

**REGULERINGSPLAN FOR UTTIAN PANORAMA  
GNR 26, BNR 6  
FRØYA KOMMUNE**



**DATO: 28.01.2019**

**PLANID: 1620201712**

**Utarbeidet av**



Oppdragsnr: 2016134

Oppdragsnavn: Uttian Panorama gnr 26 bnr. 6

Dato	26.03.2018 (første versjon levert kommunen)
Utarbeidet av	May I Andreassen
Kontrollert av	Berit Moen

#### Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revidert av	Revisjonen gjelder
01	28.08.2018	mia	Endringer etter tilbakemeldinger fra Frøya kommune
02	28.01.2019	mia	Endringer etter offentlig høring <ul style="list-style-type: none"><li>• Nytt notat ang trafikk og bevegelsesmønster er utarbeidet</li><li>• Endring av kart og temakart pga. av ny stiadkomst. Etter kommunens ønske er det lagt inn en stiadkomst fra lek 3 til veien. Se kapittel 5.10</li><li>• Punkt 6.2 har fått noen justeringer.</li></ul>

# INNHold

1	Bakgrunn.....	1
1.1	Hensikten med planen.....	1
1.2	Om forslagsstiller.....	1
2	Planområdet .....	2
2.1	Beskrivelse av området og dagens status .....	2
2.2	Planstatus .....	3
2.3	Kartgrunnlag.....	3
2.4	Eiendomsforhold .....	4
2.4.1	Eiendomskart.....	4
2.4.2	Hjemmelsforhold.....	4
3	Planforslaget.....	5
3.1	Planens intensjon .....	6
3.2	Planens dokumenter .....	6
3.3	Planavgrensning .....	6
3.4	Reguleringsformål .....	6
3.4.1	Bebyggelse og anlegg .....	7
3.4.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	7
3.4.3	Grønnstruktur.....	7
3.4.4	Landbruks-, natur og friluftsførmål (LNF).....	8
3.4.5	Hensynssoner .....	8
4	Planprosess og medvirkning .....	9
4.1	Om planprosessen.....	9
4.2	Oppsummering av innspillene.....	9
5	Konsekvenser av planforslaget .....	11
5.1	Krav til KU .....	11
5.2	I forhold til kommuneplan og andre overordnede styringssignaler .....	11
5.3	Byggeskikk og estetikk.....	12
5.4	Landskap.....	13
5.5	Naturressurser/Landbruk .....	14
5.6	Friluftsliv .....	15

5.7	Strandsonen/100m-beltet.....	16
5.8	Forholdet til krav om Naturmangfoldsloven .....	16
5.9	Teknisk infrastruktur Vann/avløp.....	17
5.10	Barnas interesser .....	18
5.11	Risiko- og sårbarhet (ROS).....	20
5.12	Klima .....	20
5.13	Folkehelse relaterte tema .....	21
5.14	Sosial infrastruktur .....	22
5.15	Trafikkforhold/sikkerhet.....	22
5.16	Universell utforming.....	24
5.17	Verneverdier/Kulturminner.....	25
5.18	Gjennomføring .....	25
5.18.1	Utbyggingsstrategi.....	25
5.18.2	Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav .....	26
6	Begrunnelse for valgte løsninger .....	27
6.1	Forhold til overordnede planer .....	27
6.2	Eksisterende vei.....	29
6.3	Eksponering/Fjernvirkning. ....	30
6.4	Mobilmast .....	32

Vedlegg1 Sammenstilling av merknader inkl. alle merknader og vedtak (7 stk)

Vedlegg2 Temakart AR5 og Plan

Vedlegg3 Temakart Strandsonen

Vedlegg4.Utredning Naturmangfoldsloven

Vedlegg5.Temakart prinsippskisse Vann/avløp

Vedlegg6.Ros-analyse med 4 stk analyseskjema

Vedlegg7.Temakart Landskap

Vedlegg8. Basestasjoner – Statens Strålevern

Vedlegg9.Notat Trafikk og Bevegelsesmønster

# 1 BAKGRUNN

## 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for flere boligtomter på Uttian. Dette på bakgrunn av stor etterspørsel etter boliger i området. Eksisterende boligfelt har blitt utvidet ved flere dispensasjoner de senere årene, og en ønsker nå å tilrettelegge for videre utvikling av området gjennom en mer helhetlig reguleringsprosess.

Det er sendt en forespørsel om oppstart av reguleringsplan til Frøya kommune, som ble behandlet av Hovedutvalget for forvaltning 11.5.2017. I vedtaket anbefales det at det utarbeides reguleringsplan for Uttian panorama, med hensikt å legge til rette for boligbebyggelse. Vedtaket forutsetter at man ved en reguleringsprosess også tar inn eksisterende boligfelt i vest og tilhørende veiareal som en del av planområdet.



Figur 1 oversiktskart

## 1.2 Om forslagsstiller

**Tiltakshaver:** Tiltakshaver er Olaf Reppe, eier av gnr. 26 bnr. 6.

**Konsulent:** Plankonsulent er Kystplan AS v/May Andreassen.

## 2 PLANOMRÅDET

### 2.1 Beskrivelse av området og dagens status



Figur 2 Uttian, Frøya kommune (markert i rødt)

Uttian Panorama ligger på 11,5 km fra Frøya kommunes kommunesenter, Sistranda. Området ligger ytterst ut mot havet og er en naturlig forlengelse av eksisterende boligbebyggelse.

Hovedeiendommen er en landbrukseiendom, men det drives ikke aktivt landbruk der i dag.

Området hvor man ønsker å regulere nye tomter består av berg og myr. Det er lite vegetasjon, kun noe sitkagran.

## 2.2 Planstatus

Overordnet plan for området er kommuneplan for Frøya. Arealet er regulert til LNF, LNF B 5 og LNF F 5 (inntil 5 fritidsboliger).



Figur 3 kommuneplan og planavgrensing

## 2.3 Kartgrunnlag

Grunnkart er FKB-kart kjøpt av Ambita i januar 2017.

Det er gjort to endringer grunnkartet:

**Nye bygg:** Det var to bygg som ikke var tegnet inn i kartet, gnr 26/206 og 26/192. Byggene er målt inn med gps og konstruert ut i fra hustegninger man har fått tilsendt av kommunen.

**Justering av grense:** Det er utført en klarlegging av grensen mellom gnr 26/6 og 26/3. Her var det et lite avvik fra opprinnelig kart. Endringen er lagt inn i grunnkartet.

