Frøya

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2026/307-7

Saksbehandler: Danussia Baracho Teixeira

Avdeling: Plan, miljø og forvaltning

Saken skal behandles i følgende utvalg

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
Hovedutvalg for samfunn	03.11.2026	72/2026

Førstegangsbehandling av planforslag for Øvergården omsorgsboliger

Kommunedirektørens forslag

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

Hovedutvalg for samfunns behandling av sak 72/2026 i møte den 03.11.2026:

Vedtak

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

Enstemmig vedtatt

Behandling

Vedlegg:

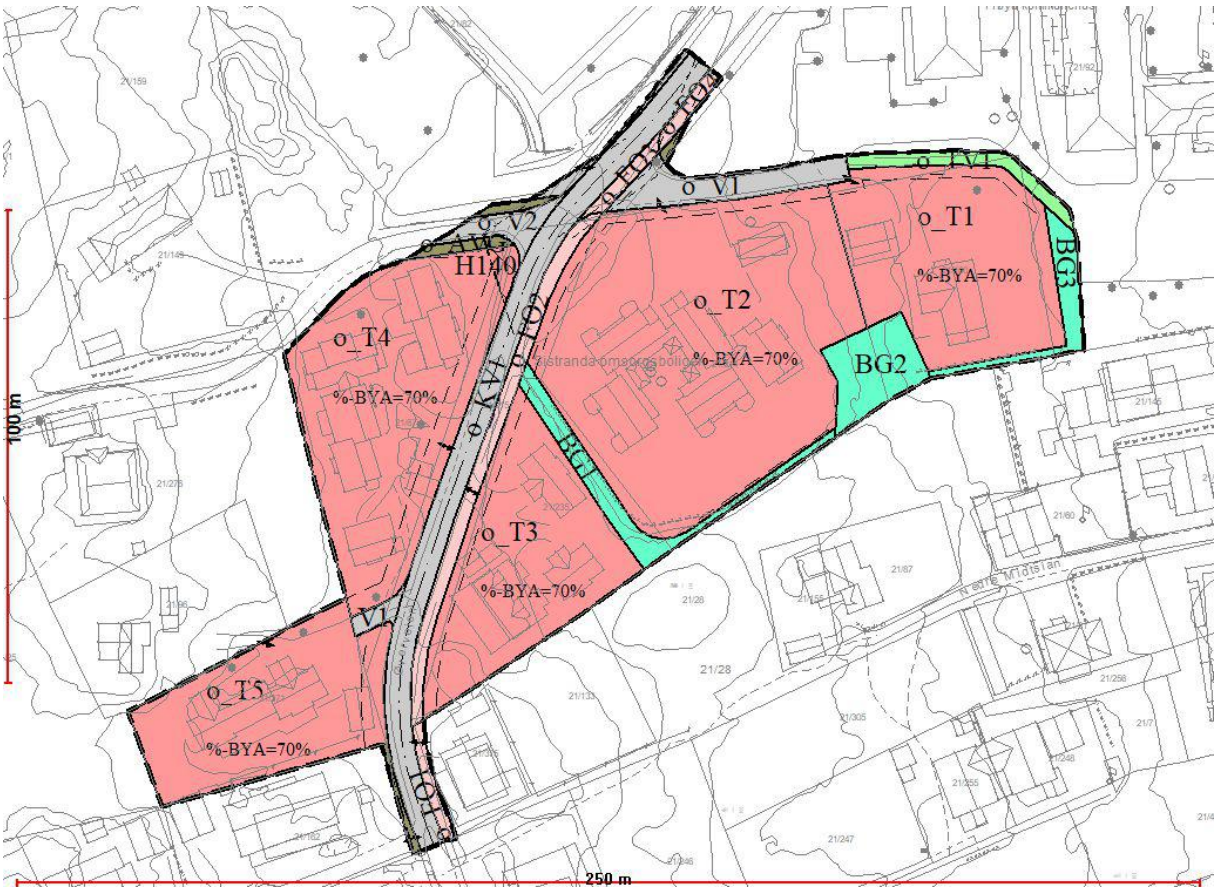
1	Planbeskrivelse_rev1
2	Planbestemmelser Øvergården_rev1
3	Plankart, 23.06.2026
4	ROS-analyse_Øvergården_rev1
5	Veg- og trafikknotat
6	Overordnet VA-notat
7	VAO-plan
8	Notat - klimagassutslipp og klimatilpasning
9	Geoteknisk vurdering
10	Situasjonsplan
11	Utomhusplan
12	Landskap
13	Sol- og skyggeanalyse
14	Høringsuttalelser
15	Merknadsbehandling

Saksopplysninger

Planforslaget

Planforslaget er utarbeidet av ON arkitekter og ingeniører AS på vegne av Frøya kommune.

