

# FRØYA KOMMUNE

## HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING

## Saksliste

|                                       |                                |                     |
|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| <b>Møtested:</b><br>Kommunestyresalen | <b>Møtedato:</b><br>26.04.2018 | <b>Kl.</b><br>15:00 |
|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------|

### Møteinnkalling Ekstraordinært

Medlemmene innkalles herved til overnevnte møte. Forfall må straks meldes til informasjonen, Tlf 72 46 32 00 eller til postmottak@froya.kommune.no  
Varamedlemmer møter etter nærmere beskjed.

#### Sakliste:

| Saksnr. | Arkivsaksnr.<br><b>Innhold</b>                                                               |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 72/18   | 18/1056<br><b>GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 19.04.18</b>                                 |
| 73/18   | 16/2822<br><b>GNR 50 BNR 2, 9, 10 M.FL. DETALJREGULERINGSPLAN - GRINDFARET<br/>BOLIGFELT</b> |

Sistranda, 25.04.18

Gunn Heidi Hallaren  
Leder

Siv-Tove Skarshaug  
Sekretær

**Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:**

[www.froya.kommune.no](http://www.froya.kommune.no).

# FRØYA KOMMUNE

| <b>Hovedutvalg for forvaltning</b>          |                                | <b>Møtebok</b>          |
|---------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| <b>Møtedato:</b><br>26.04.2018              | <b>Arkivsaksnr:</b><br>18/1056 | <b>Sak nr:</b><br>72/18 |
| <b>Saksbehandler:</b><br>Siv-Tove Skarshaug | <b>Arkivkode:</b><br>033       | <b>Gradering:</b>       |

| <b>Saken skal behandles i følgende utvalg:</b> |                             |            |
|------------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 72/18                                          | Hovedutvalg for forvaltning | 26.04.2018 |

## **GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 19.04.18**

### **Forslag til vedtak:**

**Protokoll fra møte 19.04.18 godkjennes som framlagt.**

### **Vedlegg:**

Protokoll fra møte 19.04.18



# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |                 | Møtebok    |
|-----------------------------|-----------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr:    | Sak nr:    |
| 26.04.2018                  | 16/2822         | 73/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:      | Gradering: |
| Stian Aspaas Haugen         | PLAN 1620201603 |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 71/17                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 17.08.2017 |
| 73/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 26.04.2018 |
| /                                       | Kommunestyret               |            |

## GNR 50 BNR 2, 9, 10 M.FL. DETALJREGULERINGSPLAN - GRINDFARET BOLIGFELT

### Forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Grindfaret boligfelt gnr. 50, bnr. 2, 9, 10 m.fler. (planid: 1620201603), som vist på plankart datert 30.08.18, planbestemmelser 24.04.2018 og planbeskrivelse datert 24.04.18.

### Vedlegg:

1. Plankart, datert 30.08.17 revidert 24.04.18
2. Planbestemmelser, datert 24.04.18
3. Planbeskrivelse, datert 24.04.18
4. ROS- analyse, datert 30.09.16
5. Inkomne merknader
6. E- post angående busslomme 17.04.18
7. Merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn
8. VA- plan del 1
9. VA- plan del 2
10. VA- plan del 3

### Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 17.08.2017 sak 71/17

#### Vedtak:

Planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av pbl. § 12- 11. Før plan legges ut til høring og offentlig ettersyn, skal det gjøres følgende endringer av planforslaget: • Byggegrense på 4 m mot alle veier påføres plankartet

Enstemmig.

### Saksopplysninger:

#### Utredning:

Trafikksikkerhet, utsikt mot havet for naboer, universell utforming, hensyn til barn og unge, estetisk utforming, støy og støv har vært viktige punkt i denne planen.

#### Planforslaget

Kystplan har på vegne av Sandvik Eiendom Frøya AS utarbeidet et forslag til detaljregulering med boliger på Sandvika. Det ble holdt oppstartsmøte med Frøya kommune den 10.05.16. Forslagstiller og kommunen har hatt

løpende dialog angående planforslaget hvor flere av kommunens bemerkninger fra 21.02.17, 21.03.17 og 24.05.17 ikke er fulgt opp. Siste reviderte planforslag fra forslagstiller forelå den 31.05.17. Rambøll har bistått Frøya kommune i ferdigstilling av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

***Hensikt med reguleringen / omreguleringen***

Hensikten med reguleringen/ omreguleringen er å tilrettelegge for følgende: Hensikten med planen er å videreutvikle grenda Sandvika på Frøya, og tilrettelegge for at flere kan bosette seg her. Tiltakshaver ønsker å bygge eneboliger og flerboligbygg selv for videresalg.

***Forhold til overordnede planer***

Planforslaget er i hovedtrekk ikke i tråd med overordnede planer. Området er i kommuneplanens arealdel for perioden 2011-2019, vedtatt 26.05.2011, område avsatt til LNF FB 5 og LNF B4 kommuneplanens arealdel (planid 1620200903). Det er i område for LNF FB5 tillat med inntil 5 nye enheter til helårs eller fritidsbolig etter at kommuneplanens arealdel ble vedtatt. I område for LNF B4 er det tillat med inntil 4 nye helårsboliger. Det er til sammen åpnet for 9 nye enheter i dette område, disse er i dag allerede etablert før framlagte planforslag

Eventuelt endringer i forhold til overordnet plan:

Planforslaget foreslått følgende avvik fra kommuneplanens arealdel:

- Det er til sammen åpnet for 9 nye enheter til fritids- eller helårsbolig innenfor planområde. Dette antallet er brukt opp. Framlagte planforslag åpner for inntil 26 nye enheter. Det vil da bli totalt 35 nye enheter i denne planperioden. Kravet om konsekvensutredning utgår da kommunen anser planen til å ikke gå utover miljø og samfunn.

***Førstegangs behandling***

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg for forvaltning den 17.08.17 sak 16/2822 i Hovedutvalg for forvaltning vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

***Endringer etter førstegangsbehandling***

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Byggegrenser på 4 meter mot alle veger og andre formål er blitt påført.
- Byggegrense i 100- metersbeltet for sjø er satt inn i planen.
- Bussholdeplass med fortau og leskur har blitt implementert i planen.

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort mindre endringer.

***Høringsuttalelser:***

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 05.09.2017 til 15.10.2017. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 5 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

***Uttalelse fra Statens vegvesen, 04.10.2017:***

Bemerket at antall enheter i planen overstiger overordnet plan. Frøya kommune burde avventet arealplanen før de regulerer boligfeltet. Planforslaget bidrar til et spredt utbyggingsmønster og økt bilbruk, men også fortetting. Krav om egengodkjenning. Det må reguleres og etableres en busslomme, for å sikre adkomst til skolebussen. Denne bør være en ensidig toveis busslomme.

*Rådmannens kommentar:* Rådmann er enig i at det forelagte planforslag burde ha blitt behandlet gjennom rulleringen av kommuneplanens arealdel, slik at man får vurdert planforslaget på et mer overordnet plannivå. Planforslag ble anbefalt ikke lagt ut til høring og offentlig ettersyn i sak 71/17 i HFF den 17.08.17. Det reguleres inn en busslomme etter samråd med Statens vegvesen. Det er innarbeidet rekkefølgekrav som sier at busslomme må være ferdigstilt før boligene gis ferdigattest.

***Uttalelse fra Sør- Trøndelag fylkeskommune, 19.09.2017:***

Det bør etableres en tosidig bussholdeplass med universell utforming. Støtter rådmannens vurdering i at planen bør avvente rulleringen av kommuneplanens arealdel.

*Rådmannens kommentar:* Det er satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av bussholdeplass før ferdigattest. Se for øvrig tilsvarende til Statens vegvesen.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 11.10.2017:

Støtter rådmannens vurdering om at planavklaringen bør avvende rulleringen av kommuneplanens arealdel.

*Rådmannens kommentar:* Se svar til SVV.

Uttalelse fra Eldreråd, 18.10.2017

Eldrerådet har ingen merknader til detaljreguleringsplanen.

*Rådmannens kommentar:* Tas til etterretning.

Uttalelse fra Brukerrådet, 18.10.2017

Brukerrådet har ingen innvendinger til reguleringsplanen, men vil presisere at uteområder, inngangsparti og bygninger må utformes slik at kravene til universell utforming blir ivarettatt.

*Rådmannens kommentar:* Tas til etterretning

***Lovhjemler***

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

***Innkommne merknader***

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

***Vurdering:***

***Byggeplanene***

Framlagte planforslag åpner for en relativt tett bebyggelse, sammenlignet med eksisterende i Sandvika. Totalt åpnes det for 26 nye enheter i et planområde, samt en videreføring av eksisterende fritids- og helårsboligbebyggelse innenfor planområde. Det er planlagt opparbeidelse av en del ny infrastruktur, samt flytting av eksisterende. Det legges til rette for en relativt lav byggehøyde, men med en stor tomteutnyttelse.

Planforslag er regulert med følgende planformål:

- Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse (B), Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (FB), Fritidsbebyggelse, Lekeplass.
- Samferdsel- og teknisk infrastruktur: Veg, Annen veggrunn- grøntareal, Annen veggrunn- teknisk anlegg, Holdeplass/plattform, Fortau.
- Grønnstruktur: Turveg, Friområde.
- Landbruk-, natur- og friluftsmål: LNFR- areal for spredt bolig-, fritids-, eller næringsbebyggelse.

Planforslaget legger i hovedsak opp til en tett utbygging av boliger, med ene- tomannsboliger i tillegg til to områder avsatt til flerboligbygg med inntil fire enheter. Eksisterende fritids- og helårsboliger videreføres i plan. Planforslaget har en begrensning på byggehøyden med rundt en og en halv etasje, men med en relativt høy utnyttelsesgrad på 40 % BYA. Flerboligbygg har en utnyttelsesgrad på 50 % BYA.

Hovedatkomst til feltet videreføres slik den er i dag, men med en omlegging av vei for å hindre støy- og støvplager for naboer på 50/69 og 50/70. Internveitrase videreføres der den er opparbeidet, mens det anlegges ny der det er behov. Planforslaget har lagt opp til gjennomkjøring i planområde.

Det er avsatt en del grønnstruktur mellom tomtene for å få luft og spre utbyggingen noe. Det er avsatt interne stier for å lette tilgang mellom boligområdene, lekeareal og adkomst til bussholdeplass. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til opparbeidelsen av interne turveger.

***Virkning av plan***

Landskap og stedets karakter:

Område på Sandvika har en relativt flat topologi, noe som gir havutsikt for flere av de etablerte boligene som er der i dag. Forelagte planforslag vil kunne medføre begrenset havutsikt for de tomtene som ligger helt i sør i planområde. Tiltakshaver har forsøkt å ivareta siktlinjer ved å bare tillate bygging med inntil en og en halv etasje.

Planforslag vil medføre en mye tettere utbygging sammenlignet med hvordan det er i dag. Dette vil medføre at nærområde vil bli en del forandret, med tanke på avstand mellom bebyggelse og dagens boligstruktur med åpne

områder mellom bygg. Det vil bli en økning på internveier med tanke på trafikk. Eiere av fritidsboliger vil i planområdet få en endret hverdag med bebyggelse og flere folk tett på. Planforslaget viser at ny bebyggelse vil bli synlig fra Fv. 716 og sjø, men innordne seg øvrig bebyggelse godt da den ikke vil avvike på høyde.

#### Estetisk utforming:

Forslagstiller har i noe grad prøvd å innordne ny bebyggelse etter eksisterende. Det er lagt inn høydebegrensninger på ca. en og en halv etasje for ny bebyggelse og krav til matte takflater. Dette vil samsvare godt med område for øvrig, der bebyggelse er på en til to etasjer. Det er ikke angitt bestemmelser for takform, farge eller materialbruk. Takform bør begrenses til saltak og valmtak slik at ny bebyggelse ikke bryter for mye opp med eksisterende områdekarakter.

#### Vann/avløp, overvann:

Det stilles krav om godkjent VA- plan for område. Overvann er tenkt fordelt til terreng. Dette anses som en tilfredsstillende løsning da bekk og myr vil kunne ta opp overvann.

#### Barn og unges interesser:

Planforslag har avsatt ca. 3000 m<sup>2</sup> med lekeareal. Forslagstiller opplyser om at dette tilsvarer ca. 50 m<sup>2</sup> per boenhet. Dette anses som tilfredsstillende da dette er over dobbelt så mye som det er krav om. Lekeareal er godt fordelt i planområde, slik at alle har tilgang og kort avstand til nærmeste lekeplass.

Det er angitt internveier i framlagte planforslag ned til Sandvikveien. Dette medfører en relativt stor økning fra dagens situasjon. Det vil bli bygget ensidig toveis holdeplass innenfor området, som gjør trafiksikkerheten for barn og unge forbedres fra dagens situasjon.

#### Transport, trafikk og trafiksikkerhet:

Framlagte planforslag viser en økning i ÅDT på 130 på Fv. 716 og internveier i planområde. Dette innebærer en økning fra 600 til 730 på Fv. 716 og fra 40 til 170 på internveier i planområde.

#### Friluftsliv og folkehelse:

Planforslaget medfører i liten grad en nedbygging av friluftsområder eller turstier. Internveier for gående opprettholdes med inntegnede turveger.

#### Støy og støv:

Det er ikke foretatt støymålinger i forbindelse med planforslaget. Statens vegvesen sitt støysonekart viser at kun en allerede bebygd tomt faller innenfor gul støysone. Økt trafikk internt i planområde vurderes til å ikke bidra til særlig høyt støynivå. Adkomstvei fra Fv. 716 er lagt om slik at den ikke kommer for nære hus som ligger langs med veien. Det er i ikke asfalterte veier i planområde. Grusveier vil kunne bidra til støvplager for enkelte i varme og tørre perioder med mye trafikk.

#### Landbruk:

Det drives noe jordbruk i Sandvika i dag. Planforslaget vil i liten grad omdisponere dyrkajord. Område for LEK02 benyttes i dag til sauebeite. Felt FB02 er registrert som fulldyrka jord, men driftes ikke i dag.

#### 100-metersbeltet langs sjø:

Tomt FB02 og B11 vil ligge innenfor 100- metersbelte fra sjø. Disse anses som ikke å videre privatisere strandsonen. Det er i dag allerede etablert bebyggelse mellom planområde og sjø

#### Kulturminner:

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i planområde. Det er to SEFRAK- registrerte bygg på bnr. 50, gnr. 10 og 90. Disse anses som tilstrekkelig ivaretatt.

#### Universell utforming:

Topologien i planområde er relativt flat og vurderes til å ikke medføre vanskeligheter med tanke på universell utforming. Bebyggelse må følge krav gjennom teknisk forskrift, mens lekeplasser og internveier kan tilrettelegges med tanke på universell utforming.

#### **Konsekvensutredning**

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Planen er ikke i tråd med overordnede planer. Ut i fra kommunens egen utsjekk vil ikke planen føre til store problemer for miljø og samfunn og trenger dermed ikke å konsekvensutredes.

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

**Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget).**

Vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er basert på foreliggende grunnlagsdokumentasjon fra ulike relevante databaser. Det fremkommer ingen registreringer av prioriterte, truede eller nær truede arter i området. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper, eller truede og nær truede naturtyper. Rådmannen har ikke kunnskap om forhold eller arter som ikke er registrert i tilgjengelige databaser.

**Naturmangfoldloven § 9 («Føre-var-prinsippet»).**

Første ledd omhandler at tilstrekkelig kunnskap skal ligge til grunn for beslutninger om inngrep i naturmiljøet. Planforslaget vurderes til å i liten grad ha skader for naturmiljøet eller medføre endringer lokalt.

**Naturmangfoldloven § 10 (Økosystemer og samlet belastning).**

Planforslaget medfører en fortetning i lokalmiljøet og vil ha konsekvenser innenfor planområde. Utbygging her vil lette presset på andre steder i nærområde.

**Naturmangfoldloven § 11 (Tiltakshavers plikt til å dekke skader ved miljøforringelse).**

Kostnadene ved gjennomføring av avbøtende tiltak og bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder dekkes av utbygger. Sår i landskapet forbundet med vegbygging revegeteres naturlig. Eventuelle andre kostnader forbundet med miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

**Naturmangfoldloven §§ 12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder).**

Tiltakshaver må drifte området på en forsvarlig måte dersom det skulle dukke opp relevante tema.

***Anbefaling***

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Grindfaret boligfelt 17/3195 vedtas.

Ved offentlig ettersyn og høring av planforslaget, så har det kommet en del merknader. Merknadene er svart ut gjennom saksframlegg. Planforslaget er bearbeidet for å imøtekomme innsigelse fra Statens vegvesen og øvrige innspill fra sektormyndigheter.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:

*I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Grindfaret boligfelt gnr. 50, bnr. 2, 9, 10 m.fler. (planid: 1620201603), som vist på plankart datert 30.08.18, planbestemmelser 24.04.2018 og planbeskrivelse datert 24.04.18.*

**Forhold til overordna planverk:**

Avsatt til bolig, indre sone i kommunedelplan for Sistranda (1620200903).

**Økonomiske konsekvenser:**

Planforslaget vil kunne medføre kostnader tilknyttet framføring av vann og avløp fram til planområde.

Kommunen vil, som framtidig eier av de offentlige kommunaltekniske anlegg som VA og samferdselsanlegg, bli belastet med kostnader til drift og vedlikehold

## SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Siv-Tove Skarshaug  
**Arkivsaksnr.:** 18/1056

**Arkiv:** 033

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for forvaltning

### **GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 19.04.18**

**Forslag til vedtak:**

**Protokoll fra møte 19.04.18 godkjennes som framlagt.**

**Vedlegg:**

Protokoll fra møte 19.04.18

# FRØYA KOMMUNE

## MØTEPROTOKOLL

### Hovedutvalg for forvaltning:

|                                |                         |                           |                                        |
|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------------------|
| Møtested:<br>Kommunestyresalen | Møtedato:<br>19.04.2018 | Møtetid:<br>09:00 - 14:55 | Av utvalgets medlemmer møtte<br>7 av 7 |
| Fra og med sak:                | 44/18                   |                           |                                        |
| Til og med sak:                | 71/18                   |                           |                                        |

### Faste representanter i Hovedutvalg for forvaltning i perioden 2015 - 2019

|                                                                                                                                          |                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Ap, Sv:</u></b><br>Gunn Heidi Hallaren, <b>leder</b><br>Geir Egil Meland, <b>nestleder</b><br>Ann Kristin Kristoffersen<br>Ola Vie | <b><u>Frp, V, Sp og H:</u></b><br>Halgeir Arild Hammer<br>Terje Grytvik<br>Remy Strømskag |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|

### Faste representanter med forfall:

|                                  |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|
| <b><u>Ap, Sv:</u></b><br>Ola Vie | <b><u>Frp, V, Sp og H:</u></b> |
|----------------------------------|--------------------------------|

### Vararepresentanter som møtte:

|                                        |                                |
|----------------------------------------|--------------------------------|
| <b><u>Ap, Sv:</u></b><br>Oddvar Espnes | <b><u>Frp, V, Sp og H:</u></b> |
|----------------------------------------|--------------------------------|

### Merknader:

1. Innkalling til møte med saksliste ble enstemmig godkjent.
2. Rep. Halgeir Arild Hammer ble enstemmig innvilget permisjon fra kl 13.40.

### Underskrift:

  
Gunn Heidi Hallaren  
Leder

  
Oddvar Espnes  
Protokollunderskriver

  
Siv-Tove Skarshaug  
Sekretær

# HOVEDUTSKRIFT

**Utvalg:** Hovedutvalg for forvaltning  
**Møtedato:** 19.04.2018

## SAKSLISTE

| <b>Saksnr.</b> | <b>Arkivsaksnr.<br/>Innhold</b>                                                            |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 44/18          | 18/925<br><b>GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 15.03.18</b>                                |
| 45/18          | 18/735<br><b>SØKNAD OM SALGSBEVILLING FOR ALKOHOL BRYGGERIET FRØYA AS</b>                  |
| 46/18          | 17/2050<br><b>GNR 48 BNR 1 DISPENSASJON FOR FORLENGELSE AV FLYTEBRYGGE<br/>LEIRVIKHAMN</b> |
| 47/18          | 17/1587<br><b>GNR 26 BNR 165 BYGGESAK</b>                                                  |
| 48/18          | 16/25<br><b>DETALJREGULERINGSPLAN NORDHAMMAREN BOLIGOMRÅDE</b>                             |
| 49/18          | 17/3110<br><b>DETALJREGULERINGSPLAN NORDHAMARVIK GRAVPLASS-<br/>SLUTTBEHANDLING</b>        |
| 50/18          | 17/692<br><b>DETALJREGULERING- BOLIGOMRÅDE SJØNHALSEN</b>                                  |
| 51/18          | 18/300<br><b>REGULERINGSENDRING SØRNESSA</b>                                               |
| 52/18          | 17/2117<br><b>GNR 10 BNR 13/37 KLAGE - DELING ETTER JORDLOVEN § 12</b>                     |
| 53/18          | 16/2613<br><b>GNR 45 BNR 66 KLAGE - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG</b>           |
| 54/18          | 17/239<br><b>KLAGE - DISPENSASJON FOR HAVBEITE MED HUMMER</b>                              |
| 55/18          | 17/1975<br><b>KLAGE - DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV BOLIG</b>                              |
| 56/18          | 16/2592<br><b>GNR 1 BNR 123 BYGGESAK</b>                                                   |



|       |                                                                                                     |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 57/18 | 16/3510<br><b>GNR 65 BNR 166 DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV LAGER, RORBU, VERKSTED M.MER, AURSØY</b> |
| 58/18 | 17/899<br><b>GNR 59 BNR 1 BYGGESAK</b>                                                              |
| 59/18 | 17/2247<br><b>GNR 31 BNR 1 DELINGSSAK</b>                                                           |
| 60/18 | 17/2927<br><b>GNR 65 BNR 570 DISPENSASJON FOR UTVIDELSE AV BRYGGE</b>                               |
| 61/18 | 17/3401<br><b>GNR 48 BNR 2 BYGGESAK</b>                                                             |
| 62/18 | 18/346<br><b>GNR 17 BNR 10 BYGGESAK</b>                                                             |
| 63/18 | 18/381<br><b>GNR 21 BNR 162 BYGGESAK</b>                                                            |
| 64/18 | 18/394<br><b>GNR 4 BNR 80 BYGGESAK</b>                                                              |
| 65/18 | 18/400<br><b>GNR 22 BNR 44 BYGGESAK</b>                                                             |
| 66/18 | 18/489<br><b>GNR 16 BNR 74 BYGGESAK</b>                                                             |
| 67/18 | 18/581<br><b>GNR 21 BNR 4 OG 56 BYGGESAK GAMMELSKOLEN PÅ SISTRANDA</b>                              |
| 68/18 | 18/783<br><b>GNR 64 BNR 237 BYGGESAK</b>                                                            |
| 69/18 | 18/944<br><b>ORIENTERING/SPØRRERUNDE</b>                                                            |
| 70/18 | 17/1894<br><b>SØKNAD OM FLYTEBRYGGE I KVERVAVIKBUKTA</b>                                            |
| 71/18 | 18/953<br><b>GNR 15 BNR 6 DELINGSSAK</b>                                                            |

44/18

#### **GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 15.03.18**

##### **Vedtak:**

**Protokoll fra møte 15.03.18 godkjennes som framlagt.**

**Enstemmig.**

##### **Forslag til vedtak:**

Protokoll fra møte 15.03.18 godkjennes som framlagt.

45/18

#### **SØKNAD OM SALGSBEVILLING FOR ALKOHOL BRYGGERIET FRØYA AS**

##### **Vedtak:**

1. Det innvilges fortsatt salgsbevilling for Bryggeriet Frøya AS til salg av egenprodusert øl med alkoholinnhold inntil 4,7 volumprosent, jfr. Lov om omsetning av alkoholholdig drikk m.v § 1-7. Bevillingen gjelder inne i lageret i 2. etasje jfr. plantegning. Dette vedtaket erstatter innvilget salgsbevilling vedtatt i Kommunestyret den 28.09.17 sak 108/17.
2. Bevillingen gjelder til 30.09.2020
3. Mona Nicolaisen f. 29.09.79, godkjennes som salgsstyrer. Det innvilges fritak for stedfortreder på grunn av salgsstedets størrelse.
4. Salg må skje i henhold til alkohollovens bestemmelser og kommunens retningslinjer.

**Enstemmig.**

##### **Forslag til vedtak:**

1. Det innvilges fortsatt salgsbevilling for Bryggeriet Frøya AS til salg av egenprodusert øl med alkoholinnhold inntil 4,7 volumprosent, jfr. Lov om omsetning av alkoholholdig drikk m.v § 1-7. Bevillingen gjelder inne i lageret i 2. etasje jfr. plantegning. Dette vedtaket erstatter innvilget salgsbevilling vedtatt i Kommunestyret den 28.09.17 sak 108/17.
2. Bevillingen gjelder til 30.09.2020
3. Mona Nicolaisen f. 29.09.79, godkjennes som salgsstyrer. Det innvilges fritak for stedfortreder på grunn av salgsstedets størrelse.
4. Salg må skje i henhold til alkohollovens bestemmelser og kommunens retningslinjer.

46/18

**GNR 48 BNR 1 DISPENSASJON FOR FORLENGELSE AV FLYTEBRYGGE LEIRVIKHAMN**

**Vedtak:**

1. Klagen tas ikke til følge
2. Vedtak om dispensasjon av 07.12.2017 opprettholdes. Det kan ikke påvises at brygga er utlagt ulovlig.

Enstemmig.

**Hovedutvalg for forvaltnings behandling i møte 19.04.18:**

*Følgende forslag til vedtak ble fremmet av Ap:*

1. Klagen tas ikke til følge
2. Vedtak om dispensasjon av 07.12.2017 opprettholdes. Det kan ikke påvises at brygga er utlagt ulovlig.

Enstemmig.

**Forslag til vedtak:**

1. Klagen tas til følge
2. Vedtak om dispensasjon av 07.12.2017 oppheves jfr. forvaltningsloven § 33 annet ledd.

47/18

**GNR 26 BNR 165 BYGGESAK**

**Vedtak:**

Kirsti Mathisen gis dispensasjon fra planbestemmelse om maks. bebygd areal (BYA) på gnr 26 bnr 165 da tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter intensjonen bak planbestemmelsen og fordelene anses større enn ulempene.