## 2.4 Eiendomsforhold

### 2.4.1 Eiendomskart



Figur 4 viser eiendomskart

### 2.4.2 Hjemmelsforhold

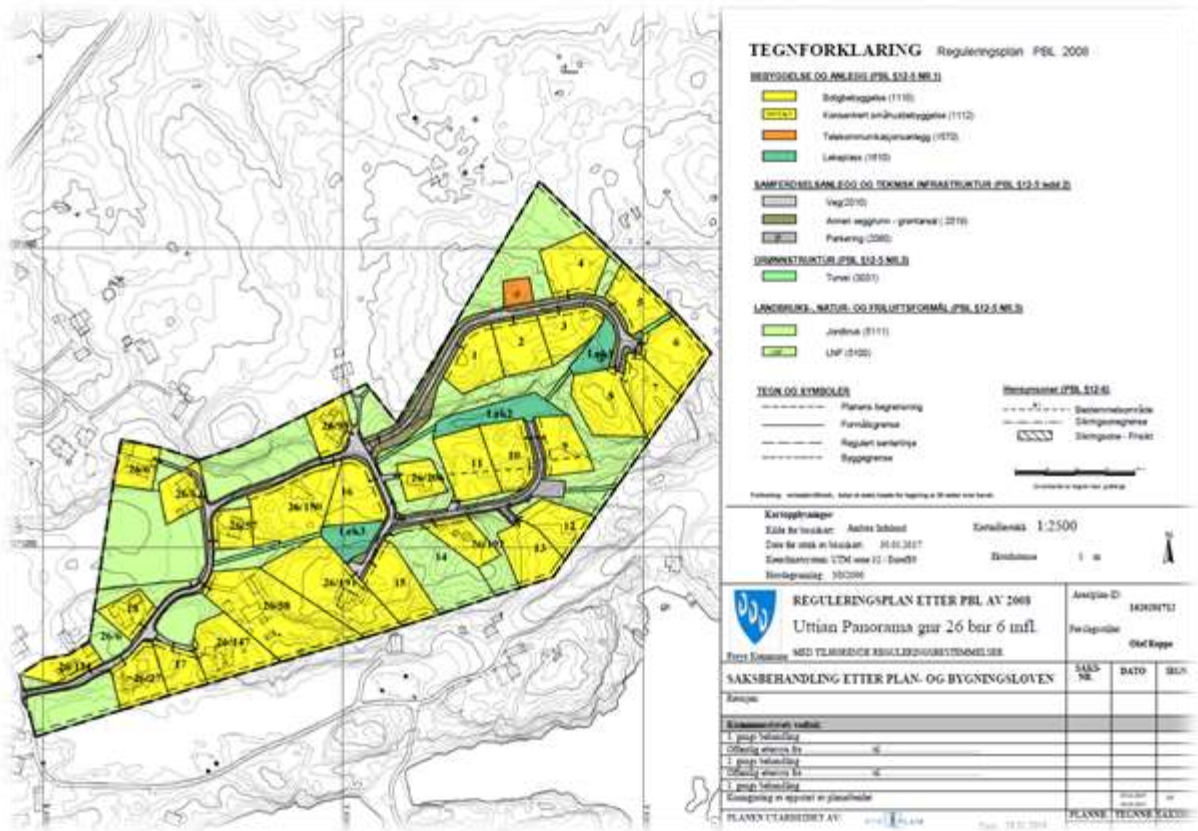
**Endringer i løpet av planprosessen:** Eiendom gnr 26/192 ble hjemmelsført til Ole Martin Støwer etter at nabovarslinga ble utsendt. Ny eier er blitt orientert av tiltakshaver.

gnr	bnr	navn	adresse	postnr	sted
26	17	Borghild Margrethe Berge	Tonstadgrenda 67	7091	Tiller
26	3	Oddrun L P Bogstrand	Steinfjærveien 8	7270	Dyrvik
26	126	Hans Bringedal v/Björg Hjelen Bringedal	Havstadvegen 15 A	7021	Trondheim
26	17	Ingar Jostein Bringedal	Nordfrøyveien 343	7260	Sistranda
26	17	Kirsten Helen Buvik	Kleivavegen 44	7049	Trondheim
26	16, 63	Henry Guttorm Furberg	Steinfjærveien 54	7270	Dyrvik
26	16, 67	Rolf Halvard Furberg	Steinfjærveien 56	7270	Dyrvik
26	188	Torild Gustad	Svuluvegen 9	7224	Melhus
26	71	Leif Kolbjørn Johansen	Basunvegen 37	7560	Vikhammer
26	4	Wenche Johnsen	Stokkanhaugen 108	7048	Trondheim
26	17	John Egil Mathisen		7316	Lensvik
26	27, 162	Heidi Glørstad Nielsen	Steinfjærveien 37	7270	Dyrvik
26	58	Reidar Baade Nielsen	Steinfjærveien 47	7270	Dyrvik
26	206	Rolf André Nielsen	Steinfjærveien 47	7270	Dyrvik
26	27, 162	Øyvind Baard Nielsen	Steinfjærveien 37	7270	Dyrvik
26	57, 150	Harald Ansgar Reppe	Steinfjærveien 51	7270	Dyrvik
26	98	Håkon Reppe	Steinfjærveien 68	7270	Dyrvik
26	147	Inga-Lill Søreng Reppe	Steinfjærveien 41	7270	Dyrvik
26	147	Lasse Reppe	Steinfjærveien 41	7270	Dyrvik
26	121	Aud Johanne Reppe Støwer	Steinfjærveien 36	7270	Dyrvik
26	30	Aud Sofie Udtian	Øvre Flatåsveg 51 B	7079	Flatåsen
26	30, 73	Freidis Udtian	Nedre Flatåsveg 21 A	7099	Flatåsen
26	30	Paul Ingar Udtian	Uttiveien 195	7270	Dyrvik
26	191	Lene Reppe Vatn	Steinfjærveien 67	7270	Dyrvik
26	191	Thomas Andre Vatn	Steinfjærveien 67	7270	Dyrvik

Figur 5 viser naboliste



### 3 PLANFORSLAGET



Figur 6 planforslaget

Planområdet er på til sammen ca. 107 dekar, derav nytt utbyggingsareal er ca. 59 dekar.

Planforslaget består av til sammen 30 boligtomter, hvor 17 er nye. Inklusivt i dette er det ny tomt for våningshus. Innenfor området er det i dag etablert en hyttetomt. Denne omreguleres til bolig.

De viktige kvalitetene i denne planen er den fantastiske utsikten, solforholdene og flott tilgang til friluftsliv og rekreasjon. Det er lagt føringer i planen som skal styrke dette.

