANGLEVIK LEIF PER | SAMVIRKEVEIEN 14 | 7263 HAMARVIK |
| 10/285 | ANTONSEN MORTEN | HAMMARNESVEIEN 33 | 7263 HAMARVIK |
| 9/173 | BAKKEN OLE MELVIN | HAUGRANDVEIEN 13 | 7263 HAMARVIK |
| 9/150 | BEKKEN ODD ARVE | HAUGRANDVEIEN 6 | 7263 HAMARVIK |
| 9/129 | BÅRDSSEN LINE HELEN WEDØ | HAMMARVIKRINGEN 72 | 7263 HAMARVIK |
| 9/181 | EIDSVAAG THOMAS | HAMMARVIKRINGEN 27 | 7263 HAMARVIK |
| 10/61 | EVENSEN MÅLFRID JOHANNE | ROALD AMUNDSSENS VEI 31 | 7020 TRONDHEIM |
| 10/285 | FILLINGSNES LENA | HAMMARNESVEIEN 33 | 7263 HAMARVIK |
| 9/112 og 10/10,60 | FLØ TOVE HENNY HAMMERVIK | HÅRSTADHAUGEN 57 | 7091 TILLER |
| 9/106 og 10/304 | FRØYA KOMMUNE | Postboks 152 | 7261 SISTRANDA |
| 9/130,157 | FRØYA TRANSPORTSENTER AS | Hammarvikringen 42 | 7263 HAMARVIK |
| 9/117 | GÅSØ HELGE | DIUPMYRVEIEN 21 A | 7263 HAMARVIK |
| 9/133 | HAFTORSEN ANTON OLAF | HAMMARVIKBAKKAN 18 | 7263 HAMARVIK |
| 9/124 | HAMARVIK BÅTFORENING | c/o Jan Ivar Tanemsmo,Hammarbergveien 13 | 7263 HAMARVIK |
| 9/140 | HAMMARVIKRINGEN 58 AS | Postboks 2200 Sentrum | 7412 TRONDHEIM |
| 10/61 | HAMMERNES CAMILLA IDA | SAMVIRKEVEIEN 16 | 7263 HAMARVIK |
| 10/61 | HAMMERNES ROAR | SAMVIRKEVEIEN 16 | 7263 HAMARVIK |
| 9/200 | HAMMERNES ROLF | SAMVIRKEVEIEN 37 | 7263 HAMARVIK |
| 9/113 | HAMMERVIK GUNN ÅSE | OKSTADPLASSEN 38 B | 7075 TILLER |
| 9/112 | HAMMERVIK JOHN ARILD | SØRFRØYVEIEN 273 | 7263 HAMARVIK |
| 9/116,120,122,123 | HAMMERVIK ROLF MINDOR | HAMMARVIKRINGEN 70 | 7263 HAMARVIK |
| 9/110 | HAMMERVIK SISSEL | POSTBOKS 17 | 7264 HAMARVIK |
| 9/112 | HAMMERVIK TROND | SAMVIRKEVEIEN 12 | 7263 HAMARVIK |
| 9/2 | HAMMERVIK VIVIANN | POSTBOKS 19 | 7264 HAMARVIK |
| 9/112 | HAUAN KIRSTEN K HAMMERVIK | HAMMARVIKRINGEN 85 | 7263 HAMARVIK |
| 10/57,88 | HOEL IVAN ANDRE | HAMMARNESVEIEN 15 | 7263 HAMARVIK |
| 9/152 | HOØY MORTEN JOHNNY | SKARDAVEIEN 24 | 7260 SISTRANDA |
| 9/174 | JEKTVIK ELLEN LUCIE WEDØ | HAMMARBERGVEIEN 11 | 7263 HAMARVIK |
| 9/174 | JEKTVIK KOLBJØRN JOHAN | HAMMARBERGVEIEN 11 | 7263 HAMARVIK |
| 9/111 | JOHANSEN ASTRID SYNNE | SEIVIKVEIEN 16 | 6517 KRISTIANSUND N |
| 9/1,127,218 | JOHANSEN BJARNE ULRIK | LYKKMARKA 77 | 7081 SJETNEMARKA |
| 9/119 | KRISTIANSSEN EGIL KÅRE | HAMMARVIKBAKKAN 9 | 7263 HAMARVIK |
| 9/119 | KRISTIANSSEN TROND ANSKAR | SAMVIRKEVEIEN 17 | 7263 HAMARVIK |
| 9/197 | MELAND BEATHE SANDVIK | HAMMARVIKRINGEN 92 | 7263 HAMARVIK |
| 10/57,88 | NESBAK RANVEIG | HAMMARNESVEIEN 15 | 7263 HAMARVIK |
| 9/114 | NILSEN ARTHUR | NORDHAMMARVEIEN 77 | 7263 HAMARVIK |
| 9/118 | NILSEN MARIUS | DIUPMYRVEIEN 6 B | 7263 HAMARVIK |
| 9/199 | NILSEN ODDBJØRN | POSTBOKS 11 | 7264 HAMARVIK |
| 9/119 | NORDHAMMER DINE ODDFRYD | GRINDSKARDVEIEN 6 | 7263 HAMARVIK |
| 9/180 | RABBEN CHRISTOFFER | SAMVIRKEVEIEN 24 | 7263 HAMARVIK |
| 9/43,177 | RABBEN ULRIKKE WEDØ | SAMVIRKEVEIEN 24 | 7263 HAMARVIK |
| 10/17,62 | SANDVIK ELI JORUN | ULSTADVEGEN 35 | 7540 KLÆBU |
| 9/197 | SANDVIK THOMAS | DIUPMYRVEIEN 21 A | 7263 HAMARVIK |
| 9/115 | SOLHEIM KARI K HAMMERVIK | HAMMARVIKRINGEN 102 | 7263 HAMARVIK |
| 9/151 | STEINVIK ARNOLD | SAMVIRKEVEIEN 15 | 7263 HAMARVIK |
| 9/121 | TANEMSMO ANNE K HAMMERVIK | HAMMARBERGVEIEN 13 | 7263 HAMARVIK |
| 9/121 | TANEMSMO JAN IVAR | HAMMARBERGVEIEN 13 | 7263 HAMARVIK |
| 9/172 | VIGRUNN AS | Uttian | 7270 DYRVIK |
| 9/139 | WEDØ BJARNE MEYER | død | |
| 9/128 | WEDØ BJØRN ULRIK | TINGVEGEN 16 C | 7046 TRONDHEIM |
| 9/22,126,175 | WEDØ HELGE | HAMMARNESVEIEN 11 | 7263 HAMARVIK |
| 9/163 | WEDØ INGER ODNY | DIUPMYRVEIEN 13 E | 7263 HAMARVIK |

3 PLANFORSLAGET



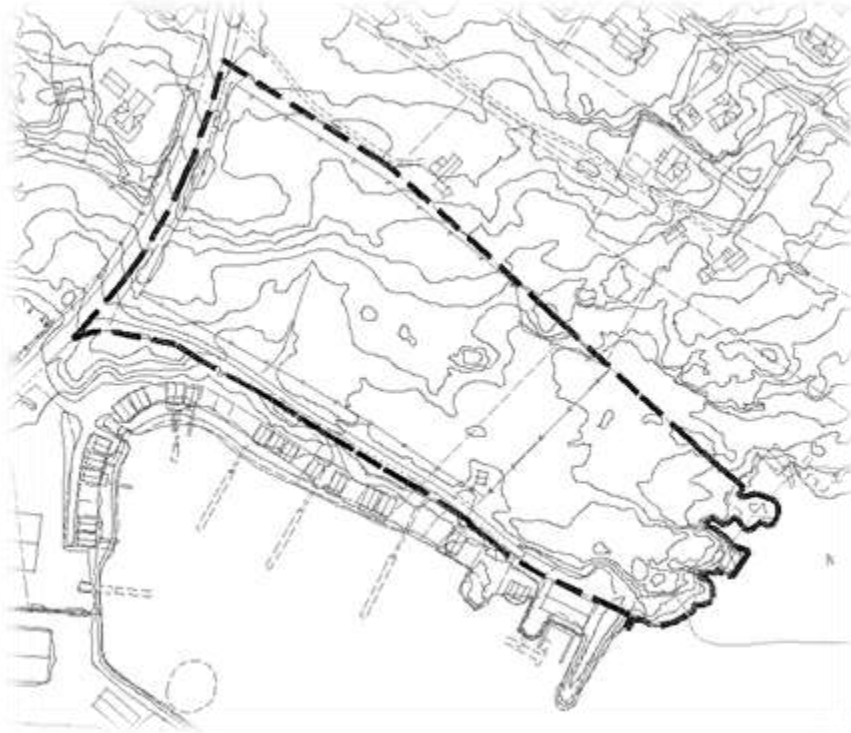
Figur 5 viser planforslaget

3.1 Planens intensjon

Planens areal er på ca 31 dekar. Hensikt er å etablere 52 nye boenheter fordelt på forskjellige botyper, 4 eneboliger, 9 tomannsboliger, 6 firemannsboliger og kjedeboliger.