Frøya kommune ønsker å etablere rundt 10 nye omsorgsboliger for personer med funksjonsnedsettelser i et allerede bebygd område.



Hensikt med regulering
Eksisterende bebyggelse etablert i 1991 er vurdert til å være i svært dårlig teknisk forfatning. Det oppfyller ikke dagens krav til universell utforming, og heller ikke beboernes behov eller arbeidsplassforskriftens krav til fysisk arbeidsmiljø.
Samtidig ønsker en å innlemme eksisterende kommunale eiendommer i dette området, som benyttes til tilsvarende formål dag.
Kommunen eier flere andre eiendommer i samme området som enten er regulert til formål som ikke gjenspeiler dagens bruk, eller ikke er regulert i det hele tatt. Med bakgrunn i dette har en valgt å innlemme disse eiendommene i planarbeidet, selv om det ikke foreligger planer om ny bygging her på nåværende tidspunkt.

Eiendomsforhold

Gnr/Bnr.	Hjemmelshaver
21/67, 21/92, 21/100, 21/214, 21/215, 21/235, 21/271	Frøya Kommune
21/162	Helene Ervik, Odd Gjermund Larsen, Andrei Borissov
21/375	Berit Bachmann, Daniel Forfang

Beliggenhet, eksisterende forhold
Planområdet ligger sentralt på Sistranda, rett sørvest for Frøya kommunehus.

Forhold til overordnende planer
I kommuneplanens arealdel fra 2023 (KPA) er hele planområdet avsatt til bebyggelse og anleggsformål. Planområdet inngår også i sin helhet i kommunedelplan for Sistranda fra 2018. I denne planen er arealene hovedsakelig avsatt til formålet boligbebyggelse. Om omsorgsleiligheter faller inn under boligformålet er avhengig av flere forhold. Ofte kan denne typen leiligheter ligge i «gråsonen» mellom reguleringsformålene boligbebyggelse og offentlig tjenesteyting. Med erfaring fra lignende prosjekt i kommunen (Heia 1 og 2) har en valgt å regulere arealene til offentlig tjenesteyting med videre styring av bruk gjennom bestemmelsene. En vurderer derfor at reguleringsplan utarbeides iht. kommunedelplan selv om det ikke reguleres til boligformål i kartet.

Gjeldende reguleringsplan(er)
Herredshus, Helsesenter, 07.08.1982

Planforslaget erstatter deler av denne planen, men endringen vil ikke ha konsekvenser for planen for øvrig. Endringer gjelder hovedsakelig endring av formål fra bolig til tjenesteyting på eiendommen 21/100.

Reguleringsplan for Sistranda høydebasseng, 25.02.2021
Planforslaget erstatter en mindre del av denne planen. Hovedsakelig gjelder dette eiendommen 21/67 der formålet endres fra bolig til tjenesteyting. Endringen vil ikke ha konsekvenser for denne planen for øvrig.

Mindre endring - reguleringsplan for Heia, 03.05.2023
Endringen gjelder kun tilpasning til regulert kjøreveg og forlengelse av fortau.

Reguleringsplan for Øvre Midtsian gnr. 21 bnr. 245 m.fl. 25.03.2021
Denne planen endres ikke, men planforslaget er tilpasset denne reguleringsplanen blant annet gjennom videreføring av fortau.

Innkomne merknader til planoppstart

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Vurdering i plan
Nabo, Rune Midtsian	19.03.26	Sendt inn spørsmål på vegne av Skagan Utvikling AS, naboeiendommen 21/133 mot sør. - Er tomta 21/133 kommunen kunne ha bruk for? - Kan tomta 21/133 inntas i planen for å regulere inn en 4-mannsbolig? - Er det planlagt vei inni feltet som 21/133 kan benytte?	Kommunen har ikke bruk for 21/133. Planen skal legge til rette for kommunal tjenesteyting, andre formål og eiendommer inntas ikke. Ikke planlagt vei til 21/133 utover det som gjøres i Øverveien.
DSB	20.03.26	Viser til at Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i plansaker. DSB vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig. Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.	Plansaken gjelder ikke virksomhet omfattet av storulykkeforskriften eller områder der DSB har innsigelseskompetanse. Tatt til etterretning, ingen videre oppfølging opp mot DSB er nødvendig for denne saken.
Frøya kommune	22.03.26	Må hensynta tilstrekkelig areal og vilkår som settes fra renovatør for avfallshåndtering. Statens vegvesens håndbok N100 skal legges til grunn for planarbeidet.	Tatt til etterretning.