Utfordringene i området er silhuett virkning, klima(vind) og bruk av eksisterende vei. Dette er vurdert og man har lagt inn tiltak.

På områdets høyeste topp ligger en mobilantenne (basestasjon). Denne er blitt hensyntatt.

Planen legger opp til flere lekeplasser. De er forbundet med stier som igjen fører ut av planområdet og til friluftslivsområdet. Det er videre lagt inn en helhetlig byggegrense mot sjø.

Restareal er klassifisert til LNF med unntak der det i dag drives aktivt jordbruk. Der er det klassifisert til jordbruk.

### 3.1 Planens intensjon

Intensjonen med planen er å legge til rette for nye eneboligtomter. I løpet av prosessen så man også at det var tomter som var bedre egnet til tomannsboliger eller rekkehus. Det er derfor lagt inn i planen.

Tiltakshaver ønsker å bygge nytt våningshus på eiendommen, det er derfor lagt inn i planen.

De nye tomtene har panoramautsikt ut imot storhavet, og det er lagt opp til at så å si alle tomtene har god utsikt. Strenger føringer på høyder og det visuelle uttrykket

For å unngå mye transport igjennom eksisterende boligområde har man lagt opp til å planere enkelte tomter slik at man kan oppnå massebalanse i utbyggingsområdet.

### 3.2 Planens dokumenter

Planmaterialet består av følgende dokumenter, alle datert 26.04.2018:

1. Plankart m/tegnforklaring
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse m/vedlegg

Dokumentene er utarbeidet i henhold til SOSI-standard.

### 3.3 Planavgrensning

Planavgrensningen går i hovedsak langs hovedbrukets eiendomsgrenser. I sør/vest avgrenses den av veien og i nord/vest er grensen hovedsakelig mot kommuneplanens føringer for LNF-F og et sauegjerde. Det er gjort noen justeringer i forhold til topografi. Planavgrensningen mot sjø går i eiendomsgrensen.

### 3.4 Reguleringsformål

Området har følgende formål:

- Boligbebyggelse
- Telekommunikasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Parkering (P)
- Annen veggrunn- grøntareal
- Turdrag
- LNFR- areal for nødvendig tiltak for LNFR
- Jordbruk

### **3.4.1 Bebyggelse og anlegg**

#### **3.4.1.1 Boligbebyggelse**

Boligbebyggelsen skal tilpasses omgivelsene. Maks mønehøyder er regulert. Det er lagt inn bestemmelsesgrense for tomtene 9,10 og 11.

%BYA settes til 35 % på alle tomtene. Unntaket er tomt 10 og 11 som kan brukes til tomannsboliger/rekkehus. Da er utnyttelsesgraden satt til 60%. Disse tomtene kan om nødvendig slås sammen.

Parkering skal foregå på egen tomt.

#### **3.4.1.2 Lekeplass**

Det er satt av 3 lekeplasser som er forbundet med stier. Dette er forholdsvis flate områder som er godt skjermet for vind og er trafiksikker.

#### **3.4.1.3 Telekommunikasjonsanlegg**

Det er en eksisterende mobilmast i området.

### **3.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### **3.4.2.1 Vei**

Det er lagt opp til privat vei. Dette skal vedlikeholdes via en veiforening.

Planforslaget inneholder ca. 1160 m med vei, derav 480m er ny vei. Eksisterende vei er asfaltert og har en bredde som varierer mellom 2,7 og 3,0 m bred. Det er lagt inn muligheter for utvidelse av veiarealet på de smaleste plassene.

Nye veier i utbyggingsområdet, vei A og B, er planlagt til 4,0 meter kjørebredde.

Det er ikke laget egne definerte snuplasser, da det er planlagt større veiareal på hver ende som kan benyttes til dette formålet.

Det er lagt inn en utkjøringsplass langs veien ved mobilmasta som kan benyttes i tilknytning til drift av anlegget.

#### **3.4.2.2 Annen veigrunn**

Det er lagt inn annen veigrunn langs vei. Dette er fyllinger og skråningsutslag. Det kan anlegges nødvendig breddeutvidelse for veien og veiadkomst til den enkelte tomt over dette området. Sjøpøstativ og postkasser kan også settes opp her.

### **3.4.3 Grønnstruktur**

Det er lagt inn korridorer med turvei mellom lekeplassene og i tilknytning til friluftsområdet som grenser til planområdet.

### **3.4.4 Landbruks-, natur og friluftts formål (LNF)**

#### **3.4.4.1 LNF**

Restområdet er avsatt til LNF. Nytt våningshus ligger også innenfor denne kategorien.

#### **3.4.4.2 Jordbruk**

Det er avsatt et område til jordbruk, da dette er et område hvor det i dag drives grasproduksjon.

### **3.4.5 Hensynssoner**

#### **3.4.5.1 Frisikt**

Frisiktlinje er lagt inn i forbindelse med veikrysset ved starten av planen. Det er beregnet etter fartsgrense på 50 km/t.  $L_2=4$  og  $L_1m = 45$  m.

#### **3.4.5.2 Bestemmelsesområde**

Det er lagt inn bestemmelse områder #1. Disse er lagt inn for å sikre utsikt for eksisterende tomt gnr/bnr :26/206. Maks mønehøyder er satt til samme høyde som på terrasse på 26/206.

## 4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

### 4.1 Om planprosessen

Viktige milepæler i planprosessen:

- 17.11.2016 Oppstartsmøte med Frøya kommune
- 20.01.2017 Brev1 til sektormyndigheter, Forhåndsvarsling oppstarts planarbeid
- 20.01.2017 Brev1 til naboer og berørte parter, Forhåndsvarsling oppstart planarbeid
- 27.01.2017 Kunngjøring 1 i avisa og Web
- 11.05.2017 Sak 46/17 Forespørsel om oppstart planarbeid (politisk behandling)
- August 2017 møte med Frøya kommune
- 25.05.2017 Brev2 til sektormyndigheter, Forhåndsvarsling oppstarts planarbeid
- 25.05.2017 Brev 2 til naboer og berørte parter, Forhåndsvarsling oppstart planarbeid
- 30.05.2017 Kunngjøring 2 i avisa og Web

I denne planprosessen ble det utsendt 2 kunngjøringer med forhåndsvarsel.

I den første forhåndsvarslingen kom det tilbakemeldinger fra sektormyndighetene som utfordret kommunen i forhold til boligstrategi og nasjonale retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det ble da sendt en Forespørselsak til kommunen der man ba om en prinsippavklaring på hvordan man skal forholde seg til uttalelsene.

