REGULERINGSPLAN – Detaljregulering for

Øvergården omsorgsboliger (Plan ID: 5014 202601)

Merknadsbehandling etter varsel om oppstart

Det er innkommet 7 uttalelser i perioden fra **16.03.2026 til 27.04.2026**, fordelt i:

A. Myndigheter/andre offentlige foretak mv. (6 stk)

B. Utbyggingsinteresser og enkeltpersoner (1 stk)

C. Lag og foreninger mv. (0 stk)

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

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Vurdering i plan
(A) DSB	20.03.2026	Viser til at Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i plansaker. DSB vi gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig. Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.	Plansaken gjelder ikke virksomhet omfattet av storulykkeforskriften eller områder der DSB has innsigelseskompetanse. Tatt til etterretning, ingen videre oppfølging opp mot DSB er nødvendig for denne saken.
(A) Frøya kommune	22.03.2026	Må hensynta tilstrekkelig areal og vilkår som settes fra renovatør for avfallshåndtering. Statens vegvesens håndbok N100 skal legges til grunn for planarbeidet.	Tatt til etterretning.

(A) Trøndelag fylkeskommune	24.03.2026	Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget. Området er stort sett bebygd fra tidligere. Vi foreslår at følgende tekst settes inn i reguleringsplanens generelle bestemmelser: «Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.»	Tatt til etterretning og fulgt opp gjennom bestemmelsene.
(A) Mattilsynet	20.04.2026	Mattilsynet støtter Frøya kommune i at det skal dokumenteres i planbeskrivelsen tilstrekkelig vannforsyning. Forutsetter at det i vann- og avløpsplan må konkretiseres hvordan kapasitet på levering av drikkevann blir tilstrekkelig. Det må foreligge en teknisk plan for vann og avløp (VA-plan) før det gis tillatelse til tiltaket.	Tatt til etterretning og ivaretatt gjennom VAO-plan vedlagt plansaken.
(A) Statens vegvesen	27.04.2026	Statens vegvesen forventer at det i planbeskrivelsen og ROS-analysen vurderes hvordan planforslaget vil påvirke trafikken på omkringliggende vegnett. Vi forutsetter at trafikksikkerhet og framkommelighet blir prioritert. Adkomst for nødetater til planområdet må ivaretas, og gode renovasjonsløsninger skal sikres. Vi viser til våre vegnormaler som må ligge til grunn for utforming av veg og dennes sideområder. Geometrisk utforming av veg, avkjørsler/kryss, frisiktsoner og andre krav må gå frem av bestemmelsene. Hensynet til universell utforming skal vurderes og ivaretas så langt dette lar seg gjøre i planlegging av alle nye veger og gater, inkludert gang- og sykkelløsninger, knutepunkter og holdeplasser.	Tatt til etterretning.
(A) Statsforvalteren i Trøndelag	20.04.2026	Ingen merknader til oppstartsvarselet med tanke på landbruksinteresser. Vi viser til statlige planretningslinjer for klima og energi. Disse må følges opp i planarbeidet. Planen må innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og tiltak for mer effektiv og miljøvennlig energibruk, samt ivareta klimatilpasning som hensyn. Planbeskrivelse og	Landbruk er omtalt i planbeskrivelsen. Det er utarbeidet eget klima-notat som redegjør for disse forholdene. De viktigste punktene er innatt i planbeskrivelsen og omtalt der.