Tiltaket kan oppføres i samsvar med søknad med totalt BYA for eiendommen på inntil 120 m2.

Enstemmig.

**Forslag til vedtak:**

Kirsti Mathisen gis dispensasjon fra planbestemmelse om maks. bebygd areal (BYA) på gnr 26 bnr 165 da tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter intensjonen bak planbestemmelsen og fordelene anses større enn ulempene. Tiltaket kan oppføres i samsvar med søknad med totalt BYA for eiendommen på inntil 120 m2.

**DETALJREGULERINGSPLAN NORDHAMMAREN BOLIGOMRÅDE**

**Vedtak:**

1. Hovedutvalg for forvaltning vedtar å legge detaljreguleringsplan for Nordhammaren boligområde, med planbeskrivelse datert 8.3.2018, plankart datert 08.02.2018, og planbestemmelser datert 15.03.2018 ut på ny høring og offentlig ettersyn i 6 uker, i medhold av pbl. § 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av detaljregulering for Frøya sykeheim 1620200602, vedtatt 05.06.79, Hammervolden boligfelt 1620200401, vedtatt 14.09.04 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Nordhammaren boligområde 1620201507.

**Enstemmig.**

**Forslag til vedtak:**

1. Hovedutvalg for forvaltning vedtar å legge detaljreguleringsplan for Nordhammaren boligområde, med planbeskrivelse datert 8.3.2018, plankart datert 8.2.2018, og planbestemmelser datert 15.3.2018 ut på ny høring og offentlig ettersyn i 6 uker, i medhold av pbl. § 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av detaljregulering for Frøya sykeheim 1620200602, vedtatt 05.06.79, Hammervolden boligfelt 1620200401, vedtatt 14.09.04 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Nordhammaren boligområde 1620201507.

**DETALJREGULERINGSPLAN NORDHAMARVIK GRAVPLASS- SLUTTBEHANDLING**

**Vedtak:**

**I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Nordhamarvika gravplass (planid: 1620201704), som vist på plankart datert 05.04.18, planbestemmelser 05.04.2018 og planbeskrivelse datert 05.04.18.**

**Enstemmig.**

**Forslag til vedtak:**

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Nordhamarvika gravplass (planid: 1620201704), som vist på plankart datert 05.04.18, planbestemmelser 05.04.2018 og planbeskrivelse datert 05.04.18.

50/18

## **DETALJREGULERING- BOLIGOMRÅDE SJØNHALSEN**

### **Vedtak:**

Vedlagte forslag til planprogram for Skjønhsalen boligfelt fastsettes i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9.

Enstemmig.

### **Forslag til vedtak:**

Vedlagte forslag til planprogram for Skjønhsalen boligfelt fastsettes i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9.

51/18

## **REGULERINGSENDRING SØRNESSA**

### **Vedtak:**

I medhold av pbl. § 12-14 vedtas endring av planbestemmelse §§ 1.2 og 2.1 for reguleringsplan Sørnessa, med planbestemmelse datert 31.03.18, planbeskrivelse datert 30.01.18 og plankart datert 31.01.18, med følgende endringer:

- Justering av kystkonturen til slik den er utformet. Det tilføyes i bestemmelse 1.3 at det ikke tillates utfylling ut i sjø og at sjøhus/naust ut i sjø må stå på pæler.
- Fjerning av tomtegrense mellom tomt 4 og 5
- Justere lekeplassen til å gå helt frem til veien
- Legge inn selvstendig byggegrense mot sjø. (100m-beltet)

Enstemmig.

### **Hovedutvalg for forvaltnings behandling i møte 19.04.18:**

Rep. Geir Egil Meland ba om vurdering av sin habilitet da han er nabo til tomt 4 og 5.

Rep. Geir Egil Meland ble enstemmig vurdert habil.

### **Forslag til vedtak:**

I medhold av pbl. § 12-14 vedtas endring av planbestemmelse §§ 1.2 og 2.1 for reguleringsplan Sørnessa, med planbestemmelse datert 31.03.18, planbeskrivelse datert 30.01.18 og plankart datert 31.01.18, med følgende endringer:

- Justering av kystkonturen til slik den er utformet. Det tilføyes i bestemmelse 1.3 at det ikke tillates utfylling ut i sjø og at sjøhus/naust ut i sjø må stå på pæler.
- Fjerning av tomtegrense mellom tomt 4 og 5
- Justere lekeplassen til å gå helt frem til veien
- Legge inn selvstendig byggegrense mot sjø. (100m-beltet)

52/18

**GNR 10 BNR 13/37 KLAGE - DELING ETTER JORDLOVEN § 12**

**Vedtak:**

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune av 21.12.2017, sak 17/2117, stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

**Enstemmig.**

**Forslag til vedtak:**

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune av 21.12.2017, sak 17/2117, stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

53/18

**GNR 45 BNR 66 KLAGE - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG**

**Vedtak:**

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune av 01.12.2017 stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

**Enstemmig.**

**Forslag til vedtak:**

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune av 01.12.2017 stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

54/18

**KLAGE - DISPENSASJON FOR HAVBEITE MED HUMMER**

**Vedtak:**

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning av 05.10.2017, sak 121/17 stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

**Enstemmig.**

**Forslag til vedtak:**

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning av 05.10.2017, sak 121/17 stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

55/18

## **KLAGE - DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV BOLIG**

### **Vedtak:**

Saken utsettes og sendes ut på høring, med intensjon om at dispensasjonen vil bli imøtekommet.  
Alle omkringliggende boliger ligger innenfor 100-metersbeltet, og det er naturlig at det bygges en bolig der det er omsøkt.

**Enstemmig.**

### **Hovedutvalg for forvaltnings behandling i møte 19.04.18:**

*Følgende omforente forslag til vedtak ble fremmet:*

Saken utsettes og sendes ut på høring, med intensjon om at dispensasjonen vil bli imøtekommet.  
Alle omkringliggende boliger ligger innenfor 100-metersbeltet, og det er naturlig at det bygges en bolig der det er omsøkt.

**Enstemmig.**

### **Forslag til vedtak:**

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning av 14.11.2017, sak 136/17 stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

56/18

## **GNR 1 BNR 123 BYGGESAK**

### **Vedtak:**

1. Det gis dispensasjon for oppføring av anneks på Gnr. 1, Bnr. 123.
2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det dispenseres fra, eller formålsbestemmelsen i loven ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

**Enstemmig.**

### **Forslag til vedtak:**

1. Det gis dispensasjon for oppføring av anneks på Gnr. 1, Bnr. 123.
2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det dispenseres fra, eller formålsbestemmelsen i loven ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

57/18

**GNR 65 BNR 166 DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV LAGER, RORBU, VERKSTED M.MER, AURSØY**

**Vedtak:**

1. Klagen tas til følge.
2. Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl. §1-8 til fradeling av areal og oppføring av rorbu/lager m/utleiedel, verksted og vegfremføring på Gnr. 65, bnr. 27 og 166, i tillegg til den delen av søknaden som allerede er godkjent
3. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon, vil etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene.
4. Dispensasjonen forutsetter at tiltakene tilpasses omkringliggende bebyggelse og materialbruk i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel pkt. 3.10- Bestemmelser for bygg i strandsonen. Videre må det i byggetillatelsen settes som vilkår at bygg plasseres slik at det hindrer at stormflo trenger inn i bygningene.
5. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år fra vedtaksdato faller dispensasjonen bort.

**Enstemmig.**

**Forslag til vedtak:**

1. Klagen tas til følge.
2. Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl. §1-8 til fradeling av areal og oppføring av rorbu/lager m/utleiedel, verksted og vegfremføring på Gnr. 65, bnr. 27 og 166, i tillegg til den delen av søknaden som allerede er godkjent
3. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon, vil etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene.
4. Dispensasjonen forutsetter at tiltakene tilpasses omkringliggende bebyggelse og materialbruk i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel pkt. 3.10- Bestemmelser for bygg i strandsonen. Videre må det i byggetillatelsen settes som vilkår at bygg plasseres slik at det hindrer at stormflo trenger inn i bygningene.
5. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år fra vedtaksdato faller dispensasjonen bort.

58/18

**GNR 59 BNR 1 BYGGESAK**

**Vedtak:**

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra bestemmelsene i KPL § 3.10 for oppføring av platting og gangvei frem til sjå.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesatte hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

**Enstemmig.**



**Forslag til vedtak:**

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra bestemmelsene i KPL § 3.10 for oppføring av platting og gangvei frem til sjå.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesatte hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

59/18

**GNR 31 BNR 1 DELINGSSAK**

**Vedtak:**

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra krav om reguleringsplan for fradeling av tilleggsareal til GNR. 31, BNR. 24 for område avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel.
2. Det gis ikke dispensasjon for fradeling av tilleggsareal avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel.
3. Dette begrunnes med at tiltaket i pkt 1 ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er klart større enn ulempene.

Enstemmig.

**Forslag til vedtak:**

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra krav om reguleringsplan for fradeling av tilleggsareal til GNR. 31, BNR. 24 for område avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel.
2. Det gis ikke dispensasjon for fradeling av tilleggsareal avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel.
3. Dette begrunnes med at tiltaket i pkt 1 ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er klart større enn ulempene.

60/18

**GNR 65 BNR 570 DISPENSASJON FOR UTVIDELSE AV BRYGGE**

**Vedtak:**

1. Det gis dispensasjon fra i reguleringsplanen for Mausund Havneområde og Måøyhålet for utvidelse av kaifront på GNR. 65, BNR. 570.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller formålsbestemmelsene i planen ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Enstemmig.

**Forslag til vedtak:**

1. Det gis dispensasjon fra i reguleringsplanen for Mausund Havneområde og Måøyhålet for utvidelse av kaifront på GNR. 65, BNR. 570.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller formålsbestemmelsene i planen ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

61/18

**GNR 48 BNR 2 BYGGESAK****Vedtak:**

1. Hovedutvalget gir dispensasjon fra planformålet for utlegg av flytebrygge på Gnr. 48, Bnr. 2.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 annet ledd. Fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene da tiltaket vil kunne gi grunnlag for økt næringsvirksomhet. Vedtaket begrunnes med at hensynene i bestemmelsen ikke tilsidesetter formålet det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Enstemmig.

**Hovedutvalg for forvaltnings behandling i møte 19.04.18:**

*Følgende omforente forslag til vedtak ble fremmet av:*

1. Hovedutvalget gir dispensasjon fra planformålet for utlegg av flytebrygge på Gnr. 48, Bnr. 2.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 annet ledd. Fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene da tiltaket vil kunne gi grunnlag for økt næringsvirksomhet. Vedtaket begrunnes med at hensynene i bestemmelsen ikke tilsidesetter formålet det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Enstemmig.

**Forslag til vedtak:**

1. Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon fra planformålet for utlegg av flytebrygge på Gnr. 48, Bnr. 2.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 annet ledd. Vedtaket begrunnes med at hensynene i bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

**Vedtak:**

1. Rådmannen tilrår at det gis midlertidig dispensasjon fra planformålet i reguleringsplanen for bruksendring til bolig for deler av næringsbygg på Gnr. 17, Bnr. 1 & 7.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.
3. Vedtaket har en gyldig varighet på 3 år i medhold av pbl. § 19-3 første ledd.

**Enstemmig.**

**Hovedutvalg for forvaltnings behandling i møte 19.04.18:**

Rep. Ann Kristin Kristoffersen ber om vurdering av sin habilitet da hennes bror er tiltakshaver.

Rep. Ann Kristin Kristoffersen ble enstemmig vurdert habil.

**Forslag til vedtak:**

1. Rådmannen tilrår at det gis midlertidig dispensasjon fra planformålet i reguleringsplanen for bruksendring til bolig for deler av næringsbygg på Gnr. 17, Bnr. 1 & 7.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.
3. Vedtaket har en gyldig varighet på 3 år i medhold av pbl. § 19-3 første ledd.

**Vedtak:**

**Saken utsettes og sendes tilbake til administrasjonen for nytt saksfremlegg.  
Dette grunnet uklarheter i saksfremlegg.**

**Enstemmig.**

**Hovedutvalg for forvaltnings behandling i møte 19.04.18:**

*Følgende omforente forslag til vedtak ble fremmet:*

Saken utsettes og sendes tilbake til administrasjonen for nytt saksfremlegg.  
Dette grunnet uklarheter i saksfremlegg.

Enstemmig.

**Forslag til vedtak:**

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan jf. KDP. § 3.1 for opphøring av bolig på Gnr. 21, Bnr. 162.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 annet ledd. Vedtaket begrunnes med at hensynenes i bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

64/18

**GNR 4 BNR 80 BYGGESAK**

**Vedtak:**

1. Det gis dispensasjon fra forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8, for oppføring av hytte på Gnr. 4, Bnr. 80, som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelen er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

**Enstemmig.**

**Forslag til vedtak:**

1. Det gis dispensasjon fra forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8, for oppføring av hytte på Gnr. 4, Bnr. 80, som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelen er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

65/18

**GNR 22 BNR 44 BYGGESAK**

**Vedtak:**

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan for tilbygg til bolig på Gnr. 22, Bnr. 44 for tilbygg til eksisterende bolig.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 annet ledd. Vedtaket begrunnes med at hensynene i bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

**Enstemmig.**

**Forslag til vedtak:**

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan for tilbygg til bolig på Gnr. 22, Bnr. 44 for tilbygg til eksisterende bolig.

2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 annet ledd. Vedtaket begrunnes med at hensynene i bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

66/18

#### **GNR 16 BNR 74 BYGGESAK**

##### **Vedtak:**

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av sjå og adkomstvei.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesatte hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

**Enstemmig.**

##### **Forslag til vedtak:**

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av sjå og adkomstvei.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesatte hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

67/18

#### **GNR 21 BNR 4 OG 56 BYGGESAK GAMMELSKOLEN PÅ SISTRANDA**

##### **Vedtak:**

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan før tiltak, og forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag for plassering av tiltak på museumstunet i 100-metersbeltet, og oppføring av midlertidig anleggsvei.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det dispenseres fra, eller formålsbestemmelsen i loven ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.
3. Det stilles som vilkår for dispensasjon at området som berøres av midlertidig anleggsvei tilbakeføres mest mulig slik det var før tiltaket ble påbegynt med hensyn til terreng og vegetasjon.

**Enstemmig.**

**Forslag til vedtak:**

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan før tiltak, og forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag for plassering av tiltak på museumstunet i 100-metersbeltet, og oppføring av midlertidig anleggsvei.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det dispenseres fra, eller formålsbestemmelsen i loven ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.
3. Det stilles som vilkår for dispensasjon at området som berøres av midlertidig anleggsvei tilbakestilles mest mulig slik det var før tiltaket ble påbegynt med hensyn til terreng og vegetasjon.

68/18

**GNR 64 BNR 237 BYGGESAK****Vedtak:**

1. Det gis dispensasjon fra planformålet i kommuneplanen for bruksendring til bolig på Gnr. 64, Bnr. 237.
2. Vedtaket fattes i medhold av § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Enstemmig.

**Forslag til vedtak:**

1. Det gis dispensasjon fra planformålet i kommuneplanen for bruksendring til bolig på Gnr. 64, Bnr. 237.
2. Vedtaket fattes i medhold av § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

69/18

**ORIENTERING/SPØRRERUNDE**

**Planleggeren i Frøya kommune har permisjon frem til august.  
Saksbehandlingstid og vurdering av delegering.**

**Rep. Geir Egil Meland:** Dere har så vidt jeg forstod hevdet at busslomme skulle (måtte) være ca 70 meter, mens busselskap hevdet at ca 40 m var nok.  
- Er dette en sak som avgjøres administrativt, eller skal den opp i HFF?  
- Hvis den skal opp i HFF, når kan vi forvente å få den som sak?

**Rådmann:** Kommer i HFF  
Forhåpentligvis kommer saken til ekstraordinært møte 8. mai

**Hovedutvalg for forvaltning vedtar å gjennomføre et ekstraordinært møte tirsdag 08.05.18 kl. 15.00**

70/18

## **SØKNAD OM FLYTEBRYGGE I KVERVAVIKBUKTA**

### **Vedtak:**

1. Det gis dispensasjon for utlegg av flytebrygge på G.nr.16, br.n.10.  
Det forutsettes at det er mulighet for å utvide de omsøkte 7 plassene.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt

Enstemmig.

### **Hovedutvalg for forvaltnings behandling i møte 19.04.18:**

*Følgende forslag til vedtak ble fremmet av H:*

1. Det gis dispensasjon for utlegg av flytebrygge på G.nr.16, br.n.10.  
Det forutsettes at det er mulighet for å utvide de omsøkte 7 plassene.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt

Enstemmig.

### **Forslag til vedtak:**

1. Det gis ikke dispensasjon for utlegg av flytebrygge på Gnr. 16, Bnr. 10.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

71/18

## **GNR 15 BNR 6 DELINGSSAK**

### **Vedtak:**

1. Det gis dispensasjon for fradeling av nausttomt, oppføring av naust og utlegg av midlertidig flytebrygge med seilingsdybde på minimum 1,5 meter LAT.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller reguleringsplanens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, videre vil fordelene ved å gi en dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
3. Flytebrygge skal fjernes når fellesanlegg er ferdigstilt. Tiltaket skal ikke sette spor i natur eller terreng. Videre skal det ikke være fotavtrykk etter tiltaket når tiltaket fjernes.
4. Naust skal utformes ihht. bestemmelsene i KPL § 3.10

Enstemmig.

### **Forslag til vedtak:**

1. Det gis dispensasjon for fradeling av nausttomt, oppføring av naust og utlegg av midlertidig flytebrygge med seilingsdybde på minimum 1,5 meter LAT.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller reguleringsplanens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, videre vil fordelene ved å gi en dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
3. Flytebrygge skal fjernes når fellesanlegg er ferdigstilt. Tiltaket skal ikke sette spor i natur eller terreng. Videre skal det ikke være fotavtrykk etter tiltaket når tiltaket fjernes.
4. Naust skal utformes ihht. bestemmelsene i KPL § 3.10



# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Stian Aspaas Haugen  
**Arkivsaksnr.:** 16/2822

**Arkiv:** PLAN 1620201603

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning  
Kommunestyret

## GNR 50 BNR 2, 9, 10 M.FL. DETALJREGULERINGSPLAN - GRINDFARET BOLIGFELT

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Grindfaret boligfelt gnr. 50, bnr. 2, 9, 10 m.fler. (planid: 1620201603), som vist på plankart datert 30.08.18, planbestemmelser 24.04.2018 og planbeskrivelse datert 24.04.18.

### Vedlegg:

1. Plankart, datert 30.08.17 revidert 24.04.18
2. Planbestemmelser, datert 24.04.18
3. Planbeskrivelse, datert 24.04.18
4. ROS- analyse, datert 30.09.16
5. Inkomne merknader
6. E- post angående busslomme 17.04.18
7. Merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn
8. VA- plan del 1
9. VA- plan del 2
10. VA- plan del 3

### Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

### Saksopplysninger:

#### Utredning:

Trafikksikkerhet, utsikt mot havet for naboer, universell utforming, hensyn til barn og unge, estetisk utforming, støy og støv har vært viktige punkt i denne planen.

### Planforslaget

Kystplan har på vegne av Sandvik Eiendom Frøya AS utarbeidet et forslag til detaljregulering med boliger på Sandvika. Det ble holdt oppstartsmøte med Frøya kommune den 10.05.16. Forslagstiller og kommunen har hatt løpende dialog angående planforslaget hvor flere av kommunens bemerkninger fra 21.02.17, 21.03.17 og 24.05.17 ikke er fulgt opp. Siste reviderte planforslag fra forslagstiller forelå den 31.05.17. Rambøll har bistått Frøya kommune i ferdigstilling av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

### ***Hensikt med reguleringen / omreguleringen***

Hensikten med reguleringen/ omreguleringen er å tilrettelegge for følgende: Hensikten med planen er å videreutvikle grenda Sandvika på Frøya, og tilrettelegge for at flere kan bosette seg her. Tiltakshaver ønsker å bygge eneboliger og flerboligbygg selv for videresalg.

### ***Forhold til overordnede planer***

Planforslaget er i hovedtrekk ikke i tråd med overordnede planer. Området er i kommuneplanens arealdel for perioden 2011-2019, vedtatt 26.05.2011, område avsatt til LNF FB 5 og LNF B4 kommuneplanens arealdel (planid 1620200903). Det er i område for LNF FB5 tillat med inntil 5 nye enheter til helårs eller fritidsbolig etter at kommuneplanens arealdel ble vedtatt. I område for LNF B4 er det tillat med inntil 4 nye helårsboliger. Det er til sammen åpnet for 9 nye enheter i dette område, disse er i dag allerede etablert før framlagte planforslag

Eventuelt endringer i forhold til overordnet plan:

Planforslaget foreslått følgende avvik fra kommuneplanens arealdel:

- Det er til sammen åpnet for 9 nye enheter til fritids- eller helårsbolig innenfor planområde. Dette antallet er brukt opp. Framlagte planforslag åpner for inntil 26 nye enheter. Det vil da bli totalt 35 nye enheter i denne planperioden. Kravet om konsekvensutredning utgår da kommunen anser planen til å ikke gå utover miljø og samfunn.

### ***Førstegangs behandling***

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg for forvaltning den 17.08.17 sak 16/2822 i Hovedutvalg for forvaltning vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

### ***Endringer etter førstegangsbehandling***

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Byggegrenser på 4 meter mot alle veger og andre formål er blitt påført.
- Byggegrense i 100- metersbeltet for sjø er satt inn i planen.
- Bussholdeplass med fortau og leskur har blitt implementert i planen.

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort mindre endringer.

### ***Høringsuttalelser:***

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 05.09.2017 til 15.10.2017. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 5 uttalelser. Disse følger saken som uttrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Statens vegvesen, 04.10.2017:

Bemerket at antall enheter i planen overstiger overordnet plan. Frøya kommune burde avventet arealplanen før de regulerer boligfeltet. Planforslaget bidrar til et spredt utbyggingsmønster og økt bilbruk, men også fortetting. Krav om egengodkjenning. Det må reguleres og etableres en busslomme, for å sikre adkomst til skolebussen. Denne bør være en ensidig toveis busslomme.

*Rådmannens kommentar:* Rådmann er enig i at det forelagte planforslag burde ha blitt behandlet gjennom rulleringen av kommuneplanens arealdel, slik at man får vurdert planforslaget på et mer overordnet plannivå. Planforslag ble anbefalt ikke lagt ut til høring og offentlig ettersyn i sak 71/17 i HFF den 17.08.17.

Det reguleres inn en busslomme etter samråd med Statens vegvesen. Det er innarbeidet rekkefølgekrav som sier at busslomme må være ferdigstilt før boligene gis ferdigattest.

Uttalelse fra Sør- Trøndelag fylkeskommune, 19.09.2017:

Det bør etableres en tosidig bussholdeplass med universell utforming. Støtter rådmannens vurdering i at planen bør avvente rulleringen av kommuneplanens arealdel.

*Rådmannens kommentar:* Det er satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av bussholdeplass før ferdigattest. Se for øvrig tilsvaret til Statens vegvesen.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, 11.10.2017:

Støtter rådmannens vurdering om at planavklaringen bør avvente rulleringen av kommuneplanens arealdel.

*Rådmannens kommentar:* Se svar til SVV.

Uttalelse fra Eldreråd, 18.10.2017

Eldrerådet har ingen merknader til detaljreguleringsplanen.

*Rådmannens kommentar:* Tas til etterretning.

Uttalelse fra Brukerrådet, 18.10.2017

Brukerrådet har ingen innvendinger til reguleringsplanen, men vil presisere at uteområder, inngangsparti og bygninger må utformes slik at kravene til universell utforming blir ivarettatt.

*Rådmannens kommentar:* Tas til etterretning

***Lovhjemler***

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

***Innkomne merknader***

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

**Vurdering:**

***Byggeplanene***

Framlagte planforslag åpner for en relativt tett bebyggelse, sammenlignet med eksisterende i Sandvika. Totalt åpnes det for 26 nye enheter i et planområde, samt en videreføring av eksisterende fritids- og helårsboligbebyggelse innenfor planområde. Det er planlagt opparbeidelse av en del ny infrastruktur, samt flytting av eksisterende. Det legges til rette for en relativ lav byggehøyde, men med en stor tomteutnyttelse.

Planforslag er regulert med følgende planformål:

- Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse (B), Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (FB), Fritidsbebyggelse, Lekeplass.
- Samferdsel- og teknisk infrastruktur: Veg, Annen veggrunn- grøntareal, Annen veggrunn- teknisk anlegg, Holdeplass/plattform, Fortau.
- Grønnstruktur: Turveg, Friområde.
- Landbruk-, natur- og friluftsmål: LNFR- areal for spredt bolig-, fritids-, eller næringsbebyggelse.

Planforslaget legger i hovedsak opp til en tett utbygging av boliger, med ene- tomannsboliger i tillegg til to områder avsatt til flerboligbygg med inntil fire enheter. Eksisterende fritids- og helårsboliger videreføres i plan. Planforslaget har en begrensning på byggehøyden med rundt en og en halv etasje, men med en relativt høy utnyttelsesgrad på 40 % BYA. Flerboligbygg har en utnyttelsesgrad på 50 % BYA.

Hovedatkomst til feltet videreføres slik den er i dag, men med en omleggelse av vei for å hindre støy- og støvplager for naboer på 50/69 og 50/70. Internveitrase videreføres der den er opparbeidet, mens det anlegges ny der det er behov. Planforslaget har lagt opp til gjennomkjøring i planområde.

Det er avsatt en del grønnstruktur mellom tomtene for å få luft og spre utbyggingen noe. Det er avsatt interne stier for å lette tilgang mellom boligområdene, lekeareal og adkomst til bussholdeplass. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til opparbeidelsen av interne turveger.

### ***Virkning av plan***

#### Landskap og stedets karakter:

Område på Sandvika har en relativt flat topologi, noe som gir havutsikt for flere av de etablerte boligene som er der i dag. Forelagte planforslag vil kunne medføre begrenset havutsikt for de tomtene som ligger helt i sør i planområde. Tiltakshaver har forsøkt å ivareta siktlinjer ved å bare tillate bygging med inntil en og en halv etasje.