Vedtaket var positivt innstilt på regulering av området til boligbebyggelse. En forutsetning var imidlertid at det eksisterende boligområdet også inngår i planforslaget. Som resultat av dette ble planoppstarten kunngjort på nytt.

### 4.2 Oppsummering av innspillene

Ettersom planområdet ble vesentlig utvidet etter den første kunngjøringen om oppstart, ble det foretatt to forhåndshøringer. Denne oppsummeringen er basert på den siste forhåndshøringen som ble utført.

Alle innspill er referert og gitt en individuell kommentar i vedlegg 1. Dette er kort oppsummert de viktigste problemstillingene som er adressert i høringen/offentlig ettersyn:

**Statlige myndigheter:** Det er ikke varslet innsigelsler, de fleste innspillene er generelle krav til utredninger i planbeskrivelsen.

Fylkesmannen ber om at det ikke åpnes for tiltak i strandsonen og at landbruksjorda som blir forvaltet skal reguleres til landbruk. Videre ønskes høy utnyttelse og fokus på barn/unges interesser.

Fylkeskommunen har befart området for kulturminner og ikke registrert fredede kulturminner. Det vises også til regional areal- og transportplanlegging.

Vegvesenet ber Frøya kommune vurdere de statlige regionale retningslinjene. I forbindelse med dette innspillet er denne saken blitt drøftet politisk, og det ble flertall for fullføring av planen.

**Private parter:** Det er en merknad fra naboer/berørte parter. De er bekymret for økt trafikkbelastning p.g.a nærhet til veien. Det er lagt inn en mulighet for utvidelse av veien forbi denne eiendommen slik at man kan få litt mere avstand fra tomten. Foreslått omlegging av vei over dyrket jord kan ikke gjennomføres, men det er lagt opp til breddeutvidelse av eksisterende vei, her også.

## 5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

### 5.1 Krav til KU

Frøya kommune har ikke stilt krav om konsekvensutredning.

### 5.2 I forhold til kommuneplan og andre overordnede styringssignaler



Figur 7 planavgrensing og kommuneplan

#### Eksisterende forhold:

Planforslaget avviker i forhold til kommuneplanen.

I kommuneplanen er det avsatt to områder til utbygging, det ene til fritidsbebyggelse og det andre til boligbebyggelse. Denne planen omfatter begge disse to områdene samt noen mindre areal med formål LNF.

Planforslaget kan være i konflikt med statlige retningslinjer for regionale retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Planforslaget vil berøre et mindre areal av strandsonen.

#### Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planforslaget vil gi en mere fortettet og konsentrert utbygging av boligtomter.

Styrker bygda og nærmiljøet og skaper nye muligheter for utvikling av et aktivt lokalsamfunn.

Se utredning under kapittel 6.1.

### 5.3 Byggeskikk og estetikk

#### **Eksisterende forhold:**

Med unntak av noen få boliger, er de fleste byggene i planområdet relativt nye, fra 90 tallet og oppover. Siste byggetillatelse er gitt i 2016. Området har en større prosentandel med innslag av «funkishus» enn det man ellers finner i kommunen.

Høydene på husene varierer, men en ser at hus med saltak er 1,5 etg og hus med funkisstil er 2 etg.

Alle eksisterende boliger har utsikten orientert mot sør og har gode sol-forhold.

#### **Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:**

Den nye bebyggelsen vil bli i samme stil som eksisterende. Høyde på husene vil bli styrt med maks mønehøyder. Dette betyr at noen bygg kun kan bygges i en etg.

Det tillates bygg med tradisjonelt saltak, men også pulttak og flate tak. Det legges vekt på farge og materialvalg. Det tillates kun tre og stein.

Det er lagt opp til at tomtene 10 og 11 kan slås sammen og benyttes som rekkehus/rekkehus e.l. Her er det lagt inn en bestemmelsesgrense som begrenser høyden på deler av tomta. Dette er fordi man ønsker å sikre utsikten til eksisterende bolig.



## 5.4 Landskap



Figur 8 viser utsikt og landskapet fra toppen av planområde

### **Eksisterende forhold:**

Området består stort sett av berg og lyng. Det er forholdsvis kupert men med små høydeforskjeller.

Området har nesten ingen vegetasjon, kun innslag av sitkagran.

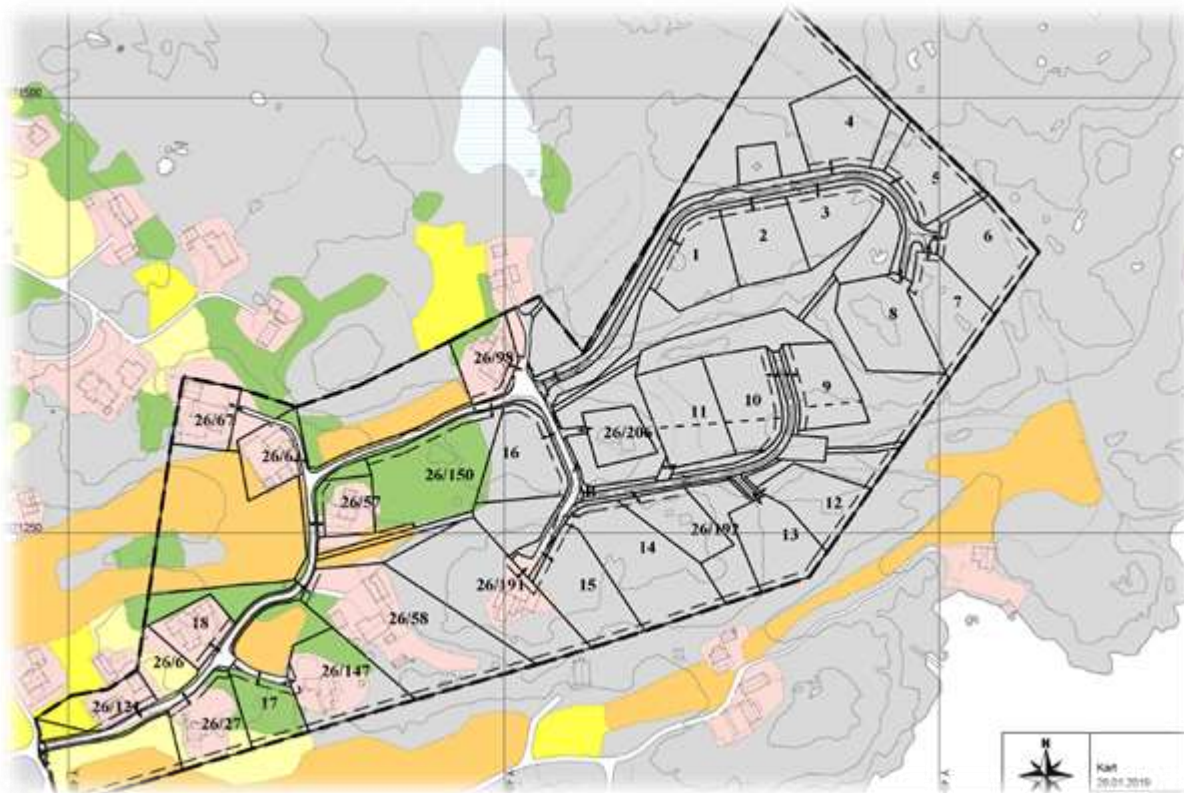
### **Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:**

Planen vil få konsekvenser for landskapet da topografien vil bli noe forandret. Ettersom området for det meste består av fjell vil det også ha innvirkning på det visuelle uttrykket.