Trøndelag fylkeskommune	24.03.26	Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget. Området er stort sett bebygd fra tidligere. Vi foreslår at følgende tekst settes inn i reguleringsplanens generelle bestemmelser: «Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.»	Tatt til etterretning og fulgt opp gjennom bestemmelsene.
Mattilsynet	20.04.26	Mattilsynet støtter Frøya kommune i at det skal dokumenteres i planbeskrivelsen tilstrekkelig vannforsyning. Forutsetter at det i vann- og avløpsplan må konkretiseres hvordan kapasitet på levering av drikkevann blir tilstrekkelig. Det må foreligge en teknisk plan for vann og avløp (VA-plan) før det gis tillatelse til tiltaket.	Tatt til etterretning og ivaretatt gjennom VAO-plan vedlagt plansaken.
Statsforvalteren i Trøndelag	20.04.26	Ingen merknader til oppstartsvarselet med tanke på landbruksinteresser. Viser til statlige planretningslinjer for klima og energi. Disse må følges opp i planarbeidet. Planen må innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og tiltak for mer effektiv og miljøvennlig energibruk, samt ivareta klimatilpasning som hensyn. Planbeskrivelse og saksframlegg skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivaretatt. Det må legges vekt på høy arealutnyttelse og effektive parkeringsløsninger. Vi støtter kommunen i å redusere andelen parkering, og at det i stedet ses på muligheter for samordning med andre nærliggende bygg.	Landbruk er omtalt i planbeskrivelsen. Det er utarbeidet eget klimanotat som redegjør for disse forholdene. De viktigste punktene er innatt i planbeskrivelsen og omtalt der. Tatt til etterretning. Planbeskrivelsen redegjør for noe redusert parkeringsdekning sammenlignet med kommuneplanens krav, der bl.a. samordning av parkering for planområdet er en løsning.

		Vi anbefaler at VAO-plan med beskrivelse av overvannshåndtering legges ved til høring. Overvannshåndtering bør ses i sammenheng med gjenåpning av vassdrag og grønne flater og vegetasjon i planområdet.	VAO-plan er vedlagt plansaken, de viktigste momentene er inntatt i planbeskrivelsen.
		Det er registrert en rekke rødlistede arter i og i nærheten av planområdet, som kritisk truet vipe, sterkt truet storspove, og sårbare arter som kornkråke, gråmåke, fiskemåke m.fl. Påvirkning på disse artene må vurderes og hensyntas, jf. naturmangfoldloven §§ 8-12.	Naturmangfold og vurderinger etter nml. §§ 8-12 er inntatt i planbeskrivelsen. Planforslaget får begrenset negativ virkning på naturmangfold. Inngrep skal gjennomføres med miljøforsvarlige metoder.
		Planområdets grønne preg bør videreføres. Flere trær innenfor området inngår i en sammenhengende grønn korridor som strekker seg utover plangrensen. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart, både av hensyn til biologisk mangfold og som et bidrag til overvannshåndtering. Dette må sikres gjennom plankart og/eller bestemmelser. Dersom eksisterende vegetasjon skal fjernes, må effekten av dette vurderes som en del av naturmangfoldloven §§ 8-12.	Eksisterende større trær og grøntstruktur er sikret gjennom hensynssoner og arealformål, samt bestemmelser.
		Planen må inkludere en vurdering av fare for spredning av fremmede arter, samt tiltak for å forhindre dette.	Tatt inn generell bestemmelse om at spredning av fremmede arter skal forhindres.
		Tiltakshaver skal vurdere om det er forurensning i grunnen der det skal bygges og graves. Dersom det er, eller er mistanke om forurenset grunn skal tiltakshaver undersøke grunnen. Hvis det er forurensing i området, skal tiltakshaver lage en tiltaksplan.	Tatt til etterretning, ingenting som tilsier at det er forurenset grunn innenfor planområdet. Dette med bakgrunn i tidligere bruk og aktivitet innenfor området.
		Planforslaget må vise hvor midlertidige rigg- og anleggsområder skal være, hva de påvirker og hvordan disse områdene skal se ut når anleggsperioden er avsluttet.	Omtalt i planbeskrivelsen, ikke behov for egne arealer til rigg- og anleggsområde.
		I den grad tiltaket gir støy og utslipp til luft, eller legges til et område som utsettes for dette, skal retningslinjene for støy T-1442, veileder (M-2061) og retningslinje for	Tatt til etterretning. Grenseverdier for støy og utslipp er inntatt i planen og

		behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 legges til grunn for planforslaget. Grenseverdier skal overholdes. Det er viktig at bygge- og anleggsfasen planlegges nøye, og bestemmelsene bør stille krav om en plan for gjennomføringen, som sikrer tema som støy, luftkvalitet, trafikksikkerhet og opprettholdt universell fremkommelighet. Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6.3 i T-1520 og kapittel 6, tabell 4 og 5 i T-1442/2021 må sikres i bestemmelsene.	sikret gjennom bestemmelsene.
		Vi ber om at medvirkning fra Rådet for personer med nedsatt funksjonsevne og eldrerådet synliggjøres i planbeskrivelsen. Videre ber vi om at det legges ved en oversikt over det langsiktige behovet for omsorgsboliger, og at kommunen tydeliggjør det boligsosiale arbeidet i planbeskrivelsen.	Inntatt bestemmelse om plan for gjennomføring og at dette skal foreligge til IG.
		Bestemmelsene bør i tillegg sikre krav til universell utforming, hensiktsmessig størrelse på boenhetene og andre viktige kvalitetskriterier – herunder tilstrekkelige uteoppholdsarealer og krav til andel solbelyst uteoppholdsareal på nøkkeltidspunkt.	Tatt til etterretning. Er bestemmelser om UU i planen, men på et mer generelt nivå. Detaljerte bestemmelser om størrelse på boenhetene er utelatt da dette henger sammen med type bygg som skal bygges. Krav til MUA er sikret, krav til solbelysning er utelatt da det begrenser utbyggingsmulighetene i for stor grad. Inntatt med generell bestemmelse om temaet.
		Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Risiko- og sårbarhetsanalysen bør også baseres på kommunens egen helhetlige risiko og sårbarhetsanalyse samt en forutgående klimasårbarhetsanalyse.	ROS-analyse ligger vedlagt planbeskrivelsen og er omtalt i planbeskrivelsen.
Statens vegvesen	27.04.26	Statens vegvesen forventer at det i planbeskrivelsen og ROS-analysen vurderes	Tatt til etterretning.

		hvordan planforslaget vil påvirke trafikken på omkringliggende vegnett. Vi forutsetter at trafikksikkerhet og framkommelighet blir prioritert. Adkomst for nødetater til planområdet må ivaretas, og gode renovasjonsløsninger skal sikres. Vi viser til våre vegnormaler som må ligge til grunn for utforming av veg og dennes sideområder. Geometrisk utforming av veg, avkjørsler/kryss, frisiktsoner og andre krav må gå frem av bestemmelsene. Hensynet til universell utforming skal vurderes og ivaretas så langt dette lar seg gjøre i planlegging av alle nye veger og gater, inkludert gang- og sykkelløsninger, knutepunkter og holdeplasser.	

Vurdering:

Byggeplanene

Planområdet omfatter 14 daa. Tabellen under viser arealformål og omfang:

Arealformål	Arealregnskap (daa)
Bebyggelse og anlegg	
Tjenesteyting (o_T)	10,35
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg (V, o_V)	0,53
Kjøreveg (o_SKV)	1,02
Fortau (o_FO)	0,52
Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur (BG)	0,77
Turveg (o_TV)	0,16
TOTALSUM	**13,46**

Hensynssoner
Frisikt (H140)
Bevaring av grøntstruktur (H540)

Virkninger av plan

Landskap og stedets karakter:

Ny bebyggelse skal gis en utforming som bygger videre på områdets småskala bebyggelsesstruktur og samtidig gis et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Det legges opp til oppdelte bygningsvolumer og en variert og dempet fargepalett tilpasset omkringliggende bebyggelse og kystlandskapet. Denne oppdelingen og variasjon i fargebruk kan bidra til å bryte ned bygningsvolumet og redusere virkningen av det

samlede bygningsmassen, slik at den tilpasser seg til områdets skala. Dette gir også de ulike delene en tydeligere identitet.