Planforslag vil medføre en mye tettere utbygging sammenlignet med hvordan det er i dag. Dette vil medføre at nærområde vil bli en del forandret, med tanke på avstand mellom bebyggelse og dagens boligstruktur med åpne områder mellom bygg. Det vil bli en økning på internveier med tanke på trafikk. Eiere av fritidsboliger vil i planområdet få en endret hverdag med bebyggelse og flere folk tett på. Planforslaget viser at ny bebyggelse vil bli synlig fra Fv. 716 og sjø, men innordne seg øvrig bebyggelse godt da den ikke vil avvike på høyde.

#### Estetisk utforming:

Forslagstiller har i noe grad prøvd å innordne ny bebyggelse etter eksisterende. Det er lagt inn høydebegrensninger på ca. en og en halv etasje for ny bebyggelse og krav til matte takflater. Dette vil samsvare godt med område for øvrig, der bebyggelse er på en til to etasjer. Det er ikke angitt bestemmelser for takform, farge eller materialbruk. Takform bør begrenses til saltak og valmtak slik at ny bebyggelse ikke bryter for mye opp med eksisterende områdekarakter.

#### Vann/avløp, overvann:

Det stilles krav om godkjent VA- plan for område. Overvann er tenkt fordelt til terreng. Dette anses som en tilfredsstillende løsning da bekk og myr vil kunne ta opp overvann.

#### Barn og unges interesser:

Planforslag har avsatt ca. 3000 m<sup>2</sup> med lekeareal. Forslagstiller opplyser om at dette tilsvarer ca. 50 m<sup>2</sup> per boenhet. Dette anses som tilfredsstillende da dette er over dobbelt så mye som det er krav om. Lekeareal er godt fordelt i planområde, slik at alle har tilgang og kort avstand til nærmeste lekeplass.

Det er angitt internveier i framlagte planforslag ned til Sandvikveien. Dette medfører en relativt stor økning fra dagens situasjon. Det vil bli bygget ensidig toveis holdeplass innenfor området, som gjør trafikksikkerheten for barn og unge forbedres fra dagens situasjon.

#### Transport, trafikk og trafikksikkerhet:

Framlagte planforslag viser en økning i ÅDT på 130 på Fv. 716 og internveier i planområde. Dette innebærer en økning fra 600 til 730 på Fv. 716 og fra 40 til 170 på internveier i planområde.

#### Friluftsliv og folkehelse:

Planforslaget medfører i liten grad en nedbygging av friluftsområder eller turstier. Internveier for gående opprettholdes med inntegnede turveger.

#### Støy og støv:

Det er ikke foretatt støymålinger i forbindelse med planforslaget. Statens vegvesen sitt støysonekart viser at kun en allerede bebygd tomt faller innenfor gul støysone. Økt trafikk internt i planområde vurderes til å ikke bidra til særlig høyt støynivå. Adkomstvei fra Fv. 716 er lagt om slik at den ikke kommer for nære hus som ligger langs med veien. Det er i ikke asfalterte veier i planområde. Grusveier vil kunne bidra til støvplager for enkelte i varme og tørre perioder med mye trafikk.

#### Landbruk:

Det drives noe jordbruk i Sandvika i dag. Planforslaget vil i liten grad omdisponere dyrkajord. Område for LEK02 benyttes i dag til sauebeite. Felt FB02 er registrert som fulldyrka jord, men driftes ikke i dag.

#### 100-metersbeltet langs sjø:

Tomt FB02 og B11 vil ligge innenfor 100- metersbelte fra sjø. Disse anses som ikke å videre privatisere strandsonen. Det er i dag allerede etablert bebyggelse mellom planområde og sjø

#### Kulturminner:

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i planområde. Det er to SEFRAK-registrerte bygg på bnr. 50, gnr. 10 og 90. Disse anses som tilstrekkelig ivaretatt.

#### Universell utforming:

Topologien i planområde er relativ flat og vurderes til å ikke medføre vanskeligheter med tanke på universell utforming. Bebyggelse må følge krav gjennom teknisk forskrift, mens lekeplasser og internveier kan tilrettelegges med tanke på universell utforming.

#### ***Konsekvensutredning***

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Planen er ikke i tråd med overordnede planer. Ut i fra kommunens egen utsjekk vil ikke planen føre til store problemer for miljø og samfunn og trenger dermed ikke å konsekvensutredes.

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

#### Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget).

Vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er basert på foreliggende grunnlagsdokumentasjon fra ulike relevante databaser. Det fremkommer ingen registreringer av prioriterte, truede eller nær truede arter i området. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper, eller truede og nær truede naturtyper. Rådmannen har ikke kunnskap om forhold eller arter som ikke er registrert i tilgjengelige databaser.

#### Naturmangfoldloven § 9 («Føre-var-prinsippet»).

Første ledd omhandler at tilstrekkelig kunnskap skal ligge til grunn for beslutninger om inngrep i naturmiljøet. Planforslaget vurderes til å i liten grad ha skader for naturmiljøet eller medføre endringer lokalt.

#### Naturmangfoldloven § 10 (Økosystemer og samlet belastning).

Planforslaget medfører en fortetning i lokalmiljøet og vil ha konsekvenser innenfor planområde. Utbygging her vil lette presset på andre steder i nærområde.

#### Naturmangfoldloven § 11 (Tiltakshavers plikt til å dekke skader ved miljøforringelse).

Kostnadene ved gjennomføring av avbøtende tiltak og bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder dekkes av utbygger. Sår i landskapet forbundet med vegbygging revegeteres naturlig. Eventuelle andre kostnader forbundet med miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

#### Naturmangfoldloven §§ 12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder).

Tiltakshaver må drifte området på en forsvarlig måte dersom det skulle dukke opp relevante tema.

### ***Anbefaling***

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Grindfaret boligfelt 17/3195 vedtas.

Ved offentlig ettersyn og høring av planforslaget, så har det kommet en del merknader. Merknadene er svart ut gjennom saksframlegg. Planforslaget er bearbeidet for å imøtekomme innsigelse fra Statens vegvesen og øvrige innspill fra sektormyndigheter.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:

*I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Grindfaret boligfelt gnr. 50, bnr. 2, 9, 10 m.fler. (planid: 1620201603), som vist på plankart datert 30.08.18, planbestemmelser 24.04.2018 og planbeskrivelse datert 24.04.18.*

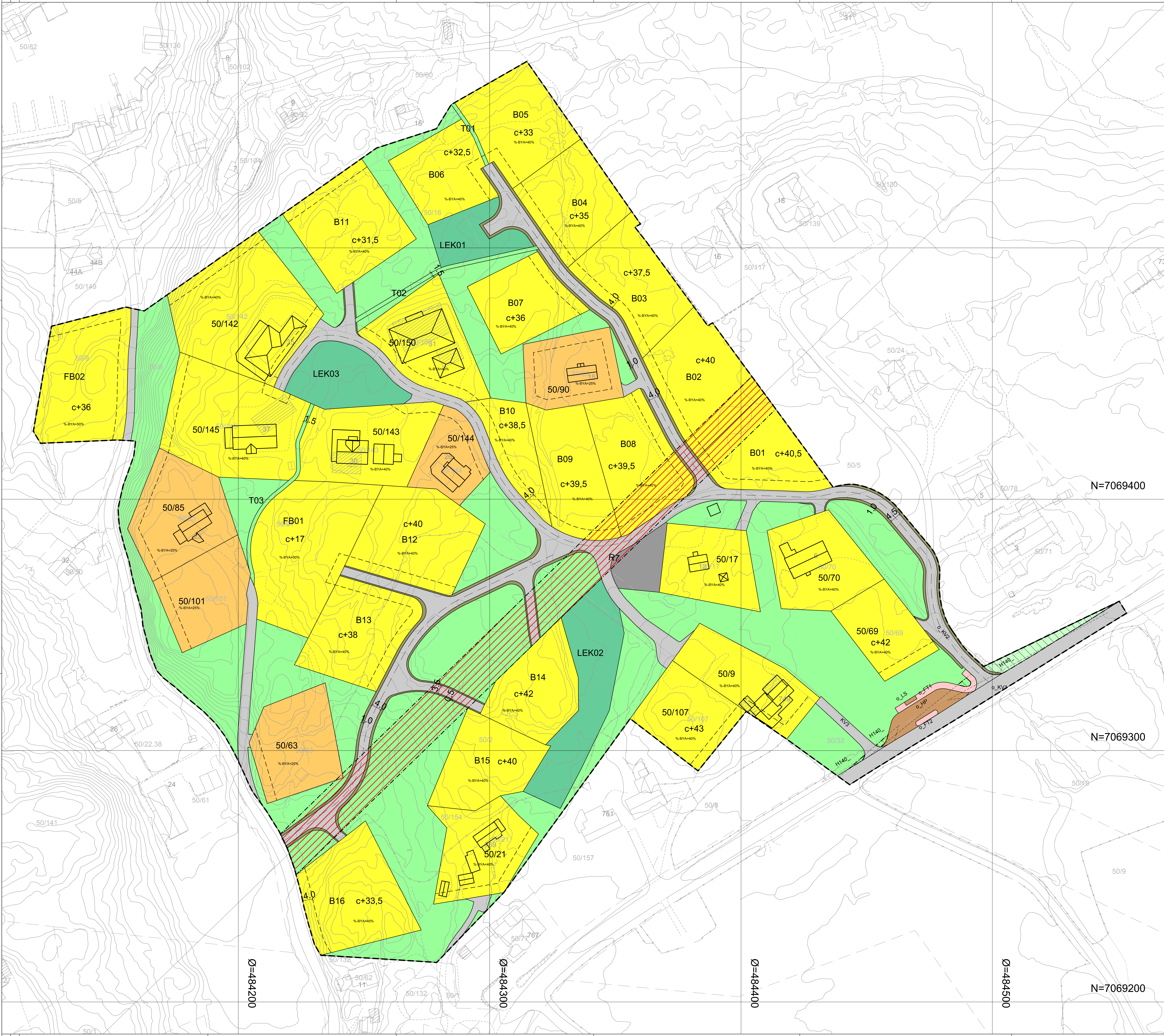
### **Forhold til overordna planverk:**

Avsatt til bolig, indre sone i kommunedelplan for Sistranda (1620200903).

**Økonomiske konsekvenser:**

Planforslaget vil kunne medføre kostnader tilknyttet framføring av vann og avløp fram til planområde. Kommunen vil, som framtidig eier av de offentlige kommunaltekniske anlegg som VA og samferdselsanlegg, bli belastet med kostnader til drift og vedlikehold





Frøya kommune

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Fritidsbebyggelse

Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

Kjørveg

Fortau

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Holdelapp/plattform

Leskur/plattformtak

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Turveg

Friområde

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

§12-6 - Hensynssoner

FrisiktHøydeplaneringsanlegg (inkl høyspentkabler)

Linjesymbol

Planens begrensningFormålgrenseGrense for sikringsoneGrense for faresoneByggelgrenseBebyggelse som inngår i planenRegulert senterlinjeFrisiktlinjeMåle og avstandslinje

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Frøya kommune

Dato for basiskart: 26.01.2018

Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84

Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:500 (A0)

0 6 12,5 19 25 m

N

Frøya kommune

Detaljregulering

Grindfaret boligfelt

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 162021603

Forslagstiller: Sandvik Eiendom Frøya AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS-NR.

DATO

SIGN.

Dato

30.08.2017

Revisjon

Påført byggelgrense e. møte HFF

71/17

mia

Dato

24.04.2018

Revisjon

Busslomme iht. vilkår SVV

CHFUF

Dato

Revisjon

Kommunestyret sitt vedtak

Ny 2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra 01.09.17 til 15.10.17

1. gangs behandling 17.08.17

Kommisjonering av oppstart av planarbeid

Oppstartsmøte.....

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

TEGNNR.

DATO

SIGN.

00

30.08.17

CHFUF

Det bekrefte at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Dato

Planf





Planident : 1620201603

Arkivsak :17/3195

## **Reguleringsplan for Grindfaret boligfelt gnr. 50, bnr. 2, 9, 10 m.fler**

### **Reguleringsbestemmelser**

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 24.04.2018

Dato for godkjenning i kommunestyret : 03.05.2018

#### **§1 AVGRENSING**

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 1620201603, datert 30.08.2018 revidert 24.04.18.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

#### **§2 REGULERINGSFORMÅL**

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

##### Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)

- Boligbebyggelse (B)
- Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (FB)
- Fritidsbebyggelse
- Lekeplass (LEK)

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)

- Veg
- Annen veggrunn- grøntareal
- Annen veggrunn- teknisk anlegg

##### Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

- Turveg (T)
- Friområde

##### Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift (PBL § 12-5 nr 5)

- LNFR-areal for spredt bolig-, fritids-, eller næringsbebyggelse

#### Hensynssone (PBL § 12-6)

- Faresone- høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Sikringssone- Frisikt

### **§3 FELLESBESTEMMELSER**

#### **§ 3.1 Generelle bestemmelser**

- a) Universell utforming. All bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i byggetekniskforskrift.

#### **§ 3.2 Kulturminner**

- a) Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner over eller under vann iht. kml. §4 eller kml. §14, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten i Sør-Trøndelag Fylke, NTNU Vitenskapsmuseet.

### **4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **§ 4.1 Fellesbestemmelser**

- a) Alle takflater skal være matte
- b) Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig. Bygninger skal plasseres lavest mulig i terrenget slik at en unngår silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveger.
- c) Før byggetillatelse gis skal det utarbeides en situasjonsplan som viser:
  - byggets plassering i forhold til eksisterende bebyggelse og i terrenget
  - byggegrense
  - nødvendig teknisk infrastruktur som vannforsyning, avløp, strøm og adkomst
  - hvordan kjøreadkomst og parkering skal løses
- d) Det er ikke tillatt å bygge over vann- og avløpsledninger

#### **§ 4.2 Boligbebyggelse**

- a) På områdene kan det oppføres eneboliger med tilhørende garasje/bod, eventuelt med en sekundærbolig
- b) Garasje kan oppføres inntil 1 meter fra eiendomsgrense
- c) Maks. tillatt utnyttingsgrad: 40 % BYA
- d) Bestemmelser til enkeltområder:

| Tomt nr.      | Maks. mønehøyde ved mønetak | Maks. gesimshøyde ved flate tak/pulttak |
|---------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| <b>50/69</b>  | 42 moh                      | 42 moh                                  |
| <b>50/107</b> | 43 moh                      | 41,5 moh                                |
| <b>B01</b>    | 40,5 moh                    | 40,5 moh                                |
| <b>B02</b>    | 40 moh                      | 40 moh                                  |
| <b>B03</b>    | 37,5 moh                    | 36 moh                                  |
| <b>B04</b>    | 35 moh                      | 33,5 moh                                |
| <b>B05</b>    | 33 moh                      | 31,5 moh                                |
| <b>B06</b>    | 32,5 moh                    | 31 moh                                  |
| <b>B07</b>    | 36 moh                      | 34,5 moh                                |
| <b>B08</b>    | 39,5 moh                    | 39,5 moh                                |
| <b>B09</b>    | 39,5 moh                    | 39,5 moh                                |
| <b>B10</b>    | 38,5 moh                    | 37 moh                                  |
| <b>B11</b>    | 31,5 moh                    | 30 moh                                  |
| <b>B12</b>    | 40 moh                      | 38,5 moh                                |
| <b>B13</b>    | 38 moh                      | 36,5 moh                                |
| <b>B14</b>    | 42 moh                      | 40,5 moh                                |
| <b>B15</b>    | 40 moh                      | 40 moh                                  |
| <b>B16</b>    | 33,5 moh                    | 32 moh                                  |

- e) Det skal settes av parkeringsareal på egen tomt, minst 3 parkeringsplasser pr. bolig. For sekundærbolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- f) Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) på egen tomt etter følgende krav: MUA pr boenhet: minimum 30 m2 privatareal

#### § 4.3 Konsentrert småhusbebyggelse, FB01 og FB02

- a) Innenfor området kan det oppføres flerboligbygg med tilhørende garasje/bod. På FB01 tillates inntil 6 boenheter, på FB02 tillates inntil 4 boenheter
- b) Garasje kan oppføres inntil 1 meter fra eiendomsgrense
- c) Maks. tillatt utnyttingsgrad: 50 % BYA
- d) Bestemmelser til enkeltområder:

| Tomt nr.    | Maks. mønehøyde ved mønetak | Maks. gesimshøyde ved flate tak/pulttak |
|-------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| <b>FB01</b> | 36 moh                      | 36 moh                                  |
| <b>FB02</b> | 17 moh                      | 17 moh                                  |

- e) Det skal settes av areal til minimum 2 parkeringsplasser pr. leilighet. Hver boenhet skal ha minimum 6 m2 privat uteoppholdsareal

#### **§ 4.4 Fritidsbebyggelse**

- a) Bebyggelse på tomt 50/63 skal være i maks 1,5 etasje, med største tillate gesims 4,5 meter og møne 7 meter. Maks. tillatt utnyttingsgrad: 25 % BYA.
- b) Bebyggelse på tomt 50/101 skal være i maks 1 etasje, med største tillate gesims 4 meter og møne 6 meter. Maks. tillatt utnyttingsgrad: 25 % BYA.

#### **§ 4.5 Lekeplass**

- a) Lekeplassene skal tilrettelegges for ulike brukergrupper, og skal også tilrettelegges for å være sosial møteplass for voksne i området.
- b) Det tillates kun reversible inngrep på LEK02, arealet må kunne tilbakeføres til jordbruksareal.
- c) Opparbeidelse av lekeplass skal være i henhold til Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.
- d) En av lekeplassene skal ha et eget område som er spesielt tilpasset mindre barn og det skal tilrettelegges for variert lek for barn i flere aldergrupper, med sandkasse, huske og et annet lekestativ/element samt en benk. Areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i arealet

### **§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **§ 5.1 Kjøreveg (KV)**

- a) Kjøreveg. Kjørebredde for felles veger er 4,5 og 4,0 meter. Ved bygging av veg tillates det mindre justeringer/tilpasninger innenfor fastsatte veibredde for minst mulig terrenginngrep. Kjørevei er privat.

#### **§ 5.2 Fortau (o\_FT)**

- a) Områdene reguleres til offentlig fortau.

#### **§ 5.3 Annen veggrunn- grøntareal**

- a) Areal for vegskulder/grøfter. Kan brukes til teknisk infrastruktur som vann- og avløpsledninger.

#### **§ 5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg**

- a) Areal for felles renovasjon, postkassestativ og lignende mindre felles tiltak.

#### **§ 5.5 Holdeplass/plattform (o\_HP)**

- a) Innenfor området tillates oppført busslomme.

#### **§ 5.6 Leskur/plattformtak (o\_LS)**

- a) Området o\_LS reguleres til leskur.

## **§ 5.7 Vann og avløp**

- a) Det kreves godkjent vann- og avløpsplan for området før det gis igangsettingstillatelse til bygging av boliger.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 6.1 Turveg**

- a) Turveger kan ha inntil 1,5 m bredde. Det tillates enkle tiltak for å lette tilgjengeligheten.

### **§ 6.2 Friområde**

- a) Innenfor dette området er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe friluftslivet. Det tillates enkel tilrettelegging med reversible inngrep for å fremme friluftslivet og for å fremme området som møteplass.
- b) Det er tillatt å oppføre sikringsgjerder mot skråning nedenfor gnr. 50 bnr 142, 145, 85, 101.
- c) Bygging av turveien skal skje på mest mulig skånsom måte.

## **§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

### **§ 7.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)**

- a) Areal omfattet av sikttrekant mot Fv. 716. Innenfor dette området er det ikke tillatt med tiltak.

## **§8 HENSYNSSONER**

### **§ 8.1 Faresone høyspenningsanlegg**

- a) Innenfor dette området tillates det ikke oppført bygninger for varig opphold eller lekeplasser. Det er tillatt å oppføre garasje i faresonen for tomter B01, B02, B08 og B09.

### **§ 8.2 Sikringssone frisikt (H140)**

- a) Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over vegdekket til tilstøtende veg.

## **§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- a) Lekeplass (LEK03) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for mer enn 3 boenheter innen områdene B01-B10 og FB01. Lekeplass (LEK01) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for mer enn 3 boenheter innen områdene Boligbebyggelse (B01-B07). Dette kan utsettes hvis ferdigattest gis på vinter, og det er fysisk umulig å gjennomføre tiltakene.

- b) Turveg (T03) skal opparbeides samtidig som Lekeplass (LEK03).
- c) Det kreves godkjent vann- og avløpsplan for området før det gis igangsettingstillatelse til bygging av boliger
- d) Holdeplass med tilhørende leskur og fortau kan være ferdigstilt før boligene gis ferdigattest.



**REGULERINGSPLAN FOR GRINDFARET BOLIGFELT**  
**GNR. 50, BNR. 2, 9, 10 m. fl.**  
**FRØYA KOMMUNE**



**DATO: 24.04.2018**

**PLANID: 1620201603**

**Utarbødet av**



Oppdragsnr: 2016074

Oppdragsnavn: Grindfaret boligfelt

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Dato           | 12.01.2017             |
| Utarbeidet av  | Lise Kjerringvåg Grong |
| Kontrollert av | May I. Andreassen      |

#### Revisjonsoversikt

| Revisjon | Dato       | Revidert av                         | Revisjonen gjelder                                                                  |
|----------|------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 01       | 28.04.2017 | Lise K.<br>Grong                    | Endringer etter tilbakemelding fra Frøya kommune<br>datert 21.02.2017 og 21.03.2017 |
| 02       | 31.05.2017 | Lise K.<br>Grong                    | Endringer etter tilbakemelding fra Frøya kommune<br>datert 24.05.2017               |
| 03       | 24.04.2018 | Christian D.<br>Furuly<br>(Rambøll) | Endringer etter tilbakemelding fra kommunen                                         |
|          |            |                                     |                                                                                     |

# INNHold

|       |                                                        |    |
|-------|--------------------------------------------------------|----|
| 1     | Bakgrunn .....                                         | 1  |
| 1.1   | Hensikten med planen.....                              | 1  |
| 1.2   | Om forslagsstiller.....                                | 1  |
| 2     | Planområdet .....                                      | 1  |
| 2.1   | Beskrivelse av området og dagens status .....          | 1  |
| 2.2   | Planstatus .....                                       | 2  |
| 2.3   | Kartgrunnlag .....                                     | 2  |
| 2.4   | Eiendomsforhold .....                                  | 3  |
| 3     | Planforslaget .....                                    | 4  |
| 3.1   | Planens intensjon .....                                | 4  |
| 3.2   | Planens dokumenter .....                               | 4  |
| 3.3   | Planavgrensning .....                                  | 5  |
| 3.4   | Reguleringsformål .....                                | 5  |
| 3.4.1 | Bebyggelse og anlegg .....                             | 5  |
| 3.4.2 | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....       | 5  |
| 3.4.3 | Grønnstruktur .....                                    | 7  |
| 3.4.4 | Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift ..... | 7  |
| 3.4.5 | Hensynssoner .....                                     | 7  |
| 4     | Planprosess og medvirkning .....                       | 8  |
| 4.1   | Om planprosessen .....                                 | 8  |
| 4.2   | Oppsummering av innspillene .....                      | 8  |
| 4.2.1 | Sektormyndigheter .....                                | 8  |
| 4.2.2 | Naboer og berørte parter .....                         | 8  |
| 5     | Konsekvenser av planforslaget .....                    | 9  |
| 5.1   | Barn og unges interesser .....                         | 9  |
| 5.2   | Landskapsbilde .....                                   | 10 |
| 5.3   | Estetisk utforming .....                               | 13 |
| 5.4   | Vann og avløp .....                                    | 13 |
| 5.5   | Trafikkforhold .....                                   | 16 |
| 5.6   | Folkehelse relaterte tema .....                        | 17 |

|        |                                        |    |
|--------|----------------------------------------|----|
| 5.6.1  | Støv og støy .....                     | 17 |
| 5.6.2  | Uteområder og møteplasser .....        | 18 |
| 5.7    | Naturressurser.....                    | 18 |
| 5.7.1  | Naturmangfoldloven .....               | 18 |
| 5.7.2  | Landbruk.....                          | 19 |
| 5.8    | 100-metersbeltet langs sjø.....        | 20 |
| 5.9    | Risiko- og sårbarhet.....              | 20 |
| 5.10   | Universell utforming.....              | 21 |
| 5.11   | Verneverdier.....                      | 22 |
| 5.12   | Gjennomføring .....                    | 22 |
| 5.12.1 | Utbyggingsavtale .....                 | 22 |
| 6      | Begrunnelse for valgte løsninger ..... | 23 |
| 6.1    | Boligbebyggelse.....                   | 23 |
| 6.2    | Uteoppholdsarealer og lekeplasser..... | 23 |

## Vedlegg

- Vedlegg 01 ROS-analyse
- Vedlegg 02 Innkommende merknader
- Vedlegg 03 Merknader fra sektormyndigheter og naboer

# 1 BAKGRUNN

## 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å videreutvikle grenda Sandvika på Frøya, og tilrettelegge for at flere kan bosette seg her. Tiltakshaver ønsker å bygge eneboliger og flerboligbygg selv for videresalg.

## 1.2 Om forslagsstiller

Tiltakshaver er Sandvik Eiendom Frøya AS. Tiltakshaver eier gnr. 50 bnr 2, 10, 69, og er godt kjent i området da de har bygget flere boliger der tidligere.

Plankonsulent er Kystplan AS v/Lise K. Grong.

# 2 PLANOMRÅDET

## 2.1 Beskrivelse av området og dagens status

Grindfaret boligfelt ligger i Sandvika på nordsiden av Frøya, ca. 15 minutter med bil fra kommunesenteret Sistranda.

