FRØYA KOMMUNE
Kraft og mangfold

Planbeskrivelse

Detaljregulering for

Øvergården omsorgsboliger
Plan ID: 5014 202601

Datert: 19.10.2026



FRØYA KOMMUNE
Kraft og mangfold

Innhold

1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSINGER 4

1.1 Sammendrag og hensikt 4

1.2 Nøkkelopplysninger 4

2. BAKGRUNN 4

2.1 Planstatus og rammebetingelser 5

2.1.1 Overordnede planer 5

2.1.2 Reguleringsplaner 6

2.2 Beliggenhet og avgrensning 8

2.3 Stedets karakter og landskapsverdier 9

2.4 Kulturminner og kulturmiljø 11

2.5 Blågrønne verdier 11

2.5.1 Landbruk 11

2.5.2 Naturmangfold 11

2.6 Sosial infrastruktur 12

2.6.1 Rekreasjon og friluftsliv 12

2.6.2 Tjenester – utdanning, helse og andre 12

3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 12

3.1 Reguleringsformål 13

3.1.1 Bebyggelse og anlegg 13

3.1.2 Samferdselsanlegg og Teknisk infratruktur 13

3.1.3 GRØNNSTRUKTUR 13

3.1.4 Arealoppgave 14

3.2 Hensynssoner 15

3.3 Bebyggelser 15

3.3.1 Plassering og utforming 15

3.3.2 Teknisk – utnyttelse og høyder 16

3.3.3 Midlertidige rigg- og anleggsområder 16

3.4 Uteoppholdsareal 16

3.4.1 Beskrivelse 16

3.4.2 Sol/skyggeforhold, kriminalitetsforebygging og helse 17

3.5 Samferdsel 18

3.5.1 Veg – Adkomst og trafikkforhold 18

3.5.2 Myke trafikanter 18

3.5.3 Universell utforming 19
3.5.4 Parkering 19
3.5.5 Kollektivtilbud 20
3.5.6 Varelevering og atkomst for store kjøretøy 20
3.6 Vannforsyning- og avløp 21
3.7 Miljø 22
3.7.1 Energi og klima 22
3.7.2 Renovasjon 23
3.7.3 Naturmangfold og landbruk 23
3.7.4 Eksisterende Grønnstruktur 25
3.8 Risiko og sårbarhet – vurdering og avbøtende tiltak 26
3.8.1 Ustabile grunnforhold 26
3.8.2 Vind og nedbør 26
3.8.3 Radon 27
3.8.4 Sårbar fauna/rødlistearter 27
3.8.5 Vannforsyning i området 27
3.8.6 Avløp/overvann 27
3.8.7 Etablering av helse- og omsorgsinstitusjon 27
3.8.8 Slukkevann 28
3.9 Rekkefølgebestemmelser 28
4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING 28
5. KONSEKVENSUTREDNING 32
6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET 33
6.1 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen 33
6.2 Konsekvenser for næringsinteresser 33
6.3 Konsekvenser for naboer 33
6.4 Barn og unges interesser 33
6.5 Interessekonflikter 33
6.6 Samlet vurdering 34

1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSINGER

1.1 SAMMENDRAG OG HENSIKT

Hensikten med planarbeidet er å etablere nye tilrettelagte boliger/omsorgsleiligheter på eiendommen 21/214. Samtidig ønsker en å innlemme eksisterende kommunale eiendommer i dette området, som benyttes til tilsvarende formål dag.

1.2 NØKKELOPPLYSNINGER

Gårds- og bruksnummer:	21/92, 21/100, 21/214, 21/235, 21/67, 21/271, 21/215		
Plannavn:	Detaljregulering for Øvergården omsorgsboliger		
Plan id:	5014 202601	**Saksnummer:**	26/307
Forslagsstiller:	Solva AS/Frøya kommune	**Plankonsulent:**	ON arkitekter og ingeniører AS
Plantype:	Detaljreguleringsplan	**Tiltakshaver:**	Frøya kommune
Sentrale grunneiere:	Frøya kommune		
Planens hovedformål:	Tjenesteyting	**Planområdets størrelse:**	Ca. 14 daa
Grad av utnytting:	50-70 %-BYA	**Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:**	

2. BAKGRUNN

Frøya kommune ønsker å etablere rundt 10 nye omsorgsboliger for personer med funksjonsnedsettelser. Kommunens eiendom gnr. 21 bnr. 214 sørvest for Frøya kommunehus på Sistranda er vurdert som den mest aktuelle tomten for etablering av nye omsorgsboliger. Eiendom gnr. 21 bnr. 214 er bebygd fra før og utbygging av nye boenheter medfører enten riving eller ombygging av eksisterende bygningsmasse. Eksisterende bebyggelse ble etablert i 1991 som Øvergården bofellesskap i forbindelse med den nasjonale HVPU-reformen. Gjennom planprosessen er bygget vurdert til å være i svært dårlig teknisk forfatning. Det oppfyller ikke dagens krav til universell utforming, og heller ikke beboernes behov eller arbeidsplassforskriftens krav til fysisk arbeidsmiljø.

Bare en mindre del av eiendommen gnr. 21 bnr. 214 inngår i dag i noen reguleringsplan. Videre utvikling av eiendommen fordrer derfor at det utarbeides en reguleringsplan. Kommunen eier også flere andre eiendommer i samme området. Flere av disse inngår heller ikke i noen reguleringsplan, mens noen mindre arealer er regulert til formål som ikke gjenspeiler dagens bruk. Med bakgrunn i dette har en valgt å innlemme disse eiendommene i planarbeidet, selv om det ikke foreligger planer om ny bygging her på nåværende tidspunkt. Ønske om en helhetlig plan for området er også lagt til grunn. En har derfor valgt å innlemme deler av Øverveien i planen.

Da det foreligger utbyggingsplaner for kun deler av planområdet vil en legge opp til å utarbeide et plankart med noe lavere detaljgrad slik at utvikling av området i større grad vil skje gjennom planbestemmelsene. For eiendommen gnr. 21 bnr. 214 planlegges det for et konkret byggeprosjekt parallelt med planarbeidet, og skisser og illustrasjoner som utarbeides gjennom planprosessen vil ha hovedfokus på denne eiendommen med tilknyttet og nødvendig infrastruktur. Resterende arealer reguleres og illustreres hovedsakelig som bygget.

2.1 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

	Fylkes(del)plan/regionale planer (Forhold som ikke er innarbeidet i kommuneplanen)	
X	**Kommuneplanens arealdel**	Kommuneplanens arealdel 2022 – revidert næringsarealer
X	**Kommunedelplan**	Kommunedelplan Sistranda, 01.10.2018
	Områdeplan	
X	**Reguleringsplaner som blir berørt**	Herredshus, Helsesenter, 07.08.1982 Reguleringsplan for Sistranda høydebasseng, 25.02.2021 Mindre endring - reguleringsplan for Heia, 03.05.2023
X	**Planer som grenser til planforslaget**	Reguleringsplan for Øvre Midtsian gnr 21 bnr 245 mfl. 25.03.2021

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan/gjeldende reguleringsplan		
X	**Ja**	**Merknad:** Samsvar med KPA
X	**Nei**	**Merknad:** Noen endring i forhold til gjeldende reguleringsplan

Planer som skal oppheves og erstattes	
Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	
Planen vil erstatte deler av følgende plan	Herredshus, Helsesenter, 07.08.1982 Reguleringsplan for Sistranda høydebasseng, 25.02.2021 Mindre endring - reguleringsplan for Heia, 03.05.2023

Andre førende planer og retningslinjer

- Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027
- Strategisk boligplan 2024-2030
- Kommunedelplan for trafikksikkerhet 2022-2025
- Kommunal risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) 2020
- Retningslinjer for lekeplasser i Frøya kommune

- Regional plan for arealbruk i Trøndelag 2021–2030
- Regional plan for energiomstilling i Trøndelag

- Statlige planretningslinjer for klima og energi
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).

2.1.1 OVERORDNEDE PLANER

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

Når det gjelder andre overordnede kommunale føringer så kan det nevnes at planlagt utbygging av Øvergården er i tråd med boligsosial plan for Frøya kommune, og strategien «Morgendagens omsorg».

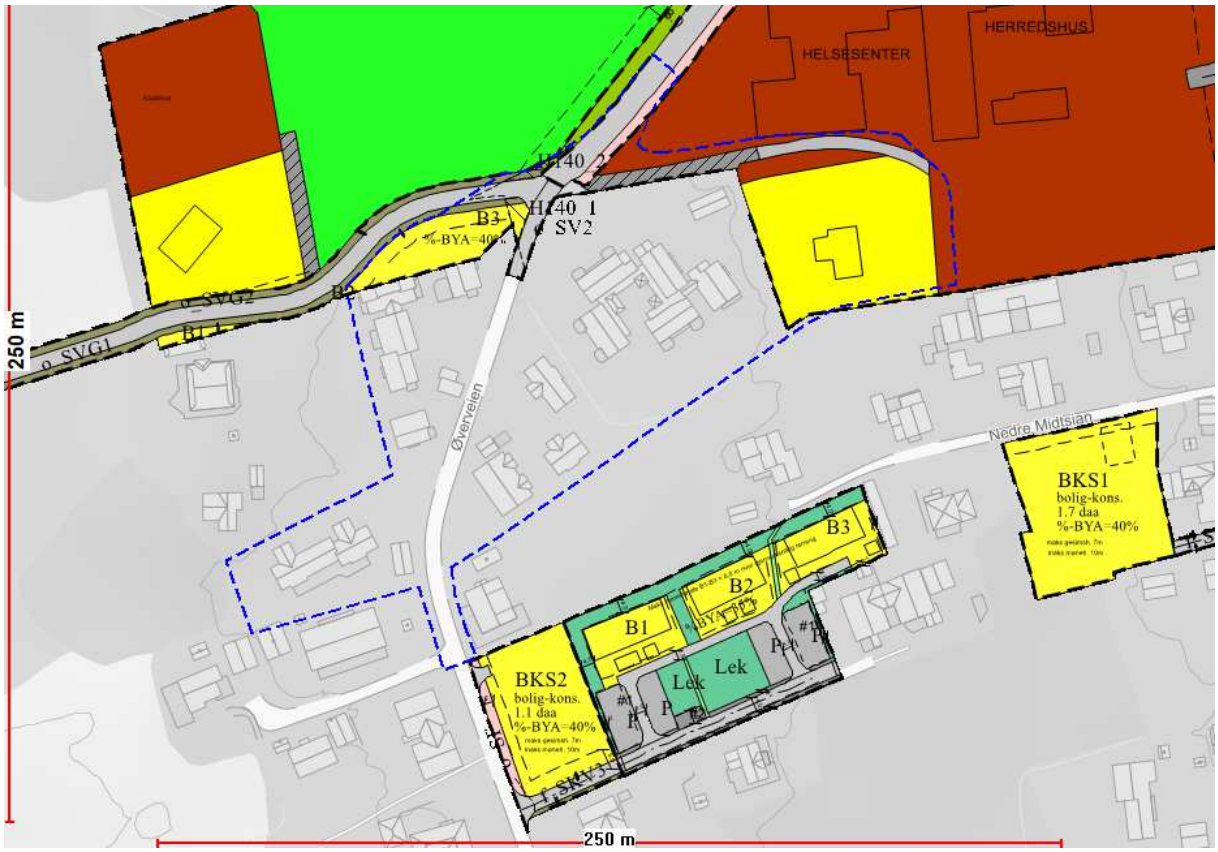
2.1.2 REGULERINGSPLANER

Herredshus, Helsesenter, 07.08.1982
Planforslaget erstatter deler av denne planen, men endringen vil ikke ha konsekvenser for planen for øvrig. Endringer gjelder hovedsakelig endring av formål fra bolig til tjenesteyting på eiendommen 21/100.