Det skal gjøres tiltak for å dempe tiltakene i landskapet.

Se utredning i kapittel 6.3.

## 5.5 Naturressurser/Landbruk



Figur 9 viser utdrag av AR5-klassifering av jordkvalitet.

### Eksisterende forhold:

Det er i dag registrert 9,9 dekar med fulldyrka jord. Det er kun 6,0 dekar som er i aktiv bruk til grasproduksjon. Resterende areal blir ikke forvaltet. Se vedlegg 2.

I nord/øst avgrenser arealet mot et større område (ca 970 dekar) som brukes til villaubeite.

### Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planforslaget vil ikke medføre endringer på dagens bruk av landbruksarealet.

Planforslaget vil føre til at gjerde mot villaubeite må flytte et par meter, noe som vil utgjøre 0,4 dekar.

## 5.6 Friluftsliv



Figur 10 viser eksisterende turområde

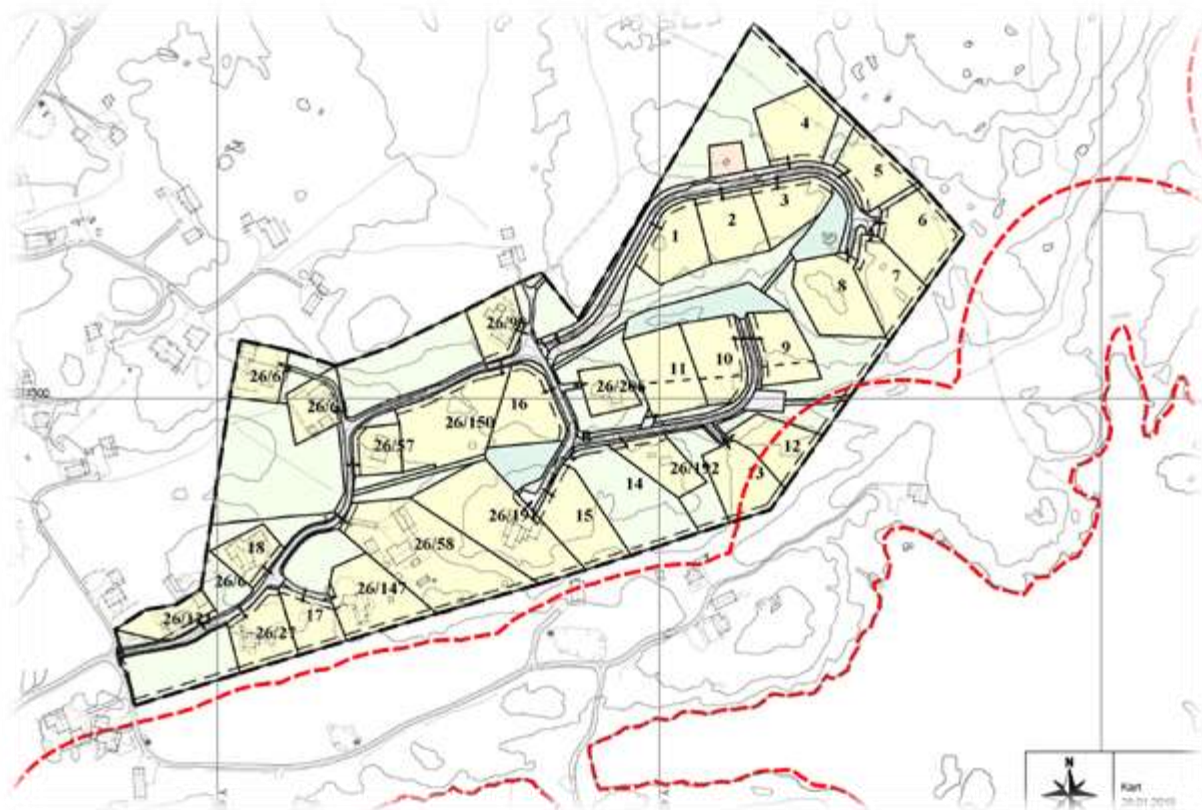
### **Eksisterende forhold:**

Det går turløype nord for planområdet. Denne er merket og tilrettelagt for turgåere. Her går det også villsau. Det er tilrettelagt slik at man kan passere sauegjerdene på en enkel måte.

### **Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:**

Planforslaget får ikke konsekvenser for friluftsliv og allmenn ferdsel. Med etablering av egen parkeringsplass i tilknytning til stien, vil flere ha muligheten for å benytte seg av turmulighetene.

## 5.7 Strandsonen/100m-beltet



Figur 11 rød stiplet strek er strandsonen

### Eksisterende forhold:

Strandsonen er allerede berørt i dette området. Det ligger hus og veier innenfor 100-beltet.

### Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planforslaget ligger i all hovedsak utenfor 100-m beltet, unntaket er to tomter 12 og 13 som så vidt er innenfor. Se temakart vedlegg 3.

Det ligger eksisterende bebyggelse foran disse tomtene. Strandsonen er derfor allerede berørt.

## 5.8 Forholdet til krav om Naturmangfoldsloven

Det overordnede formålet med Naturmangfoldsloven er å ta vare på naturens mangfold og de økologiske prosessene gjennom bærekraftig bruk og vern.

Rose Haugen AS har laget en rapport hvor konklusjonen er som følger: Se for øvrig rapporten vedlegg 4.