3.2 Planavgrensning

I nord følger planavgrensningen eiendommene 9/1, 9/163 og 9/22. I øst følger grensen eiendommene 9/22, 9/200 og 9/177. I sør går grensen like nedenfor eksisterende vei til småbåthavna, og i vest følger den veien (Hamarvikringen).



Figur 6 viser planavgrensningen

3.3 Reguleringsformål

Reguleringsformål i planforslaget er:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Naust/sjøhus
- Lekeplass

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Vei
- Parkeringsplass
- Annen veigrunn
- Fortau

Grønnstruktur

- Turdrag
- Turvei

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

- Friluftts formål

3.3.1 Bebyggelse og anlegg

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan som er utgangspunktet for denne planen. Denne er vedlagt som vedlegg 1.



Figur 7 viser illustrasjonsplan

3.3.1.1 Boligbebyggelse- konsentrert:

Område til dette formålet er ca 18,7 dekar.

Det er delt opp i 7 forskjellige felt BKS-A til BKS-F. Dette er rekkehus, tomannsboliger til firemannsboliger.

Bebyggelsens høyde og størrelse varierer. Det er angitt maks mønehøyde samt utnyttelsesgrad på alle del-områdene på bakgrunn av situasjonsplan. Høyde er fastsatt i bestemmelsene. Det er også lagt inn bestemmelsesområder for å fastsette høyder på planert terreng.

Det legges opp til en høy utnyttelsesgrad. Maksimum utnyttelsesgrad fastsettes i bestemmelsene.

For å unngå høye fyllinger er det lagt føringer for planert terreng.

3.3.1.2 Boligbebyggelse

Dette gjelder 4 eneboligtomter ved sjøen, disse er 0,8 og 0,9 dekar. Mønehøyde og utnyttelse er fastsatt i bestemmelser. På grunn av havnivåstigningen er det ikke tiltatt med sokkel el. Kjeller. Det er lagt inn bestemmelser ang. planert høyde.

3.3.1.3 Naust/sjøhus

Dette er eksisterende nausttomter som også i dag ligger i gjeldende plan. Bestemmelsene for disse er gjeldende bestemmelser i kommuneplan.

3.3.1.4 Lekeplass

Det er avsatt to lekeplasser på henholdsvis 1,1 dekar og 2,4 dekar.

Den minste lekeplassen er beregnet for de mindre barna. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser for å sikre opparbeidelse.

3.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.3.2.1 Vei:

3,2 dekar av arealet avsettes til vei, dette er nye og eksisterende veier. Det blir til sammen 450m med ny vei.

Veibredden vil variere. Den mest trafikkerte veien SKV1 blir 5 m og sideveiene blir 4m. Eksisterende vei reguleres til 4 m bredde. Eksisterende vei fra avkjørsel skal utvides og oppgraderes.

3.3.2.2 Parkering

Det er avsatt et areal for parkering. Dette er på ca 0,3 dekar og vil gi plass til ca 8 -9 parkeringsplasser.

Dette er ment som gjesteparkering for hele planen.

3.3.2.3 Fortau

Langs eksisterende vei der det forventes mest trafikk, er det avsatt plass til fortau på ca 2 m bredde.

3.3.2.4 Annen veigrunn

Område langs vei, veiskulder og skråning.

3.3.3 Grønnstruktur

3.3.3.1 Turdrag

Området mellom feltene som kan brukes til ferdsel, infrastruktur ol. Disse feltene er 3-3,5 m bredde

3.3.3.2 Turvei

Det er avsatt ca 120 m turvei i forbindelse med tilgang til sjø. Turstien vil få en bredde på 1,5 meter.

3.3.4 Landbruks-, natur og friluftsførmål samt reindrift

3.3.4.1 Friluftsførmål

Det er avsatt et område ved sjøen til friluftsliv, dette er til sammen 1,3 dekar.

4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Om planprosessen

- 16.03.2018: Oppstartsmøte med Frøya kommune
- 11.09.2018: Varsel om oppstart sendt til naboer
- 11.09.2018: Varsel om oppstart sendt til sektormyndigheter
- 18.09.2018: Kunngjøring oppstart i Hitra-Frøya

4.2 Oppsummering av innspillene

Alle innspill er referert og gitt en individuell kommentar i vedlegg 2. Innspillene i sin helhet ligger som vedlegg 3. Dette er kort oppsummert de viktigste problemstillingene som er adressert i høringen/offentlig ettersyn:

Statlige myndigheter:

Trøndelag fylkeskommune viser til at boliger så nære eksisterende næringsområde kan skape fremtidig konflikter (støy, økt tungtrafikk) og et press i form av støykrav ovenfor de etablerte virksomheter.

Tiltak: De nærmeste bedriftene til planområdet genererer ikke støy. Bedriften Bewi som ligger nærmest sjøen og lengst unna, har allerede i dag boligfelt som nærmeste nabo og har derfor tatt forhåndsregler i forbindelse med dette.

Fylkeskommunen minner også om prinsippene om universell utforming og krav om undersøkelser i forhold til kulturminner.

Tiltak: Universell utforming vil bli ivaretatt og Kulturminneundersøkelse har blitt gjennomført.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag sin landbruksavdeling er kritisk i forhold til igangsatt planarbeid for ny arealbruk på jordbruksarealer, uten at dette er vurdert i overordnet plan. Fylkesmannen fraråder at det arbeides videre med planen.

Tiltak: Frøya kommune har valgt å gi positivt vedtak i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Det er engasjert en fagkyndig person for vurdering av landbruksressursen.

Miljøvern avdelingen hos Fylkesmannen mener det må vurderes om Hamarvikbukta er riktig sted for lokalisering av nytt boligområde.

Tiltak: Vurdering er utført i beskrivelsene

Ellers nevner de at det er viktig med høy utnyttelsesgrad, viktig å bevare grønnstruktur, biologisk mangfold og de estetiske kvalitetene i bebygde områder.

Tiltak: Dette vil bli tatt hensyn til ved at det blir laget en utredning på lokalisering av boligområdet. Det blir også lagt opp til høy utnyttelsesgrad, grønne lommer og korridorer av grønnstruktur i området. Estetiske kvaliteter og utseende blir også utredet i beskrivelsen.

Miljøavdelingen anbefaler også å sette av en frisone 50 meter langs sjøen, og at man bør se på mulighetene for en sti langs sjøen. Og at en slik sti ikke må medføre inngrep helt ned i strandsonen.

Tiltak: Tiltakshaver ønsker å opprettholde 30 meter byggegrense fra sjøen og man legger en sti i denne sonen. Begrunnelse beskrives nærmere i eget kapittel.

Fylkesmannens avdeling for barn og unge ønsker nærlekeplass for de minste barna, samt rekkefølgebestemmelse for lekeplasser.

Tiltak: Det blir to lekeplasser, med rekkefølgebestemmelser.

Avdelingen for helse og miljø minner om at konsekvenser for friluftslivet og folkehelsen, trafiksikkerhet, tilrettelegging for myke trafikanter og universell utforming må tas med.

Tiltak: planforslaget legger opp til å ivareta dette.

Ifølge avdelingen for samfunnsikkerhet må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av naturforhold, stormflo og havnivåstigning.

Tiltak: Området ligger tilstrekkelig høyt over havet, og det har aldri blitt observert så høy vannstand. Legger inn bestemmelser som sikrer at bygg ikke kommer under akseptabelt høydenivå.

På grunn av at området ligger under marin grense, viser de også til at man viser aktsomhet.

Tiltak: Geolog er engasjert og rapport er vedlagt, konklusjonen er at det ikke er funnet kvikkleire og at byggene kan bygges på fjell.

NVE viser til veiledere.