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

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

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



Figur 1. Kartutsnitt som viser eksisterende reguleringsplaner. Planområdet er markert med blå stiplet linje.

Planforslaget vurderes til å tilpasse seg og hensynta eksisterende planer og bidrar til at området kan forvaltes mer helhetlig.

Ved vedtak av planen vil det bli liggende igjen en mindre stripe av reguleringsplanen Herredshus, Helsesenter fra 1982 (se kartutsnitt under). Dette grunnet avvik mellom planens avgrensing og eiendomsgrensen i dette området. Dette skyldes med stor sannsynlighet at grensen er endret etter at planen ble vedtatt i 1982. Dette bør det ryddes opp i, men en ser det som lite hensiktsmessig at dette arealet tas inn i reguleringsplan for Øvergården, da naturlig formål her vil være boligbebyggelse. En anbefaler derfor at dette arealet endres via forenklet prosess iht. pbl § 12-14, noe som kan gjøres parallelt med behandling av reguleringsplan for Øvergården omsorgsboliger.



Figur 2. Kartutsnitt som viser gjenværende reguleringsplan.

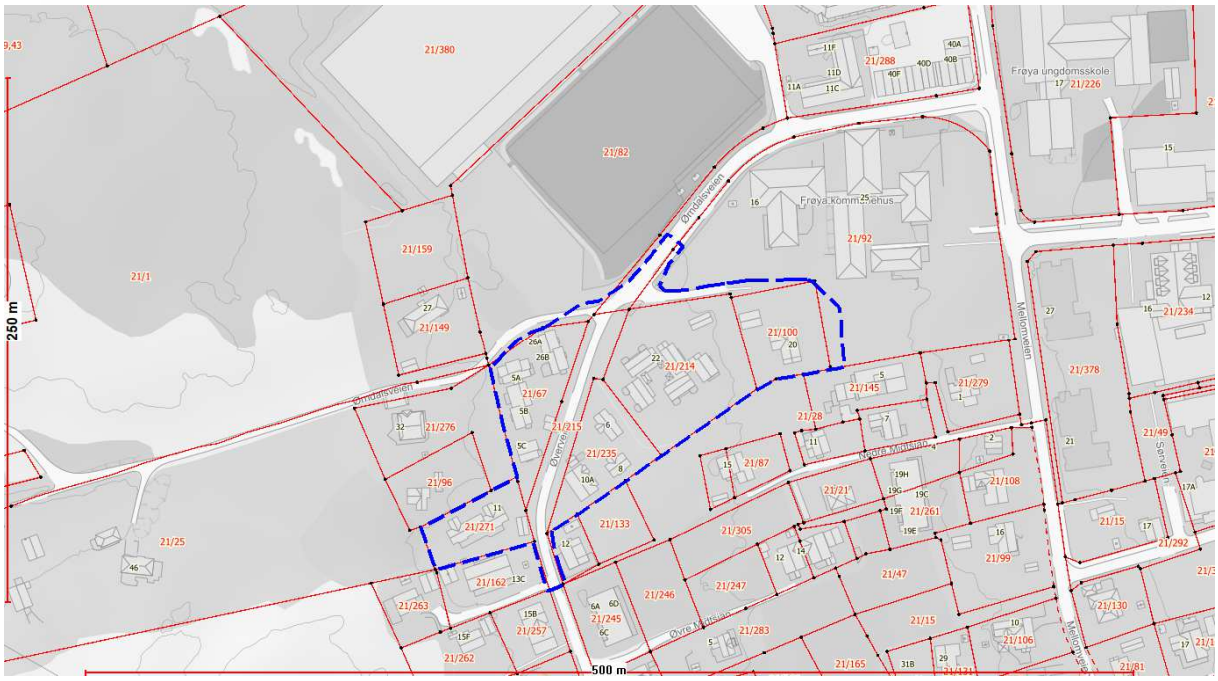
2.2 BELIGGENHET OG AVGRENSNING

Planområdet ligger sentralt på Sistranda, rett sørvest for Frøya kommunehus. Herfra er det gangavstand til de fleste servicefunksjoner lokalisert på Sistranda.



Figur 3. Oversiktskart. Planområdet markert med rød prikk.

Forslag til planavgrensning er tilpasset eksisterende planer i området, eksisterende samferdsels-anlegg og eiendomsgrenser.



Figur 4. Kart som viser avgrensing av planområdet. Datert 22.05.2026

2.3 STEDETS KARAKTER OG LANDSKAPSVERDIER

Planområdet ligger sentralt på Sistranda, rett sørvest for Frøya kommunehus. Området har en strategisk beliggenhet med kort gangavstand til sentrale servicefunksjoner som handel, skole, barnehage og offentlige tjenester, samlet i Sistranda sentrum. Lokaliseringen gir god tilgjengelighet til viktige funksjoner og bidrar til å styrke området som del av et kompakt og funksjonelt tettsted. Øverveien går gjennom planområdet, men området er ikke støyutsatt grunnet lav ÅDT.

Planområdet inngår i et kystnært, småskalapreget landskap, med nærhet til sjøen i øst og åpne, lavereliggende natur- og myrområder i vest. Terrenget fremstår som svakt kupert med små høydeforskjeller, hvor utbyggingsområdene i hovedsak er lagt på relativt plane, opparbeidede flater.

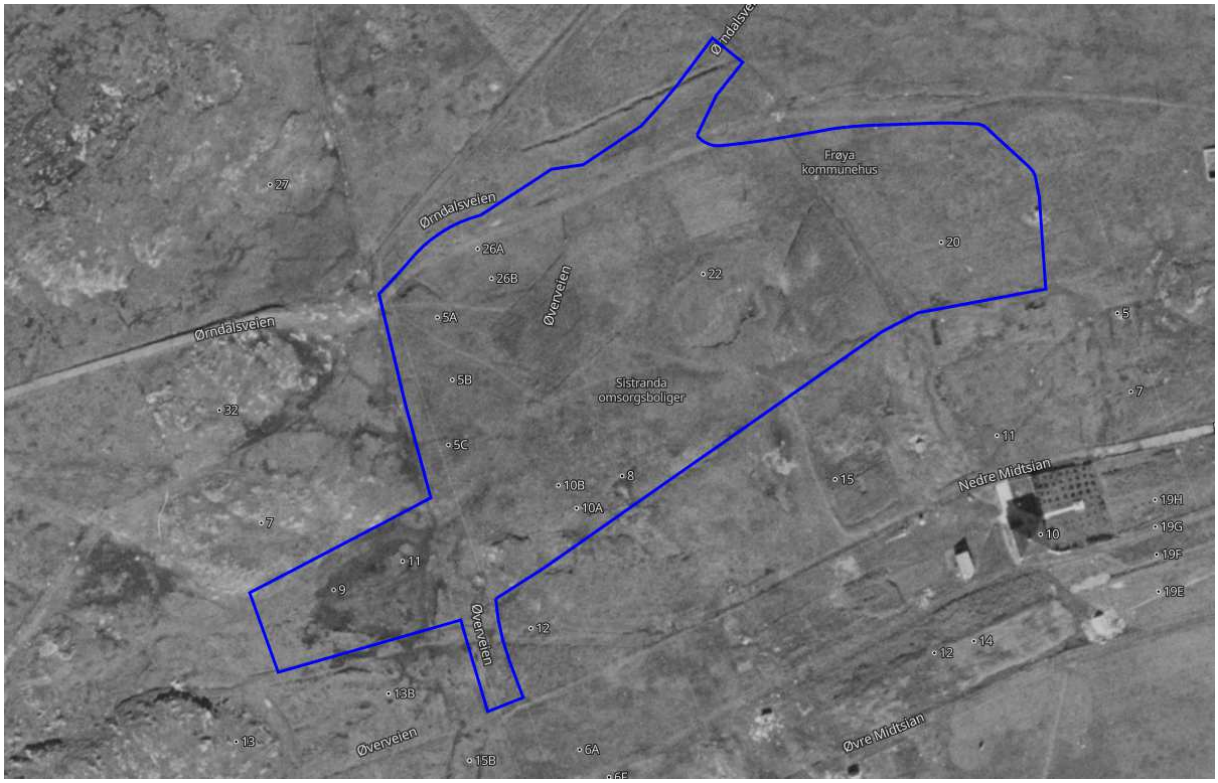
Tradisjonelt har landskapet på Frøya vært preget av åpne myr- og kystlyngheilandskap med begrenset naturlig skogdekning. Dagens innslag av trevegetasjon på Sistranda og andre deler av Frøya skyldes i stor grad grøfting, oppdyrking og etablering av leplantinger gjennom 1900-tallet. Sitkagran, vrifuru og andre robuste treslag har blitt benyttet for å skape skjerming i et værutsatt kystklima, og har flere steder gitt opphav til de skogpregede områdene som finnes i dag.

Planområdet har også med stor sannsynlighet opprinnelig bestått av myr og kystlynghei. Ut fra historiske bilder og flyfoto fremgår det at det her ble drenert og ryddet for å legge til rette for et mer intensivt jordbruk på 1950- og 1960-tallet. Fra 1980-tallet og frem til i dag har området gradvis blitt bygget ut med ulike typer bebyggelse og tilhørende infrastruktur, noe som har endret landskapskarakteren fra et åpent natur- og jordbruksområde til et mer sammensatt utbyggingsområde.