Skrå tak skal være hovedtakform for ny bebyggelse, mens flate tak tillates på underordnede bygningsdeler, mellombygg og tekniske volumer. Dette gir mulighet for variasjon og tilpasning til ulike funksjoner samtidig som hovedformen viderefører karaktertrekk fra eksisterende bebyggelse i området. Treverk skal være det foretrukne fasadematerialet.

Naturgitte farer:

- Vind: Ved utforming av uteoppholdsarealene skal det legges vekt på skjerming mot dominerende vindretninger og etablering av gode mikroklimatiske forhold. Vegetasjon, bebyggelse og andre skjermingstiltak kan benyttes for å skape le og oppholdssoner tilpasset ulike værforhold og tider på året. Beplantning skal inngå som en integrert del av utearealene og bidra til både oppholdskvalitet, biologisk mangfold og klimatilpasning.

- Flom: Flomvannet har etablerte og kontrollerte avledningsveger mot naturlige lavpunkter uten at det forventes vesentlig oppstuving eller skadelige konsekvenser for planlagt bebyggelse. Utbygging av planområdet forventes ikke å forverre flomsituasjonen innenfor eller i tilknytning til planområdet.
- Grunnforhold: Geoteknisk vurdering konkluderer med at sikkerhet mot områdeskred er tilfredsstillende, forutsatt at angitte føringer følges.

Biologisk mangfold og naturmiljø:

Vestlige deler av planområdet (vest for Øverveien) inngår i et område registrert i Miljødirektoratets artsdata med fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse, bla. fiskemåke, gråmåke, storspove og vipe. Det planlegges ikke for tiltak som vil komme i konflikt med disse artene eller andre naturområder. Reguleringsplanen legger heller ikke opp til etablering av virksomheter som vil øke forstyrrelsen av fugler og dyreliv for øvrig.

Klima og energi

Eksisterende grøft innenfor BG1 skal ivaretas og benyttes til bortleding og infiltrasjon av overvann. Overvannshåndteringen skal følge tretrinnsstrategien, der mindre nedbørhendelser søkes håndtert gjennom infiltrasjon og lokal håndtering, større hendelser gjennom fordrøyning, og overskytende vann gjennom sikre flom- og avledningsveger. Permeable eller drenerende dekker skal vurderes på parkeringsarealer og øvrige utearealer der dette kan kombineres med krav til tilgjengelighet og funksjon.

Ved oppføring av nye bygg skal det tilstrebes å benytte naturlige materialer som kan gjenbrukes eller gjenvinnes, og bruk av lokale, klimatilpassede byggematerialer og konstruksjonsteknikker skal vektlegges. Det skal prioriteres byggematerialer med lavt

klimaavtrykk, og valg av konstruksjonsmetode skal ta hensyn til materialenes COO-belastning gjennom livsløpet. Bevaring og beskyttelse av eksisterende vegetasjon og naturområder rundt planområdet skal vektlegges ved utbygging, da grønnstruktur og permeable overflater bidrar til å redusere overvannsmengder og lokal oppvarming. Større trær innenfor hensynssone H540 skal ikke røres.

Basert på overnevnte vurderes statlige planretningslinjer for klima og energi være hensyntatt.

Friluftsliv, folkehelse og grønnstruktur:

BG1 og BG2 skal inngå som integrerte deler av områdets blågrønne struktur og ses i sammenheng med tilgrensende uteoppholdsarealer. Områdene har viktige funksjoner for infiltrasjon, fordrøyning og sikker bortledning av overvann, samtidig som de kan bidra med vegetasjon, biologisk mangfold og oppholdskvaliteter.

BG2 har særlig potensial til å utvikles med et mer parkmessig og skjøttet preg som en del av uteoppholdsarealene for beboere og besøkende. Ved framtidig skjøtsel bør det legges til rette for gradvis utskifting av fremmede treslag og økt innslag av stedegne eller klimatilpassede arter. Det skal legges vekt på pollinatorvennlig vegetasjon og vegetasjon som kan bidra til le og gode mikroklimatiske forhold.