Tiltak: Sjekklisten vil bli gjennomført av geolog

Statens vegvesen mener at planen bør avvente inntil kommuneplanen for Frøya er vedtatt, og forventer fokus på trygg skolevei, trafikksikre løsninger og boligbehovet på Frøya.

Tiltak: Frøya kommune har valgt å gi positivt vedtak i forbindelse med oppstart av planarbeidet og løsninger for myke trafikanter blir utarbeidet.

Mattilsynet er usikker på kapasiteten til Hamarvik vannverk.

Tiltak: Her jobbes det med nytt høydebasseng. Mattilsynet ber også om hensyn for å hindre spredning av plantesykdommer ved flytting av matjord. Dette vurderes under tema landbruk i beskrivelsen.

Organisasjoner: Ingen organisasjoner har kommet med innspill.

Kommunale myndigheter: Ingen kommunale myndigheter har kommet med innspill.

Private parter:

Thomas Eidsvaag er bekymret for bomiljøet samt å miste friarealer.

Tiltak: En vurdering av bomiljø er gjort i beskrivelsene.

Han mener boliger vil skjerme for sjøutsikten.

Tiltak/konsekvens: to hus vil gi begrenset utsikt i en retning.

Han er også bekymret på grunn av at de trafikale forholdene er dårlige pr. dato, og er bekymret for utviklingen. I forbindelse med planforslaget vil man gjøre en løsning for myke trafikanter.

Tiltak: det skal finnes løsning for de myke trafikanter i form av gang/sykkelvei- fortau el sti. Løsning vil bli valgt i løpet av planprosessen.

I tillegg er han bekymret for støy i området (fra industri), sikkerhet for barna ved småbåthavna og hvem som skal betale for sikring, og kapasiteten av barnehage og oppvekstsenter. Disse faktorene vurderes av kommunen.

Tiltak: vurderer ikke at planområdet får støybelastning som går utover de fastsatte verdier.

5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 Krav til KU

Planen faller inn under formskriftens § 8 - Planer som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det skal derfor gjøres en konsekvensvurdering under planarbeidet, men det er ikke krav om planprogram. Tema som skal utredes er:

- Forholdet til statlige retningslinjer, 100-metersbeltet
- Omdisponering av landbruksområde
- Naturmangfold
- Trafikale forhold for kjørende og gående
- Gangvei/snarveier
- Klima og havnivåstigning
- Støy og støv
- Kulturminner
- Kapasitet skole og barnehage

5.2 Krav og retningslinjer gitt i oppstartsmøte 16.03.2018

Disse temaene skal utredes i tillegg til kommunens utredningsteam:

- Geoteknisk rapport.
- Utredning om stormflofare, inkludert havnivåstigning, Va-plan med plan for overvannshåndtering.
- Trafikknotat.

Kommunes retningslinjer:

- Bestemmelser i Kommuneplanens arealdel: 3.1, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 4.1.2, 4.4.1.
- Maksimal byggehøyde angis med kotehøyde.
- Utomhusplan.
- Bebyggelsens virkning skal beskrives og visualiseres gjennom perspektivtegninger og illustrasjonsplan.
- sol/skyggediagram/analyse -og vindanalyse.
- Det tegnes inn byggegrense for bygg internt på hver tomt, mot Hamarvikringen og sjøen.
- Oppvekst og kulturavdelingen må bekrefte at krav til skolekapasitet er oppfylt ved bygging av boliger i området.
- Planforslag må avsette areal til renovasjonsløsninger, evt. trafo, tilstrekkelig snuareal, parkering.
- Før rammetillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.
- Det skal dokumenteres kjørbare atkomst til og rundt byggverk og oppstillingsplasser herunder kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk mv. for utrykningskjøretøy. Avklares med brannvesen.

5.3 Lokaliseringen av boligområde

Området ligger sentralt til med mye eksisterende boligbebyggelse omkring. Sosial infrastruktur slik som bussholdeplasser og butikker ligger også i nærheten. Barneskolen ligger i gangavstand fra området, dette gjelder også for bussholdeplassen som leder til videregående skole. På bakgrunn av dette kan man si at området ligger plassert slik at det følger de nasjonale retningslinjene for areal- og transportplanlegging, hvor målet er å fortette i allerede bebygde områder og i tilknytning til

infrastruktur. Kommuneplanen for Frøya er under utarbeidelse og det er ikke gitt noen signaler på at dette boligområdet er uønsket sett fra et helhetsperspektiv.

5.4 Landskap

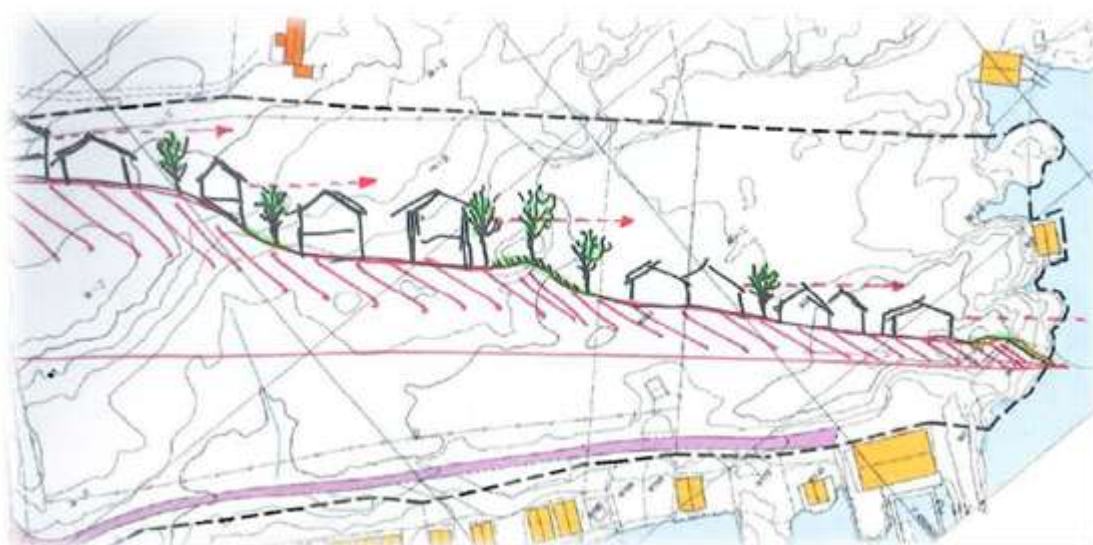
Eksisterende forhold: Landskapet innenfor planområdet er i dag ubebygget, og består i størst grad av torv, gress og små busker. Området har små høydeforskjeller, bortsett fra området nordøst i planområdet som er noe høyere enn resten.



Figur 8 viser eksisterende landskap

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: I planforslaget blir det lagt vekt på bruk av landskap og terreng, og tilpasning av boligtyper til terrengets beskaffenhet er svært viktig.

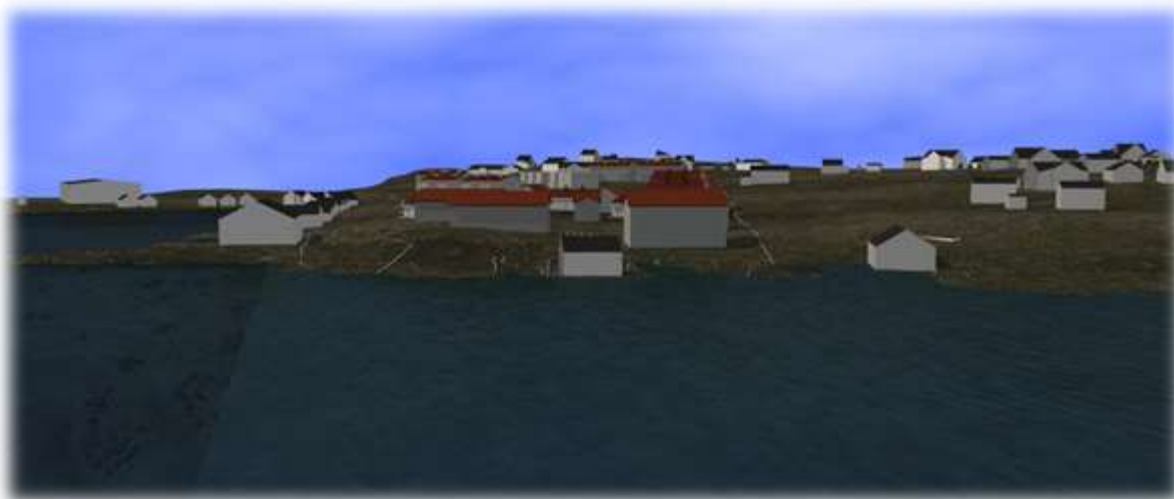
På grunn av områdets beliggenhet rett ved sjøen er «utsikt» brukt som ett av hovedprinsippene for plassering av boligmassene, bygningshøyder og orientering. Den beste utsikten fra området ligger i østre retning. Illustrasjonsplanen viser siktlinjer for et antall boenheter på de ulike delfeltene. Dette illustrerer hvilke siktlinjer mellom bygg og trær som forventes mot sjøen. Ideen er at alle boenheter i alle fall kan se litt av sjøen. Nedenfor vises en grovskisse (figur 9) av prinsippet i snitt der forhold mellom byggehøyder, terrengtilpasning og siktlinjer vises.