Selv om landskapet i randsonene fremdeles er preget av åpen og sparsom vegetasjon, viser området rundt planområdet en større grad av grønnstruktur. Innenfor og i direkte tilknytning til

planområdet finnes sammenhengende partier med etablert vegetasjon, bestående av trær, busker og opparbeidede grøntarealer. Denne vegetasjonen bidrar til å myke opp overgangen mellom bebyggelse og omkringliggende landskap, og gir området en mer grønn og delvis skjermet karakter.

Mot vest og sør sees fortsatt større sammenhengende naturarealer med myr- og bergpreg, mens bebyggelsen er konsentrert langs interne veger og i tilknytning til hovedvegstruktur. Mot øst åpner landskapet seg mot sjøen, noe som gir lange siktlinjer og visuell kontakt med kystsonen. Den eksisterende vegetasjonen innenfor planområdet demper noe av den visuelle eksponeringen, men området oppleves fortsatt som relativt åpent i en større landskapssammenheng.



Figur 5. Ortofoto fra 1954. Blå linje viser planens avgrensing. Kilde: Norge i Bilder/Kommunekart.com

Selve planområdet er i hovedsak allerede bebygd, og består for det meste av omsorgsrelatert boligbebyggelse. Bebyggelsen er oppført fra 1980-tallet og frem til i dag, og representerer en jevn utvikling over tid.

I nærområdet dominerer Frøya kommunehus som et større, offentlig bygningsvolum. Bygningen har en horisontal utforming og lav høyde (om lag 2 etasjer), med moderne og funksjonell arkitektur. Fasadeløsningene er preget av repetisjon og en tydelig struktur, med nøktern materialbruk og mørke fargetoner. Bygget fremstår som et markant element i landskapet, særlig på grunn av sin størrelse og åpne plassering, og er orientert mot tilhørende parkerings- og trafikkarealer.

Innenfor planområdet består bebyggelsen hovedsakelig av omsorgsboliger, supplert av annen boligbebyggelse i nærområdene. Den eksisterende bebyggelsen kjennetegnes av relativt lave og enkle bygningsvolumer, hovedsakelig med én etasje, men enkelte to etasjers bygg finnes også. De fleste hus har saltak med moderat takvinkel og trekledning som dominerende fasademateriale.

Bebyggelsen har et uttrykk som i stor grad bygger på tradisjonelle norske bygningstrekk, med enkle former og funksjonell utforming. Samtidig bærer den preg av moderne standard og tilpasning til omsorgsformål.

Boligene er organisert langs interne veger og tunstrukturer, med tilhørende uteoppholdsarealer og grøntområder. Sammen med vegetasjonen i området bidrar dette til en mer oppbrutt og menneskelig påvirkning enn det man finner i de åpne landskapsområdene rundt.

Bebyggelsen er i stor grad tilpasset terrenget ved at den følger eksisterende vegstruktur og naturlige høydekurver, men fremstår samtidig som tydelig plassert på opparbeidede og bearbeidede flater.

Den etablerte vegetasjonen i og rundt planområdet spiller en viktig rolle i samspillet mellom bebyggelse og landskap. Trær og grøntarealer bidrar til å dempe visuell eksponering og gi området en mer skjermet karakter.

Samtidig gjør det overordnede åpne landskapsrommet at både boligbebyggelsen og kommunehuset likevel er synlige fra omkringliggende områder og veger. Tekniske anlegg, parkeringsarealer og veger utgjør en tydelig del av områdets struktur, særlig i tilknytning til kommunehuset, og bidrar til et mer urbant preg lokalt.

2.4 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

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

2.5 BLÅGRØNNE VERDIER

2.5.1 LANDBRUK

Ingen områder brukt til landbruk. Planområdet grenser heller ikke til landbruksarealer.

2.5.2 NATURMANGFOLD

Planområdet er et allerede utbygd og transformert område med begrensede registrerte naturverdier, men med enkelte elementer av betydning i en lokal sammenheng. Naturgrunnlaget består av et kystslettelandskap med våtmarkspreg, som historisk har vært dominert av myr og kystlynghei, men som i dag i stor grad er omdisponert til bebyggelse, samferdsel og opparbeidede arealer. Arealressurskartleggingen viser en sammensatt arealbruk med innslag av bebygde flater, veger, mindre arealer med myr, skog og åpen fastmark, noe som indikerer at det fortsatt finnes fragmenter av opprinnelig naturgrunnlag i og rundt området.

Det er ikke registrert naturtyper av særlig verdi eller verneområder innenfor selve planområdet, og området fremstår derfor ikke som spesielt verdifullt i regional eller nasjonal sammenheng. Samtidig er det registrert en rekke fuglearter med nasjonal forvaltningsinteresse i nærområdet, blant annet storspove, vipe, hettemåke og flere måkearter og spurvefugler. Registreringene er knyttet til et større geografisk område og naturlige omgivelser rundt, men viser at landskapet som helhet har betydning som leveområde for fugl, særlig knyttet til åpne arealer og våtmarksnære miljøer.

Innenfor planområdet og i tilknytning til eksisterende bebyggelse finnes det også etablerte grøntarealer med trær og buskvegetasjon. Disse har ikke status som kartlagte naturtyper, men bidrar til lokal økologisk funksjon ved å gi leveområder og skjul for fugl og smådyr, samt fungere

som grønne forbindelser i et ellers utbygd område. Vegetasjonen har også noe betydning for landskapsopplevelse og mikroklima. Samlet sett er naturverdiene i området i stor grad knyttet til restarealer av tidligere naturtyper og til det omkringliggende landskapet, snarere enn til planområdet. Området fremstår som påvirket og fragmentert, men med enkelte grønne kvaliteter og økologiske funksjoner.

2.6 SOSIAL INFRASTRUKTUR

2.6.1 REKREASJON OG FRILUFTSLIV

Planområdet har god tilgang til rekreasjons- og friluftsmuligheter, både i nærområdet og i tilknytning til større sammenhengende naturområder. Innenfor og nær planområdet finnes opparbeidede grøntarealer med trær og vegetasjon, som bidrar til oppholdskvaliteter, uformelle møteplasser og mulighet for rekreasjon i trygge omgivelser.

I gangavstand fra området ligger også større åpne landskapsrom og friluftsarealer i randsonen av tettstedet. Disse gir gode muligheter for turer, opphold og naturnær aktivitet. I tillegg utgjør Frøyahallen med tilhørende idrettsanlegg et sentralt tilbud for fysisk aktivitet og organiserte fritidsaktiviteter. Anlegget fungerer som et viktig sosialt samlingspunkt i lokalsamfunnet, og gir et bredt tilbud til ulike aldersgrupper.

Samlet sett gir dette gode forutsetninger for både organisert og egenorganisert aktivitet, med særlig gode kvaliteter knyttet til nærhet, tilgjengelighet og variasjon i tilbud.

2.6.2 TJENESTER – UTDANNING, HELSE OG ANDRE

Planområdet ligger sentralt på Sistranda og har svært god tilgang til offentlig og privat tjenestetilbud. Sistranda fungerer som administrativt og funksjonelt sentrum i Frøya kommune, og området rundt kommunehuset utgjør et tyngdepunkt for offentlige funksjoner, arbeidsplasser og service.

I gangavstand fra planområdet finnes sentrale funksjoner som kommunehus, helsetjenester, aktivitetstilbud, handel, skole og barnehage. Nærheten til tjenestens aktivitetssenter og arbeidsrettede tilbud er særlig viktig, da dette legger til rette for deltakelse i daglige aktiviteter og arbeid uten behov for omfattende transport eller bistand.

Lokaliseringen gir gode forutsetninger for selvstendighet, deltakelse og sosial tilhørighet, spesielt for personer med behov for tilrettelagte boliger. Kjente omgivelser og nærhet til etablerte nettverk og tjenester bidrar til trygghet og forutsigbarhet i hverdagen. Området har over lang tid vært brukt til omsorgsrelatert boligbebyggelse, og fremstår som godt integrert i nærmiljøet med etablerte relasjoner til omgivelsene.

Den sentrale plasseringen gir også fordeler med hensyn til effektiv tjenesteorganisering og ressursbruk, ved at funksjoner ligger samlet og med korte avstander mellom bolig, tjenester og aktivitetstilbud. Dette styrker både kvaliteten og bærekraften i tjenestetilbudet over tid.

3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge og videreutvikle kommunal eiendom til bruk som omsorgsboliger og andre relaterte offentlige velferdstjenester. Det legges opp til etablering av ny

bebyggelse tilpasset dagens omsorgsbehov. I tillegg er eksisterende bebyggelse og eiendom innlemmet, sammen med tilknyttet infrastruktur, for å sikre en helhetlig og god utvikling av området.

3.1 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet har et samlet areal på ca. 13,5 daa.

Det er vurdert at det er mest hensiktsmessig at arealene som avsettes til bebyggelse reguleres til tjenesteyting med tilknyttede bestemmelser om hvilke boformer som tillates.

3.1.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1.1 Tjenesteyting (1160 T)

Formålet omfatter arealer for offentlige omsorgsboliger både med og uten personalbase samt annen virksomhet tilknyttet dette. Uteoppholdsarealer, interne veier, parkeringsplasser og annen tilknyttet infrastruktur inngår også i formålet.

3.1.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRATRUKTUR

3.1.2.1 Annen veggrunn – grøntareal (2019 AVG)

Formålet omfatter grøntarealer tilknyttet offentlige kjøreveger og fortau. Areal for grøfter, gatebelysning, veiskilt o.l. o_AVG

3.1.2.2 Veg (2010 V)

Formålet omfatter arealer for adkomstveier og avkjørsler, V1, o_V1 og o_V2.

3.1.2.3 Kjøreveg (2011 KV)

Formålet omfatter arealer for offentlig kjøreveg, o_KV1.

3.1.2.4 Fortau (2012 FO)

Formålet omfatter eksisterende og nytt offentlige fortau, o_FO1 - O_FO4.