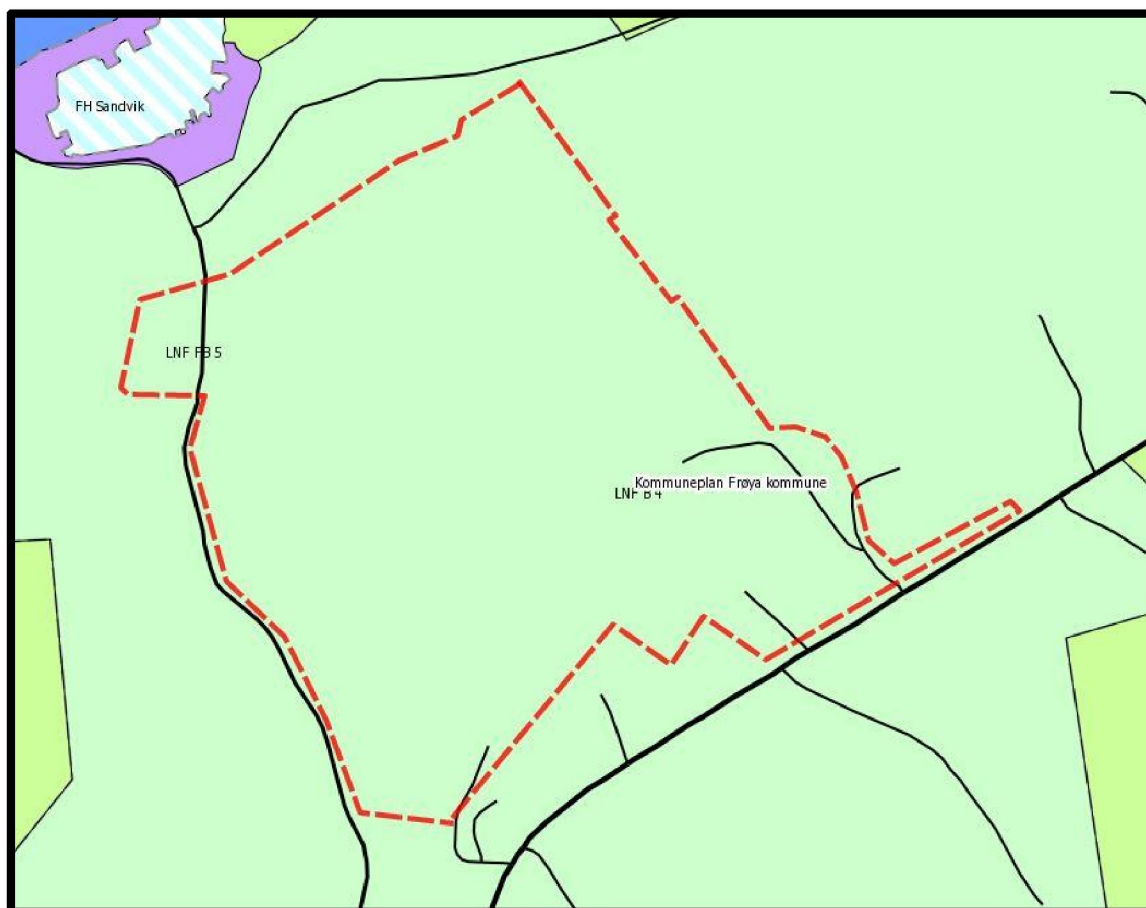


Figur 1 Oversiktskart

Området består av en blanding av boliger og fritidsboliger. Grenda har de siste årene opplevd tilflytting, og tiltakshaver merker at det er stor etterspørsel etter flere tomter.

Planområdet består i hovedsak av skrin og jorddekt fastmark, noe dyrka mark og myr. Topografien i området er typisk for Frøya, med heier og berg. Store deler av planområdet er relativt flatt, og har gode solforhold og flott utsikt over havet med øyrekka utenfor Frøya.

## 2.2 Planstatus



Figur 2 Kommuneplan Frøya kommune

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF med tillatelse til spredt utbygging av bolig og fritidsbolig, begrenset til 4 boliger og 5 fritidsboliger. Enhetene som det er regulert til i dag er brukt opp, og dette er bakgrunnen for at en har utarbeidet dette reguleringsplanforslaget.

## 2.3 Kartgrunnlag

Kartgrunnlaget er FKB-data kjøpt fra Infoland. Grunnlaget er ikke endret.

## 2.4 Eiendomsforhold

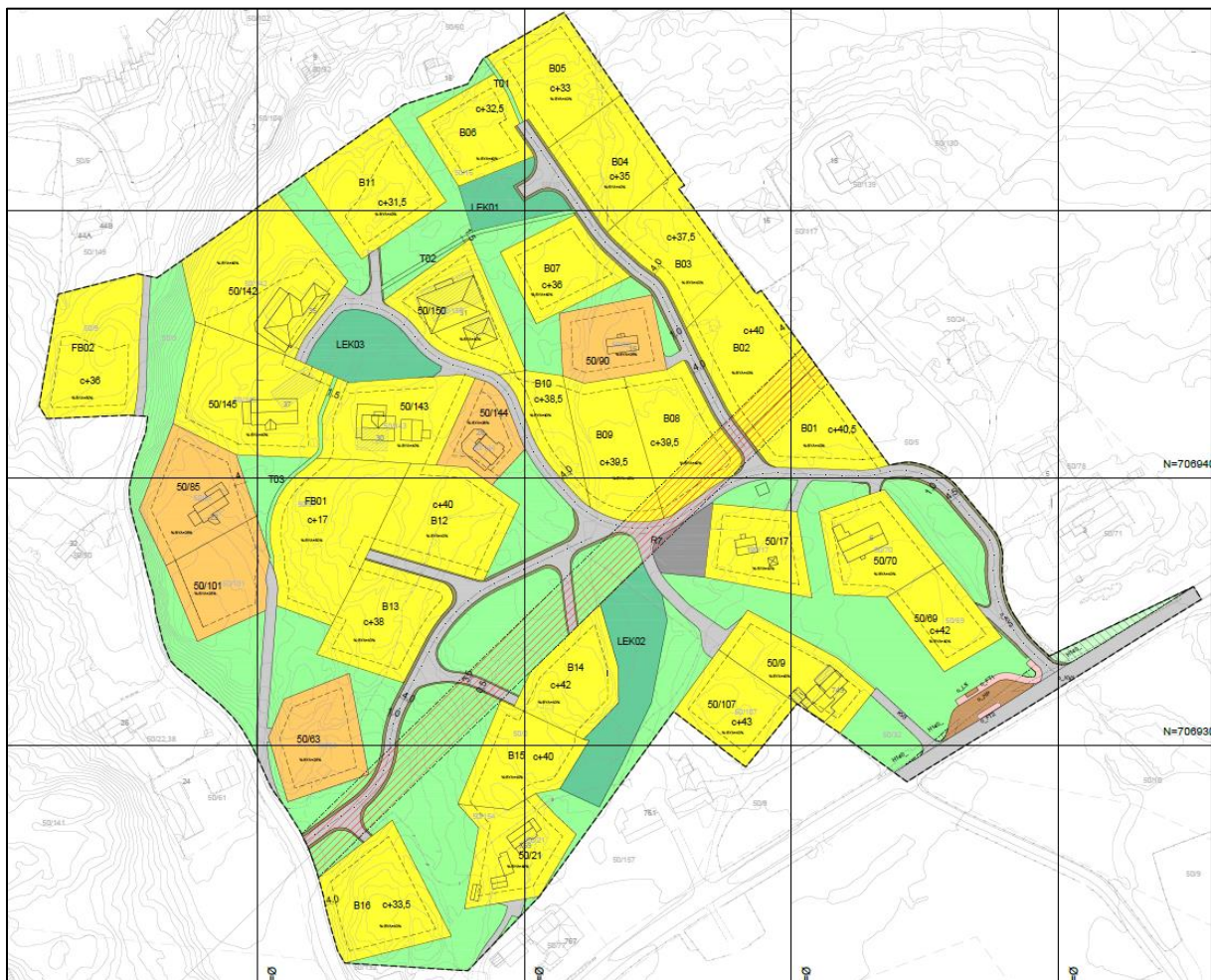
### Naboliste:

| gnr | bnr            | navn                                                    | adresse                  | postnr | sted      |
|-----|----------------|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------|-----------|
| 50  | 123            | Abrahamsen Hilde Arnesen                                | Tambs Lyches Veg 22      | 7033   | Trondheim |
| 50  | 123            | Abrahamsen Tor Morten                                   | Tambs Lyches Veg 22      | 7033   | Trondheim |
| 50  |                | Antonsen Per Ivar                                       | Ringvålvegen 621         | 7074   | Spongdal  |
| 50  | 143            | Berg Hege Jeanette                                      | Grindfarveien 30         | 7270   | Dyrvik    |
| 50  | 22/38          | Bremnes Hans Arvid                                      | Sandvikveien 26          | 7270   | Dyrvik    |
| 50  | 21/151         | Burba Justinas                                          | Utførveien 769           | 7270   | Dyrvik    |
| 50  | 77/109/153     | Espnes Jan Ingvar                                       | Utførveien 767           | 7270   | Dyrvik    |
| 50  | 71             | Foss Mari-Ann                                           | Øvre Tøftaveien 3        | 7270   | Dyrvik    |
| 50  | 26/133         | Gunnerud Tor Erling                                     | Skoglygata 11            | 3050   | Mjøndalen |
| 50  | 92             | Gustavson Bjørn                                         | Gamle Leirvegen 109      | 7038   | Trondheim |
| 50  | 92             | Gustavson Brita Sandvik                                 | Gamle Leirvegen 109      | 7038   | Trondheim |
| 50  | 142            | Helsø John Fritz                                        | Grindfarveien 35         | 7270   | Dyrvik    |
| 50  | 142            | Helsø Sylvia                                            | Grindfarveien 35         | 7270   | Dyrvik    |
| 50  | 10             | Holm Anne Mari Petrine                                  | Dyrøveien 1057           | 7273   | Norddyrøy |
| 50  | 85             | Husby Anne-Mari                                         | Olav Duuns Veg 12        | 7071   | Trondheim |
| 50  | 121            | Inderberg Stål K                                        | Einervegen 4             | 7227   | Gimse     |
| 50  | 144            | Jensen Hanne                                            | Elgeseter Gate 58 B      | 7030   | tromdheim |
| 50  | 143            | Johansen Jørn Are                                       | Grindfarveien 30         | 7270   | Dyrvik    |
| 50  | 69/10          | dødsbo Johansen Svanhild Annie, v/Johansen Håkon Sigurd | Frøde Rinnans veg 2      | 7050   | Trondheim |
| 50  | 77/109/152/153 | Kjerringvåg Lill Mona c/o Jan Espenes                   |                          | 7270   | Dyrvik    |
| 50  | 90             | Klæbo Kirsten                                           | Ragnhild Jølsens Veg 4 C | 2006   | Løvenstad |
| 50  | 50             | Langlete Per Gunnar og Åse                              | Jordmorbakken 15         | 7383   | Haltdalen |
| 50  | 150            | Lihaug Hilde Hofseth                                    | Grindfarveien 31         | 7270   | Dyrvik    |
| 50  | 62             | Lunde Anny Mathilde                                     | Havstadvegen 7 C         | 7021   | Trondheim |
| 50  | 145            | Meland Hilde                                            | Grindfarveien 37         | 7270   | Dyrvik    |
| 50  | 15             | Moslet Kristin                                          | Overlege Bratts Veg 78   | 7026   | Trondheim |
| 50  | 70             | Perekliis Giedrius                                      | Grindfarveien 6          | 7270   | Dyrvik    |
| 50  | 36/135         | Sandvik Ann-Kr Leistad                                  |                          | 2542   | Vingelen  |
| 50  | 104            | Sandvik Finn Sturla                                     | Moltstien 12             | 7260   | Sistranda |
| 50  | 5/102          | Sandvik Jarl                                            | Brekåsveien 7            | 7227   | Gimse     |

|    |               |                                 |                                     |      |           |
|----|---------------|---------------------------------|-------------------------------------|------|-----------|
| 50 | 101           | Sandvik Knut Normann            |                                     | 6693 | Mjosundet |
| 50 | 78            | Sandvik Miriam                  | Øvre Tøftaveien 5                   | 7270 | Dyrvik    |
| 50 | 36/135        | Sandvik Roar                    |                                     | 2542 | Vingelen  |
| 50 | 149           | Sandvik Tommy                   | Sandvikveien 44 B                   | 7270 | Dyrvik    |
| 50 | 113           | Sivertsen Stian                 | Sandvikveien 4                      | 7270 | Dyrvik    |
| 50 | 1/132/134/141 | Skarsvåg Anton Severin          | Bremnesveien 97                     | 7270 | Dyrvik    |
| 50 | 3             | Skarsvåg Kristian               | Sandvikveien 58                     | 7270 | Dyrvik    |
| 50 | 8/154         | Skarsvåg Mona E Olsen           | Utførveien 761                      | 7270 | Dyrvik    |
| 50 | 117           | Skarsvåg Tormod                 | Øvre Tøftaveien 16                  | 7270 | Dyrvik    |
| 50 | 150           | Stensen Stig Arne               | Grindfarveien 31                    | 7270 | Dyrvik    |
| 50 | 61            | Tera Zanda                      | Sandvikveien 24                     | 7270 | Dyrvik    |
| 50 | 61            | Ters Ints                       | Sandvikveien 24                     | 7270 | Dyrvik    |
| 50 | 63            | Wean Tone Elisabeth             | Svehøgda 171                        | 7550 | Hommelvik |
| 50 | 139           | Espnes Tom Roger                | Øvre Tøftaveien 18                  | 7270 | Dyrvik    |
| 50 | 24            | Randi Irene Sæther              | Bergheimsvegen 28                   | 7049 | Trondheim |
| 50 | 60            | Björg Astrid Stordal            | Furuberget 10                       | 1727 | Sarpsborg |
| 50 | 16            | Fossbakken Klara Oline          | Åsvegen 30                          | 7620 | Skogn     |
| 50 | 16            | Minda Gjertsen v/Ann-Karin Vatn | Hitterveien 444                     | 7250 | Melandsjø |
| 50 | 16            | Gunnar Wikan                    | mottatt nabovarsel personlig        |      |           |
| 50 | 16            | Vikan Ole                       | Bregnevegen 4                       | 3940 | Porsgrunn |
| 50 | 16            | Mary Agnes Olafsen              | Mellomveien 42, etg. 3. Leil. H0303 | 7260 | Sistranda |



## 3 PLANFORSLAGET



Figur 3 Planforslaget

### 3.1 Planens intensjon

Planens intensjon er å tilrettelegge for flere boliger i Sandvika gjennom fortetting, samtidig som bokvaliteten til de som allerede bor i området blir ivaretatt. Det legges opp til 16 nye eneboligtomter, og 2 områder for flerboligbygg, med til sammen 10 boenheter. Tomtene er av varierende størrelse, for å passe til ulike brukergrupper og livssituasjoner.

### 3.2 Planens dokumenter

Planmaterialet består av følgende dokumenter:

1. Plankart m/tegnforklaring
2. Beskrivelse og bestemmelser
3. Vedlegg 01, 02, 03

Dokumentene er utarbeidet i henhold til SOSI-standard.

### 3.3 Planavgrensning

Planavgrensningen følger i hovedsak eiendomsgrensene til gnr. 50 bnr. 2, 9, 10. I sørøst skal Grindfarveien legges om, og en har valgt å utvide plangrensen til å omfatte den nye traseen. I nord avviker planavgrensningen fra eiendomsgrensen mot gnr. 50 bnr. 60, hvor en har valgt å legge planavgrensningen 4 meter fra hus på 50/60.

### 3.4 Reguleringsformål

#### 3.4.1 Bebyggelse og anlegg

Planen åpner for 26 nye boenheter, fordelt på 16 boligtomter og to områder for flerboligbygg, med inntil 10 boenheter. Planen omfatter også eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, og totalt vil området inneholde inntil 36 boenheter pluss 5 fritidsboligtomter.

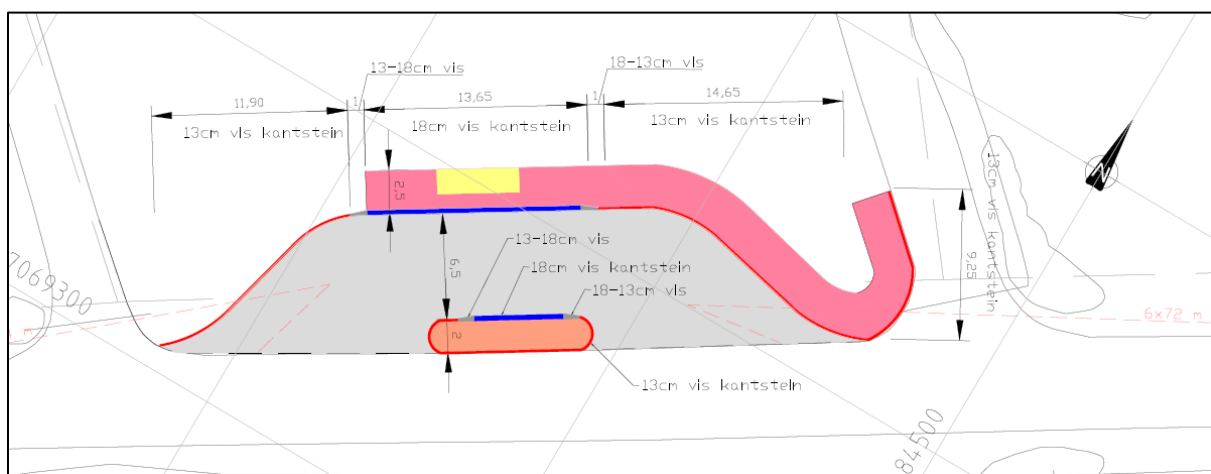
Eksisterende tomter som ikke er bebygd 50/69 og 50/107, samt nye tomter B01-B16 er avsatt til eneboliger, mens FB01-FB02 er beregnet for flerboligbygg. Eneboligtomtene varierer i størrelse fra ca. 0,7 da til ca. 1,6 da. Parkering løses på egen tomt.

Det er avsatt 3 lekeplasser i planområdet, LEK01-LEK03. Samlet størrelse på lekeplasser er ca. 3 da.

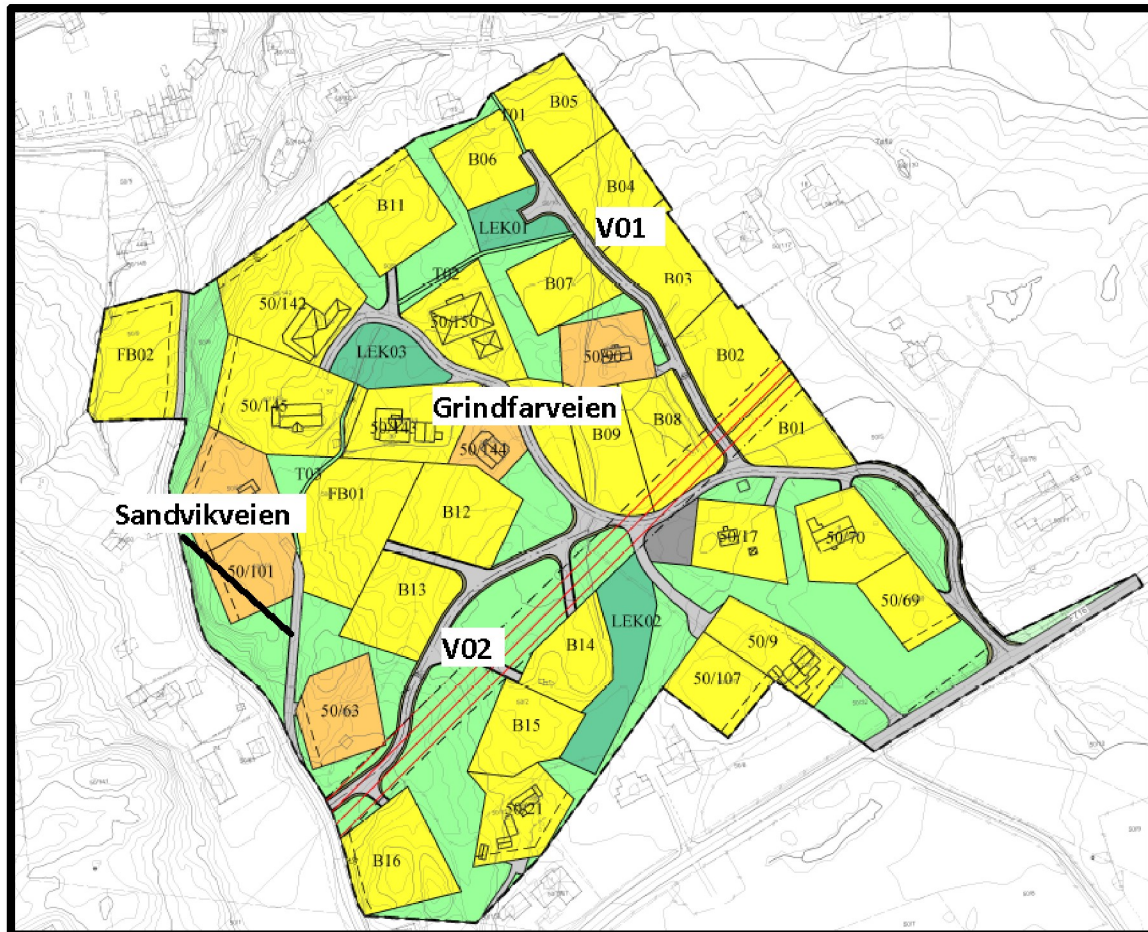
#### 3.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Planområdet omfatter eksisterende veger Grindfarveien og en del av Sandvikveien. Adkomst til planområdet er hovedsakelig tenkt via eksisterende avkjørsel fra Fv. 716 til Grindfarveien, alternativt via eksisterende avkjørsel til Sandvikveien. Det skal bygges to nye veger, V01 og V02, til sammen ca. 300 m med ny veg. Deler av vegtraseen for Grindfarveien skal endres, se Figur 6.

Det reguleres ny bussholdeplass sørøst i planområdet langs fv. 716. Dette blir en ensidig toveis holdeplass med rabatt, fortau og leskur. Holdeplassen får en dybde på 6,5 for at bussen skal få nok sikt og kunne manøvrere seg ut av holdeplassen.



Figur 4 Bussholdeplass

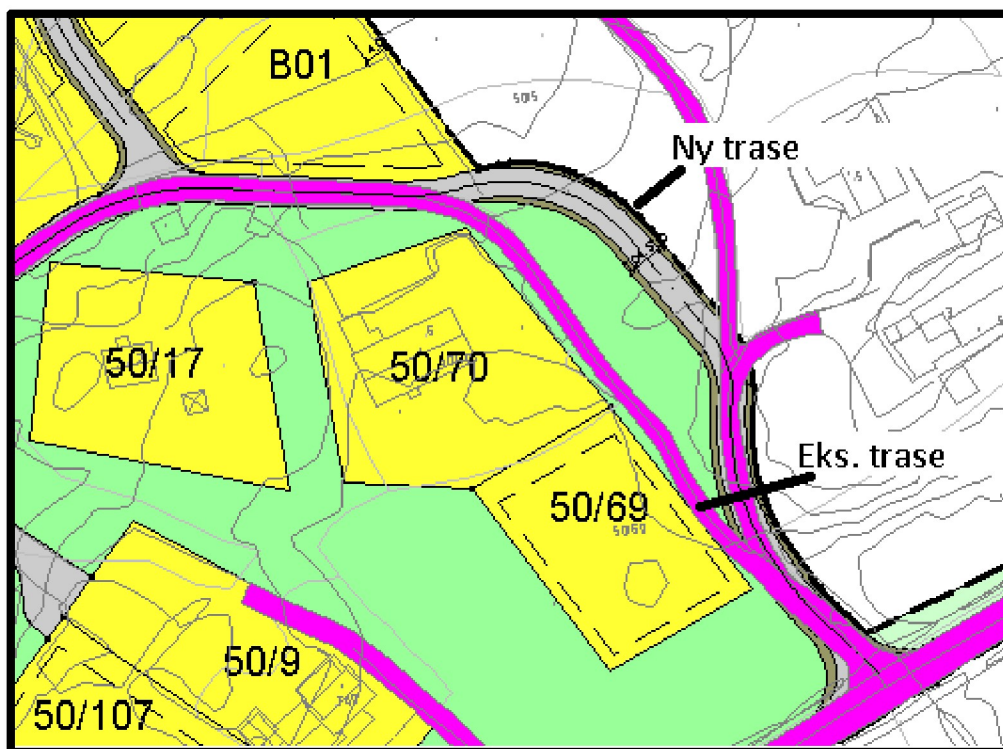


Figur 5 Eksisterende og nye veier i planområdet

#### Vegbredder:

- **Grindfarveien:** Eksisterende vegbredde ca. 4,0 m. Regulert bredde 4,5 m
- **Sandvikveien (gjelder avstikker inn i planområdet):** Eksisterende vegbredde ca. 3,5 m. Regulert bredde 4,0 m
- **V01:** 4,0 m, skulder/grøft 1,0 m
- **V02:** 4,0 m, skulder/grøft 1,0 m
- **Adkomstveger til boliger:** 3,5 m, skulder/grøft 0,5 m





Figur 6 Omlegging Grindfarveien (eksisterende vegnett i rosa)

### 3.4.3 Grønnstruktur

Det er planlagt tre turveger i området, T01-T03, med 1,5 m bredde. T01 er lagt i forlengelsen av V01 for gangadkomst til Tøftaveien, mens T02 knytter V01 sammen med Grindfarveien. T03 knytter Grindfarveien sammen med Sandvikveien.

Areal mellom tomtene er avsatt til friområde.

### 3.4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

Areal omfattet av sikttrekant mot Fv. 716 på østsiden av Grindfarveien er avsatt til LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, i tråd med status i kommuneplanens arealdel.