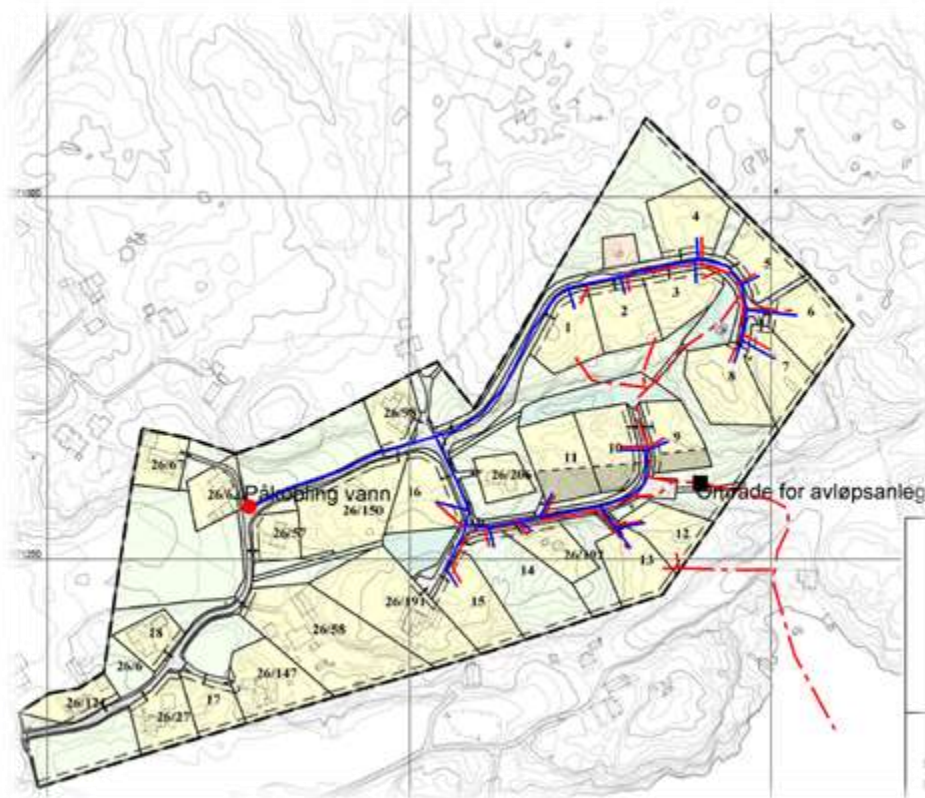
### Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det er ingen vernede områder eller viktige naturtyper, og heller ingen kjente registreringer eller forekomster av spesielt sjeldne arter som vil bli berørt ved en etablering av Uttian Panorama. Området er påvirket av menneskelig aktivitet allerede, da dette ligger rett ved etablert bebyggelse.

Arealbeslaget av naturområdet vil i en større sammenheng ha liten betydning. På grunnlag av det som er kjent av fauna og flora i det planlagte regulerede området ved UP, vil tiltaket kun påvirke lokale populasjoner av vanlige arter, og det er liten sjanse for at det vil oppstå irreversible skader på naturmangfoldet og økosystem.

Forslaget vil naturlig endre en del av naturmangfoldet, men dette er av intet-lite negativ virkning for naturmangfoldet.

## 5.9 Teknisk infrastruktur Vann/avløp



Figur 12 viser prinsippene for Vann/avløp

### Eksisterende:

Eksisterende boliger er påkoblet kommunalt vannverk.

Avløp er privat utslipp. Overvann går til terreng.

Det er etablert vann/avløpsanlegg på det eksisterende boligfeltet. Det er noe uklart hvor den enkelte er påkoblet, da dette er private anlegg.

### Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

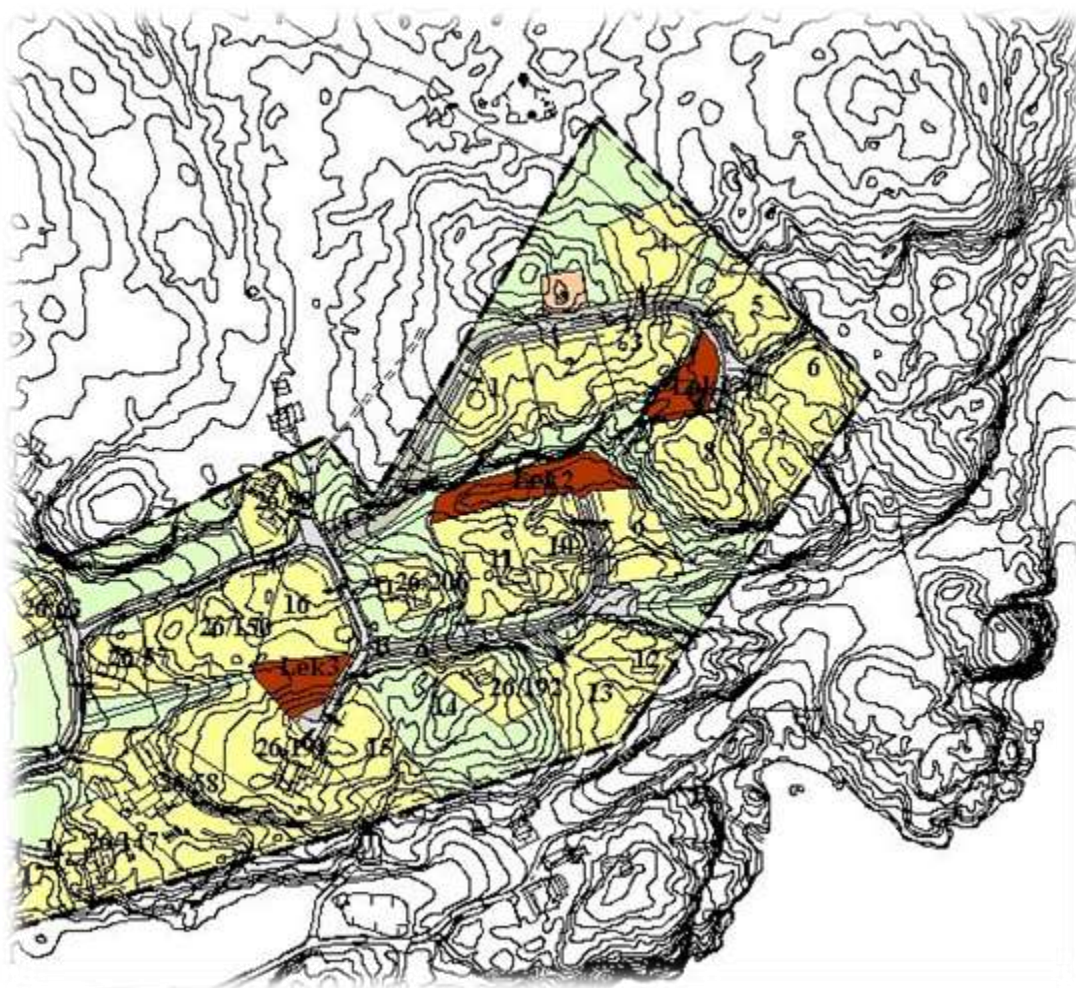
Påkobling av vann er planlagt i eksisterende kum (se også vedlegg 5).