3.1.3 GRØNNSTRUKTUR

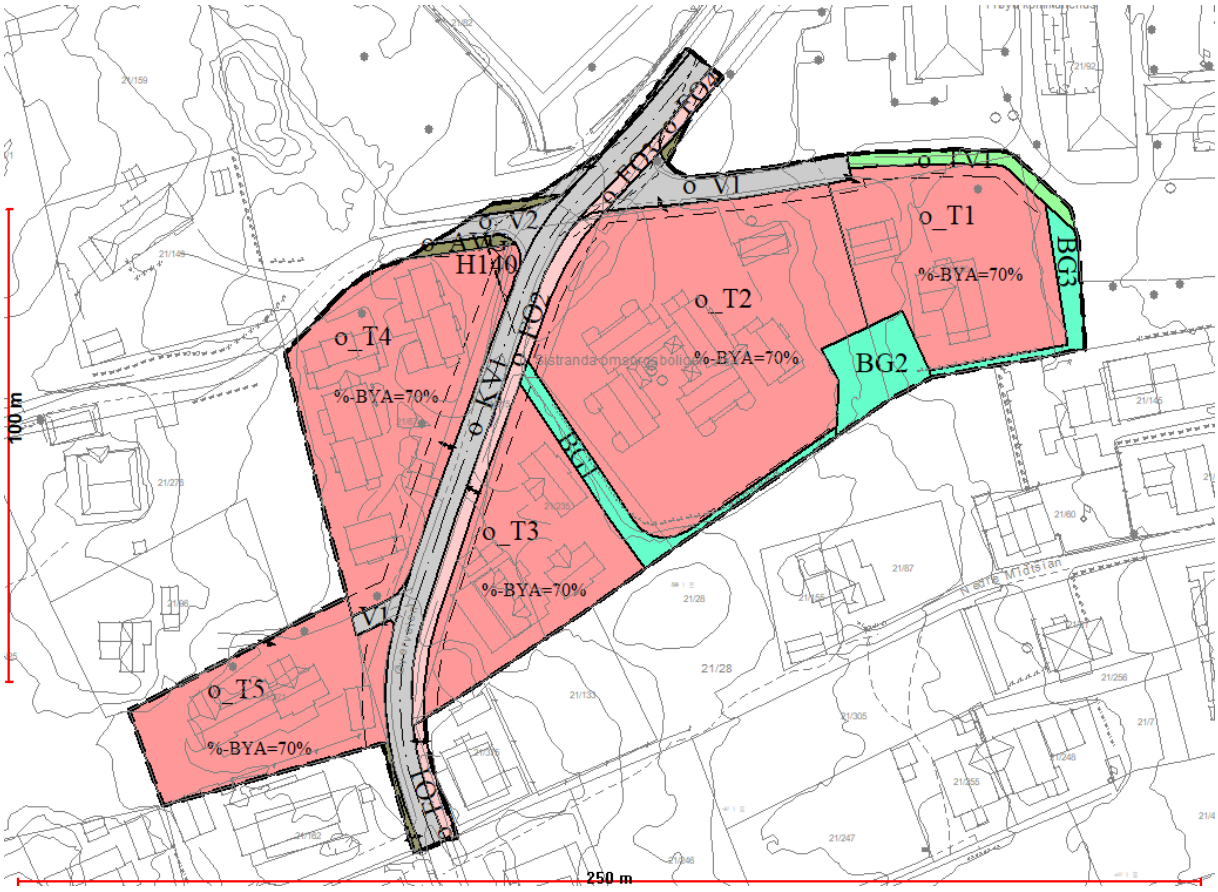
3.1.3.1 Blå/grønnstruktur (3002 BG)

Formålet omfatter blå/grønne naturarealer for kombinert bruk; naturbasert overvannshåndtering, flomveier, rekreasjonsområder, biologisk mangfold mv. BG1-BG3.

3.1.3.2 Turveg (3031 TV)

Formålet omfatter deler av eksisterende snarvei mellom Øverdalsveien og Rådhusgata/Mellomveien. O_TV1.

3.1.4 AREALOPPGAVE



Figur 6: Utsnitt plankart (datert 08.05.2026).

Arealoppgave for planforslaget er vist under.

Formål	% BYA	Areal m²
Tjenesteyting	**50-70**	**10,35**
o_T1	50-70	1,63
o_T2	50-70	3,64
o_T3	50-70	1,48
o_T4	50-70	2,18
o_T5	50-70	1,42
Veg		**0,53**
o_V1		0,30
o_V2		0,12
V1		0,05
V2		0,06
Fortau		**0,52**
o_FO1		0,06
o_FO2		0,34
o_FO3		0,06
o_FO4		0,06

Kjøreveg		**1,02**
o_SKV1		1,02
Blågrønnstruktur		**0,77**
BG1		0,28
BG2		0,32
BG3		0,17
Turveg		**0,16**
O_TV1		0,16
Totalsum		**13,46**

3.2 HENSYNSSONER

Det er lagt inn hensynssone for frisikt (H140) i krysset Ørndalsveien/Øverveien med tilknyttede bestemmelser. Frisikt forøvrig er sikret gjennom regulerte byggegrenser.
Det er også lagt inn hensynssone for bevaring av grøntstruktur (H540) rundt enkelte eksisterende trær innenfor T1.

3.3 BEBYGGELSER

3.3.1 PLASSERING OG UTFORMING

Planområdet ligger forholdsvis skjermet til fra sentrumsfunksjonene på Sistranda i bakkant av kommunehuset, men eksponert mot Frøya Storhall og synlig fra tilstøtende boligfelt. Planen legger opp til ny bebyggelse godt tilpasset stedets karakter og landskap gjennom plassering, materialitet og formgivning. Videre er det tatt mer aktiv stilling til fargebruk for å få mer variasjon i området.

Det er ønskelig med noe fleksibilitet i planen, slik som muligheter for variert utforming og plassering innenfor de ulike delområdene. Man har derfor ikke regulert inn detaljerte byggegrenser som styrer plassering av enkeltbygg, men kun nødvendige byggegrenser mot veger, grøntområder og naboeiendommer der det er nødvendig. Det er heller ikke tatt inn funksjoner som parkering, plass for renovasjon, utomhusarealer o.l. i plankartet, dette løses best gjennom byggesaken når man har konkrete prosjekter for det enkelte delområde.

Byggegrenser mot kjøreveg er lagt 8 meter fra senterlinje veg. Mot adkomstveg (V1) og turvei (TV1) er byggegrensen lagt 2,5 meter fra formålsgrensen. I sørenden av T2 er inntatt en byggegrense mot BG1/planens avgrensning, denne er lagt 2 meter fra planens avgrensning. Ut over dette er det de alminnelige avstandskravene i plan- og bygningsloven som gjelder.

Ny bebyggelse skal plasseres lavest mulig i terrenget slik at høydevirkning, silhuett og fjernvirkning reduseres i størst mulig grad. Planområdet er forholdsvis flatt hvor de fleste delområdene allerede er planert og tilpasset vegsystemet. Innenfor T2 er det behov for noe oppfylling og planering

Ny bebyggelse skal gis en utforming som bygger videre på områdets småskala bebyggelsesstruktur og samtidig gis et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Det legges opp til oppdelte bygningsvolumer og en dempet fargepalett tilpasset omkringliggende bebyggelse og kystlandskapet. Variasjon i fargebruk mellom hovedvolumene kan bidra til å bryte ned bygningenes skala og gi de ulike delene en tydeligere identitet.

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

Skisseprosjektet innenfor T2, som har vært førende for planarbeidet, viser en oppdeling i flere hovedvolumer med mellomliggende lavere bygningsdeler. Bebyggelsen er illustrert med en variert, dempet fargepalett og hovedsakelig skrå tak. Denne oppdelingen bidrar til å redusere virkningen av det samlede bygningsvolumet og tilpasse bebyggelsen til områdets skala.

Det er utarbeidet perspektivillustrasjoner som viser planlagt bebyggelse innenfor T2 sett fra relevante omkringliggende områder. Illustrasjonene viser bebyggelsens forhold til eksisterende terreng, omkringliggende bebyggelse og det åpne kystlandskapet. Illustrasjonene skal supplere vurderingen av byggehøyder, volumoppbygging og fjernvirkning.

3.3.2 TEKNISK – UTNYTTELSE OG HØYDER

Areal avsatt til tjenesteyting er på ca. 10,35 daa. Dagens bebyggelse og parkering har et samlet fotavtrykk på ca. 2.300-2.500 m^2 innenfor planområdet. Usikkerheten baserer seg på antall parkeringsplasser på terreng og størrelsen på disse. Dette gir en utnyttelse på ca. 24 %-BYA samlet for planområdet i dag. Videre viser skissene en mønehøyde på inntil 6,2-6,5 meter målt fra planert terreng. Skisseprosjektet har både saltak og flate tak der de flate takene følger gesimshøyden på saltakene.

Planforslaget legger opp til en høyere arealutnyttelse enn i dag. Skisseprosjektet innenfor T2 har en utnyttelse på ca. 50 %-BYA, omtrent en dobling fra dagens situasjon. Planforslaget legger opp en utnyttelse på 50-70 %-BYA. Maks byggehøyde foreslås på 7,0 meter for gesims- og mønehøyde. Eksisterende bebyggelse har varierende takformer med bl.a. pulttak med gesimshøyde likt et møne, noe som tvinger frem denne byggehøyden. Dette er likevel såpass lavt at det sikrer god tilpasning til eksisterende bebyggelse og området for øvrig.

3.3.3 MIDLERTIDIGE RIGG- OG ANLEGGSOMRÅDER

Planområdet er allerede utbygd, men har en del ledige arealer, særlig innenfor T1 og T2. Kommunen har også tilstøtende områder og åpne arealer tilgjengelig, slik som parkeringsplass ved kommunehuset. Det er vurdert at det ikke er behov for å avsette egne arealer til midlertidige rigg- og anleggsområder, dette kan løses innenfor areal avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor planens avgrensning, eller på allerede bebygde areal som kommunen disponerer.

3.4 UTEOPPHOLDSAREAL

3.4.1 BESKRIVELSE

Kommuneplanens arealdel stiller krav til 7 m^2 privat MUA per boenhet i bygg med 4 boenheter eller mer. For rekkehus er det krav om 75 m^2 privat MUA per boenhet. I tillegg er det krav om min. 200 m^2 fellesareal ved bygging av 5 boenheter og 350 m^2 MUA for 5-15 boenheter. Videre er det beskrevet en del funksjons- og kvalitetskrav på felles uteoppholdsarealer, deriblant krav om tilrettelegging for barn (1-5 år) med noen form for lekeapparat o.l.