		saksframlegg skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivaretatt. Det må legges vekt på høy arealutnyttelse og effektive parkeringsløsninger. Vi støtter kommunen i å redusere andelen parkering, og at det i stedet ses på muligheter for samordning med andre nærliggende bygg. Vi anbefaler at VAO-plan med beskrivelse av overvannshåndtering legges ved til høring. Overvannshåndtering bør ses i sammenheng med gjenåpning av vassdrag og grønne flater og vegetasjon i planområdet. Det er registrert en rekke rødlistede arter i og i nærheten av planområdet, som kritisk truet vipe, sterkt truet storspove, og sårbare arter som kornkråke, gråmåke, fiskemåke m.fl. Påvirkning på disse artene må vurderes og hensyntas, jf. naturmangfoldloven §§ 8-12. Planområdets grønne preg bør videreføres. Flere trær innenfor området inngår i en sammenhengende grønn korridor som strekker seg utover plangrensen. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart, både av hensyn til biologisk mangfold og som et bidrag til overvannshåndtering. Dette må sikres gjennom plankart og/eller bestemmelser. Dersom eksisterende vegetasjon skal fjernes, må effekten av dette vurderes som en del av naturmangfoldloven §§ 8-12. Planen må inkludere en vurdering av fare for spredning av fremmede arter, samt tiltak for å forhindre dette. Tiltakshaver skal vurdere om det er forurensning i grunnen der det skal bygges og graves. Dersom det er, eller er mistanke om forurenset grunn skal tiltakshaver undersøke grunnen. Hvis det er forurensing i området, skal tiltakshaver lage en tiltaksplan. Planforslaget må vise hvor midlertidige rigg- og anleggsområder skal være, hva de påvirker og hvordan disse områdene skal se ut når anleggsperioden er avsluttet.	Tatt til etterretning. Planbeskrivelsen redegjør for noe redusert parkeringsdekning sammenlignet med kommuneplanens krav, der bl.a. samordning av parkering for planområdet er en løsning. VAO-plan er vedlagt plansaken, de viktigste momentene er inntatt i planbeskrivelsen. Naturmangfold og vurderinger etter nml. §§ 8-12 er inntatt i planbeskrivelsen. Planforslaget får begrenset negativ virkning på naturmangfold. Inngrep skal gjennomføres med miljøforsvarlige metoder. Tatt inn generell bestemmelse om at spredning av fremmede arter skal forhindres. Tatt til etterretning, ingenting som tilsier at det er forurenset grunn innenfor planområdet. Dette med bakgrunn i tidligere bruk og aktivitet innenfor området. Omtalt i planbeskrivelsen, ikke behov for egne arealer til rigg- og anleggsområde.

		I den grad tiltaket gir støy og utslipp til luft, eller legges til et område som utsettes for dette, skal retningslinjene for støy T-1442, veileder (M-2061) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 legges til grunn for planforslaget. Grenseverdier skal overholdes. Det er viktig at bygge – og anleggsfasen planlegges nøye, og bestemmelsene bør stille krav om en plan for gjennomføringen, som sikrer tema som støy, luftkvalitet, trafikksikkerhet og opprettholdt universell fremkommelighet. Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6.3 i T-1520 og kapittel 6, tabell 4 og 5 i T-1442/2021 må sikres i bestemmelsene. Vi ber om at medvirkning fra Rådet for personer med nedsatt funksjonsevne og eldrerådet synliggjøres i planbeskrivelsen. Videre ber vi om at det legges ved en oversikt over det langsiktige behovet for omsorgsboliger, og at kommunen tydeliggjør det boligsosiale arbeidet i planbeskrivelsen. Bestemmelsene bør i tillegg sikre krav til universell utforming, hensiktsmessig størrelse på boenhetene og andre viktige kvalitetskriterier – herunder tilstrekkelige uteoppholdsarealer og krav til andel solbelyst uteoppholdsareal på nøkkeltidspunkt. Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Risiko- og sårbarhetsanalysen bør også baseres på kommunens egen helhetlige risiko og sårbarhetsanalyse samt en forutgående klimasårbarhetsanalyse.	Tatt til etterretning. Grenseverdier for støy og utslipp er inntatt i planen og sikret gjennom bestemmelsene. Inntatt bestemmelse om plan for gjennomføring og at dette skal foreligge til IG. Tatt til etterretning. Er bestemmelser om UU i planen, men på et mer generelt nivå. Detaljerte bestemmelser om størrelse på boenhetene er utelatt da dette henger sammen med type bygg som skal bygges. Krav til MUA er sikret, krav til solbelysning er utelatt da det begrenser utbyggingsmulighetene i for stor grad. Inntatt med generell bestemmelse om temaet. ROS-analyse ligger vedlagt planbeskrivelsen og er omtalt i planbeskrivelsen.
(B) Nabo, Rune Midtsian	19.03.2026	Sendt inn spørsmål på vegne av Skagan Utvikling AS, naboeiendommen 21/133 mot sør. - Er tomta 21/133 kommunen kunne ha bruk for? - Kan tomta 21/133 inntas i planen for å regulere inn en 4-mannsbolig? - Er det planlagt vei inni feltet som 21/133 kan benytte?	Kommunen har ikke bruk for 21/133. Planen skal legge til rette for kommunal tjenesteyting, andre formål og eiendommer inntas ikke. Ikke planlagt vei til 21/133 ut over det som gjøres i Øverveien.