### 3.4.5 Hensynssoner

- **Frisiktsone:** Sikringsone for friskt i kryss mellom Grindfarveien og Fv. 716. Som grunnlag for utformingen er det tatt utgangspunkt i siktkrav for klasse H1, fartsgrense 60 km/t (Håndbok N100, Statens vegvesen).
- **Høyspenningsanlegg:** Faresone for høyspentledninger gjennom planområdet

## 4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

### 4.1 Om planprosessen

|            |                                          |
|------------|------------------------------------------|
| 10.05.2016 | Orienteringsmøte med Frøya kommune       |
| 16.06.2016 | Oppstartsmøte med Frøya kommune          |
| 31.08.2016 | Forhåndsvarsling til naboer              |
| 01.09.2016 | Forhåndsvarsling til sektormyndigheter   |
| 06.09.2016 | Kunngjøring i lokalavisa Hitra-Frøya     |
| 09.09.2016 | Forhåndsvarsling ettersendt til 5 naboer |
| 21.09.2016 | Informasjonsmøte med naboer              |

### 4.2 Oppsummering av innspillene

Forhåndsvarsling er sendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag Fylkeskommune, Statens vegvesen og NVE, samt til 51 naboer. Alle innspill ligger vedlagt planforslaget, vedlegg 03, samt at alle innspill er referert og kommentert i vedlegg 02. Innspillene er kort oppsummert her:

#### 4.2.1 Sektormyndigheter

Fylkesmannen forutsetter at tiltak ikke berører dyrkamark. Innspillene fra statlige myndigheter for øvrig går på universell utforming, hensyn til barn og unge, estetisk utforming, støy, støv og trafiksikkerhet. Statens vegvesen legger til grunn at det ikke skal oppføres flere boliger enn det som er tillatt i kommuneplanen. Innspillene er delvis tatt til følge.

#### 4.2.2 Naboer og berørte parter

Flere naboer er bekymret for at de vil miste utsikten mot havet, og at det blir økt biltrafikk og støy. Det har også kommet innspill med ønske om sti for tryggere adkomst til bussholdeplass. Innspillene er delvis tatt hensyn til.

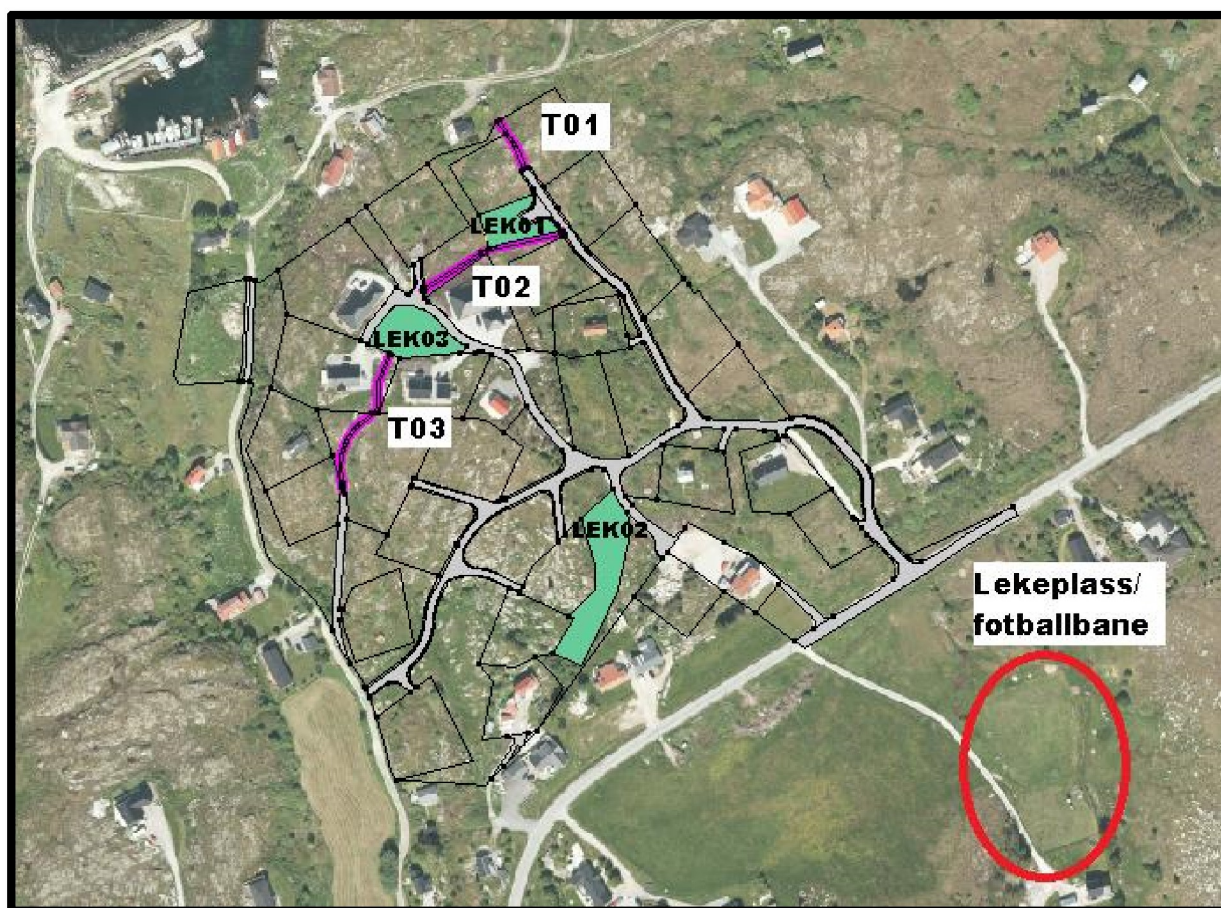
## 5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

### 5.1 Barn og unges interesser

Det er avsatt ca. 3000 m<sup>2</sup> lekeareal i planforslaget. Frøya kommunes krav til areal for felles lekeplasser og uteoppholdsarealer er 50 m<sup>2</sup> pr boenhet, noe som utgjør 1300 m<sup>2</sup> med 26 nye boenheter. Kravet er dermed oppfylt.

Lekeplassene skal primært tilpasses til de minste barna, men kan også brukes av større barn og fungere som en møteplass for beboerne i området.

Det er en lekeplass/fotballbane i nærområdet ca. 100 meter fra planområdet, som kan brukes av større barn som kan krysse fylkesvegen. Området ligger nært sjøen og sjørelaterte aktiviteter, og det er store friområder i umiddelbar nærhet.



Figur 7 Turstier og avstand til lekeplasser

Det er regulert en sti T03 som snarvei mellom lekeplass LEK03 og Sandvikveien for tryggere adkomst. Det etableres ny holdeplass sør i planområdet slik at barna slipper å gå via Fv. 716 når de skal ta skolebussen. Holdeplassen vil bygges med fortau og leskur.



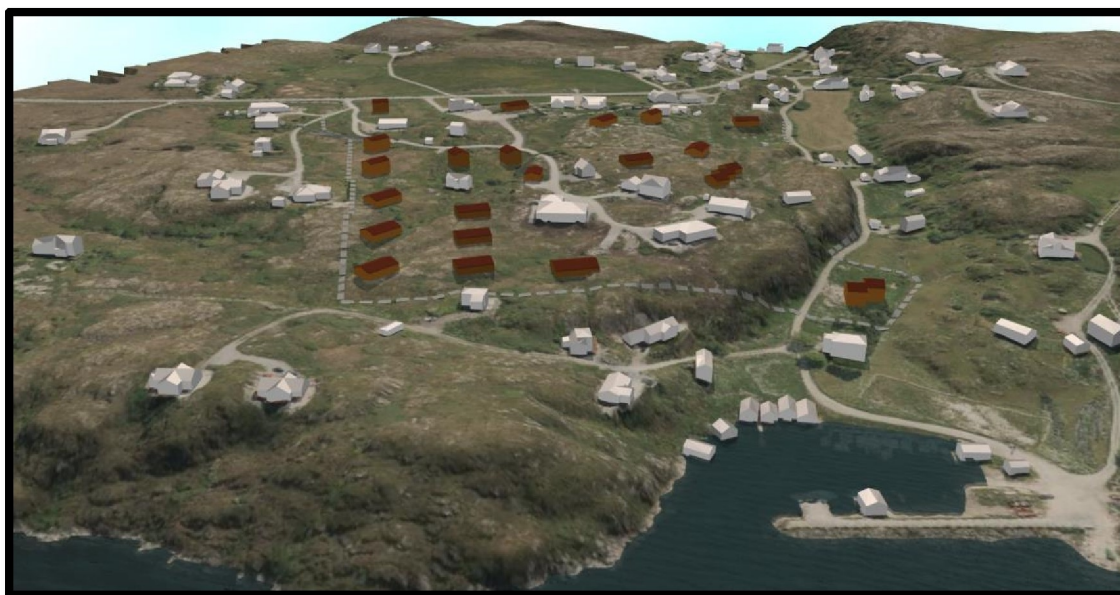
## 5.2 Landskapsbilde

Flere av boligene i planområdet har i dag flott havutsikt. En ønsker i størst mulig grad å bevare utsikten for eksisterende bebyggelse, samt sikre at de nye boligene også får god utsikt. For enkelte eiendommer i søndre del av planområdet medfører planforslaget noe redusert utsikt mot nord.

Figur 8 og Figur 9 illustrerer hvordan den nye bebyggelsen kan bli seende ut.



Figur 8 Illustrasjon av planområdet fra sør. Eksisterende boliger i grått, nye boliger i oransje



Figur 9 Illustrasjon av planområdet fra nord. Eksisterende boliger i grått, nye boliger i oransje

Ingen av de nye planlagte boligene vil ligge spesielt eksponert i terrenget. Høyden på boligene er begrenset gjennom planbestemmelsene, og samsvarer med høydene på eksisterende bebyggelse.



Enkelte av de nye boligene vil bli synlige fra sjøen, men de vil ikke være høyere enn den eksisterende bebyggelsen. Dette er illustrert under.

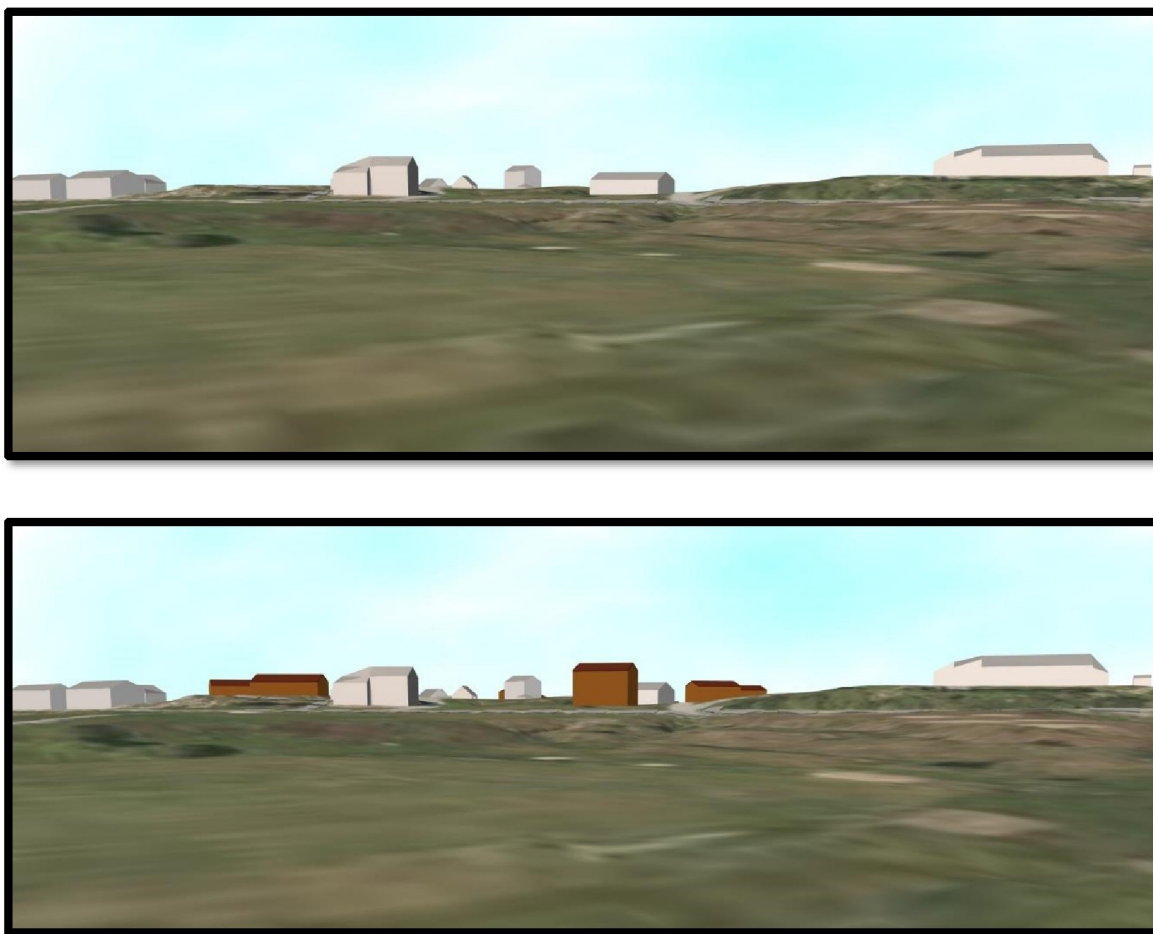


Figur 10 Planområdet sett fra sjøen. Dagens situasjon øverst, og illustrert med nye boliger i oransje nederst.

Fra Fv. 716 vil boligene være godt synlige, ettersom terrenget er svært flatt. Dette er ikke uvanlig langs veiene rundt Frøya, terrenget er ofte flatt og husene synes. Se Figur 11 og Figur 12 for illustrasjon.



Figur 11 Planområdet sett fra sør. Dagens situasjon øverst, og illustrert med nye boliger i oransje nederst



Figur 12 Planområdet sett fra sørøst. Dagens situasjon øverst, og illustrert med nye boliger i oransje nederst

### 5.3 Estetisk utforming

**Eksisterende:** Eksisterende bebyggelse i planområdet består i hovedsak av bygninger med lyse farger og sorte og røde tak, med tradisjonelle takformer som saltak og valmtak. Bebyggelsen er stort sett lav, 1-2 etasjer.

**Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:** En ønsker fleksibilitet med tanke på estetisk utforming av bebyggelsen. Planforslaget legger begrensninger på høyden på den nye bebyggelsen for at denne skal samsvare med eksisterende bebyggelse, utover dette legges det opp til valgfrihet på farge og takform.

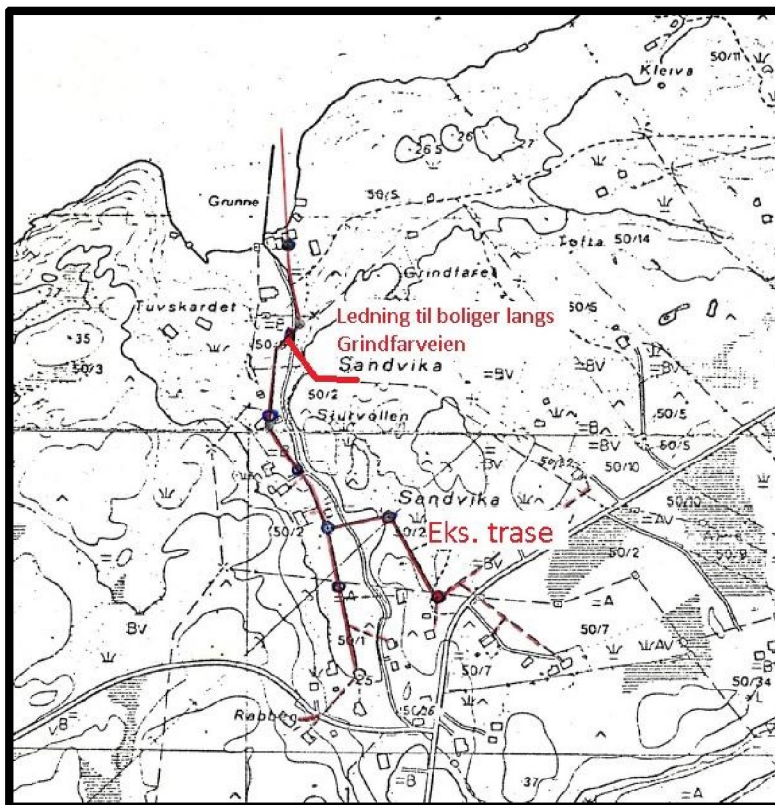
### 5.4 Vann og avløp

**Eksisterende:** Eksisterende avløpsledning går langs Sandvikveien ned til sjøen. De nyeste boligene langs Grindfarveien er også koblet på denne via en ledning som går opp i en kløft og fordeler seg på

flata, se Figur 13 for illustrasjon. Boligene i området har private septiktanker som er koblet på denne ledningstraseen.

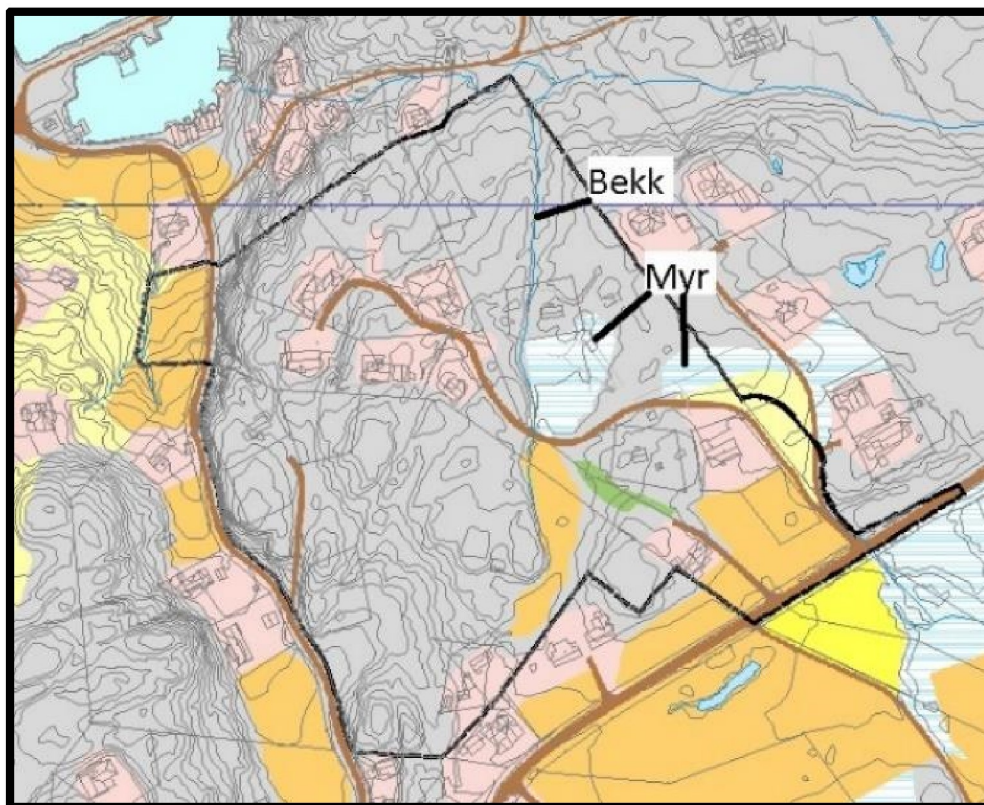
Hovedtrase for vannledning går langs Fv. 716. Det går en ledning langs Sandvikveien, samt at det går en ledning som kommer inn i feltet ved gnr. 50 bnr. 9 til de eksisterende boligene i planområdet.

Det er ikke noe felles system for håndtering av overvann i området. Vannet ledes via naturlig avrenning til sjø. Det er to myrområder i planområdet, og det går et bekkesystem gjennom området og ned til sjøen.



Figur 13 Eksisterende avløpsnett



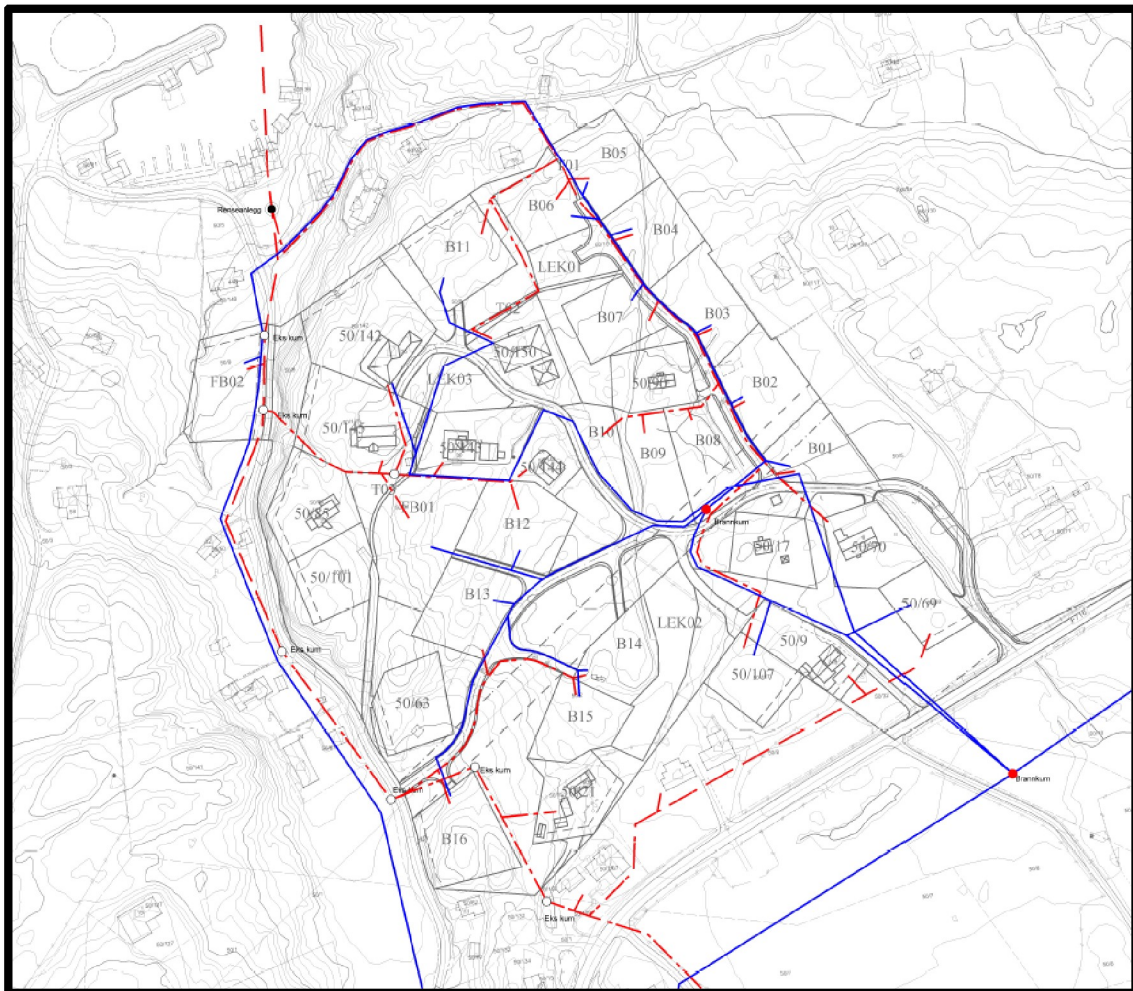


Figur 14 Bekk og myr i planområdet

**Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:** Det er utarbeidet en VA-skisse, detaljert VA-plan må utarbeides ved byggesøknad. Kommunens driftsavdeling og VA-ingeniør har deltatt på befaring i området og kommet med innspill til løsninger. Evt. felles renseanlegg er planlagt på oversiden av naust på gnr. 50 bnr. 5. Eksisterende ledningsnett er tenkt benyttet, samt at det etableres nye traseer til de nye boligene. Avløp fra østre del av planområdet føres via V01 og Tøftaveien ned til eksisterende ledningsnett og evt. renseanlegg. Eksisterende septiktanker fjernes eller gjenfylles. Det vil bli søkt om kommunal overtakelse av anlegget. Kommunen vil sannsynligvis benytte seg av muligheten til å koble eksisterende boliger som ligger utenfor planområdet til nytt renseanlegg, og anlegget skal dimensjoneres for dette.

Tiltakshaver er kjent med at kommunen arbeider med å få tilført slukkevann utover til området. VA-skissen inneholder forslag til plassering av nye brannkummer.

I tillegg til eksisterende vannledninger legges det en ny trase som skal forsyne noen av de nye boligene. Denne legges inn i feltet langs samme trase som eksisterende vannledning. Deretter går det en avgrening langs V01 og langs V02. I forlengelsen av V01 legges vannledning ned langs Tøftaveien og knyttes sammen med eksisterende nett.



Figur 15 Prinsippskisse vann og avløp. Se VA-skisse for detaljert kart

Myrområder og bekk i planområdet vil bli bebygd, og det vil bli flere tette flater og økt overflateavrenning. Takvann/drensvann skal i hovedsak ledes til terreng. Det er god helling mot sjø, og en ser ingen områder hvor det er fare for at vann vil bli stående. Overvann føres via grøntareal/grøfter ved veg sammen med eksisterende bekkesystem som leder til sjøen. Evt. behov for å føre overvann i rør til sjø må vurderes i VA-plan.

## 5.5 Trafikkforhold

**Eksisterende:** Planområdet ligger ved Fv. 716 Utfrynveien. Eksisterende avkjørsel til privat vei Grindfarveien.

- **Trafikkmengde Fv. 716:** ÅDT = 600
- **Trafikkmengde Grindfarveien:** ingen registrerte data. Overslag: ÅDT = 40  
Boenheter knyttet til veien i dag: 8 (inkl. fritidsboliger).  
Overslag trafikkmengde: 8 enheter x 5 bilturer/boenhet = 40  
(beregningsgrunnlag trafikkmengde: Håndbok V713 Trafikkberegninger, Statens vegvesen)



### Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Eksisterende avkjørsel fra Fv. 716 til Grindfarveien skal benyttes. I tillegg reguleres det inn ny intern veg V02 som knytter Grindfarveien sammen med Sandvikveien. Trafikk fra denne retningen kan benytte eksisterende avkjørsel fra Fv. 716 til kommunal veg Sandvikveien.

- **Ny trafikkmengde Fv. 716:**  $\text{ÅDT} = 600 + (5 \times 26) = 730$
- **Ny trafikkmengde innen planområdet:**  $\text{ÅDT} = 40 + (5 \times 26) = 170$   
Denne trafikken fordeles på Grindfarveien og nye veger V01 og V02

## 5.6 Folkehelserelaterte tema

### 5.6.1 Støv og støy

Fv. 716 er en vei med relativt liten trafikkbelastning, med ÅDT på 600 biler. Ny ÅDT som følge av planforslaget er anslått til 730.



Figur 16 Kart vegstøy (kilde: Statens vegvesen støyvarselkart)

Figur 16 viser utstrekning av gul og rød støysone langs Fv. 716. Tomt 50/69 vil så vidt bli berørt av gul støysone, ingen av de andre tomtene blir berørt.