Størrelsen på uteoppholdsarealene må ses i lys av hvem som skal bruke boligene og hvilke funksjoner de har bruk for. Beboerne har ikke behov for store private arealer da de ikke skal vedlikeholde og holde disse i stand på egenhånd. Det er mer behov for fellesarealer der det kan etableres sittegrupper, sosiale soner, sansehager o.l. som er tilpasset beboerne. Etablering av sandkasse, lekestativ o.l. anses ikke som aktuelt for disse beboerne.

Det legges opp til at det må etableres minimum 7 m^2 privat uteoppholdsareal per boenhet og minimum 25 m^2 fellesareal per boenhet. Uteoppholdsarealene skal være universelt utformet og tilrettelegges for variert aktivitet for ulike brukergrupper, til ulike deler av året. Deler av felles uteoppholdsarealer skal møbleres og danne en felles samlingsplass.

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

3.4.2 SOL/SKYGGEFORHOLD, KRIMINALITETSFOREBYGGING OG HELSE

Planområdet er forholdsvis åpent med lavmælt bebyggelse omkring. Det er i dag gode solforhold innenfor planområdet og planforslaget får liten innvirkning på dette. Bebyggelsens høyder holdes forholdvis lav og plasseres med tilstrekkelig avstand til nabobebyggelse slik at problematikk med skyggelegging og tap av utsikt minimeres.

Ved utbygging av områdene bør det tilstrebes å få gode solforhold på uteoppholdsarealer. Det må imidlertid også tas hensyn til tomtenes form, plassering og orientering mot vegsystem ved planlegging av prosjekter. Videre vil utforming av bebyggelsen med plassering av de ulike funksjonene internt i bygget få stor betydning for plassering av boenheter og tilhørende uteplasser. Sol-/skyggediagram for skisseprosjektet for T2 viser at uteoppholdsarealer vil være opplyst mot sør og vest. Nordvendte enheter vil ha naturligvis ha mindre sol, men har til gjengjeld tilgang på gode fellesarealer mot sørøst med gode sol- og lysforhold. Dette er et resultat av organiseringen av boenhetene rundt en kjerne med fellesarealer og areal til de ansatte i et kompakt bygg. Skal man innføre absolutte krav til andel areal som skal være solbelyst på nøkkeltidspunkt, vil det kunne gå på bekostning av utbyggingsløsninger. Det er derfor ikke ønskelig å ta inn bestemmelser om tallfestede krav til andel areal som skal være solbelyst ved nøkkeltidspunkt da dette kan virke for begrensede for planlegging og utforming av fremtidige prosjekter. Det tas inn en mer generell bestemmelse om utearealer skal ha gode sol- og miljøforhold, dette gir planen nødvendig fleksibilitet.

Planforslaget vil ikke få innvirkning på allmennhetens tilgang til natur- eller friluftsområder eller forringe kvaliteten på slike arealer. Planen berører ikke strandsone eller vassdrag.

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

Planen legger til rette for omsorgsboliger og tilhørende uteoppholdsarealer med nærhet til sentrumsfunksjoner, aktivitetstilbud og grøntområder. Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for

brukergruppen og gi mulighet for opphold, sosial kontakt og aktivitet. Det skal samtidig tas hensyn til solforhold, vær og vind. Samlet vurderes planforslaget å legge til rette for et trygt og tilgjengelig bomiljø med kvaliteter som kan bidra positivt til trivsel og folkehelse.

3.5 SAMFERDSEL

Planforslaget viser offentlig kjøreveg, fortau og offentlig veg som adkomstveg til de ulike delområdene. Annen veggrunn (grøntareal) er lagt til enkelte plasser. Ellers er samferdselsanleggene i det vesentligste regulert som bygget, med noen justeringer mot tilstøtende planer og anlegg. Det planlegges ikke skjæringer, fyllinger eller andre vesentlige terrenginngrep som vil endre områdets topografi i forbindelse med etablering av samferdselsanlegg.

3.5.1 VEG – ADKOMST OG TRAFIKKFORHOLD

Adkomst til planområdet videreføres fra Ørndalsveien og inn Øverveien som i dag. Dagens avkjørsler er regulert inn som bygget, men justert iht. krav i N100 der det er nødvendig. Øverveien reguleres til en bredde på 5 meter, noe bredere enn det den er opparbeidet i dag. Dagens standard med asfaltert dekke videreføres.

Regulerte vegstubber (V1, o_V1-2) er utformet i tråd med krav i Statens vegvesens håndbok N100. Nye avkjørsler skal også oppfylle kravene i N100 der de går direkte ut i offentlig kjøreveg og godkjennes av kommunen i byggesaken. Dette sikres gjennom bestemmelsene.

Planområdet er innenfor kort gangavstand til sentrumsområdene med de viktigste funksjonene som barnehage, skole, butikk og idrettshall. Behovet for bil til daglige gjøremål vil dermed være redusert sammenlignet med en mer perifer plassering utenom sentrumsområdet. Videre er det slik at et flertall av beboerne innenfor planområdet ikke vil kunne ha bil av ulike årsaker, noe som reduserer forventet trafikkmengde betydelig. Kjøring til og fra planområdet vil hovedsakelig være besøkende og ansatte ved omsorgsboligene. Det forventes ingen økning av betydning turtallproduksjon ut over dagens nivå som følge av planforslaget. Antallet ansatte vil ligge på omtrent samme nivå, og det legges ikke opp til noen betydelig økning av antall boenheter som kan generere mer besøk og trafikk.

3.5.2 MYKE TRAFIKANTER

Det er opparbeidet fortau langs Ørndalsveien frem forbi kommunehuset, som kobler seg på sti/snarvei til parkeringen på sydsiden av kommunehuset. Stien sikres i plankartet som turvei. Langs Øverveien gjennom planområdet er det ikke noe fortau eller gang- og sykkelveg, her reguleres det inn fortau på 3 meters bredde. Fortauet reguleres gjennomgående med forrang foran avkjørselen o_V1.

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

3.5.3 UNIVERSELL UTFORMING

Planområdet og planforslaget legger godt til rette for universell utforming av bebyggelse, uteoppholdsarealer og samferdselsanlegg. Noe grøntstruktur kan sette begrensninger for utbredelsen og størrelsen på terrenginngrep for å planere ut området, men man vil stort sett kunne få til universelt utformede uteområder.

Bebyggelse, uteoppholdsarealer og samferdselsanlegg skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Hovedgangforbindelser og universelt utformede gangarealer skal ha fast, jevnt og sklisikkert dekke. Løs grus skal ikke benyttes på slike arealer. Hvordan kravene ivaretas skal dokumenteres gjennom utomhusplan og øvrig dokumentasjon i forbindelse med byggesaken.

3.5.4 PARKERING

Planforslaget har tatt utgangspunkt i kommuneplanens parkeringsnorm for tjenesteyting med minimum 1 p-plass per 100 m^2 BRA. Videre har man tatt utgangspunkt i kommuneplanens krav om 1-3 sykkelplasser per arbeidsplass. Kommuneplanen presiserer ikke om det gjelder all bebyggelse på tomta eller kun bebyggelse knyttet til angitt formål. Det vil være unaturlig å regne inn areal til utvendige boder, garasjer/carporter o.l. tilleggsfunksjoner som ikke er rene formålsbygg. Det legges opp til at kun formålsbygg, eksempelvis selve omsorgsboligbygget, legges til grunn ved beregningen av parkering. Dette vil også redusere parkeringsbehovet ved utbygging av området.

Som hovedregel skal parkering løses på den enkelte tomt. Planforslaget gjelder flere kommunale eiendommer med ulike fremtidige planer og behov der behovet for samlokalisering av funksjoner, f.eks. felles oppmøtested ved en større personalbase, kan være en løsning. I mulighetsstudien for T2 er det vist tilstrekkelig antall parkeringsplasser i tråd med kommuneplanens krav, med noe overdekning. Det er imidlertid urealistisk at 19 p-plasser + 2 HC-plasser vil benyttes samtidig for dette delområdet, særlig når beboerne vil ha redusert mulighet for bilhold.

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

Dersom parkeringskravet helt eller delvis skal oppfylles gjennom parkeringsanlegg utenfor det aktuelle delområdet eller utenfor planområdet, må det i byggesaken dokumenteres at nødvendig kapasitet og varig bruksrett foreligger. Det skal samtidig dokumenteres trafikksikker og universelt utformet gangforbindelse mellom parkeringsarealet og det aktuelle delområdet.

Planen binder ikke parkeringsbehovet til et bestemt eksisterende parkeringsanlegg, ettersom faktisk kapasitet, driftsbehov og sambruk må vurderes for det konkrete prosjektet.

På bakgrunn av dette foreslås følgende parkeringsnorm:

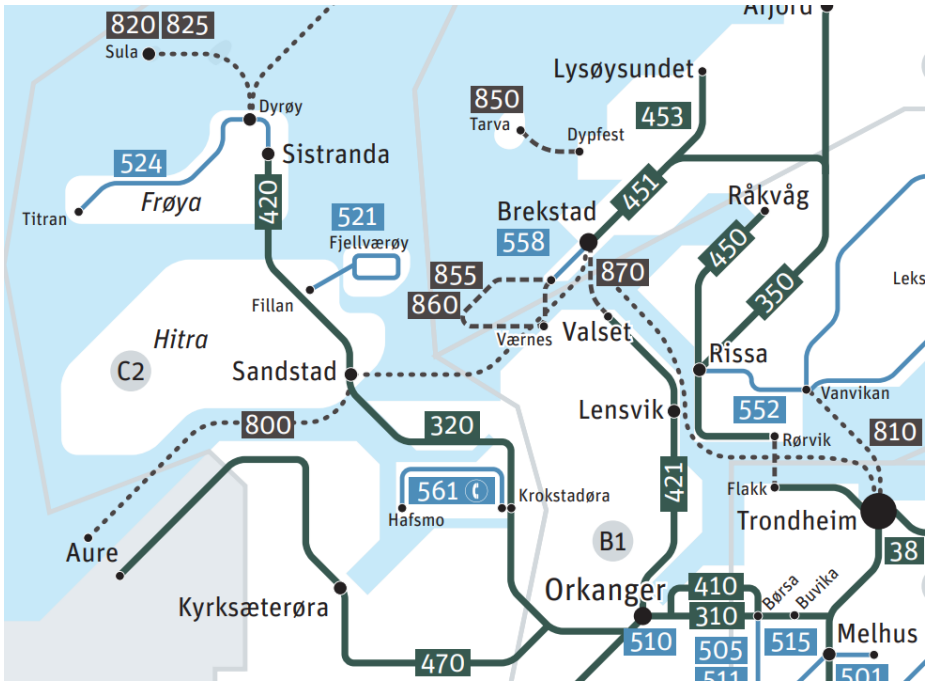
Formål	Bil	Sykkel
Tjenesteyting	Min. 0,4 per 100 m^2 BRA. Maks. 1,0 per 100 m^2 BRA.	Min. 1 per boenhet/arbeidsplass. Maks. 3 per boenhet/arbeidsplass.