Kulturminner:

Det er ikke registrert kulturminner av eldre dato innenfor planområdet. Trøndelag fylkeskommune, vurderer at det ikke er behov for utgravninger eller andre undersøkelser i planområdet.

Støy og støv:

Øverveien går gjennom planområdet, men området er ikke støyutsatt grunnet lav ÅDT.

Teknisk infrastruktur:

- Veg: Samferdselsanleggene er i det vesentligste regulert som bygget, med noen justeringer mot tilstøtende planer og anlegg. Det planlegges ikke skjæringer, fyllinger eller andre vesentlige terrenginngrep som vil endre områdets topografi i forbindelse med etablering av samferdselsanlegg.

- Parkering: I mulighetsstudien for T2 er det vist tilstrekkelig antall parkeringsplasser i tråd med kommuneplanens krav, med noe overdekning. Det er imidlertid urealistisk at 19 p-plasser + 2 HC-plasser vil benyttes samtidig for dette delområdet, særlig når beboerne vil ha redusert mulighet for bilhold.

Det legges opp til at parkeringsbehovet kan løses gjennom sambruk mellom delområdene innenfor planen, og ved behov gjennom bruk av eksisterende parkeringsanlegg i nærområdet. Formålet er å begrense samlet arealbeslag til parkering og legge til rette for en mer effektiv utnyttelse av eksisterende kapasitet.

- Vann: Det vurderes at området vil ha tilstrekkelig kapasitet for både drikkevann og slukkevann. Det skal ikke være behov for større omlegginger eller utvidelser av ledningsnettet. Eksisterende spillvannsledning innenfor T2 må legges om noe, men kan kobles på videre på eksisterende spillvannsledning mot øst ut av planområdet. Planforslaget forventer ikke å medføre vesentlig økt belastning på det kommunale nettet som krever styrking av spillvannsnettet.

Trafikksikkerhet

Planforslaget legger opp til en sammenhengende løsning for gående som kobler seg på eksisterende ganginfrastruktur. Fra offentlig fortau og frem til hovedinngang skal det etableres en tydelig og trafikksikker gangforbindelse. Gangforbindelsen skal så langt som mulig være fysisk skilt fra parkerings-, vareleverings- og manøvreringsarealer. Der kryssing av kjøreareal er nødvendig, skal kryssingspunktet være kort, oversiktlig og universelt utformet. Detaljert plassering og utforming av interne gangforbindelser skal dokumenteres i utomhusplan.

Barn og unges interesser:

Øverveien får langsgående fortau på én side som vil styrke sikkerheten langs skoleveg for de barna som bor videre innover i Øverveien. Nytt fortau kobles på opparbeidet gang- og sykkelvegnett videre gjennom sentrum, og vil samlet sett heve trafikksikkerheten gjennom området.

Planforslaget fører ikke til nedbygging eller tap av arealer som brukes av barn og unge i dag til lek og rekreasjon. Snarvei/tursti fra idrettsplassen til kommunehuset opprettholdes og sikres gjennom plankartet.

Kriminalitetsforebygging:

Utformingen av bebyggelse og utearealer har betydning for opplevd trygghet, trivsel og folkehelse. Ved videre prosjektering skal det legges vekt på oversiktlige og tydelige gangforbindelser, gode lysforhold og utearealer med god visuell kontakt mellom ulike funksjoner. Hovedgangforbindelser skal så langt som mulig skilles fra parkerings-, vareleverings- og manøvreringsarealer, slik at gående gis en tydelig og trafikksikker adkomst gjennom området.

Planen legger til rette for omsorgsboliger og tilhørende uteoppholdsarealer med nærhet til sentrumsfunksjoner, aktivitetstilbud og grøntområder. Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for brukergruppen og gi mulighet for opphold, sosial kontakt og aktivitet. Det skal samtidig tas hensyn til solforhold, vær og vind. Samlet vurderes planforslaget å legge til rette for et trygt og tilgjengelig bomiljø med kvaliteter som kan bidra positivt til trivsel og folkehelse.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII

«Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftenes oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

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

Kunnskapsgrunnlaget §8

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for tiltakets omfang og karakter. Det foreligger en områdeanalyse med gjennomgang av relevante miljødatabaser og temakart. Planområdet er også undersøkt på et overordnet nivå gjennom befaring. Landskapstypen er klassifisert som kystslettelandskap med våtmarkspreg og tett bebyggelse.