De eksisterende boligene i planområdet ligger tett inntil Grindfarveien, og støv- og støybelastningen er i dag størst for boligene nærmest avkjørselen til Fv. 716. Grindfarveien har grusdekke, noe som kan bidra til økte støvplager.

Konsekvensene av planforslaget er at den interne trafikken i boligfeltet vil øke, men trafikken vil også bli fordelt på et større internt vegnett. Den samlede belastningen i området vil ikke bli vesentlig

større enn i dag. Boligene nærmest avkjørselen til Fv. 716 er de som vil oppleve størst økning i støv- og støybelastning. For å avhjelpe denne situasjonen legges deler av Grindfarveien om slik at trafikken ikke blir liggende helt nært boligene. Asfaltering av veien bør vurderes dersom støvplagene blir for store.

### **5.6.2 Uteområder og møteplasser**

I planområdet og nærområdet er det god tilgang på gode uteområder og møteplasser. Planområdet er relativt flatt, slik at det er gode solforhold. Ved sjøen er det et småbåthavnområde, og på andre siden av Fv. 716 er det en lekeplass/fotballbane som fungerer som sosiale møteplasser. I tillegg kan lekeplassene i planområdet være en arena hvor også voksne samles.

## **5.7 Naturressurser**

### **5.7.1 Naturmangfoldloven**

#### **§ 8 Kunnskapsgrunnlaget**

En har gått gjennom tilgjengelige data i GisLink, Naturbasen til Miljødirektoratet og Artsdatabankens artskart. Det fremkommer ingen registreringer av prioriterte, truede eller nær truede arter i området. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper, eller truede og nær truede naturtyper. Tiltakshaver har god lokalkunnskap, og har ingen opplysninger om at det finnes arter eller naturtyper som ikke er registrert i databasene.

#### **§§ 9 Føre-var-prinsippet**

Det er liten sannsynlighet for at tiltakene som følger av planen vil skade naturmiljøet.

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

Planforslaget tilrettelegger for fortetting av et allerede etablert boligområde, noe som medfører mindre behov for utbygging av uberørte områder andre steder i kommunen. Dette er positivt med tanke på den samlede belastningen på økosystemet.

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

Sår i landskapet forbundet med vegbygging revegeteres naturlig. Eventuelle andre kostnader forbundet med miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.

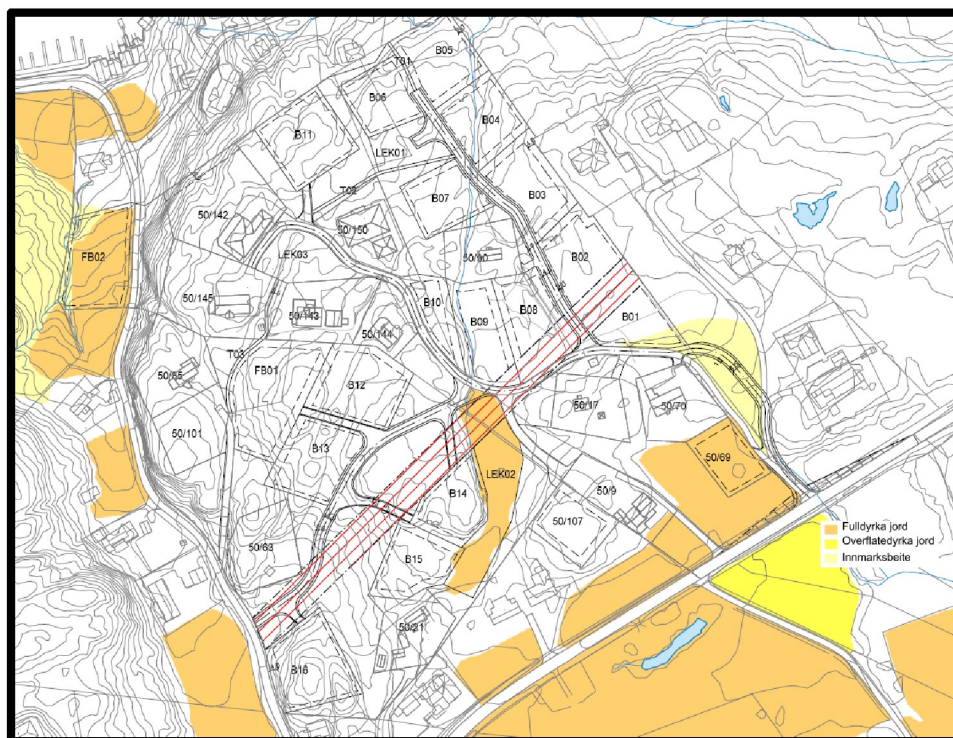
#### **§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder**

Dersom det dukker opp relevante tema skal tiltakshaver drifte området på en forsvarlig måte.

## 5.7.2 Landbruk

**Eksisterende forhold:** Det er registrert dyrkbar jord og fulldyrka jord i planområdet, se Figur 17.

Arealene som berøres av LEK02 benyttes i dag til sauebeite. De øvrige registrerte jordbruksarealene i planområdet benyttes ikke til jordbruk i dag, og har ikke vært i drift på flere tiår. Arealet som berøres av FB02 benyttes i dag til mellomlagring av masse.



Figur 17 Registrert jordbruksareal i planområdet

**Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:** Tomt FB02, 50/69 og lekeplass LEK02 berører det registrerte jordbruksarealet.

Arealet berørt av FB02 benyttes i dag til mellomlagring av masse og benyttes ikke til jordbruksareal, så planforslaget vil ikke ha noen negative konsekvenser her sammenlignet med dagens bruk.

Arealet berørt av tomt 50/69 reguleres til boligbebyggelse, men denne tomten er allerede fradelt, og en anser at det allerede er tatt en vurdering på at denne tomten kan bebygges.

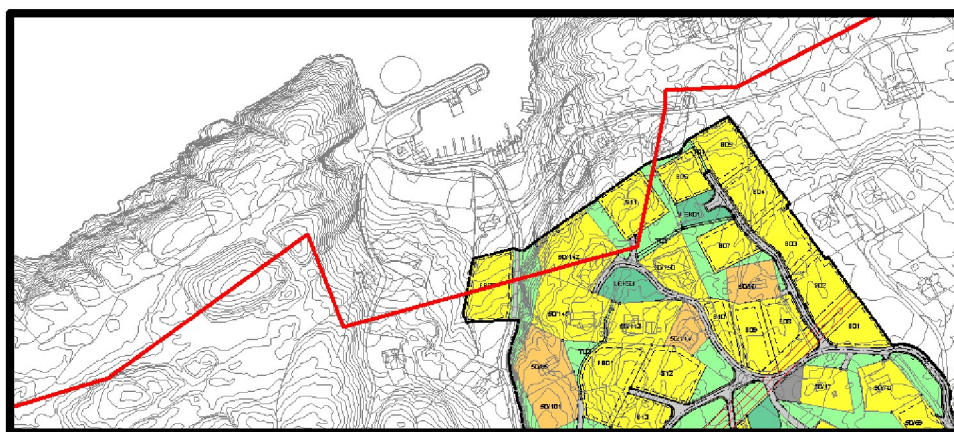
Lekeplass LEK02 berører også jordbruksareal, men dette arealet kan enkelt tilbakeføres til jordbruksareal ved behov. Dette sikres i planforslagets bestemmelser.

## 5.8 100-metersbeltet langs sjø

**Eksisterende forhold:** Flere eksisterende boliger og fritidsboliger i området ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø.

**Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:** Nye tomter FB02 og B11 ligger i 100-metersbeltet langs sjø, se Figur 18.

FB02 ligger langs Sandvikveien som allerede har en rekke med bolighus, og det ligger også et bolighus foran FB02 nærmere sjøen. De øvrige tomtene i området, deriblant B11, ligger på en høyde ovenfor Tøftaveien/Sandvikveien, og høydeforskjellen er så stor at det oppleves som to ulike nivåer. Bebyggelsen vil ikke komme i konflikt med allmennhetens interesser i strandsonen.



Figur 18 100-metersbeltet langs sjø i rødt

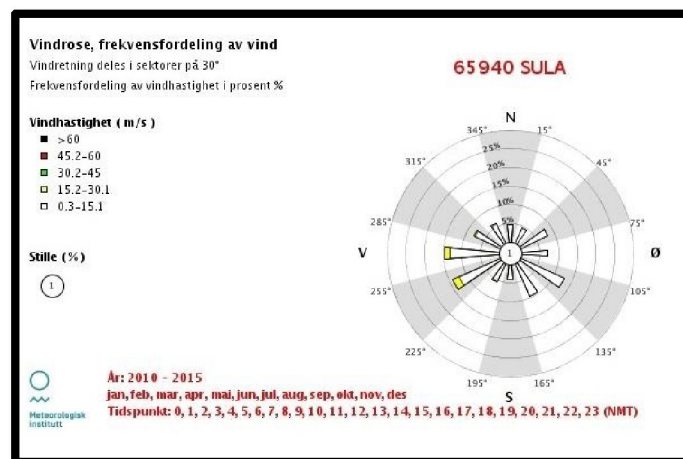
## 5.9 Risiko- og sårbarhet

ROS-analyse er utført, se vedlegg 01. Konklusjonene fra analysen er gjengitt her:

**Radon:** Høy aktsomhet for radon. Bygninger prosjekteres og utføres iht. TEK10 med radonforebyggende tiltak.

**Vind:** Frøya beskrives gjerne som «vindutsatt», og kommuneplanen angir at sterk vind er en naturgitt fare for Frøya. De fleste frøyværingene er godt vant med at det blåser, og planområdet oppleves ikke spesielt vindutsatt i forhold til andre steder i kommunen. Vinddata for nærmeste målestasjon Sula viser at det er vest-sørvest og sørøst som er de dominerende vindretningene. Vind må tas hensyn til ved prosjektering av bygninger. Tiltak utover dette anses ikke nødvendig.





Figur 19 Vindrose for Sula

**Kulturminner:** Det er SEFRAK-registrerte bygninger på 50/90 og 50/10, dette behandles i planbeskrivelsen under tema «Verneverdier».

**Høyspentlinje:** Høyspentlinje går gjennom planområdet. Det skal reguleres faresone rundt høyspentlinjer.

**Støy og støv fra trafikk:** Boliger nært avkjørselen til Fv. 716 opplever støy- og støvplager fra intern trafikk i planområdet. Med de nye boenhetene i planforslaget vil denne plagen øke. Vegtraseen for Grindfarveien skal derfor legges om for å avhjelpe disse plagene. I tillegg bør det vurderes om vegen skal asfalteres.

**Ulykker med gående og syklende, ulykke ved anleggsgjennomføring:** Det er økt risiko for ulykker med gående og syklende i anleggsperioden. Det kan oppstå ulykker ved vareleveranser ved at det er økt trafikk og sjåførere som er ukjente i området. Det bør derfor vurderes om fartsgrensen i området skal reduseres midlertidig. Det kan også oppstå ulykker ved sprengningsarbeider. Det må derfor utarbeides gode varslingsrutiner samt at det må settes opp gjerder for å hindre at beboerne i området og andre uvedkommende tar seg inn på anleggsområdet.

**Fallfare ved naturlige terrengformasjoner:** Det er en bratt skråning mot Sandvikveien nedenfor eiendommene 50/142, 50/145, 50/85 m.fl. Ingen av de nye planlagte boligene vil ligge i nærheten av skråningen, og ingen av naboene har i forhåndsvarslingen kommentert at det er behov for sikringstiltak. En vurderer dermed at det ikke er behov for dette. Det legges imidlertid inn bestemmelse om at det er tillatt å oppføre sikringsgjerde i området dersom det skulle bli aktuelt i fremtiden.

## 5.10 Universell utforming

Planområdet er relativt flatt, og kan enkelt utformes med hensyn på universell utforming.

Alle lekeplassene har enkel adkomst rett fra vei, og spesielt LEK02 er godt egnet og enkel å tilrettelegge for bevegelseshemmede da den er flat.



## 5.11 Verneverdier

Det er to SEFRAK-registrerte bygninger i området, et våningshus på gnr. 50 bnr. 90 og tilhørende fjøs på bnr. 10. Det er kun ruiner av grunnmuren igjen av fjøset. Våningshuset benyttes i dag til fritidsbolig.

Tomta som våningshuset ligger på reguleres til fritidsbolig, og det blir ingen endring fra dagens situasjon. Området hvor fjøsruinene ligger reguleres til boligbebyggelse.

Fylkeskommunen opplyser at det er ingen automatisk fredete kulturminner i området, og det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.



Figur 20 SEFRAK-registrerte bygninger, kart og skråfoto

## 5.12 Gjennomføring

### 5.12.1 Utbyggingsavtale

I oppstartsmøtet med Frøya kommune ble det avtalt at det skrives utbyggingsavtale for renseanlegg når reguleringsplanen er godkjent.

## 6 BEGRUNNELSE FOR VALGTE LØSNINGER

### 6.1 Boligbebyggelse

**Høyder på bebyggelsen:** Topografien i planområdet er relativt flat, og en ønsker å bevare utsikten til eksisterende bebyggelse i størst mulig grad. En har derfor lagt bestemmelser som begrenser maks tillatt mønehøyder for saltak og maks tillatt gesimshøyde for flate tak/pulttak. De fleste tomtene skal bebygges med lave 1-1,5 etasjes hus. Det er også lagt bestemmelser som sier at bebyggelsen skal plasseres slik i terrenget at en unngår silhuettvirkning.

**Utforming av tomter og utnyttelsesgrad:** Tomtene varierer i størrelse, de fleste ligger mellom 1 og 1,5 da. Et par tomter er mindre, ca. 0,7 og 0,9 da. Bakgrunnen for dette er at en ønsker å tilby tomter som kan passe til ulike brukergrupper og livssituasjoner. De mindre tomtene kan for eksempel være fine for eldre som ønsker seg et mindre hus i grenda, mens de større tomtene kan passe til store familier. En har valgt å tillate relativt høy utnyttelsesgrad, med bakgrunn i at flere av tomtene er begrenset til lav bebyggelse på 1-1,5 etasje. Det er også større etterspørsel etter boliger på et plan, og det er enklere å tilrettelegge for universell utforming og livsløpsstandard med boliger på et plan.

**Byggegrenser:** Det er som hovedregel ikke påført byggegrenser i plankartet. For tomter som kommer i konflikt med byggegrense fra veg og fra sjøen er det presisert i plankartet at det er byggegrense 4 m fra tomtegrense som gjelder.

**Estetisk utforming:** Planforslaget legger begrensninger på høyder og plassering av bebyggelse i terrenget. En har gjort vurderinger på om en skal legge begrensninger på farge og takform på den nye bebyggelsen, men tiltakshaver ønsker ikke å legge slike begrensninger, med bakgrunn i at en har et sterkt ønske om tilflytting til bygda, og ønsker at beboerne skal få frihet til å velge det huset de selv ønsker.

**Bebyggelse på jordbruksareal:** Arealene har ikke blitt brukt til jordbruk på flere tiår. Mener at bebyggelse på disse arealene ikke vil ha noen negative konsekvenser. Se også kapittel 5.7.2.

**Eksisterende fritids- og boligbebyggelse:** Planen omfatter også eksisterende bebyggelse. Planforslaget legger i liten grad føringer for disse.

**Ubebygde fritidsboligtomter:** Planen omfatter 2 ubebygde fritidsboligtomter, 50/63 og 50/101. For å bevare utsikt og unngå silhuett tillates det kun oppført bygninger i inntil henholdsvis 1,5 og 1 etasje på disse tomtene.

### 6.2 Uteoppholdsarealer og lekeplasser

Det er krav i kommuneplanen om 30 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal pr. boenhet for bolig, og 6 m<sup>2</sup> for leilighetsbygg. Dette ivaretas på egen tomt, og er sikret gjennom planbestemmelsene.

Kommuneplanen krever 50 m<sup>2</sup> fellesareal pr. boenhet, dette utgjør 1300 m<sup>2</sup> med 26 boenheter. Det er satt av 3000 m<sup>2</sup> til lekeplasser i planområdet, så kravet til fellesareal er oppfylt.

Lekeplassene i området er plassert slik at de ligger i nærheten av bebyggelsen. LEK02 krever svært lite tilrettelegging, og kan enkelt tas i bruk til ballek og lignende. LEK01 og LEK03 krever noe mer tilrettelegging, og det er derfor lagt en rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelsen av disse. Turveg T02 skal fungere som en snarvei mellom boligene øst og vest i planområdet, samt mellom lekeplass LEK01 og LEK03.

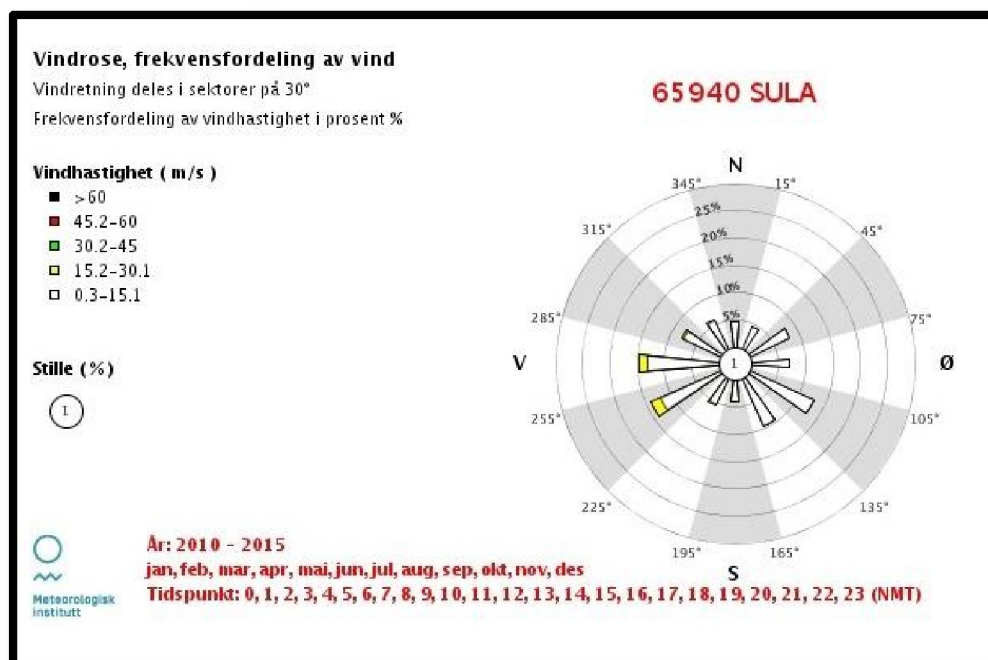
## RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

**Sak: 2016074**
**Reguleringsplan for Grindfareet**
**Forfatter:**
**Kystplan AS v/Lise Grong**
**Forslagsstiller til planforslag:**
**Sandvik Eiendom Frøya AS**
**Dato:**
**30.9.2016**

### SAMMENDRAG MED ANBEFALINGER

**Radon:** Høy aktsomhet for radon. Bygninger prosjekteres og utføres iht. TEK10 med radonforebyggende tiltak.

**Vind:** Frøya beskrives gjerne som «vindutsatt», og kommuneplanen angir at sterk vind er en naturgitt fare for Frøya. De fleste frøyværing er godt vant med at det blåser, og planområdet oppleves ikke spesielt vindutsatt i forhold til andre steder i kommunen. Vinddata for nærmeste målestasjon Sula viser at det er vest-sørvest og sørøst som er de dominerende vindretningene. Vind må tas hensyn til ved prosjektering av bygninger. Tiltak utover dette anses ikke nødvendig.



Figur 1 Vindrose for Sula

**Kulturminner:** Det er SEFRAK-registrerte bygninger på 50/90 og 50/10, dette behandles i planbeskrivelsen under tema «Verneverdier».

**Høyspentlinje:** Høyspentlinje går gjennom planområdet. Det skal reguleres faresone rundt

høyspentlinjer.

**Støy og støv fra trafikk:** Boliger nært avkjørselen til Fv. 716 opplever støy- og støvplager fra intern trafikk i planområdet. Med de nye boenhetene i planforslaget vil denne plagen øke. Vegtraseen for Grindfarveien skal derfor legges om for å avhjelpe disse plagene. I tillegg bør det vurderes om vegen skal asfalteres.

**Ulykker med gående og syklende, ulykke ved anleggsgjennomføring:** Det er økt risiko for ulykker med gående og syklende i anleggsperioden. Det kan oppstå ulykker ved vareleveranser ved at det er økt trafikk og sjåfører som er ukjente i området. Det bør derfor vurderes om fartsgrensen i området skal reduseres midlertidig. Det kan også oppstå ulykker ved sprengningsarbeider. Det må derfor utarbeides gode varslingsrutiner samt at det må settes opp gjerder for å hindre at beboerne i området og andre uvedkommende tar seg inn på anleggsområdet.

**Fallfare ved naturlige terrengformasjoner:** Det er en bratt skråning mot Sandvikveien nedenfor eiendommene 50/142, 50/145, 50/85 m.fl. Ingen av de nye planlagte boligene vil ligge i nærheten av skråningen, og ingen av naboene har i forhåndsvarslingen kommentert at det er behov for sikringstiltak. En vurderer dermed at det ikke er behov for dette. Det legges imidlertid inn bestemmelse om at det er tillatt å oppføre sikringsgjerde i området dersom det skulle bli aktuelt i fremtiden.

### Oppsummerende tabell

| Virkning/<br>Sannsynlighet | Ubetydelig | Mindre alvorlig | Alvorlig   | Svært alvorlig |
|----------------------------|------------|-----------------|------------|----------------|
| Svært sannsynlig           |            |                 |            |                |
| Sannsynlig                 |            | 36              |            |                |
| Mindre sannsynlig          |            | 6, 7            | 43, 44, 47 |                |
| Lite sannsynlig            | 31         | 15              |            |                |

### BAKGRUNN OG NØKKELOPPLYSNINGER

Det vises til planens beskrivelse.

### METODE

Mulige uønskede hendelser skal ut fra en generell/teoretisk vurdering sorteres i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming m.m., og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene, henholdsvis virkninger for og virkninger av planforslaget.

Tema i tabellen under er kvittert ut eller inn i kolonnen Aktuelt. (Det svares ja eller nei på om temaet er aktuelt for saken.)

### Vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er klassifisert i:

1. **Lite sannsynlig** – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner eller forhold, men det er en teoretisk sjanse



2. **Mindre sannsynlig**- hendelsen kan skje
3. **Sannsynlig** – kan skje av og til, mulig periodisk hendelse
4. **Svært sannsynlig** – kan skje regelmessig, forholdet er kontinuerlig tilstede

#### **Vurdering av uønskede hendelsers alvorlighetsgrad er klassifisert som:**

1. **Ubetydelig** - Ingen fare for person- eller miljøskader, konsekvenser av systembrudd er uvesentlig
2. **Mindre alvorlig** - Få eller små person- eller miljøskader
3. **Alvorlig** - Alvorlige, behandlingskrevende person- eller miljøskader, system settes ut av drift over lengre tid
4. **Svært alvorlig** - katastrofer, mange døde eller alvorlig skadde, langvarige/uopprettelige miljøskader, system settes varig ut av drift

#### **Klassifikkasjon med fargekoder**

| <b>Virkning/<br/>Sannsynlighet</b> | Ubetydelig | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |
|------------------------------------|------------|-----------------|----------|----------------|
| Svært sannsynlig                   |            |                 |          |                |
| Sannsynlig                         |            |                 |          |                |
| Mindre sannsynlig                  |            |                 |          |                |
| Lite sannsynlig                    |            |                 |          |                |

#### **UØNSKEDE HENDELSER, VIRKNINGER OG TILTAK**

Tabell med mulige uønskede hendelser. (Når det svares ja i kolonnen Aktuelt) skal sannsynlighet og alvorlighet av virkning vurderes. Resultatet markeres ved at celle i tabellen vises med riktig fargekode. Hendelser i rødt felt vurderes først, deretter gult. Det vurderes om utbygging er mulig og det vurderes hvilke tiltak/endringer av planen som er nødvendig for å redusere risiko til akseptabelt nivå.

Det kan vises til konsulentrapporter med utredninger i kommentarfelt eller i fotnote.