Det skal settes av minimum 5% parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne nær

hovedinngang. Størrelse skal være minimum 6 x 4,5 meter. Øvrige parkeringsplasser skal opparbeides med minstemål 2,5 x 5 meter. Dette sikres gjennom bestemmelsene.

3.5.5 KOLLEKTIVTILBUD

Busstilbudet i området er relativt dårlig utbygd. Den dårlige bussdekningen gjelder hele denne del av Trøndelag. Planområdets nærhet til sentrum, gjør at det her ligger godt til rette ved fremtidig utbygging av kollektivtilbudet.



Figur 7 Utsnitt av rutekart for kollektivtransport i Trøndelag.

3.5.6 VARELEVERING OG ATKOMST FOR STORE KJØRETØY

Avkjørsler skal utformes i tråd med krav i håndbok N100, dette er også lagt til grunn ved utforming av avkjørsler til adkomstvegene. Vegsystemet er dimensjonert for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy, og mulighetsstudien for T2 viser hvordan snukurver for store kjøretøy er innpasset på tomten.

I byggesaken må det fremlegges situasjonsplan/utomhusplan i egnet målestokk som viser hvordan atkomst og snuplass for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy er løst på den enkelte tomt. Videre skal plassering av renovasjonsløsning fremgå av planen. Det er ikke ønskelig å avsette eget areal til renovasjon da man ikke vet eksakt hvor slike funksjoner skal plasseres i forhold til øvrige funksjoner. Det foreligger ikke klare prosjekter som er tilstrekkelige til at man kan låse en slik plassering.

ReMidt IKS sin renovasjonstekniske veileder skal legges til grunn for løsninger innenfor planområdet. Fellesløsninger skal tilstrebes så langt det er mulig, dette må også løses i dialog med ReMidt og hvilke tjenester de tilbyr for tømming. Renovasjonsløsning skal beskrives og dokumenteres i byggesaken.

3.6 VANNFORSYNING- OG AVLØP

Overordnet VAO-notat utarbeidet av Solva 30.04.2026, sist revidert 26.06.2026, er utarbeidet i tråd med VA-normen til Frøya kommune og har som funksjon å sikre en helhetlig løsning av vann- og avløpssystemet, samt sikre overvannshåndtering for området og planlagt arealbruk.

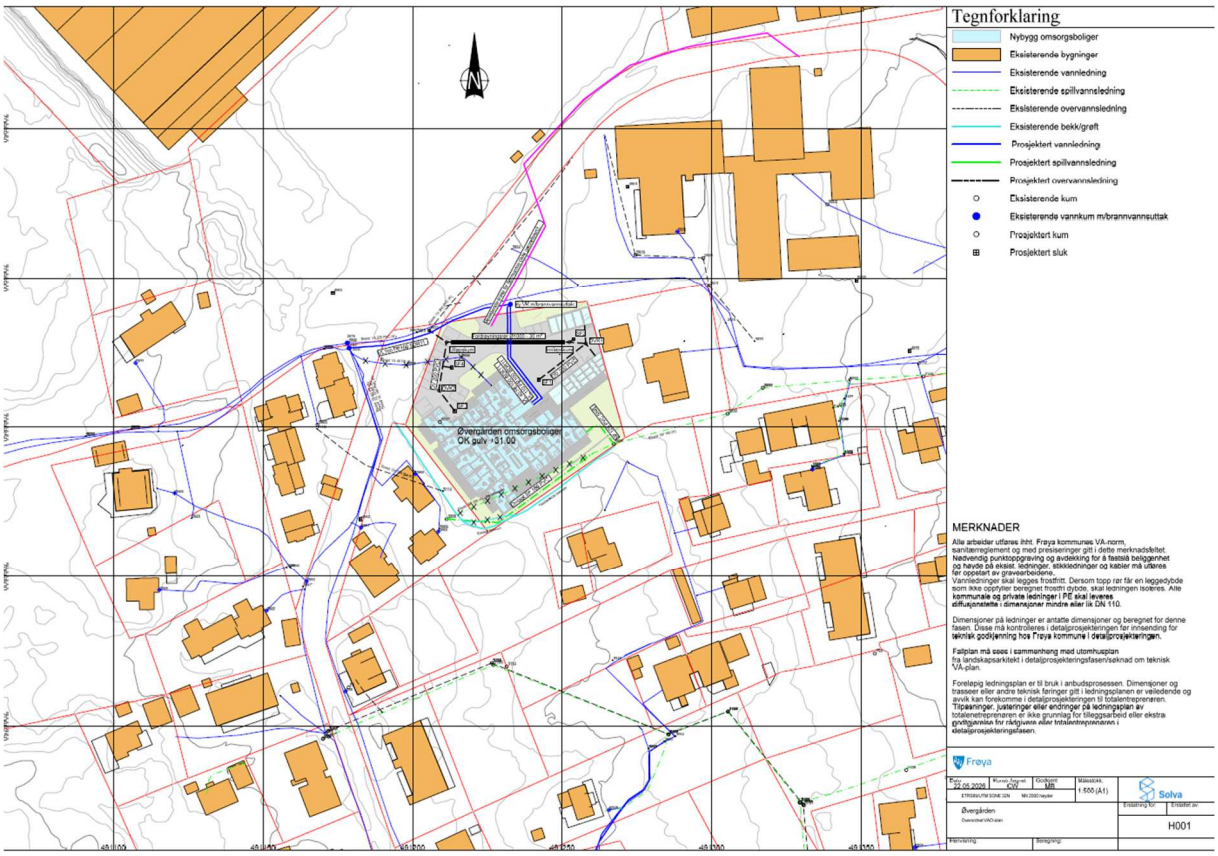
Eksisterende hovedledninger for vannforsyning kan beholdes slik de er lagt nordvest for planområdet og i Øverveien. Basert på dagens ledningsnett vurderes det at området vil ha tilstrekkelig kapasitet for både drikkevann og slukkevann.

Endelig løsning må avklares med VA-ansvarlig i kommunen etter detaljprosjektering, men det skal ikke være behov for større omlegginger eller utvidelser av ledningsnettet. Eksisterende spillvannsledning innenfor T2 må legges om noe, men kan kobles på videre på eksisterende spillvannsledning mot øst ut av planområdet. Planforslaget forventer ikke å medføre vesentlig økt belastning på det kommunale nettet som krever styrking av spillvannsnettet.

Overvann fra området håndteres gjennom en kombinasjon av lokal overvannshåndtering og kontrollert avledning til kommunalt overvannsanlegg. Eksisterende grøft innenfor BG1 skal ivaretas og benyttes til bortleding og infiltrasjon av overvann. Ellers skal det etableres løsninger som fordrøyer, forsinker og infiltrerer overvannet der grunnforholdene ligger til rette for det. Overvannshåndteringen skal følge tretrinnsstrategien, der mindre nedbørhendelser søkes håndtert gjennom infiltrasjon og lokal håndtering, større hendelser gjennom fordrøyning, og overskytende vann gjennom sikre flom- og avledningsveger. Åpne og naturbaserte løsninger skal benyttes der dette er egnet ut fra grunnforhold, arealbruk og drift. Permeable eller drenerende dekker skal vurderes på parkeringsarealer og øvrige utearealer der dette kan kombineres med krav til tilgjengelighet og funksjon.

Det er gjort en analyse av planområdet med tanke på flomveger og håndtering av overflatevann ved flomsituasjon. Analysen viser at flomvannet har etablerte og kontrollerte avledningsveger mot naturlige lavpunkter uten at det forventes vesentlig oppstuving eller skadelige konsekvenser for planlagt bebyggelse. Utbygging av planområdet forventes ikke å forverre flomsituasjonen innenfor eller i tilknytning til planområdet.

Samlet sett vurderes den planlagte VA-løsningen som funksjonell og gjennomførbar. Løsningen legger til rette for tilfredsstillende vannforsyning, sikker håndtering av spillvann og en robust overvannshåndtering basert på kombinasjon av lokale tiltak og tilkobling til kommunalt nett. Endelig dimensjonering og kapasitetskontroll for vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann må avklares i den videre detaljprosjekteringen.



Figur 8: Overordnet VAO-plan (Solva, 22.05.2026)

3.7 MILJØ

3.7.1 ENERGI OG KLIMA

Området ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og det er ikke utbygd fjernvarmenett til området. Det er ikke økt effektbehov som følge av planforslaget, ny trafo er derfor ikke aktuelt. Det er utarbeidet eget notat av Solva (Notat Øvergården – Klimagassreduksjon og klimatilpasning, 19.06.2026) som bl.a. beskriver løsninger for energi og oppvarming, der det er redegjort for at fjernvarme kan være en løsning. Planområdet ligger godt til rette for bruk av energikilder som sol og varme fra sjøvann. Oppvarming bør primært baseres på fornybare løsninger som varmepumpe eller vannbåren varme, noe som vil redusere behovet for fossil energi. Ny bebyggelse skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele byggets levetid, og nye bygg skal oppføres i tråd med eller strengere enn gjeldende teknisk forskrift (TEK17).

Iht. TEK17 § 8-8 fjerde ledd, skal parkeringsplasser klargjøres med føringsvei og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til el-biler. Det kan bli aktuelt med el-billadere på parkeringsplassene, men dette vil bli endelig avklart i byggesaken. Dette må også tilpasses kommunens behov med tanke på deres bilpark og ladebehov der.

Planområdet ligger ikke spesielt utsatt til med tanke på virkninger av fremtidige klimaendringer, annet enn mer nedbør og vind. Havnivåstigning, flom, stormflo og lignende naturfarer er ikke

identifisert som risikofaktorer i ROS-analysen. Værfaktorer må ivaretas og hensyntas ved valg av byggemåte, materialer og plassering. Ved prosjektering må det tas hensyn til dominerende vindretning, i tillegg til krav som fremgår av teknisk forskrift og gjeldende standarder for dimensjonering.