Figur 9 viser grovskisse av prinsippet om forholdet mellom byggehøyder og terreng.

Tilpasning av boligtypene til terrengets beskaffenhet er svært viktig. På grunn av at tomte har få terrengnyanser, er det desto viktigere å bevare mest mulig av landskapets karakter som preger kystlinja. Med andre ord: større fyllinger og skjæringer må unngås. Se også terrengsnitt vedlegg 4b

Det er laget en illustrasjon som viser hvordan boligfeltet vil fremstå når det er ferdig utbygget. Se vedlegg 4c



Bildet viser ny situasjon (hus med røde tak) tatt fra øst



Bildet viser ny situasjon (hus med røde tak) tatt fra sør/vest

5.5 100-metersbeltet

I henhold til plan- og bygningsloven § 1-8 er det forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen. Dette er viktig for å sikre retten allmennheten har til fri ferdsel og friluftsliv.

Eksisterende forhold:

Byggegrensen er vist i skisse nedenfor. Det ligger i område for bebyggelse innenfor 100m beltet og det er en utbygd småbåthavn.



Figur 10 viser 100m-beltet

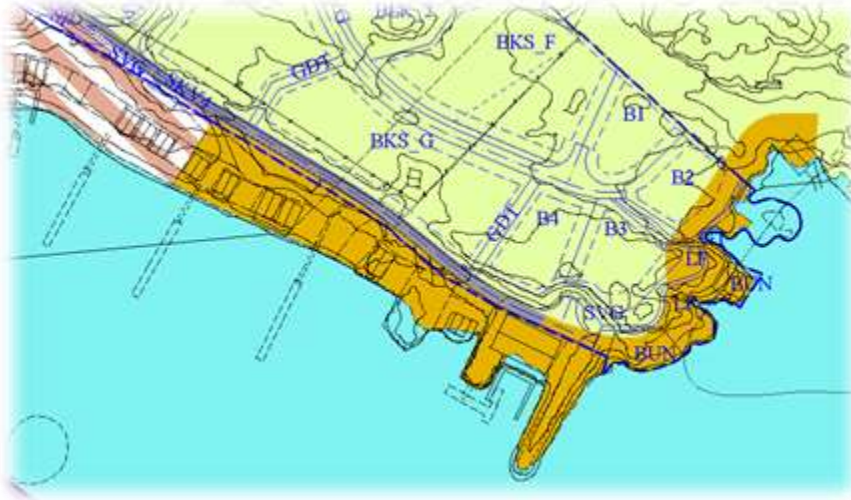
Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget

Planforslaget legger opp til byggegrense inntil 30 m fra sjøen (se figur 11), noe som ikke er i tråd med statlige retningslinjer. Årsaken til at man likevel ønsker dette, er at det allerede er etablert tiltak i strandsonen. Nye tiltak vil ligge bak eksisterende bebyggelse.



Figur 11 foreslått byggegrense i planen

I eksisterende plan er hele strandlinjen avsatt til naust/sjøhus også i sør/østlig retning. Dette planforslaget vil ivareta de naustene som allerede er satt opp ev. fradelt tomt og la resterende areal gå over til frilutsformål. Dette resulterer til at planforslaget vil få mere friområde langs sjøen og da mere fri ferdsel i strandsonen.



Figur 12 viser eksisterende plan og ny plan (blå) i 100m-beltet

Det vil videre bli etablert tursti i øst-enden og midt i området for å knytte eksisterende boligfelt til flere deler av sjøen. Dette vil også gjøre området mer tilgjengelig for folk flest, da det i dag er et inngjerdet område som ikke er tilgjengelig for allmennheten.

Dersom man ser på omkringliggende område, ser man også at det flere steder er bygget innenfor 100-metersbeltet. Og like nedenfor planområdet er det allerede etablert naustrekke med småbåthavn og tilhørende vei i bakkant. Denne planen vil derfor ikke påvirke de nærmeste strandområdene mer enn det allerede er i dag.

5.6 Folkehelse relaterte tema

5.6.1 Forurensning

Eksisterende: Man er ikke kjent med at det er forurensende kilder i planområdet i dag.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Planforslaget vil ikke føre til forurensning i området.

5.6.2 Støy og støv

Eksisterende: Planområdet ligger like ved veien Hamarvikringen. Her går en del tungtrafikk, og videre er det trafikk i forbindelse med til og fra jobb til Bewi fabrikken. Det er ikke observert spesielt støy fra fabrikken eller fra annen virksomhet i det daglige. Det som er av støy er generelt ved av og på-
lessing av varer og utstyr.



Figur 13 oversikt næring og boliger i område

Planområdet blir i dag brukt til beite, og har derfor ikke representert noen støykilde.

Endringer av planen: Som følge av planforslaget vil man få mer trafikk, og dermed en del støy. Trafikken i dette området vil foregå i lav hastighet og i korte avstander, og det vil derfor ikke bidra til høyt støynivå.

Det er allerede godkjent et boligfelt (Sørnessa) like i nærheten av Bedriften Bewi. Man ser derfor ikke at det vil gi større utfordringer for denne bedriften om det blir etablert et nytt boligfelt lenger unna.

5.7 Friluftsliv

Eksisterende forhold: I dag er området inngjerdet og brukes til beite. Området er sjekket ut ifra naturbaser, og er ikke brukt til friluftslivsformål.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Gjennom denne planen vil det bli opparbeidet en gjennomgående grønnstruktur med tursti både gjennom området og på enden av området i øst, slik at både det eksisterende boligfeltet og det nye blir knyttet til sjøen. Dette er også med på å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen. Se fig. 14.

5.8 Grønnstruktur, friområde og snarveier

Eksisterende forhold: Området brukes i dag til beite og er derfor ikke tilgjengelig for bruk av allmennheten.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Gjennom planforslaget blir det lagt stor vekt på grønnstruktur, friområde og snarveier.



Figur 14 viser tilgang til områder utenfor planen

En gjennomgående grønnstruktur er vesentlig for å få etablert et hyggelig bomiljø med gode forbindelser til friområdene og kystlinja rundt, og samtidig gi mulighet for å bevare de eksisterende landskapskvaliteter. Grønne «smett» er planlagt for å gi beboere og andre mulighet til å krysse området på mange forskjellige måter, slik at man lettere kan komme seg fra den interne gangveien til for eksempel naustene og havna (figur 14). Kystlinja skal i tillegg kunne benyttes av folk som går tur eller vil nyte en vakker soloppgang.

Grønnstrukturen vil i tillegg spille en viktig rolle i å kunne håndtere overvann i området. Eksempelvis vil det eksisterende bekkeløpet bli flyttet, men bevares som bekk. På samme måte kan andre grønne smett bidra til å fordrøye på stedet eller ved å lede vannet bort.

Den største lekeklassen ligger veldig sentralt i området og kan lett nåes fra alle planlagte boliger. Lekeklassen ligger på en forhøyning i landskapet som er tenkt til å benytte utsikten man har mot sjøen. Nedenforliggende boliger ligger lavere slik at man har fri sikt mot øst.



Figur 15 viser foreløpig situasjonsplan med de grønne smettene.

5.9 Byggeskikk og estetikk

Ifølge Frøya kommune sin kommuneplan (arealdel), skal det «I områder hvor det ikke kreves detaljreguleringsplan, skal nybygg /tilbygg gis en god estetisk utforming og underordne seg den stedlige byggeskikk på en god måte. Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig. Bygg skal plasseres lavest mulig i terrenget slik at en unngår silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveier».