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige virkninger, krever tiltak. Forslag til tiltak beskrives i høyre kolonne eller i henvises til egne avsnitt i beskrivelsen.

| Hendelse/situasjon                                                                                                  | Aktuelt<br>ja/nei | Sannsynlig | Virkning | Risiko -<br>vurdering | Kommentar                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|----------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>NATUR-, KLIMA- og MILJØFORHOLD</b><br><b>Er området utsatt for eller kan tiltak i planen medføre risiko for:</b> |                   |            |          |                       |                                                                                                     |
| 1 Masseras/skred                                                                                                    | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 2 Snø-/isras                                                                                                        | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 3 Flomras                                                                                                           | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 4 Elveflom                                                                                                          | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 5 Tidevannsflom                                                                                                     | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 6 Radongass                                                                                                         | J                 | MS         | MA       |                       | Høy aktsomhet for radon. Bygninger prosjekteres og utføres iht. TEK10 med radonforebyggende tiltak. |
| 7 Vind                                                                                                              | J                 | MS         | MA       |                       | Vind må hensyntas ved prosjektering av bygninger.                                                   |
| 8 Nedbør                                                                                                            | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 9 Sårbar flora                                                                                                      | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 10 Sårbar fauna-fisk                                                                                                | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 11 Naturvernområder                                                                                                 | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 12 Vassdragsområder                                                                                                 | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 13 Havstigning/stormflo                                                                                             | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 14 Fornminner                                                                                                       | N                 |            |          |                       | Gnr. 50 bnr. 9 ble undersøkt for ca 10 år siden, det ble ikke gjort noen funn                       |
| 15 Kulturminner                                                                                                     | J                 | LS         | MA       |                       | SEFRAK-registrerte bygninger på 50/90 og 50/10, behandles i planbeskrivelsen                        |
| <b>BYGDE OMGIVELSER</b><br><b>Kan tiltak i planen få virkninger for :</b>                                           |                   |            |          |                       |                                                                                                     |
| 15 Veg, bru, kollektivtransport                                                                                     | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 16 Havn, kaianlegg                                                                                                  | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 17 Sykehus, omsorgsinstitusjon                                                                                      | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 18 Skole, barnehage                                                                                                 | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 19 Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy                                                                           | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 20 Brannslukningsvann                                                                                               | N                 |            |          |                       | Kommunen planlegger brannslukningsvann utover til området                                           |
| 21 Kraftforsyning                                                                                                   | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 22 Vannforsyning                                                                                                    | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 23 Forsvarsområde                                                                                                   | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 24 Rekreasjonsområder                                                                                               | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| <b>FORURENSNINGSKILDER</b><br><b>Berøres planområdet av:</b>                                                        |                   |            |          |                       |                                                                                                     |
| 25 Akutt forurensning                                                                                               | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 26 Permanent forurensning                                                                                           | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 27 Støv, støy, industri                                                                                             | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 28 Støv og støy, trafikk                                                                                            | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 29 Støy, andre kilder                                                                                               | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 30 Forurensset grunn                                                                                                | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 31 Høyspentlinje                                                                                                    | J                 | LS         | U        |                       | Høyspentlinje går gjennom planområdet. Tiltak: Regulere faresone.                                   |
| 32 Risikofylt industri                                                                                              | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |
| 33 Avfallsbehandling                                                                                                | N                 |            |          |                       |                                                                                                     |

|                                                                                |                                                                            |   |    |    |  |                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---|----|----|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 34                                                                             | Oljekatastrofeområde                                                       | N |    |    |  |                                                                                                                                       |
| <b>FORURENSNING.</b><br><b>Medfører tiltak i planen:</b>                       |                                                                            |   |    |    |  |                                                                                                                                       |
| 35                                                                             | Fare for akutt forurensning                                                | N |    |    |  |                                                                                                                                       |
| 36                                                                             | Støy og støv fra trafikk                                                   | J | S  | MA |  | Støy og støv behandles i planbeskrivelsen. Tiltak: endre vegtrase                                                                     |
| 37                                                                             | Støy og støv fra andre kilder                                              | N |    |    |  |                                                                                                                                       |
| 38                                                                             | Forurensning av sjø                                                        | N |    |    |  |                                                                                                                                       |
| 39                                                                             | Risikofylt industri                                                        | N |    |    |  |                                                                                                                                       |
| <b>TRANSPORT</b><br><b>Er det risiko for:</b>                                  |                                                                            |   |    |    |  |                                                                                                                                       |
| 40                                                                             | Ulykke med farlig gods                                                     | N |    |    |  |                                                                                                                                       |
| 41                                                                             | Vær/føreforhold begrenser tilgjengelighet                                  | N |    |    |  |                                                                                                                                       |
| 42                                                                             | Ulykke i av- og påkjørsler                                                 | N |    |    |  |                                                                                                                                       |
| 43                                                                             | Ulykker med gående, syklende                                               | J | MS | A  |  | Risiko for ulykker i anleggsperioden. Tiltak: redusert fartsgrense i anleggsperiode                                                   |
| 44                                                                             | Ulykke ved anleggsgjennomføring                                            | J | MS | A  |  | Sprengning, vareleveranser. Tiltak: varsling, gjerder                                                                                 |
| <b>ANDRE FORHOLD</b><br><b>Er det risiko knyttet til tiltak og omgivelser:</b> |                                                                            |   |    |    |  |                                                                                                                                       |
| 45                                                                             | Fare for terror/sabotasje                                                  | N |    |    |  |                                                                                                                                       |
| 46                                                                             | Regulerte vannmagasin med usikker is/varierende vannstand                  | N |    |    |  |                                                                                                                                       |
| 47                                                                             | Fallfare ved naturlige terrengformasjoner samt gruver, sjakter og lignende | J | MS | A  |  | Bratt skråning mot Sandvikveien nedenfor 50/142, 50/145, 50/85 m.fl. Tiltak: ingen. Nye boliger ligger ikke i nærheten av skråningen. |
| 48                                                                             | Andre forhold                                                              | N |    |    |  |                                                                                                                                       |



## Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler  
**Hanne Nordgård**

**Kommunal- og samordningsstaben**

Innvalgstelefon  
**73 19 92 76**

Vår dato  
**11.10.2017**  
Deres dato  
**01.09.2017**

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)  
**2016/6961-421.4**  
Deres ref.

Frøya kommune  
Postboks 152  
7261 Sistranda

### **Samordna uttalelse - reguleringsplan for Grindfaret boligfelt - Frøya 50/2 - 9 - 10**

Vi viser til oversendt forslag til reguleringsplan. Vi viser videre til brev fra Fylkesmannen til kommunene datert 24.09.2013 og 13.02.2014 om at Sør-Trøndelag er utpekt som pilot for samordning av statlige uttalelser og at Fylkesmannen er gitt ansvaret for samordningen.

Fylkesmannen har i denne saken mottatt uttalelser fra følgende fagmyndigheter:

- Statens vegvesen (SVV)

Det foreligger vilkår for egengodkjenning Statens vegvesen som sektormyndighet. Uttalelsene fra fagmyndighetene følger i vedlegg. Det vises til disse for nærmere begrunnelser for vilkår for egengodkjenning og generell rådgivning for det videre planarbeidet.

Fylkesmannen har vurdert hjemmelsgrunnlaget og avveiningen mellom ulike hensyn som ligger bak innsigelsen. Etter en helhetsvurdering har vi kommet frem til at avskjæring ikke er aktuelt.

Det fremmes følgende vilkår for egengodkjenning til reguleringsplanen:

Statens vegvesen

1. Det må det reguleres inn en busslomme, med bakgrunn i trafiksikkerhet og barns rett til sikker skoleveg. Busslomma bør være ensidig toveis.
2. Det må lages et rekkefølgekrav som sier at busslomme må være ferdigstilt før boligene gis ferdigattest.

Vi minner om at vilkår for egengodkjenning innebærer at det er innsigelse til planen dersom vilkårene ikke imøtekommes. Vi oppfordrer kommunen til å ta kontakt for en videre dialog om hvordan vilkårene best kan imøtekommes.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

Statens vegvesen

Reguleringsplanen bør avvende rullering av kommuneplanens arealdel.

Med hilsen

Brit Skjelbred  
fylkesmann

Tor Sæther  
seniorrådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Vedlegg:

- Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 04.10.2017
- Fylkesmannens uttalelse, datert 11.10.2017

Kopi:

|                                |                 |      |           |
|--------------------------------|-----------------|------|-----------|
| Statens Vegvesen - Region Midt | Postboks 2525   | 6404 | MOLDE     |
| Sør-Trøndelag fylkeskommune    | PB 2350 Sluppen | 7004 | TRONDHEIM |





## Statens vegvesen

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag  
Postboks 4710 Torgarden  
7468 TRONDHEIM

|                    |                             |                |                  |            |
|--------------------|-----------------------------|----------------|------------------|------------|
| Behandlende enhet: | Saksbehandler/telefon:      | Vår referanse: | Deres referanse: | Vår dato:  |
| Region midt        | Marthe Fjellheim / 45205288 | 16/134139-6    | 16/2822          | 04.10.2017 |

### Uttalelse – Grindfaret boligfelt – Frøya kommune

Vi viser til oversendt planmateriale, mottatt 01.09.2017.

Denne uttalelsen er skrevet av Statens vegvesen som sektormyndighet på trafikk sikkerhet og kollektivtrafikk.

Det ønskes regulert et område for 26 nye boenheter, fordelt på 16 eneboligtomter og to områder for flerboligbygg. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF med tillatt spredt boligbygging begrenset til 4 boliger og 5 fritidsboliger. En reguleringsplan for 26 nye boenheter er dermed ikke i tråd med overordnet plan.

Frøya kommune er i gang med rullering av sin arealplan, og Statens vegvesen mener kommunen burde avventet arealplanen før de regulerer dette boligfeltet. På den måten vil man kunne sett dette boligområdet i sammenheng med hvor og hvordan Frøya kommune ønsker å etablere boligområder i et overordnet perspektiv.

Området ligger langt unna skole og andre sentrumsfunksjoner. Planområdet ligger ca 1,4 mil fra Sistranda, 9 km fra Nordskaget og 1,5 mil fra Dyrøya.

Fv. 716 har på denne strekningen en ÅDT på ca 620 kjøretøy hvorav svært få antas å være tungbiler. Fartsgrensen er 60 km/t forbi planområdets avkjørsel. Det er ikke gang- og sykkelveg langs fv. 716, og det foreligger ingen planer om å endre på fylkesvegen, fartsgrensen eller bygge gang- og sykkelveg.

Planforslaget bidrar til et spredt utbyggingsmønster og økt bilbruk innad i kommunen, men også en fortetning av grenda. En utbygging her vil bidra til økt press på infrastruktur som f.eks skoleskyss. Statens vegvesen mener det gjennom planen må reguleres og etableres en busslomme, for å sikre adkomst til skolebussen. Denne bør være ensidig toveis busslomme,

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region midt  
Postboks 2525  
6404 MOLDE

Telefon: 22 07 30 00  
firmapost-midt@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Prinsensgate 1  
7013 TRONDHEIM

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Postboks 702  
9815 Vadsø

se håndbok V123 kapittel 4.5.1. Dette med bakgrunn i trafiksikkerhet, og barns rett til trygg skoleveg. Det må lages et rekkefølgekrav som sier at busslomme må være etablert før boligene gis ferdigattest.

**Faglige råd:**

- Reguleringsplanen bør avvente rullering av kommuneplanens arealdel.

Statens vegvesen ber om at Fylkesmannen gjør kommunene oppmerksomme på at de ved sluttbehandling av planen redegjør for hvordan faglige råd er tatt inn og/eller vurdert.

**Vilkår for egengodkjenning:**

Vilkår for egengodkjenning fremmes av Statens vegvesen som sektormyndighet på trafiksikkerhet og kollektivtrafikk og er hjemlet i veglovens § 1a, dette er også i tråd med tankesettet som ligger til grunn for nullvisjonen som Stortinget vedtok i 1999.

- Det må det reguleres inn en busslomme, med bakgrunn i trafiksikkerhet og barns rett til sikker skoleveg. Busslomma bør være ensidig toveis.
- Det må lages et rekkefølgekrav som sier at busslomme må være ferdigstilt før boligene gis ferdigattest.

Vi minner om at hvis vilkår for egengodkjenning ikke blir imøtekommet, er det å regne som et varsel om innsigelse til planforslaget.

Vegavdeling Sør-Trøndelag

Med hilsen

Eva Solvi  
avdelingsdirektør

Marthe Fjellheim

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

Kopi

Sør-Trøndelag fylkeskommune, Postboks 2350 Torgarden, 7004 TRONDHEIM



## Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler  
**Hanne Nordgård**

**Kommunal- og samordningsstaben**

Innvalgstelefon  
**73 19 92 76**

Vår dato  
**11.10.2017**  
Deres dato  
**01.09.2017**

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)  
**2016/6961-421.4**  
Deres ref.

Frøya kommune  
Postboks 152  
7261 Sistranda

### **Fylkesmannens uttalelse - høring - reguleringsplan for Grindfaret boligfelt - Frøya 50/2 - 9 - 10**

Fylkesmannen har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse. Under følger merknader til planen på Fylkesmannens ulike fagområder:

#### **Landbruk og bygdeutvikling**

Vi støtter rådmannens vurdering om at planavklaringen bør avvente til rulleringen av kommuneplanens arealdel. Store deler av planforslaget har imidlertid ikke vesentlige konsekvenser for landbruksinteressene i området. Det er likevel noen mindre områder som blir berørt.

I forhåndsuttalelsen forutsatte vi at nye tiltak ikke kommer i berøring med fulldyrka jord i området. Dette er kun delvis ivarettatt. Innenfor planavgrensningen er det noen mindre og avgrensede parseller med fulldyrka jord. Det fremgår at en av dem benyttes til mellomlagring av masse og en er allerede fradelt til boligformål. Den siste parsellen er regulert til lekeplass, og der er det tatt inn en reguleringsbestemmelse som sikrer mulighet for tilbakeføring til jordbruksformål. Vi har på denne bakgrunn ingen avgjørende innvendinger til planforslaget.

#### **Miljøvern**

Fortetting er positivt da god utnytting av arealene vil bidra til å redusere presset på mer inngrepsfrie områder andre steder i kommunen.

#### **Barn og unge**

Ingen merknad.

#### **Sosial og helse**

Ingen merknad.

#### **Samfunnssikkerhet**

Vi minner om at tilgjengelighet for utrykningskjøretøy må avklares med brannvesenet. I henhold til Veiledning til tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 11-17, skal behovet for kjørbare atkomst til og rundt byggverk og oppstillingsplasser avklares med brannvesenet mht. veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk mv.

**Universell utforming**

Fylkesmannen og Sør-Trøndelag fylkeskommune har begge et ansvar for å ivareta universell utforming i planleggingen. Vi har inngått avtale med fylkeskommunen om at de ivaretar universell utforming i uttalelser til plansaker.

**Fylkesmannens konklusjon**

Fylkesmannen fremmer ingen vilkår for egengodkjenning til reguleringsplanen.

Med hilsen

Tor Sæther (e.f.)  
seniorrådgiver

Hanne Nordgård  
rådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Kontaktpersoner: Landbruk: Margrethe Halsan, tlf. 73 19 92 73  
Miljøvern: Harald Høydal, tlf. 73 19 92 14  
Barn og unge: Jostein Magne Krutvik, tlf. 73 19 91 48  
Sosial og helse: Jorunn Lervik, tlf. 73 19 93 09  
Samfunnssikkerhet: Aleksander S. Pedersen, tlf. 73 19 91 71  
Reindrift: Helge Hansen, tlf. 73 19 93 90  
Universell utforming: Sør-Trøndelag fylkeskommune  
v. Vegard Hagerup, tlf. 73 86 64 46



28 SEPT 2017

FRØYA KOMMUNE  
Postboks 152  
7261 SISTRANDA

Vår referanse  
201617984-6

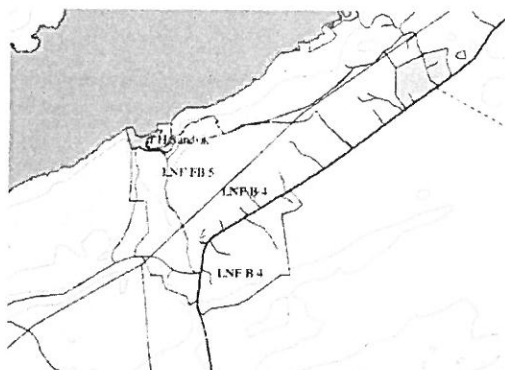
Deres referanse  
16/2822

Dato  
19.09.2017

### Vedr detaljregulering for Grindfaret boligfelt i Frøya kommune

Vi viser til deres oversendelse av 01.09.2017.

Hensikten med planen er å legge til rette for flere boliger i Sandvika gjennom fortetting av et eksisterende boligområde. Det legges opp til 26 nye boenheter i planforslaget.



I kommuneplanens arealdel er området vist med Landbruks- natur og friluftsmål der spredt bygging av bolig fritidsbolig eller næringsbygg er tillatt etter angitte lokaliseringskriterier. Jfr. planbestemmelsene (antall enheter er definert i plankartet). Planforslaget synes ikke å komme i vesentlig konflikt med allmenne friluftsinnteresser.

Området ligger langt unna skole, og sentrumsfunksjoner. Planområdet ligger ca 1,4 mil fra Sistranda, 9 km fra Nordskaget og 1,5 mil fra Dyrøya.

Fylkesveg 716 har på denne strekningen en gjennomsnittlig døgntrafikk (ÅDT) på ca 620 kjøretøyer hvorav svært få antas å være tungbiler. Fartsgrensen er 60 km/t v/foreslått avkjørsel (ellers 50 km/t). Det er ikke gang- og sykkelveg langs fv 716, og det foreligger ingen planer om å endre på fylkesvegen, fartsgrensen eller bygge gang- og sykkelveg.

Frøya kommune v/rådmannens anbefaler i sin innstilling at planforslaget ikke legges ut til offentlig ettersyn. En utbygging på denne størrelsen må vurderes nærmere i sammenheng med hvor og hvordan Frøya kommune vil planlegge, å etablere boligområder i overordnet plan.

Det høye antall enheter vil medføre økt trafikkbelastning, noe som vil få konsekvenser for trafikkavvikling og trafiksikkerhet innen planområdet. Planforslaget bidrar til et spredt utbyggingsmønster og økt bilbruk innenfor kommunen, men fortetning i grenda. Rådmannen viser også til at framlagte planforslag ikke er vurdert opp imot dagens kapasitet på skole og barnehage på Sistranda. En økning på 26 enheter vil bidra til press på kommunal infrastruktur, både med tanke på skole og barnehageplasser, men også skoleskyss.

Saksbehandler: Tore Forbord, [tore.forbord@stfk.no](mailto:tore.forbord@stfk.no).

Postadresse:  
Postboks 2350  
Torgard  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Fylkeshuset  
Erling Skakkesgt. 14  
7004 TRONDHEIM

Telefon: +47 72 81 10 00  
Bankkonto: 8601.27.27277  
Org.nr.: 938 634 556

E-postadresse:  
[Postmottak@stfk.no](mailto:Postmottak@stfk.no)  
Internett:  
[www.stfk.no](http://www.stfk.no)



Frøya kommune har nylig varslet oppstart av kommuneplanrullering. Hovedutvalg for forvaltning vedtok 17.08.2017 allikevel at reguleringsplanen for Grindfaret boligfelt legges ut til høring og offentlig ettersyn i medhold.

Når det gjelder boligbygging er fylkeskommunens oppfatning at en bør satse på konsentrert bosetting i tilknytning til eksisterende bomiljø og servicetilbud, særlig med tanke på nærhet til barnehage og skole. Planlegging skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse og utvikle bærekraftige byer og tettsteder. Slik kan en også unngå økte kostnader bl.a til skoleskyss i fremtiden. Det vises i den sammenheng til *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*.

Kommunene skal legge retningslinjene og vedtatte regionale planer til grunn for arbeidet med egne planer og for behandling av private planforslag. Statlige og regionale myndigheter skal vektlegge lokaldemokratiet når det vurderes om det skal fremmes innsigelse eller innvending. I retningslinjene står det også at i områder med lite utbyggingspress, og hvor lokale myndigheter vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster.

Sandvika er ei grend med relativt mange innbyggere. I nærområdet er det i flg matrikkel ca 32 boliger, mens område fra Sandvika til Klubben har mellom 50 og 60 boliger. Fv 716 har lave trafikk tall på denne strekningen og en liten andel tungbiler.

Det å legge opp til en utvikling der beboere stort sett har fylkesvegen å forholde seg til ved ferdsel mellom naboer og til og fra tettstedsfunksjonene, er av trafiksikkerhetsmessige hensyn svært lite ønskelig. Det bør etableres en tosidig bussholdeplass med universell utforming. Vi anbefaler at det settes et rekkefølgekrav om at busslomme må være ferdigstilt før det gis tillatelse til bygging av flere boliger i området og at gjennomføringen sikres gjennom en utbyggingsavtale, jfr punkt 3.2 i kommuneplanens bestemmelser. Når det gjelder forholdet til fv 716 viser vi også til en egen uttalelse fra Statens vegvesen.

Så vidt vi kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Ut fra overnevnte støtter vi rådmannens vurdering i at planen burde avvente rulleringen av kommuneplanens arealdel, men **Sør-Trøndelag fylkeskommune setter ingen vilkår for engodgkjenning av planen.**

Med hilsen

Vigdis Espnes Landheim  
Fagsjef

Tore Forbord

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.

Kopi:

STATENS VEGVESEN REGION MIDT TRONDHEIM KONTORSTED, Postboks 2525, 6404  
MOLDE

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG, Postboks 4710 Sluppen, 7468 TRONDHEIM

# Saksprotokoll

|                  |            |                          |
|------------------|------------|--------------------------|
| <b>Utvalg:</b>   | Eldrerådet |                          |
| <b>Møtedato:</b> | 18.10.2017 |                          |
| <b>Sak:</b>      | 29/17      | <b>Arkivsak:</b> 17/2700 |

## SAKSPROTOKOLL - DETALJREGULERINGSPLAN - GRINDFARET BOLIGFELT - HØRING ELDRERÅD

### Vedtak:

Eldrerådet gir følgende uttalelse til detaljreguleringsplan for Grindfaret boligfelt:

Eldrerådet har ingen merknader til detaljreguleringsplanen.

Enstemmig.

### Behandling:

*Eldrerådets behandling i møte 18.10.17:*

Eldrerådet har ingen merknader til detaljreguleringsplanen.

Enstemmig.



# Saksprotokoll

|                  |                     |                          |
|------------------|---------------------|--------------------------|
| <b>Utvalg:</b>   | Kommunalt Brukerråd |                          |
| <b>Møtedato:</b> | 18.10.2017          |                          |
| <b>Sak:</b>      | 33/17               | <b>Arkivsak:</b> 17/2707 |

## SAKSPROTOKOLL - DETALJREGULERINGSPLAN - GRINDFARET BOLIGFELT - HØRING BRUKERRÅD

### Vedtak:

Brukerrådet gir følgende uttalelse til detaljreguleringsplan for Grindfaret Boligfelt:

Brukerrådet har ingen innvendinger til reguleringsplanen, men vil presisere at uteområder, inngangsparti og bygninger må utformens slik at kravene til universell utforming blir ivaretatt.

Enstemmig.

### Behandling:

*Brukerrådets behandling i møte 18.10.17:*

Brukerrådet har ingen innvendinger til reguleringsplanen, men vil presisere at uteområder, inngangsparti og bygninger må utformens slik at kravene til universell utforming blir ivaretatt.

Enstemmig.



**Fra:** Jomar Finseth  
**Sendt:** 17. april 2018 09:43  
**Til:** Stian Aspaas Haugen  
**Emne:** VS: Busslomme i Sandvika

**Viktighet:** Høy

Kommer du innom meg?

**Fra:** Fjellheim Marthe [<mailto:marthe.fjellheim@vegvesen.no>]  
**Sendt:** 17. april 2018 09:27  
**Til:** Jomar Finseth <[Jomar.Finseth@froya.kommune.no](mailto:Jomar.Finseth@froya.kommune.no)>  
**Emne:** SV: Busslomme i Sandvika

Hei Jomar

Nå har jeg fått diskutert løsningen med mine kolleger her. Vi mener at lomma er litt or kort (46 m), men antar at siden den også er laget dypere enn vår skisse (6, 5 mot våre 4 meter), antar vi at bussen vil få nok areal til å komme seg inn. Så lenge det er ok for bussjåførene og drifta, er det ok nok for oss.

Var det ellers noe dere lurte på om utforming? Kantstein, plassering av leskur?

Med hilsen  
Marthe Fjellheim

**Seksjon:** Planforvaltningsseksjonen Trøndelag  
**Postadresse:** Statens vegvesen Region midt, Postboks 2525, 6404 MOLDE  
**Besøksadresse:** Prinsensgate 1, TRONDHEIM  
**Mobil:** +47 45205288 **e-post/Skype:** [marthe.fjellheim@vegvesen.no](mailto:marthe.fjellheim@vegvesen.no)  
[www.vegvesen.no](http://www.vegvesen.no) **e-post:** [firmapost-midt@vegvesen.no](mailto:firmapost-midt@vegvesen.no)

Tenk miljø - spar papir. Trenger du å skrive ut denne e-posten?

**Fra:** Jomar Finseth [<mailto:Jomar.Finseth@froya.kommune.no>]  
**Sendt:** 16. april 2018 14:17  
**Til:** Fjellheim Marthe <[marthe.fjellheim@vegvesen.no](mailto:marthe.fjellheim@vegvesen.no)>  
**Kopi:** Stian Aspaas Haugen <[Stian.Haugen@froya.kommune.no](mailto:Stian.Haugen@froya.kommune.no)>  
**Emne:** SV: Busslomme i Sandvika

Så fint, da tar vi kanskje en prat utpå dagen i morra?

Hilsen  
Jomar

**Fra:** Fjellheim Marthe [<mailto:marthe.fjellheim@vegvesen.no>]  
**Sendt:** 16. april 2018 14:13





## Detaljreguleringsplan – Grindfaret boligfelt gnr. 50, bnr. 2, 9, 10 m.fler (planid 1620201603)

### Merknadsbehandling etter første gang- høring og offentlig ettersyn

Det er innkommet 5 høringsuttalelser, fordelt på 5 fra myndigheter/andre offentlige foretak og 0 fra utbyggingsinteresser og enkeltpersoner.