VAO-prosjekteringen må ta høyde for økte nedbørsmengder og beskrive hvordan overflatevann skal håndteres etter prinsippet om å fordrøye, infiltrere og lede bort overvann på en kontrollert måte, for å unngå skader på bebyggelse og/eller terreng. Trygge flomveier er sikret i plankartet gjennom BG1. For øvrig vises det til kapittel om vann- og avløp der VAO-planen er omtalt og foreslåtte løsninger til håndtering av overvann innenfor planområdet.

Ved alle tiltak skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Ved oppføring av nye bygg skal det tilstrebes å benytte naturlige materialer som kan gjenbrukes eller gjenvinnes, og bruk av lokale, klimatilpassede byggematerialer og konstruksjonsteknikker skal vektlegges. Det skal prioriteres byggematerialer med lavt klimaavtrykk, og valg av konstruksjonsmetode skal ta hensyn til materialenes CO_2-belastning gjennom livsløpet. Bevaring og beskyttelse av eksisterende vegetasjon og naturområder rundt planområdet skal vektlegges ved utbygging, da grønnstruktur og permeable overflater bidrar til å redusere overvannsmengder og lokal oppvarming. Større trær innenfor hensynssone H540 skal ikke røres.

I bygge- og anleggsfasen bør det prioriteres løsninger som reduserer transportmengden og drivstofforbruket. Mest mulig av massene fra terrengbearbeidelse bør gjenbrukes innenfor planområdet eller i nærheten. God massebalanse vil bidra sterkt til å redusere transportbehov og klimagassutslipp.

3.7.2 RENOVASJON

Det er i kommuneplanen satt krav om at det i reguleringsplanen skal fremgå hvordan håndtering av avfall skal løses innenfor planområdet. Oppsamling og mellomlagring av avfall utenom ordinær renovasjonsordning er ikke tillatt.

Det er ikke satt av eget areal i plankartet for renovasjon da dette vil endre seg basert på type bebyggelse og tjenestetilbud innenfor de ulike områdene. Det er inntatt i planbestemmelsene at plassering av renovasjon skal fremgå av utomhusplan. Ved boligutbygging i fremtiden skal det tilstrebes å benytte fellesløsninger, men dette må ses i lys av hva som er hensiktsmessig med tanke på antall boenheter og utbyggingstakt. Det er tatt inn bestemmelse om at renovasjonsløsning skal etableres i tråd med ReMidt IKS sin renovasjonstekniske veileder.

3.7.3 NATURMANGFOLD OG LANDBRUK

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

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

Landskapstypen er klassifisert som kystslettelandskap med våtmarkspreg og tett bebyggelse.

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

Det er ikke registrert naturtyper av særlig verdi eller verneområder direkte innenfor planområdet.

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

§ 9 – Føre-var-prinsippet

Føre-var-prinsippet vurderes ivaretatt.

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

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

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

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

Den samlede belastningen på økosystemet i området vurderes som relativt høy, ettersom området er del av et etablert tettsted med omfattende bebyggelse og infrastruktur. Gjenværende naturarealer finnes i hovedsak i randsonene.

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

§ 11 – Kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver

Prinsippet vurderes ivaretatt gjennom plan- og byggesaksbehandling.

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

§ 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Prinsippet vurderes som relevant, men lite konfliktfylt.

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

Samlet vurdering

Samlet sett vurderes tiltak i planområdet å ha begrenset negativ påvirkning på naturmangfold, gitt at området i stor grad allerede er utbygd og at det ikke er registrert naturtyper av høy verdi innenfor planområdet.

Samtidig er det registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse i nærområdet, og planområdet inneholder enkelte grønne strukturer som har lokal økologisk betydning. Disse elementene bør ivaretas så langt det er praktisk mulig.

Naturmangfoldlovens §§ 8–12 anses dermed oppfylt, forutsatt at det tas hensyn til eksisterende vegetasjon og at eventuelle inngrep gjennomføres med miljøforsvarlige løsninger.

3.7.4 EKSISTERENDE GRØNNSTRUKTUR

Innenfor nordøstlige deler av planområdet finnes det en del grønnstruktur som bør ivaretas og utvikles. Disse arealene ligger hovedsakelig på eiendommene 21/100 og 21/214. Av spesiell verdi her er en rekke med lønnetrær som ligger i grensen mellom 21/100 og 21/92 (Frøya kommunehus). Bevaring av lønnetrærne er sikret gjennom en egen hensynssone (H540) med tilknyttede bestemmelser.

Videre er det avsatt tre områder med formålet blågrønnstruktur (BG1, BG2 og BG3). BG1 består av en eksisterende grøft som har vannføring i perioder. Innenfor BG2 er det et lite lavpunkt i terrenget. Området er bevokst med trær og buskvegetasjon av varierende alder og størrelse. Noen av disse er fremmede arter som vrifuru og sitkagran, treslag som historisk har vært benyttet på Frøya som leplanting og skjermvegetasjon i et værutsatt kystklima. Området fremstår i dag som et tettvokst og delvis gjengrodd vegetasjonsområde med begrenset skjøtsel.

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

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

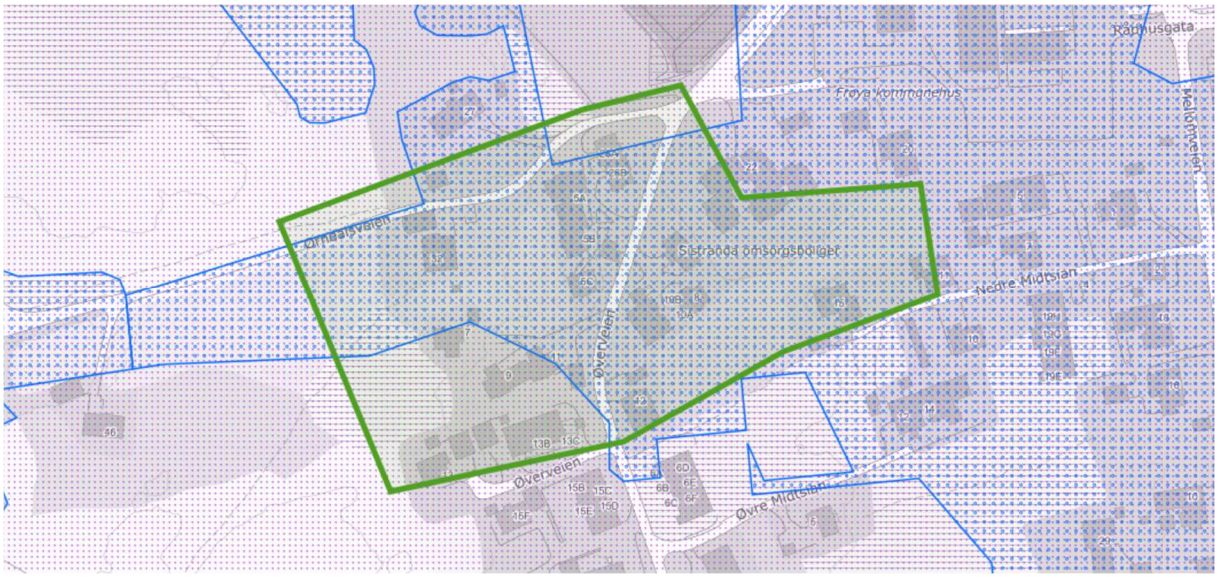
Utformingen av områdene må samtidig ivareta nødvendig kapasitet for overvannshåndtering. Eventuell steinsetting eller andre erosjonssikringstiltak skal begrenses til det som er nødvendig og innpasses i den samlede parkmessige utformingen.

BG3 består av eksisterende grønnrabatter som fungerer som et naturlig skille mellom parkeringsplassene ved Frøya kommunehus.

3.8 RISIKO OG SÅRBARHET – VURDERING OG AVBØTENDE TILTAK

3.8.1 USTABILE GRUNNFORHOLD

Området er registrert under marin grense og innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred ifølge NVE sine kart. Aktsomhetskartet for kvikkleireskred viser kun utslag på opparbeidede veier (blå markering i kart).



Figur 9: Utsnitt aktsomhetskart for kvikkleireskred, NVE.

Dr. Techn. Olav Olsen har utarbeidet geoteknisk notat til plansaken, se vedlagt notat 15362-OO-RIG-N-001, datert 23.06.2026. De skriver følgende i sammendraget:

> *«Erfaringer fra graving i området, langs Ørndalsveien, samt registrerte blotninger av berg på og omkring planområdet, tilsier at løsmassemektigheten i området er begrenset, og at løsmassene er friksjonsjordarter av silt, sand og grus. En har et toppsjikt av matjord/torv, og stedvis noe oppfylte masser. Det er ingen kjente faresoner for kvikkleireskred som påvirker planområdet, og sikkerhet mot områdeskred anses tilfredsstillende iht. NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».*
>
> *De registrerte forekomstene av torv/myr i planområdet må masseutskiftes med kvalitetsmasser under nye bygg og langs veganlegget. Berg som stikker opp over fundamentnivå må løsgjøres ved undersprengning. Ut over dette anses at utbygging på planområdet er gjennomførbar uten nevneverdige utfordringer så lenge de beskrevne retningslinjer gitt her følges.»*

Føringene i det geotekniske notatet gjøres retningsgivende gjennom bestemmelsene. Ved å følge føringene i notatet vil det være svært liten restrisiko igjen, og utbygging av området anses som trygt.

3.8.2 VIND OG NEDBØR

Frøya er «vindutsatt» og kommuneplanen angir at sterk vind er en naturgitt fare for Frøya. Ifølge data fra nærmeste værstasjoner er dominerende vindretning fra sørvest, men det også kommer en

god del vind fra sørøst. På grunn av topologien ligger planområdet relativt godt skjermet til og det vil ikke være behov for særskilte tiltak.

Ved utbygging av området vil det være tilstrekkelig å følge gjeldende TEK17 og dimensjoneringsgrunnlag i relevant norsk standard for vindlaster. Dette skal ivaretas gjennom ansvarsrettsystemet og hører byggesaken til.

3.8.3 RADON

Aktsomhetskart fra NGU viser at det meste av område har «moderat til lav» faregrad. Unntaket er en liten del helt vest i området der radonkart viser høy grad. Gjennom gjeldende krav i TEK17 vil forholdet til radon bli ivaretatt gjennom byggesaken. Ytterligere tiltak vurderes derfor ikke som nødvendig.