Eksisterende forhold: Området er ikke bebygd. Bebyggelsen i omkringliggende område består av tradisjonelle boligbygg kledd i tre.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Som følge av planforslaget vil det bli etablert både eneboliger, tomannsboliger, firemannsboliger og kjedeboliger, alle med et tradisjonelt preg og tre-kledning. Bebyggelsen er tilpasset terrenget, og man ønsker å gjøre plasseringene så optimale at alle får gode solforhold i området. Det er også stort fokus på å lage gode uterom.

Bebyggelsen får et helhetlig formspråk med et tradisjonelt og moderne uttrykk. Boligene er i hovedsak kledd med liggende trepanel. Bebyggelsen har like arkitektoniske trekk og utseende. Med hjelp av for eksempel varierende fargevalg kan man gi bygningene en egen identitet.



Figur 16 viser eksempel på firemannsbolig



Figur 17 viser eksempel på tomannsbolig

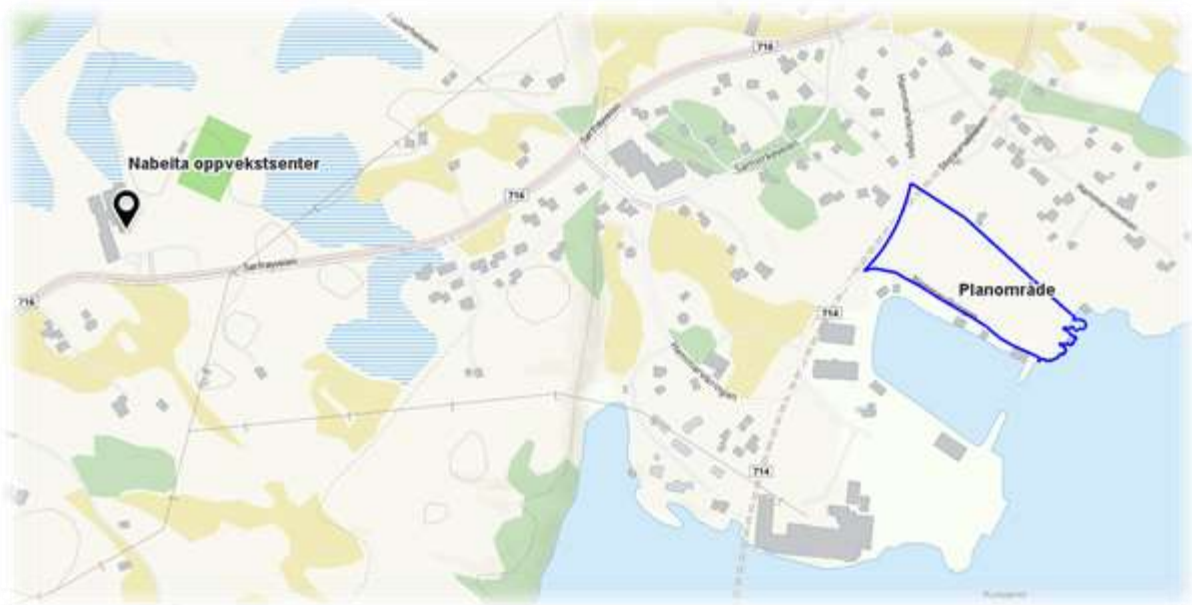


Figur 18 viser eksempel på enebolig i rekke

5.10 Sosial infrastruktur

5.10.1 Skole og barnehage

For å etablere nye boliger er det viktig å vite at det er nok kapasitet på både skole og barnehage i området. Nærmeste skole/barnehage er Nabeita oppvekstsenter.



Figur 19 viser planområdet og Nabeita oppvekstsenter

Eksisterende: Planområdet er i dag ikke bebygget, og det er derfor ingen barn og unge tilknyttet barnehage og skole i dag.

Nabeita oppvekstsenter er bygd for 110 elever, og består i dag av 119 elever. Barnehagen er bygd for 60 barn og har 60 barn i dag.

I følge 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.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Gjennom denne planen er det planlagt 52 enheter. Nedenfor blir det gjort en beregning som viser behovet for antall barnehageplasser og skoleplasser pr. alderstrinn.

$$(52 \times 6,5) / 100 = 3,38 \text{ barn pr alderstrinn}$$

$$80\% \text{ av disse trenger barnehageplass: } 0,8 \times 3,38 = 2,7$$

Dvs. boligfeltet medfører at det er behov for:

2,7 nye barnehageplasser pr alderstrinn og

3,38 nye 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 allikevel 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.

5.10.2 Helsetilbud

Legesenter er lokalisert på Sistranda, ca. 4,5 km fra planområdet. Dette er en kjøretur på ca. 6 minutter.

5.11 Barns interesser

Eksisterende forhold: Planområdet brukes i dag til beite, og er ikke tilrettelagt for barns interesser. I tillegg ligger området ved en vei med mye tungtrafikk og uten gang- og sykkelvei.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Barnas behov vil bli ivaretatt blant annet gjennom etablering av gang- og sykkelvei som gir en tryggere skolevei både for de som bor i nærheten i dag, og de som senere vil flytte inn i de nyetablerte boligene som følge av denne planen.

Barnas behov for friluftsliv og lek vil også bli ivaretatt gjennom turstien som skal etableres og nye lekeplasser i tilknytning til planområdet. Utforming og plassering av lekeplassene og felles uteoppholdsareal vil følge kravene som er gitt i Frøya kommune sin kommuneplan. Dette vil føre til at lek- og uteoppholdsareal vil ha tilstrekkelig størrelse, en plassering med gode sol- terreng- og miljøforhold, og arealer som er lagt til rette for gode muligheter for lek og aktiviteter for ulike brukergrupper i ulike årstider.

Størrelsen på leke- og uteoppholdsarealer vil bli beregnet på bakgrunn av antall boliger, Frøya kommunes arealdel og nasjonale retningslinjer. Det blir tatt utgangspunkt i 50m² pr. boenhet, og dermed min 2600m² lekeareal. Denne planen legger opp til 2500 m² som er direkte avsatt til lekeareal. I tillegg til dette vil det være gode og store areal mellom husene som gir rom for lek og aktiviteter. Man vil kunne utnytte dette arealet godt, da det er forholdsvis lite kupert.

På denne måten ser man at planen ivaretar kommunens retningslinjer og vel så det.

5.11.1 Beskrivelse av lekeplassene

Den minste lekeplassen er en nærleikeplass for mindre barn, og er spesielt tilrettelagt for dem. Det er naturlig at tomtene som ligger i umiddelbar nærhet bruker denne.

Den største lekeplassen blir etablert sentralt i området. Denne er så stor at den kan brukes for større barn samtidig som de minste er skjermet. Midt i området ligger en «topp» som gir gode utsiktsforhold mot sjøen.

5.12 Bomiljø og bokvalitet

God bokvalitet i planområdet sikres blant annet ved å planlegge for områder med tilfredsstillende boareal, hage, lys og luft. Det er også viktig å legge til rette for gode uteoppholdsarealer, trafikksikre løsninger og universell utforming av boliger og uteområder.

Eksisterende:

Selve planområdet er ikke bebygget i dag. Men omkringliggende område består av boligfelt med eneboliger. Disse ligger spredt, og har god tilgang til lys og uteoppholdsarealer. Det er en del trafikk rundt området i dag, men det er ingen gang- og sykkelvei i tilknytning til området.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planområdet, som i dag er ubebygd, vil bli bebyggt med forskjellige typer boliger for å ivareta behovet for flest mulig, spesielt med tanke på boareal. Bebyggelsen vil tilstrebtes samme stil som eksisterende bebyggelse i omkringliggende område.

Plasseringen på bebyggelsen vil bli lagt slik at man får best mulig lys- og solforhold, også for de tilgrensende boligene. Uteoppholdsarealene vil følge retningslinjene til Frøya kommune i areal, plassering og utforming (mer om uteoppholdsarealer i kapitlet om barns interesser).

Gode solforhold ivaretas ved at bebyggelsen vinkles noe mot sørøst slik at morgensolen har den beste muligheten til å varme opp boligen om morgen. Utearealene åpner seg mot sørvest slik at ettermiddagsolen slipper til. (Se vedlegg 4a som viser sol/skyggeforholdene)



Bilde viser vårjevndøgn kl 15.00

Bebyggelsen innenfor området ønskes å holdes så lav som mulig og er tenkt oppført i delvis 2 og primært 1 etasje. Boligens orientering og plassering er basert rundt prinsippet at alle skal ha utsikt mot sjøen i øst/sørøst, samtidig som rimelige solforhold ivaretas (sør/sørvest).