Det er registrert flere fuglearter med nasjonal forvaltningsinteresse i nærområdet, herunder blant annet storspove, vipe og hettemåke. Registreringene er imidlertid knyttet til et større geografisk område og ikke spesifikt til det tett bebygde planområdet. Det er ikke registrert naturtyper av særlig verdi eller verneområder direkte innenfor planområdet.

På denne bakgrunn vurderes kunnskapsgrunnlaget som godt nok for å kunne fatte beslutning.

Føre-var-prinsippet §9

Føre-var-prinsippet vurderes ivaretatt.

Det foreligger ikke indikasjoner på naturverdier av høy verdi innenfor selve planområdet, og området fremstår som allerede sterkt påvirket av utbygging. Samtidig tilsier registreringer av fuglearter i nærområdet at deler av grønnstrukturen innenfor planområdet kan ha noe verdi for fugl. Grønnstrukturen vil videre være leveområde for en del andre organismer som mindre pattedyr, innsekter mv. Det er derimot lite sannsynlig at det finnes rødlistearter eller andre arter av forvaltningsverdi innenfor planområdet, med unntak av leveområde for fugl.

Eventuell videre utvikling bør derfor ta hensyn til eksisterende vegetasjon og grønne elementer, som kan fungere som leveområder for fugl og bidra til økologisk funksjon også i et tettstedsområde.

Samlet belastning §10

Planområdet inngår i et større landskap som historisk har bestått av kystlynghei og myr, senere omdisponert til jordbruk og deretter til utbyggingsformål. Dette innebærer at naturgrunnlaget allerede er vesentlig endret over tid.

Den samlede belastningen på økosystemet i området vurderes som relativt høy, ettersom området er del av et etablert tettsted med omfattende bebyggelse og

infrastruktur. Gjenværende naturarealer finnes i hovedsak i randsonene. Tiltaket vil i hovedsak berøre allerede utbygde og bearbeidede arealer, og vil derfor i begrenset grad bidra til ytterligere fragmentering av større sammenhengende naturområder. Samtidig bør det legges vekt på å ivareta eksisterende grønnstruktur for å opprettholde lokale økologiske sammenhenger.

Kostnadene ved miljøforringelse §11

Prinsippet vurderes ivaretatt gjennom plan- og byggesaksbehandling.

Eventuelle tiltak som medfører inngrep i vegetasjon eller mindre naturrestarealer bør kompenseres gjennom avbøtende tiltak, som bevaring av trær, etablering av nye grøntarealer eller forbedring av blågrønne strukturer. Dette er særlig relevant gitt områdets funksjon som del av et tettstedsmiljø med begrensede naturkvaliteter.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder §12

Prinsippet vurderes som relevant, men lite konfliktfylt.

Ved eventuell videre utbygging bør det benyttes løsninger som minimerer inngrep i eksisterende grøntstruktur og som bidrar til overvannshåndtering, klimatilpasning og lokal biodiversitet. Dette kan omfatte permeable flater, vegetasjonsbelter og integrering av grønne utearealer.

Etter en samlet vurdering anses prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 som tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i planforslaget.

Samlet vurdering:
Planen legger til rette for oppgradering av et eksisterende kommunalt tilbud som vurderes til å være i dårlig tilstand, på et sentralt og allerede utbygd område. Forslaget gjelder etablering av 10 nye omsorgsboliger og vurderes derfor av sterk samfunnsnytte.

Planen vil åpne for høyere utnyttelse og holde fortsatt en del fleksibilitet, men foreslåtte rammene for utforming vurderes til å være tilstrekkelige for at ny bebyggelse kan fortsatt tilpasses omkringliggende byggeskikk og områdets karakter.

Trafikksikkerhet er fulgt opp gjennom regulert fortau, krav til trafikksikre gangforbindelser og nærmere dokumentasjon i utomhusplan. Klima og overvannshåndtering er hensyntatt gjennom klimagassreduksjon, gjenvinning og naturbaserte løsninger.

ROS-analysen peker ikke på forhold som tilsier at området er uegnet for den planlagte arealbruken. Samfunnssikkerheten vurderes dermed å være ivaretatt i planforslaget.

De viktigste momentene som fremkom av innspillene ved varsel om planoppstart er fulgt opp og innarbeidet i plandokumentene.

Konklusjon
Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er tilstrekkelig utredet og bearbeidet til at det kan legges ut til høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen legges ut på høring og offentlig ettersyn i seks uker.