Her er innspillene delt i:

A. Myndigheter/andre offentlige foretak m.v. (5 stk)

B. Utbyggingsinteresser og enkeltpersoner (0 stk)

C. Lag og foreninger m.v. (ingen)

Hovedinnholdet samt hvordan det er håndtert i planforslaget, framgår av følgende tabell:

#### A. Myndigheter/andre offentlige foretak

| Nr A1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Statens Vegvesen | Dato: 04.10.2017 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <p>1. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF med tillatt spredt boligbygging begrenset til 4 boliger og 5 fritidsboliger. En reguleringsplan for 26 nye boenheter er dermed ikke i tråd med overordnet plan.</p> <p>2. Frøya kommune er i gang med rullering av sin arealplan, og Statens vegvesen mener kommunen burde avvventet arealplanen før de regulerer dette boligfeltet. På den måten vil man kunne sett dette boligområdet i sammenheng med hvor og hvordan Frøya kommune ønsker å etablere boligområder i et overordnet perspektiv.</p> <p>3. Planforslaget bidrar til et spredt utbyggingsmønster og økt bilbruk innad i kommunen, men også en fortetning av grenda. En utbygging her vil bidra til økt press på infrastruktur som f.eks skoleskyss. Statens vegvesen mener det gjennom planen må reguleres og etableres en busslomme, for å sikre adkomst til skolebussen. Denne bør være ensidig toveis busslomme, se håndbok V123 kapittel 4.5.1. Dette med bakgrunn i trafiksikkerhet, og barns rett til trygg skoleveg. Det må lages et rekkefølgekrav som sier at busslomme må være etablert før boligene gis ferdigattest.</p> <p>4. <b>Vilkår for egengodkjenning:</b></p> <p>4.1. Det må det reguleres inn en busslomme, med bakgrunn i trafiksikkerhet og barns rett til sikker skoleveg. Busslomma bør være ensidig toveis.</p> <p>4.2. Det må lages et rekkefølgekrav som sier at busslomme må være ferdigstilt før boligene gis ferdigattest.</p> <p>5. <b>Faglig råd:</b> <i>Reguleringsplanen bør avvvente rullering av kommuneplanens arealdel.</i> Statens vegvesen ber om at Fylkesmannen gjør kommunene oppmerksomme på at de ved sluttbehandling av planen redegjør for hvordan faglige råd er tatt inn og/eller vurdert.</p> <p><i>Minner om at hvis vilkår for egengodkjenning ikke blir imøtekommet, er det å regne som et varsel om innsigelse til planforslaget.</i></p> |                  |                  |

**Kommentar:**

1. Planforslag er ikke i tråd med overordnet plan, rådmann vurderte derfor at planforslaget ikke burde bli lagt ut til høring og offentlig ettersyn i forbindelse med første gangs behandling i Hovedutvalget for forvaltning den 17.08.17. Rådmann ønsket isteden å avvente rulleringen av kommuneplanens arealdel, slik at man fikk vurdert planforslaget på et mer overordnet plannivå.
2. Se punkt 1.
3. Det er inngått dialog med forslagstiller og Statens vegvesen angående utforming av krav til busslomme. Det vil anlegges busslomme med avdelt trafikkøy, grøntområde eller lignende. Det ønskes løsninger som er lik bussholdeplass på Nesset ved «gammel butikken» eller på Hamarvik rett etter rundkjøringen ved pendlerparkeringen.
4. Det er innregulert busslomme mot Fv. 714.
  - 4.1. Busslomme er ikke opparbeidet som ensidig toveis, etter dialog utarbeidede skisser med Statens vegvesen, se e- post 17.04.2018.
  - 4.2. Det innarbeides rekkefølgekrav som sier at busslomme må være ferdigstilt før boligene gis ferdigattest. Se planbestemmelse 9.d
5. Faglige råd er vurdert nærmere i saksframlegg.

| Nr A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Sør- Trøndelag Fylkeskommune | Dato: 19.09.2017 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planforslaget synes ikke til å komme i vesentlig konflikt med allmenne friluftsinnteresser.</li> <li>2. Område Sandvika til Klubben har i dag rundt 50 til 60 boliger, som i hovedsak er avhengig av ferdsel langs med fylkesvei for å komme seg fram og tilbake. Det bør derfor etableres en tosidig bussholdeplass med universell utforming. Det anbefales at det settes rekkefølgekrav om at busslomme må være ferdigstilt før det gis byggetillatelse til bygging av flere boliger i område, og at gjennomføringen sikres gjennom en utbyggingsavtale, jfr. punkt 3.2 i kommuneplanens bestemmelser. Det vises videre til Statens vegvesen sin uttalelse.</li> <li>3. Samlet sett støtter Sør- Trøndelag fylkeskommune rådmannens vurdering, i at planen bær avvente rulleringen av kommuneplanens arealdel, men setter ingen vilkår for egengodkjenning av planen.</li> </ol> |                              |                  |
| <b>Kommentar:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ok, planforslag er ikke i konflikt med allmenne friluftsinnteresser.</li> <li>2. Det er satt rekkefølgekrav om opparbeidelse ab bussholdeplass før det gis ferdigattest. Se planbestemmelse 0.0. Merknad og vilkår fra Statens vegvesen er fulgt opp i plan.</li> <li>3. Ok, ingen vilkår for egengodkjenning. Rådmann er enig i at forelagte planforslag burde ha blitt behandlet gjennom rulleringen av kommuneplanens arealdel.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                              |                  |

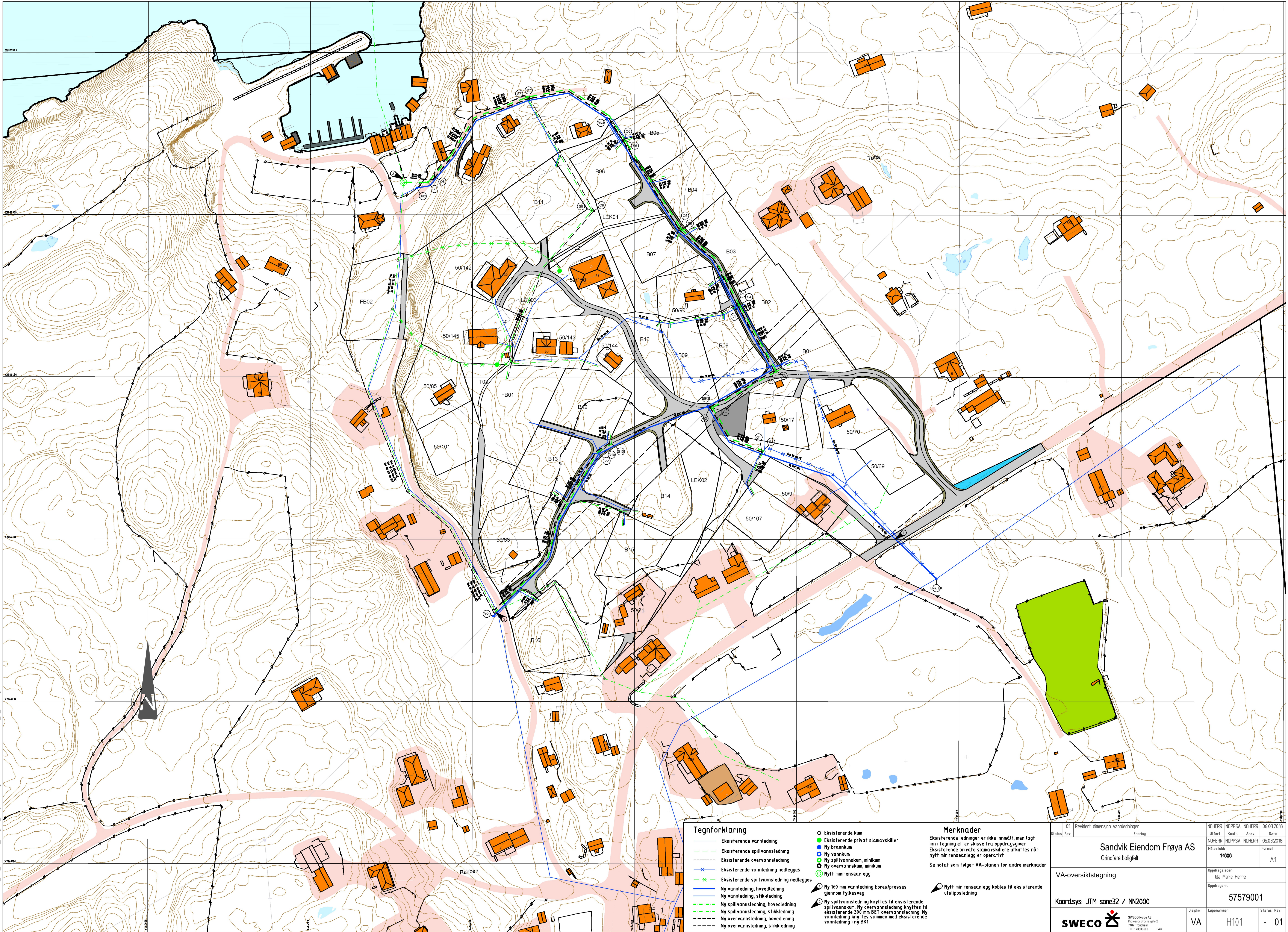
| Nr A3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Fylkesmannen i Sør- Trøndelag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Dato: 11.10.2017 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Landbruk og bygdeutvikling:</i> Vi støtter rådmannens vurdering om at planavklaringen bør avvente til rulleringen av kommuneplanens arealdel. Store deler av planforslaget har imidlertid ikke vesentlige konsekvenser for landbruksinteressene i området. Det er likevel noen mindre områder som blir berørt. Basert foreløpige beskrivelser av arealdisponeringen av de ulike landbruksparsellene, er det ingen avgjørende innvendinger til planforslaget.</li> <li>2. <i>Miljøvern:</i> Fortetting er positivt da god utnytting av arealene vil bidra til å redusere presset på mer inngrepsfrie områder andre steder i kommunen.</li> <li>3. <i>Samfunnssikkerhet:</i> Vi minner om at tilgjengelighet for utrykningskjøretøy må avklares med brannvesenet. I henhold til Veiledning til tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 11-17, skal behovet for kjørbare atkomst til og rundt byggverk og oppstillingsplasser avklares med brannvesenet mht. veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk mv.</li> <li>4. <b>Fylkesmannens konklusjon:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fylkesmannen fremmer ingen vilkår for egengodkjenning til reguleringsplanen.</li> </ul> </li> </ol> |                  |
| <b>Kommentar:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planforslag er ikke i tråd med overordnet plan, rådmann vurderte derfor at planforslaget ikke burde bli lagt ut til høring og offentlig ettersyn i forbindelse med første gangs behandling i Hovedutvalget for forvaltning den 17.08.17. Rådmann ønsket isteden å avvente rulleringen av kommuneplanens arealdel, slik at man fikk vurdert planforslaget på et mer overordnet plannivå.</li> <li>2. Tas til etterretning.</li> <li>3. Forhold knyttet opp mot utrykningskjøretøy og tekniske krav er klarert med kommunens brannvesen. Planforslaget er tilfredsstillende.</li> </ol> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |

| Nr A4                                                                                      | Eldreråd                                                                                                         | Dato: 18.10.2017 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                                                                            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eldrerådet har ingen merknader til detaljreguleringsplanen.</li> </ol> |                  |
| <b>Kommentar</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til etterretning</li> </ol> |                                                                                                                  |                  |

|                                                                                                                                                                                                |                     |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| Nr A5                                                                                                                                                                                          | Kommunalt brukerråd | Dato: 18.10.2017 |
| 1. Brukerrådet har ingen innvendinger til reguleringsplanen, men vil presisere at uteområder, inngangsparti og bygninger må utformens slik at kravene til universell utforming blir ivaretatt. |                     |                  |
| <b>Kommentar:</b><br><br>1. Tas til etterretning                                                                                                                                               |                     |                  |



"P:\31713\57579001\_VA\_Grindfara boligfelt\_Froya\12 Fagområde\VA\02 DWG\LAY\_1\_VA.dwg - Plottet: 2018-3-6 11:43:37"



#### Tegnforklaring

- Eksisterende vannledning
- Eksisterende spillvannledning
- Eksisterende overvannledning
- Eksisterende vannledning nedlegges
- Eksisterende spillvannledning nedlegges
- Ny vannledning, hovedledning
- Ny vannledning, stikkledning
- Ny spillvannledning, hovedledning
- Ny spillvannledning, stikkledning
- Ny overvannledning, hovedledning
- Ny overvannledning, stikkledning

- Eksisterende kum
- Eksisterende privat slamavskiller
- Ny brannkum
- Ny vannkum
- Ny spillvannskum, minimum
- Ny overvannskum, minimum
- Nytt minirensanlegg

- Ny 160 mm vannledning bores/presses gjennom fylkesveg
- Ny spillvannledning knyttes til eksisterende spillvannskum. Ny overvannledning knyttes til eksisterende 300 mm BET overvannledning. Ny vannledning knyttes sammen med eksisterende vannledning i ny BK1

#### Merknader

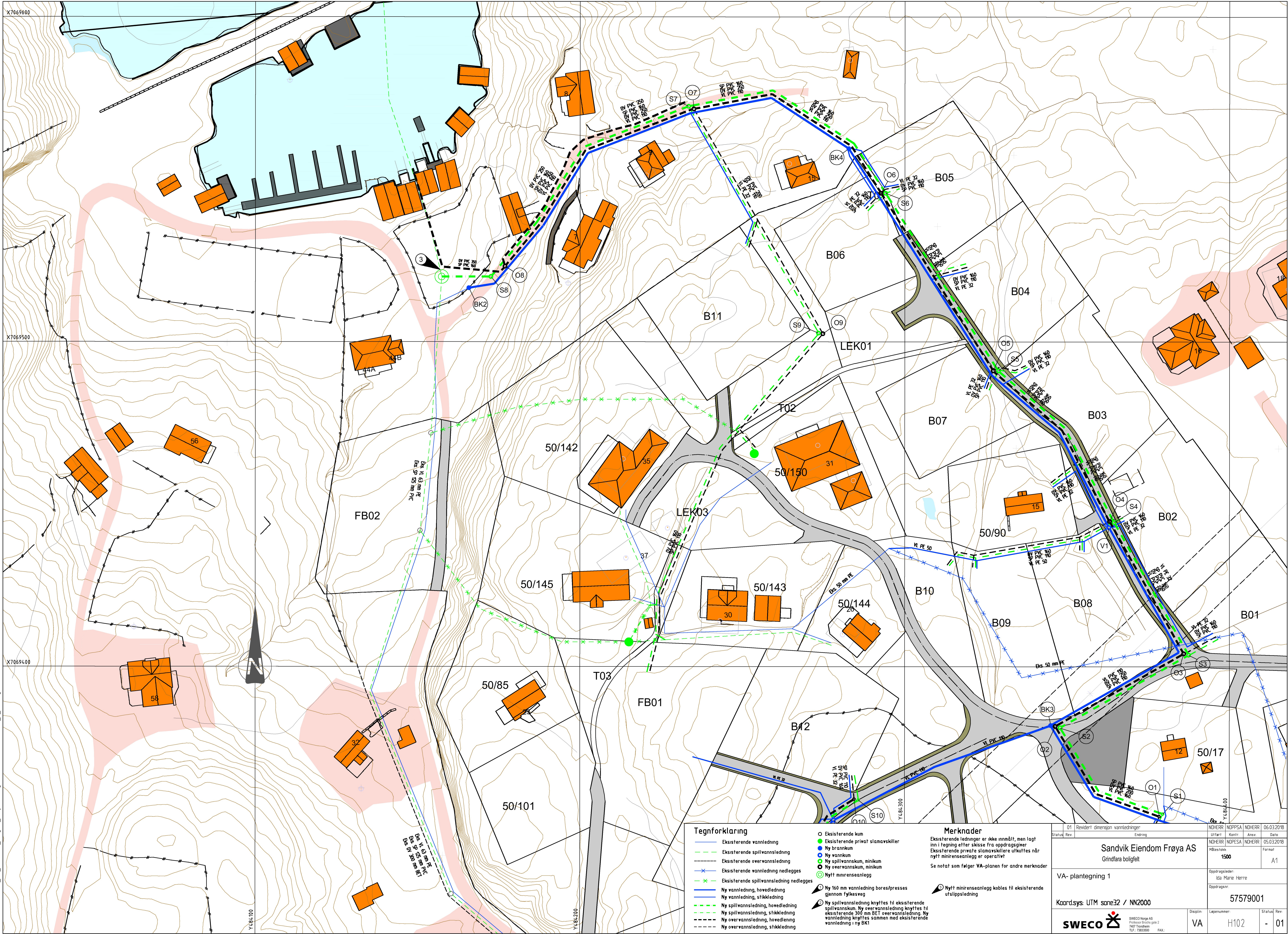
Eksisterende ledninger er ikke innmål, men lagt inn i tegning etter skisse fra oppdragsgiver. Eksisterende private slamavskillere utkultes når nytt minirensanlegg er operativt. Se notat som følger VA-planen for andre merknader.

- Nytt minirensanlegg kobles til eksisterende utslipsledning

|                                                                                       |      |                                  |         |                 |             |         |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------|---------|-----------------|-------------|---------|------------|
| Status                                                                                | 01   | Revidert dimensjon vannledninger | Endring | NOHERR          | NOPPSA      | NOHERR  | 06.03.2018 |
|                                                                                       | Rev. |                                  |         | Utformet        | Kontrollert | Ansv.   | Date       |
| Sandvik Eiendom Frøya AS                                                              |      |                                  |         | NOHERR          | NOPPSA      | NOHERR  | 05.03.2018 |
| Grindfara boligfelt                                                                   |      |                                  |         | Håndsatt        |             | Format  |            |
|                                                                                       |      |                                  |         | 1:1000          |             | A1      |            |
| VA-oversiktstegning                                                                   |      |                                  |         | Oppdragsleder:  |             |         |            |
|                                                                                       |      |                                  |         | Ida Marie Herre |             |         |            |
|                                                                                       |      |                                  |         | Oppdragsnr:     |             |         |            |
| Koordsys: UTM sone32 / NN2000                                                         |      |                                  |         | 57579001        |             |         |            |
|  |      |                                  |         | Disiplin:       | Løpnummer:  | Status: | Rev:       |
| SWECO Norge AS<br>Postboks 8000<br>7407 Trondheim<br>Tlf.: 73533000 FAX: 73533001     |      |                                  |         | VA              | H101        | -       | 01         |



"P:\31713\57579001\_VA\_Grindfara\_boligfelt\_Froya\12\_Fagomrade\VA02\_DWG\LAY\_T\_VA.dwg - Plottet: 2018-3-6 11:42:05"



#### Tegnforklaring

- Eksisterende vannledning
- Eksisterende spillvannledning
- Eksisterende overvannledning
- Eksisterende vannledning nedlegges
- Eksisterende spillvannledning nedlegges
- Ny vannledning, hovedledning
- Ny vannledning, stikkledning
- Ny spillvannledning, hovedledning
- Ny spillvannledning, stikkledning
- Ny overvannledning, hovedledning
- Ny overvannledning, stikkledning

- Eksisterende kum
- Eksisterende privat slamavskiller
- Ny brannkum
- Ny vannkum
- Ny spillvannskum, minimum
- Ny overvannskum, minimum
- Nytt minirensanlegg

- Ny 160 mm vannledning bores/presses gjennom fylkesveg
- Ny spillvannledning knyttes til eksisterende spillvannskum. Ny overvannledning knyttes til eksisterende 300 mm BET overvannledning. Ny vannledning knyttes sammen med eksisterende vannledning i ny BK1

#### Merknader

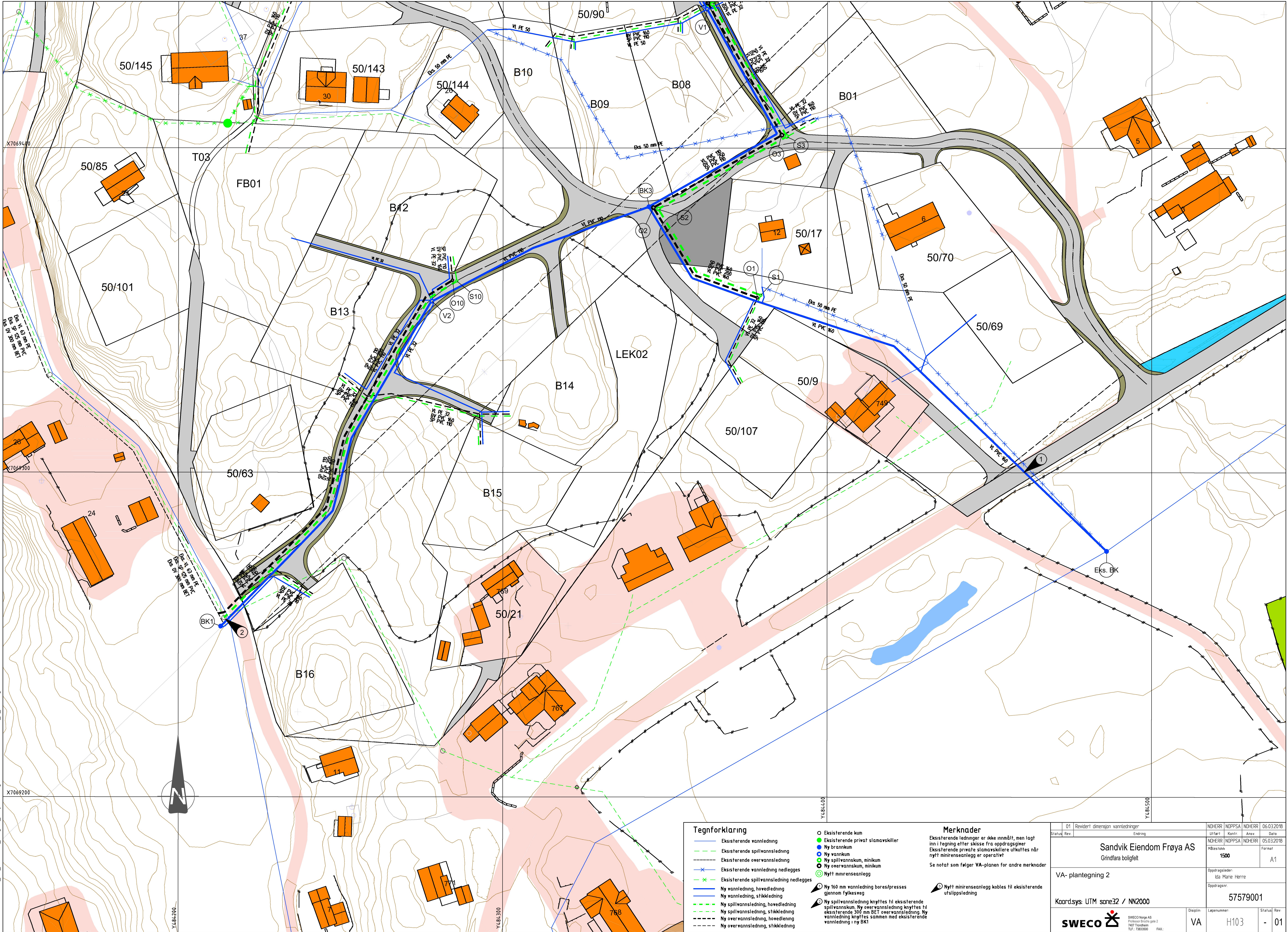
Eksisterende ledninger er ikke innmål, men lagt inn i tegning etter skisse fra oppdragsgiver.  
Eksisterende private slamavskillere utkultes når nytt minirensanlegg er operativt.  
Se notat som følger VA-planen for andre merknader.

- Nytt minirensanlegg kobles til eksisterende utslippledning

|                                                                     |                                  |        |             |        |            |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------|-------------|--------|------------|
| 01                                                                  | Revidert dimensjon vannledninger | NOHERR | NOPPSA      | NOHERR | 06.03.2018 |
| Status                                                              | Rev                              | Utført | Kontrollert | Ansv   | Date       |
| Sandvik Eiendom Frøya AS                                            |                                  |        |             |        |            |
| Grindfara boligfelt                                                 |                                  |        |             |        |            |
| VA- plantegning 1                                                   |                                  |        |             |        |            |
| Koordsys: UTM sone32 / NN2000                                       |                                  |        |             |        |            |
| SWECO Norge AS                                                      |                                  |        |             |        |            |
| SWECO Norge AS<br>Postboks 1000<br>7407 Trondheim<br>Tlf.: 74003000 |                                  |        |             |        |            |
| FAX:                                                                |                                  |        |             |        |            |
| Disiplin                                                            | Løpnummer                        | Status | Rev         |        |            |
| VA                                                                  | H102                             | -      | 01          |        |            |



"P:\31713\57579001\_VA\_Grindfara boligfelt\_Froya\2 Fagområde\VA02 DWGLAY\_T\_VA.dwg - Plottet: 2018-3-6 11:40:26"



#### Tegnforklaring

- Eksisterende vannledning
- Eksisterende spillvannledning
- Eksisterende overvannledning
- Eksisterende vannledning nedlegges
- Eksisterende spillvannledning nedlegges
- Ny vannledning, hovedledning
- Ny vannledning, stikkledning
- Ny spillvannledning, hovedledning
- Ny spillvannledning, stikkledning
- Ny overvannledning, hovedledning
- Ny overvannledning, stikkledning

- Eksisterende kum
- Eksisterende privat slamavskiller
- Ny brannkum
- Ny vannkum
- Ny spillvannskum, minimum
- Ny overvannskum, minimum
- Nytt minirensanlegg
- Ny 160 mm vannledning bores/presses gjennom fylkesveg
- Ny spillvannledning knyttes til eksisterende spillvannskum. Ny overvannledning knyttes til eksisterende 300 mm BET overvannledning. Ny vannledning knyttes sammen med eksisterende vannledning i ny BK1

#### Merknader

- Eksisterende ledninger er ikke innmål, men lagt inn i tegning etter skisse fra oppdragsgiver.
- Eksisterende private slamavskillere utkultes når nytt minirensanlegg er operativt.
- Se notat som følger VA-planen for andre merknader.
- Nytt minirensanlegg kobles til eksisterende utslippsledning

|        |    |                                  |         |                                 |        |        |            |
|--------|----|----------------------------------|---------|---------------------------------|--------|--------|------------|
| Status | 01 | Revidert dimensjon vannledninger | Endring | NOHERR                          | NOPPSA | NOHERR | 06.03.2018 |
| Rev    |    |                                  |         | Utført                          | Kontr. | Ansv.  | Date       |
|        |    |                                  |         | NOHERR                          | NOPPSA | NOHERR | 05.03.2018 |
|        |    |                                  |         | Hilsestikk                      |        | Format |            |
|        |    |                                  |         | 1500                            |        |        | A1         |
|        |    |                                  |         | Oppdragsleder:                  |        |        |            |
|        |    |                                  |         | Ida Marie Herre                 |        |        |            |
|        |    |                                  |         | Oppdragsnr:                     |        |        |            |
|        |    |                                  |         | 57579001                        |        |        |            |
|        |    |                                  |         | Koordsys: UTM sone32 / NN2000   |        |        |            |
|        |    |                                  |         | SWECO                           |        |        |            |
|        |    |                                  |         | SWECO Norge AS                  |        |        |            |
|        |    |                                  |         | Postboks 100, 2007 Sandnessjøen |        |        |            |
|        |    |                                  |         | 7407 Trondheim                  |        |        |            |
|        |    |                                  |         | Tlf: 74033000                   |        |        |            |
|        |    |                                  |         | Fax: 74033000                   |        |        |            |
|        |    |                                  |         | Disiplin:                       |        |        |            |
|        |    |                                  |         | VA                              |        |        |            |
|        |    |                                  |         | Lepenummer:                     |        |        |            |
|        |    |                                  |         | H103                            |        |        |            |
|        |    |                                  |         | Status:                         |        |        |            |
|        |    |                                  |         | Rev:                            |        |        |            |
|        |    |                                  |         | -                               |        |        |            |
|        |    |                                  |         | 01                              |        |        |            |