Trafikksikkerheten vil bli ivaretatt gjennom å etablere en gang- og sykkelvei frem til bussholdeplassen, samt at veien innenfor området vil utformes slik at de ikke er tilpasset høy fart, og at de er oversiktlige, spesielt med tanke på myke trafikanter.

5.13 Utenomhusplan og sol/skygge

Det er lagt vekt på utenoppholdsarealet og gode sol forhold. (Se også kapittelet 5.12 Bomiljø)

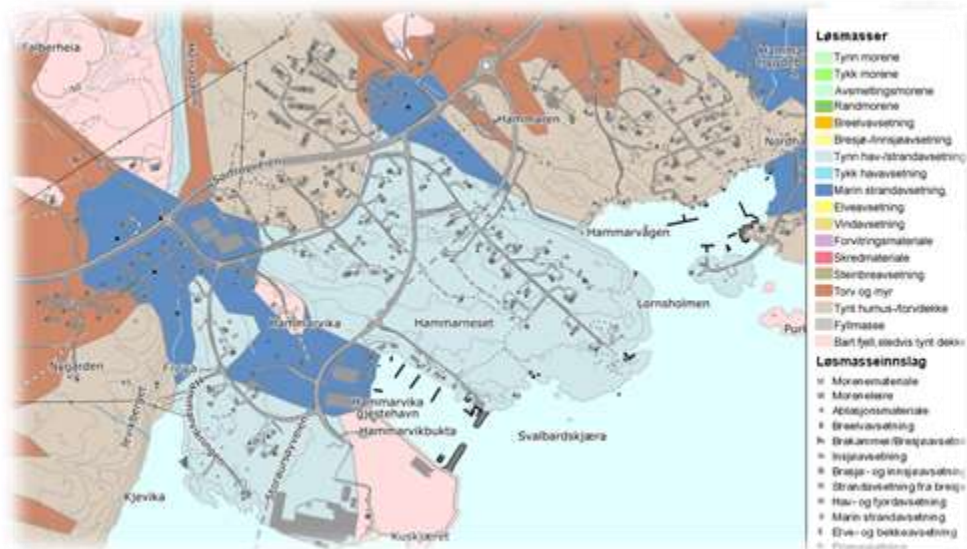
Begge disse forholdene er illustrert i fig: 20 og i vedlegg 4.



Figur 20 viser uteopphold og hagesol (fylt rød flate)

5.14 Grunnforhold

På bakgrunn av at området ligger under marine grense er det utført en geologisk vurdering av grunnforholdene i planområde. Dette er blitt utført av fagkyndig person fra Breiteig Fjordsenter. Fullstendig rapport ligger vedlagt som vedlegg 5, og nedenfor er utdrag fra denne rapporten.



Figur viser løsmassekart fra NGU

«6. Oppsummering

Skredfare relatert til marin leire er vurdert i forbindelse med reguleringsplan for Hammarvikbukta gnr bnr 9/22,163 med flere 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.

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

Massestabilitet

Det er sikker observasjon av fjell i dagen langs sørlige og vestlige margin av planarealet. Videre er fast fjell lett synlig i midtpartiet og østlige halvdel av midtpartiet.

Nordlige margin av arealet har veiskjæring med fjell godt dokumentert.

Fjellet har tynn humus som overlag. Det er ikke observert leire ved noen av blotningene.

Skyggekart bekrefter NGU løsmassekart som beskriver tynne marine avsetninger i de deler av planarealet hvor fjellet ikke er dekket av et tynt torvlag.

Planarealet er flatt med relieff definert av underliggende fjell.

Geotekniske rapporter fra veitrase i nord viser grunne avsetninger på fjell i det området som det er naturlig å sammenligne seg med for planarealet

7. Konklusjon

Vurderingen omfatter areal i reguleringsplan Hamarvikbukta gnr bnr 9/22,163 med flere i Frøya kommune.

Konklusjonen bygger på vurdering av aktsomhetskart, løsmassekart, bratthetskart/ topografisk kart, skyggekart, ortofoto, geoteknisk informasjon fra nærområdet, geofaglig besiktigelse av området, historisk informasjon og dialog med lokale folk.

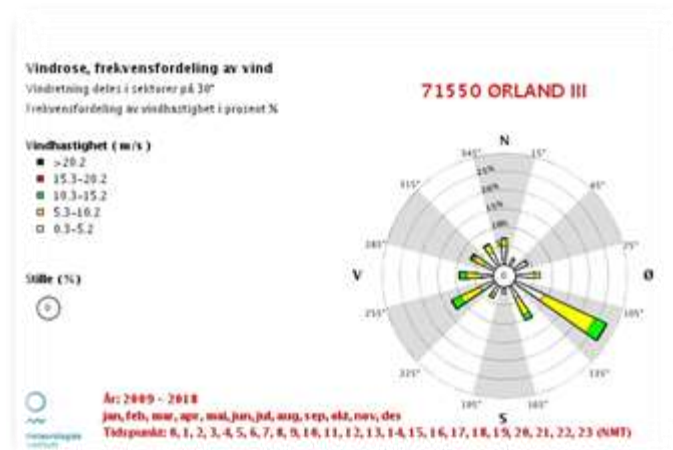
Bebyggelse i planarealet vil med sikkerhet fundamenteres på fjell - uten sannsynlighet for å påtreffje kvikkleire som vil påvirke stabiliteten hverken i planarealet eller tilhørende nærområde.

Geofaglig vurderes planarealet å imøtekomme sikkerhetskravene i TEK 17 § 7-3 og pbl §28-1».

5.15 Lokalklima

Eksisterende: Hele Frøya er generelt et svært værutsatt område med mye vind. Dette gjelder også for planområdet.

For å se på vinddataene har man brukt målestasjon på Ørlandet og data fra nettsiden e-klima fra meteorologisk institutt. Dette viser at fremherskende vindretning for området er sør/øst.



Topologien er forholdsvis lav, så det er ellers gode solforhold.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Planområdet vil fortsatt være vindutsatt og en kan forvente mere vind i fremtiden.

Bygningskonstruksjonens stabilitet vil bli ivaretatt gjennom byggesak i forbindelse med kravene til tek10/17. Løse gjenstander og sikring/skjerming mot vind er den enkeltes ansvar.

Ny bebyggelse i området er plassert på en slik måte at man skal opprettholde gode solforhold på uteoppholdsarealene, både felles og private.

5.16 Havnivåstigning

Eksisterende: Planområdet ligger i dag fra kote 2,0m og oppover. Tomtene nærmeste sjøen ligger lavest

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Det er utarbeidet et notat som ser på havnivåstigningen og stormflo. Denne ligger som vedlegg. 6. Konklusjon er som følger:

Tomt B2 vil ligge lavere en anbefalt høyde. Deler av tomte må derfor fylles opp for å sikres mot havnivåstigning/stormflo. Det settes en nedre grense for planert areal. Dette må også være i sammenheng med resten av planområdet.

Planert terreng for hovedbygning settes derfor til 3,5 m.o.h. Det tillates ikke sokkel/kjeller.

5.17 Naturmangfoldsloven §§8-12

En vurdering ut ifra Naturmangfoldsloven § 8-12 har blitt gjennomført av fagkyndig, Rune Haugen. Fullstendig rapport ligger vedlagt som vedlegg 7, og nedenfor er et utdrag fra denne.

«KONKLUSJON

Denne undersøkelsen er basert på Naturmangfoldsloven §8- 12. Funn og vurderinger er utført ut i fra offisielle databaser på internett vedrørende registreringer, med hovedvekt på alle rødlistede arter, vernede områder, viktige naturtyper o.a. viktige miljøregisteringer.

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 Hamarvikbukta. 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 Hamarvikbukta er teist og stær registrert flere ganger. I området utenfor er det registrert en rekke fuglearter, samt ål. En art i klassen CR, en sjøfugl, lomvi. Sjøfugl vil ikke ha noen negativ påvirkning ved en utvidelse av et byggefelt ved Hamarvikbukta. Av de artene som er registrert av EN og VU er det ingen som er typisk for den type biotop som Hamarvikbukta representerer, unntatt til en hvis grad storspove. De andre artene er knyttet til 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 Hamarvikbukta.