3.8.4 SÅRBAR FAUNA/RØDLISTEARTER

Vestlige deler av planområdet (vest for Øverveien) inngår i en flateregistrering av fugler registrert i Miljødirektoratets artsdata med nasjonal forvaltningsinteresse. Av arter registrert innenfor denne flaten kan nevnes; fiskemåke, gråmåke, storspove og vipe. Det planlegges ikke for tiltak som vil komme i konflikt med disse artene. Det legges dag til grunn at planen ikke legger opp til inngrep i naturområder. Reguleringsplanen legger heller ikke opp til etablering av virksomheter som vil øke forstyrrelsen av fugler og dyreliv for øvrig.

3.8.5 VANNFORSYNING I OMRÅDET

Det er utarbeidet overordnet VAO-notat til planforslaget som beskriver eksisterende og nye vannforsyningsanlegg til området. Planen viser at planområdet vil ha tilfredsstillende vannforsyning med tilkobling fra eksisterende hovedstruktur rundt området. Vannforsyningen anses med dette som sikret.

3.8.6 AVLØP/OVERVANN

Det er utarbeidet overordnet VAO-notat til planforslaget der avløpsløsninger og overvannshåndtering er vurdert. Kommunalt spillvannsnett vurderes til å ha tilstrekkelig kapasitet for den planlagte utbyggingen, dette skal verifiseres endelig i detaljprosjekteringen til byggesak. Overvann lar seg også håndtere lokalt innenfor planområdet og gjennom kontrollert påslipp på kommunalt ledningsnett.

3.8.7 ETABLERING AV HELSE- OG OMSORGSINSTITUSJON

Planforslaget legger opp til etablering av omsorgsboliger og tilhørende tjenestetilbud for ulike brukergrupper. Det må tas høyde for at enkelte beboere kan være særlig sårbare ved bortfall eller svikt i kritisk infrastruktur som strøm- og vannforsyning.

Forsyningssikkerhet og behov for beredskap skal derfor ivaretas i videre prosjektering og drift gjennom nødvendige tekniske og organisatoriske tiltak tilpasset byggenes funksjon og brukergrupper. Det planlegges nødstrømsaggregat for kritiske funksjoner.

Øvrige krav til sikkerhet, universell utforming og teknisk utførelse ivaretas gjennom gjeldende byggteknisk forskrift og relevante krav og standarder for den aktuelle bebyggelsen.

3.8.8 SLUKKEVANN

Det er gjort en vurdering av slukkevannskapasitet innenfor planområdet i VAO-notat vedlagt plansaken. På bakgrunn av tilgjengelige opplysninger vurderes det som tilstrekkelig slokkevannskapasitet innenfor planområdet.

3.9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Planbestemmelsene samler rekkefølgekravene i § 6. Før igangsettingstillatelse stilles det blant annet krav om godkjent kotesatt utomhusplan og detaljert VAO-plan samt nødvendig geoteknisk dokumentasjon. Det stilles også krav til plan for bygge- og anleggsfasen og, dersom det påvises fremmede skadelige plantearter, godkjent tiltaksplan før arbeider som kan medføre spredning.
Før anleggsarbeider igangsettes i eller nær hensynssone H540 skal trær som skal bevares være fysisk sikret, og nødvendige beskyttelsestiltak fastsatt for bygge- og anleggsfasen skal være etablert.
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor T2, skal fortau o_FO2, o_FO3 og o_FO4 være ferdig opparbeidet i samsvar med plankartet.
For fullstendige og juridisk bindende rekkefølgekrav vises det til reguleringsbestemmelsene § 6

4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Oppstartsmøte: 02.03.2026

Varsel om oppstart ble sendt naboer, grunneiere, offentlige og private instanser 16.03.2026. Varsel om oppstart av planarbeidene ble kunngjort i avisa Hitra-Frøya 16.03.2026 og på kommunens hjemmeside.

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

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter innspill	Vurdering i plan
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.
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.

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.
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.
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.
Statsforvalteren i Trøndelag	20.04.2026	Ingen merknader til oppstartsvarselet med tanke på landbruksinteresser.	Landbruk er omtalt i planbeskrivelsen.

		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 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.	Det er utarbeidet eget klima-notat som redegjør for disse forholdene. De viktigste punktene er innatt i planbeskrivelsen og omtalt der. Tatt til etterretning. Planbeskrivelsen redegjør for noe redusert parkeringsdekning sammenlignet med kommuneplanens krav, der bl.a. samordning av parkering for planområdet er en løsning. 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. Eksisterende større trær og grøntstruktur er sikret gjennom hensynssoner og arealformål, samt bestemmelser. Tatt inn generell bestemmelse om at spredning av fremmede arter skal forhindres.

		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. 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	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. 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.

		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.	ROS-analyse ligger vedlagt planbeskrivelsen og er omtalt i planbeskrivelsen.
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.

5. KONSEKVENSUTREDNING

Etter forskrift om konsekvensutredninger skal det vurderes om reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn skal konsekvensutredes. Planforslaget er en detaljreguleringsplan for et begrenset areal på ca. 14 daa. Planen legger til rette for tjenesteyting i samsvar med overordnet plan. Planforslaget faller ikke inn under noen av tiltakstypene eller tersklene som er listet opp i vedlegg I eller vedlegg II til forskriften på en slik måte at det utløser automatisk krav om konsekvensutredning etter §§ 6–8.

Det er på denne bakgrunn gjennomført en vurdering etter forskriftens § 10 av om planen likevel kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Vurderingen er basert på kriteriene i § 10 om planens og tiltakets karakteristika, herunder arealets størrelse og omfang, samt plassering og den potensielle påvirkningen på omgivelsene. Følgende momenter er vurdert:

Areal og omfang:
Planområdet er begrenset til ca. 14 daa og innebærer ikke større naturinngrep eller andre tiltak av betydelig fysisk omfang. Arealet er allerede opparbeidet og i bruk til samme formål for større deler av planområdet i dag.

Avvik fra overordnet plan:
Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Miljøpåvirkning:
Det er ikke identifisert forhold knyttet til naturmangfold, kulturminner, vannmiljø, landskap eller andre sårbare miljøverdier som tilsier at planen vil kunne få vesentlige negative virkninger. Det vises til ROS-analyse og øvrig faglig grunnlag som er utarbeidet som del av planarbeidet.

På bakgrunn av ovenstående konkluderes det med at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning. Planen vurderes å ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. vurderingskriteriene i forskriftens § 10.

6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1 JURIDISKE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Kommunen har allerede erverver eiendommen 21/100 mellom dagens omsorgsboliger og kommunehuset. Videre er kommunen grunneier for alle arealer som berøres av planen og det vil dermed ikke være behov for utbyggingsavtaler med andre grunneiere ved gjennomføring av planen. Kommunen er også eier av all infrastruktur som veg, vann og avløp til og fra området.

Gjennomføring av planen medfører betydelige investeringskostnader for kommunen, både i selve byggene, men også i nødvendig infrastruktur. Gjennomføring av prosjektet innenfor T2 medfører omlegging av spillvannsledning, etablering av nye VA-ledninger fra tomta og opparbeidelse av fortau fra Ørndalsveien gjennom hele planområdet. De totale bygge- og anleggskostnadene, inkludert sanering av eksisterende bygningsmasse på Øvergården og oppføring av nye formålsbygg, vil i sin helhet belastes kommunens investeringsbudsjett. Det legges imidlertid til grunn at selve bygningsmassen vil utløse statlige investeringstilskudd fra Husbanken, noe som vil redusere kommunens netto lånebehov.

Fordi kommunen er eneste utbygger i planområdet, blir oppfyllelsen av rekkefølgekravene et rent kommunalt finansieringsansvar uten anledning til å innkreve anleggsbidrag fra private aktører. Kostnadene til vei, vann og avløp må dermed innarbeides i prosjektets totale investeringsramme.

6.2 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Ingen kjente konsekvenser for næringsinteresser.

6.3 KONSEKVENSER FOR NABOER

Ingen kjente konsekvenser for nabobebyggelse eller tilgrensende utearealer.

6.4 BARN OG UNGES INTERESSER

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

Planforslaget fører ikke til nedbygging eller tap av arealer som brukes av barn og unge i dag til lek og rekreasjon. Snarvei/tursti fra idrettsplassen til kommunehuset opprettholdes og sikres gjennom plankartet. Planområdet ligger sentralt til med kort avstand til aktivitetstilbud og servicefunksjoner.

Det kan ikke forventes at et stort antall barnefamilier vil være målgruppen for bebyggelsen innenfor området, men det kan ikke utelukkes at det også vil etableres boliger for barn og unge med nedsatt funksjonsevne, eller familier i sårbare situasjoner. Det er imidlertid ikke snakk om et stort antall barn/familier som vil kunne flytte inn i bolig innenfor området. Det vurderes derfor å være tilstrekkelig barnehage- og skoledekning i området.

6.5 INTERESSEKONFLIKTER

Ingen kjente interessekonflikter.

6.6 SAMLET VURDERING

Planforslaget legger til rette for videre utvikling og utvidelse av bebyggelse innenfor formålet tjenesteyting, som er viktig for at kommunen skal kunne oppfylle sine plikter og oppgaver med å ta vare på de svakeste og mest utsatte i samfunnet. Planområdet ligger sentralt til i kommunen med nærhet til kommunehus og andre servicefunksjoner som legger til rette for samlokalisering av kommunens tjenester. Planforslaget legger opp til samordning av parkering, noe som vil redusere bilbruken innenfor området.

Planen er forholdsvis fleksibel med tanke på detaljering i kart og bestemmelser. Ulike former for tjenesteyting vil ha ulike typer behov og krav til utforming. Omsorgsboliger kan være tiltenkt personer med alvorlig psykisk utviklingshemming til omsorgsboliger i bokollektiver med begrenset behov for støtte fra hjemmetjenesten. Planen åpner for ulike former for tjenesteyting som kan tilpasses ulike brukergrupper og beboere ut ifra kommunens behov.

Det ligger til grunn et forprosjekt for nye Øvergården omsorgsboliger innenfor området T2 som har vært retningsgivende for utformingen av ny bebyggelse innenfor området. Planen skal både hensynta eksisterende bebyggelse og legge til rette for ny bebyggelse, men ha rom til å tilpasse nye prosjekt når de materialiserer seg. Det er derfor lagt opp til en mindre detaljeringsgrad i selve plankartet, mens det er lagt større føringer gjennom bestemmelser og dokumentasjon i byggesak. Dette grepet er gjort for å redusere behovet for dispensasjonsbehandlinger og planendringer.