Avløp skal gå via slamavskiller/eventuelt renseanlegg og ut i utslippsledning i sjø. Dens plassering skal være i tilknytning til planlagt parkeringsplass.

Overvann er planlagt til eksisterende terreng.

Anlegget skal detaljprosjekteres nærmere før det skal utbygges.

## 5.10 Barnas interesser



Figur 13 viser lekeområdene i planen

**Eksisterende forhold:** I dag er det ingen definerte lekeplasser i området. Det er kun et mindre areal som er tatt i bruk for å sette en trampoline på grunneiers eiendom. Det er en intern sti som går fra Lek3 og ned til veien i vest.

Boligtomtene er relativt store, så lek til mindre barn foregår i dag på egen tomt. Barna bruker ellers nærområdet som en lekeplass. Organiserte aktiviteter foregår stort sett utenfor Uttian-området, på skole og i Idrettsanlegg.

#### **Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:**

**Lek:** Det vil bli en vesentlig styrking av lekeareal for barna. Området vil få 3 lekeklasser med tilpasning til forskjellige aldre. Alle ligger midt i planområdet.

Lekeplass 1 er tiltenkt for mindre barn, relativt flatt område. Naturlig at denne opparbeides samtidig med at vann/avløpsgrøftene blir lagt. Området skal inneholde lekeapparat tiltenkt mindre barn.

Lekeplass 2 er større og har elementer av flatt parti og noe kupert på deler av arealet. På det flate partiet er det et flott område for ballspill.

Lekeplass 1 og 2 er forbundet med sti. Det går også sti videre til lekeplass 3. Dette er et område som nå benyttes til nærlekeplass for mindre barn. Området ligger i en fordypning i terrenget og er godt beskyttet mot vær og vind. Det er etter kommunens ønske lagt inn en sti i plankartet fra Lek3 til veien. Denne ligger ikke på tiltakshavers eiendom.

Det legges inn rekkefølgebestemmelser bestemmelsene som sikrer opparbeidelse av lekearealene.

**Trafikk:** Det er vanlig å beregne 0,25 barn mellom 0 og 16 år per boenhet. I denne planen, med 17-19 boenheter beregnes det i gjennomsnitt et sted mellom 4 og 5 nye barn. Innad i planområdet vil barn og unges interesser i forhold til trafiksikkerhet bli ivaretatt gjennom fartsreducerende tiltak og breddeutvidelse av veien på smale partier, slik at det blir enklere for barn og ferdes. Grønne korridorer mellom lekeklassene gjør at barn og unge, og generelt myke trafikanter kan ferdes mellom boligområdene uten å måtte gå lange avstander rett ved veien.

Når det gjelder fylkesvei 451, som leder inn mot planområdet er det ikke naturlig at barn og unge ferdes til fots eller med sykkel på grunn av store avstander.

## 5.11 Risiko- og sårbarhet (ROS)

Det er utarbeidet en ROS-analyse med tilhørende analyseskjema, dette finnes i vedlegg 6.

### Konklusjonen er som følge:

Området er svært sannsynlig utsatt for Radon, likeså med kraftig vind. Dette er faktorer som går på bygningsmassen. Byggeforskriften legger føringer for hvordan bygg skal sikres mot radongass og mot mye vind. **Tiltak:** Presisere i bestemmelsene om vind og radon.

Naturbasen er gjennomgått for å undersøke om truede arter Flora og Fauna og det er ikke gjort funn. Videre er området delvis bebygd og berørt fra før. **Tiltak:** Ingen.

Veiene i området vil bli mer belastet både FV, kommunal vei og privat. Adkomstveien (privat vei) fra kommunal vei og frem til tomtene vil som følge av utbyggingen få mere trafikk. Veien er asfaltert og det er fartsdumper. **Tiltak:** Gjøre utbedringer langs eksisterende vei.

Terrenget i planområdet er kupert, med skråninger og berg som er relativt bratte. **Tiltak:** Hvis man planlegger tiltak i nærheten av bratte skråninger må en tilse at det tilstrekkelig sikring mot fallulykker.

Det er registrert flere kulturminner på Uttian, det er derfor ikke usannsynlig at det kan være kulturminner i område **Tiltak:** Gjøre kulturminneundersøkelser.

I planområdet starter en populær tursti som går ut av området og langs sjøen. Denne stien vil bli tatt godta varer på i planen, og vil bli styrket. **Tiltak:** Ingen.

Eksisterende vei vil bli mer trafikkbelastet når planen er ferdig utbygd, det kan da forekomme støy og støv. **Tiltak:** Fartsdempende tiltak, kan gjøres.

Ved økt trafikk vil det bli større sjanse for ulykker, som ved av og på kjørsel, gående og syklende og i forbindelse med anleggsgjennomføringen. En anser at sannsynligheten for ulykker er størst under anleggsperioden. **Tiltak:** Man ønsker å bruke masse som ligger i området, slik at man unngår en del anleggstrafikk langs veiene. Det kan gjøres fartsdempende tiltak. Veien kan også breddeutvidelse slik at det blir bedre plass for fotgjengere/syklende når det kjører biler forbi.

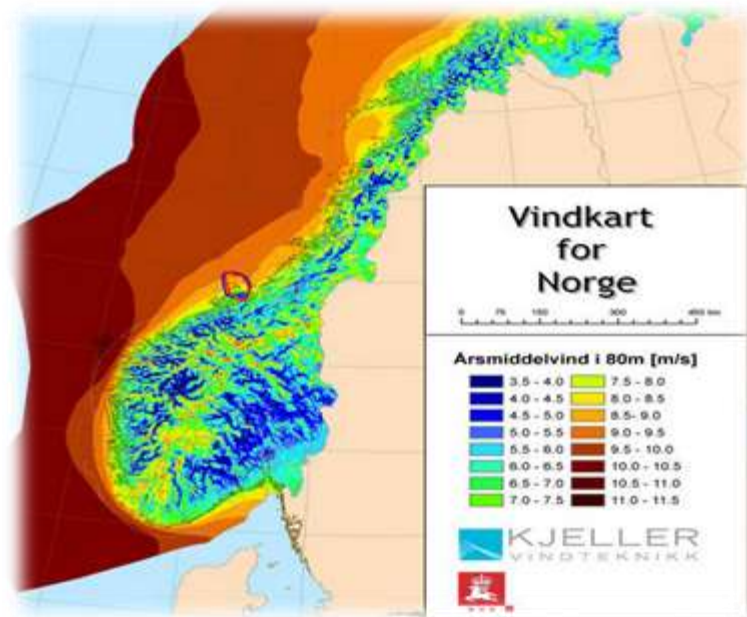
## 5.12 Klima

Planområdet ligger på Frøya og er naturlig utsatt for mye vær. Opplevelsen for hva som er sterk vind kan nok vær forskjellig fra en innbygger på Frøya og en innbygger fra innlandet. Uansett vil byggetekniske forskrifter legge føringer for hvordan byggene skal utformes i dette klimaet.