Det er ingen helhetlige kulturlandskap som er registrert og det er ingen vernede områder i nærhet til Hamarvikbukta. Rett utenfor Hamarvikbukta er gruntvannsområdene i sjø registrert som viktige naturtyper, men de vil ha meget liten negativ påvirkning ved etablering av boliger i Hamarvikbukta. Ingen registreringer i MiS (miljøregisteringer i Skog) og ingen vernede vassdrag i nærheten, og dermed ingen MiS eller vernede vassdrag som vil bli berørt. Det er ingen registreringer i området som tyder på at rødlistede arter av flora vil bli berørt. Ved den «Supplerende naturtypekartlegging i Frøya kommune i 2017», ble ikke Hamarvikbukta undersøkt, og ingen av de registreringene som er gjort i nærliggende områder vil bli berørt av denne reguleringsplanen for Hamarvikbukta.

En lokalisering av et boligområde i Hamarvikbukta med veier er gunstig, da det i større grad vil fungere som en utvidelse og fortetning av eksisterende industri- og 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. Totalt sett er det derfor en gunstig plass å regulere for boliger 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 til sjø. Totalt sett vurderes det til at det planlagte regulerte området Hamarvikbukta vil ha liten negativ påvirkning både for enkelt arter, økosystem, og naturtyper».

5.18 Landbruksinteresser/omdisponering av landbruksområde

Planområde ligger i et område avsatt til landbruksformål. Det er derfor nødvendig med en faglig uttalelse som kan vurdere verdien av dette arealet.



Figur 21 viser planområde og AR5

Fagkyndig fra Norsk Landbruksrådgiving Trøndelag har gjennomført en vurdering av landbruksressursene i planområdet. Fullstendig rapport ligger vedlagt som vedlegg 8, og nedenfor er utdrag fra denne rapporten.

«Oppsummering

Arealene som søkes omregulert har begrenset verdi ut over å bli brukt til beite for sau.

Kvaliteten på innmarksbeitene vurderes å ha samme standard som andre innmarksbeiter på Frøya som ligger på tilsvarende areal.

Potensialet i arealene ut over bruk av disse som beite til sau vurderes som begrenset vurdert i landbruksfaglig sammenheng.

Avbøtende tiltak kan være å rydde nytt beiteareal for å erstatte areal som går tapt. Frøya kommune oppgir å ha en liste over gårdbrukere som er interessert i å ta imot matjord ved en eventuell jordflytting. Vår vurdering er at kvaliteten på mye av jorda i A-sjiktet består av lite omdanna myrjord og har begrenset verdi. Dette kan likevel være aktuelt hvis en finner mottakere som er interessert i å motta jord fremfor å legge massene på deponi. Faren for spredning av plantesykdommer vurderes som liten i og med at det foregår ensidig grasdyrking på arealene».

5.19 Risiko- og sårbarhet

I forbindelse med planprosessen er det utarbeidet en ROS-analyse. Nedenfor er konklusjonene fra denne. Fullstendig ROS-analyse med analyseskjema ligger som vedlegg 6.

Planområdet ligger i et område hvor det kan være sannsynlighet for radongass, dette ivaretas i forbindelse med byggesaken, det samme gjelder vindbelastning.

I sjøen utenfor planområde er det registrert arter av særlig stor forvaltningsinteresse og truede arter. Planområdet omfatter ikke dette arealet, men vil bli vurdert i forbindelse med kartleggingen i forbindelse med naturmangfoldsloven.

Det er registrert kulturminner i sjøen. Planforslaget berører ikke sjøen, men aktsomhetsgrensen ligger et stykke inn på land. Dette blir tatt med i planen.

Det planlegges tomter helt ved sjøen. Det er derfor nødvendig å ta forholdsregler i forbindelse med havnivåstigningen. Det blir satt en høyde på planert terreng på tomtene nærmest sjøen. Videre vil det ikke bli tillatt med kjeller/sokkel her.

Med 52 nye enheter vil en påberegne en del barnefamilier. Disse trenger skole og barnehager. I planen skal det redegjørelse for hvor stor økning dette vil bety for skole og barnehagen.

Området ligger langs en vei som fører til et Industriområde. Her er det relativt lite trafikk, men det er en del tungtrafikk, disse vil generer støy og støv. En anser at dette er i relativt små mengder og ubetydelig påvirkning for planområde.

På industriområdet ligger en LNG-tank, den ligger ca 320 m fra boligområdet og sannsynligheten for at ulykker kan skje er svært liten.

Det er ikke gang/sykkelvei langs Hamarvikringen. Med en liten men utpreget tungtrafikk er det nødvendig å se på sikkerheten for gående/syklende i planområde. Det skal utarbeides en analyse med tanke på trafikksikkerhet til og fra skole og bussholdeplass.

I tilknytning til området ligger en etablert småbåthavn med tilhørende naust. Det er utlagt mange flytebrygger her. En anser at det er fare for ulykker, men flytebrygger og kaianlegg er kjente tiltak langs kysten både for voksne og barn. En vil derfor ikke gjøre tiltak med tanke for etablering av boligområdet.

5.20 Trafikkforhold og trygg skolevei.

Eksisterende: Planområdet ligger ved kommunal vei, Hamarvikringen. Veien er 7,0 meter bred og har en fartsgrense på 50 km/t. Det er ikke registrert ÅDT. Det er ikke fortau eller gang/sykkelvei langs veien.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: I forbindelse med boligutbyggingen er det stilt krav fra kommunen om å sikre trygg skolevei, dette gjelder til Nabeita oppvekstsenteret og til nærmeste bussholdeplass. I den forbindelse er det utarbeidet et trafikknøttat (vedlegg 10) som har vurdert E alternativet. Konklusjonen ble som følge:

«På bakgrunn av overnevnte faktorer har man konkludert at alternativ E er den beste løsningen.

- Dette gir den beste trafiksikre løsningen.
- Korteste avstand til bussholdeplass.
- Enkelt å opparbeide
- Barn velger den korteste veien og det er stor sannsynlighet for at de vil gå denne veien uansett.

Utfordringene er at området ligger på annen manns grunn og at området der stien bør anlegges er regulert til LNF.

En forutsetning er at stien skal brukes året rundt.

Det må videre gjøres avtaler med oppsitterne langs veien og eier av gårdsbruket for å gi rettigheter for tiltaket»



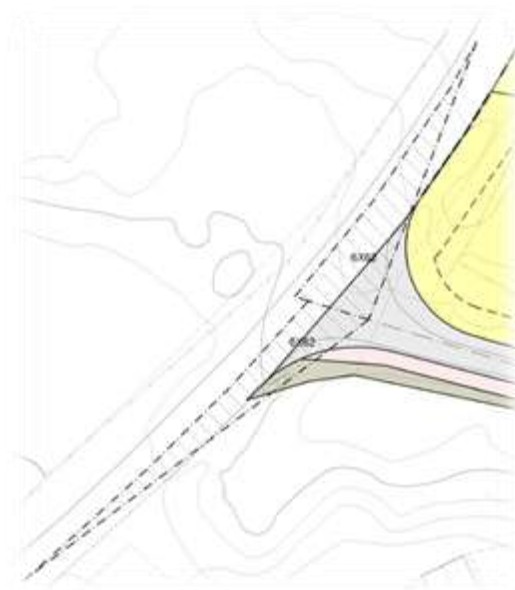
Figur 22 viser valgte løsning (rød strek er fortau og sti)

Det er også utarbeidet et temakart som viser hvordan gående/syklende kan bevege seg frem til bussholdeplass og eksisterende fortau. Se vedlegg 11

5.20.1 Avkjørsle

Eksisterende avkjørsel skal benyttes. Den skal forbedres og heves slik at det blir optimal sikt.

Frisiktlinje er i forhold til fartsgrense på 50km/t og er satt til 6m x62



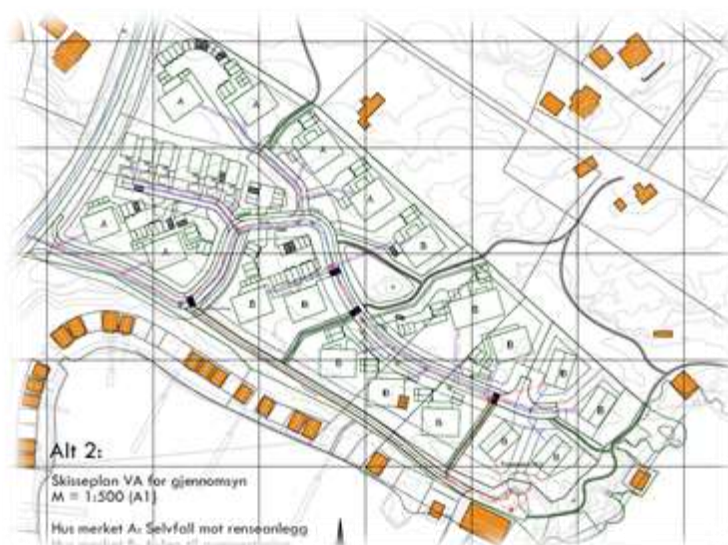
Figur 23 viser avkjørsel med frisiko

5.21 Teknisk infrastruktur

5.21.1 Vann og avløp

Vann skal tas fra Hamarvik vannverk. Hovedledningen ligger like i nærheten av planområde.

Avløpet skal føre til kommunalt anlegg. Det jobbes med å etablere et felles renseanlegg, og et av alternativene for plassering er like i nærheten av planområde. Detaljert vann og avløpsplanen skal foreligge ved søknad om tiltak. Det er utarbeidet 2 alternativer for vann/avløp. Disse viser hovedtrekkene for anlegget. Skissen er ikke dimensjonert, dette skal gjøres i prosjekteringen. Se vedlegg 12



Figur 24 viser alt 2 vann/avløpskisse

5.21.2 Vannkapasitet

Hamarvik vannverk er i ferd med å bygge høydebasseng og vil på denne måten utvide sin kapasitet.

5.21.3 Overvann (flomveier)

Eksisterende: Overvannet går i dag rett i terrenget. Det går videre en bekk gjennom område som samler vannet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Bekken skal flyttes og benyttes for bortføring av overflatevann. Overvannene skal i hovedsak gå i bekk og via grøntbeltene. Utslipp i sjø.

I tillegg til teknisk infrastruktur for å håndtere overflatevann, blir det lagt vekt på grønne områder hvor overvannet kan bli behandlet på en naturlig måte.

5.21.4 Energiløsninger (trafo)

Det er ikke avsatt eksakt område for trafo. Ved eventuelt behov for trafo kan denne anlegges på annen veggrunn el i nærheten av planlagt pumpestasjon.

5.21.5 Renovasjon

Eksisterende: Det er ingen renovasjon innenfor planområdet i dag.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Som følge av planforslaget blir det etablert flere felles henteplasser for renovasjon langs den nye veien. Det vil bli punkter for restavfall, papp/papir og plast.



Figur 25 illustrasjons viser forslag til hentepunkter for renovasjon

Renovasjonen er tenkt som en nedgravd løsning eller med felles søppelskur for å unngå flyvende gjenstander og lukt i vær og vind. Plassering av dette langs veien vil det bli lett for renovasjonsbilene å hente avfall. I enden av veien blir det etablert en snuhammer, hvor det er god plass for disse bilene å snu og det blir derfor minimalt med rygging som kan føre til utrygge situasjoner.

5.22 Universell utforming

Eksisterende forhold: Planområdet er ikke bebygd, og er dermed ikke universelt utformet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Som følge av planforslaget ønsker man å gjøre området universelt utformet. Dette gjøres blant annet ved å etablere trinnfri adkomst til boligene, samt at de fleste av boligene vil være på ett plan og dermed ha livsløpsstandard.

5.23 Kulturminner

Kulturminneundersøkelse er gjennomført av fagkyndig fra Trøndelag fylkeskommune. Fullstendig rapport ligger vedlagt som vedlegg 13, og nedenfor er utdrag fra denne rapporten.

«6 OM SELVE UNDERSØKELSEN OG EV. FUNN

Det ble til sammen åpnet 23 sjakter, hvorav ingen var funnførende. Høyest potensiale for funn hadde flatene lengst nord og nordvest innenfor planområdet. Her var det enkelte steder fin grusundergrunn, men ingen funn. Resten av planområdet var kupert med berg og steinete undergrunn. I sjakt 9 ble det funnet en trekonstruksjon. Kuttkanten rundt de nedlagte trestokkene ligger langt opp like under torvoverflaten, noe som kan tilsa en yngre alder. Det ble også funnet en 1800-talls lærsko lengre bort i sjakten.

7 KONKLUSJON

Ved denne arkeologiske registreringen ble det ikke påvist noen nye automatisk freda kulturminner».

5.24 Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav

Det må etableres en trafiksikker løsning for gående/syklende fra planområdet fra planområde til etablert fortau og bussholdeplass. Dette skal utføres i samsvar med kommunen.

5.25 Arealoppgave

Arealregnskap for område:

| Arealoppgave | |
|-------------------------------|---------------|
| formål | areal (dekar) |
| boligbebyggelse | 3,3 |
| boligbebyggelse - konsentrert | 18,7 |
| naust/sjøhus | 0,3 |
| Lekeplass | 1,3 |
| veg | 3,2 |
| Parkering | 0,3 |
| Annen veggrunn | 2 |
| Fortau | 0,1 |
| Turdrag | 0,3 |
| turvei | 0,2 |
| Friluftts formål | 1,3 |
| | |
| Sum | 31 |

6 BEGRUNNELSE FOR VALGTE LØSNINGER

6.1 Boliger

Det er lagt til rette for boliger i alle livsfaser. Fra nyetablerere, barnefamilier og pensjonister. Dette er en berikelse for bomiljøet.

Det er valgt en kombinasjon av leilighetsbygg, to-mannsbolig, enebolig i rekker og eneboliger. Dette gjør at man har høy utnyttelsesgrad, men samtidig er det god plass rundt byggene.

Størrelse på leilighetene variere mellom 3 og 4-roms.

For å unngå unødvendig fyllinger er det angitt høyde på planert terreng. Av erfaring vet man at i byggeperioden oppstår uforutsette ting som kan påvirke byggets plassering. Ved slike situasjoner kan man ved en redegjørelse justere høyden +- 50cm i byggesaken.



Figur 26 planområdet og foto

6.2 Parkeringskrav

Krav til parkering er i dag 2 og 3 parkeringsplasser pr enhet. Planforslaget legger opp til minimum 2 plasser pr enhet. Erfaring sier at dette er tilstrekkelig for denne type boenheter.

I forbindelse av revideringen av kommuneplanen, er det lagt inn et forslag på 2 parkeringsplasser pr. enhet.

Ved enkelte anledninger kan det være behov for flere gjesteparkeringsplasser. Det er derfor lagt inn en parkeringsplass som er ment som gjesteparkering for hele planområde.

6.3 I forhold til eksisterende bebyggelse

Rundt planområdet ligger det spredt boligbebyggelse. Disse vil ikke bli nevneverdig påvirket med unntak eiendommen gnr 9 bnr 180 og gnr 9 bnr 181.

Utsikten fra disse eiendommene vil bli begrenset. Det er krav om høy utnyttelse, så planområdet er derfor bebygd så tett som mulig og også med 2 etg. Dette gjør at planforslaget får konsekvenser for eiendommene.

Det er spesielt eiendommen gnr 9 bnr 181 som blir berørt. Det er laget en illustrasjon som viser ca hvordan utsiktsforholdene vil bli. Se fig.27

En konkluderer med at utsikten vil bli mindre, men eiendommene vil fortsatt ha noe utsikt men dog endret.



Figur 27 illustrasjon viser endret utsiktsforhold

6.4 Byggegrense

Byggegrensene i planområde varierer.

- Kommunal vei (Hamarvikringen) = 10 m.
Begrunnelse: Fartsgrensen er satt til 50 km/t, det skal lages trafikksikkerhetstiltak og det er gode siktforhold.
- Interne veier 4 m.
- Mot grønnstruktur og friluftsområde=2m
Begrunnelse: er ikke til hinder for ferdsel og er i trå med brannkravene.
- Mot annen eiendom =2 og 4m, minimum 8 m fra eksisterende bygg.
Begrunnelse: er ikke til hinder for ferdsel og er i trå med brannkravene.
- Mot sjøen= ca 30m
Det er vanskelig å sette eksakt 30m byggegrense mot sjø når strandlinjen er så variert, det blir veldig ulogisk. Har derfor valgt å ta et slags gjennomsnitt. Hovedsaken er at det er fri ferdsel langs sjøen og at det er friområde mellom tomtene og sjøen.



Figur 28 viser byggegrenser