Planforslaget legger opp til at noen bygninger er mere eksponert for vind enn andre. Dette kan være en utfordring i forhold til bygningsmassen. En må derfor legge ekstra godt til rette når man planlegger nye bolighus i forhold til gode uterom.



Området er vindutsatt men har svært flotte forhold for sol. Bygningen er planlagt slik at dette er godt ivare tatt. Dette er gjort ved hjelp av fastsatte topp mønehøyder.



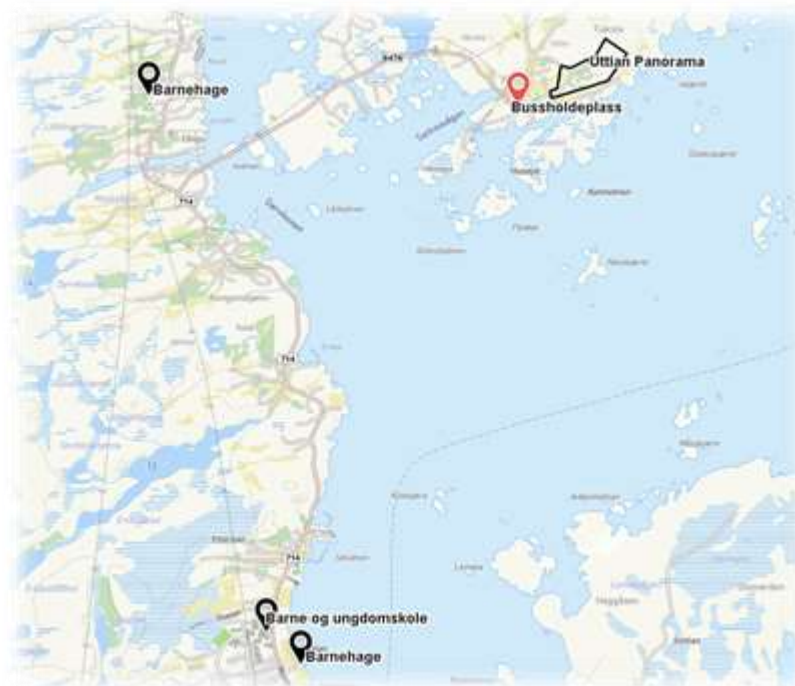
Figur 14 viser vindkart

Lekeklassene og områdene der folk kan samles ligger i midten av planområdet. Noen i fordypning i terrenget. Dette gjør at man slipper de største klimautfordringen her.

### 5.13 Folkehelse relaterte tema

- **Eksisterende forhold:**
- Det er igjennom ROS-analysen funnet aktsomhetsområde for RADON.
- Det er ikke noen form for støv, forurensing eller støy området.
- I dag står det en mobilmast (basestasjon) på det høyeste punktet i planområdet.
- Det går en etablert tursti i område og det er god tilgang til friluftsliv og rekreasjon.
  
- **Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:**
- Det vil ikke bli endringer i forhold til planforslaget.
- Styrking av rekreasjon og friluftslivet, da det blir avsatt egen parkeringsplass for den etablerte turstien.
- Det er ikke dokumentert helsefare ved å bo i nærheten av mobilmaster. Det er derimot mange meninger om dette. Se utredning i kapittel 6.4.

## 5.14 Sosial infrastruktur



Figur 15 viser planområde i forhold til skole/barnehager

Nærmeste barnehage ligger på Nesset og på Sistranda.

Barne- og ungdomskolen ligger på Sistranda.

Avstanden er såpass stor at barna må fraktes til og fra. Det er en rundkjøring på ende av FV6476 ca 280 meter fra planavgrensningen i sør. Denne fungerer som en bussholdeplass. Denne er nettopp utbedret og fungerer utmerket til det formålet. Se plassering på fig. 16.

## 5.15 Trafikkforhold/sikkerhet

### Trafikksikkerhet

Fv 451 har i dag en ÅDT på 450. Den nye planen genererer ikke til økt trafikk ut over trafikken til og fra de 17-19 nye boligenhetene. Tabellen nedenfor viser dagens ÅDT og beregnet ÅDT som følge av planen.

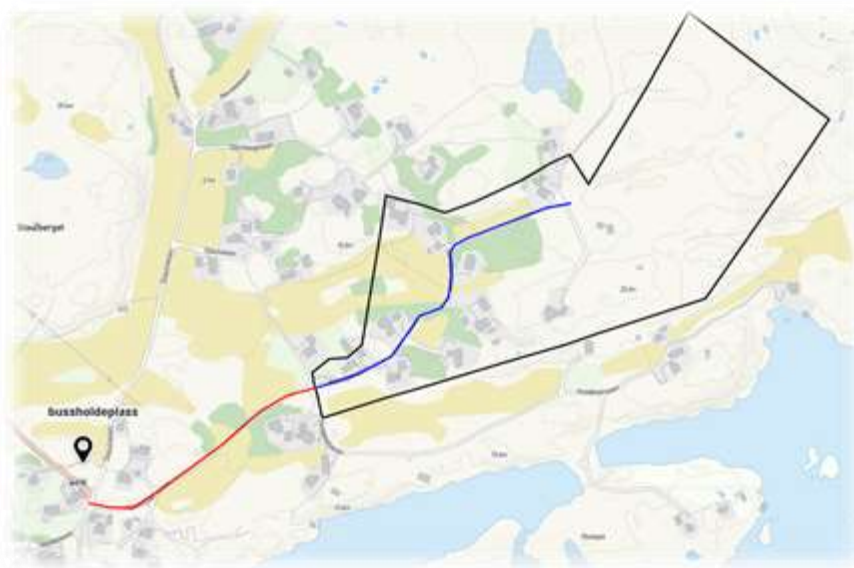
Veg	Dagens ÅDT	Beregnet ÅDT som følge av planen	Kommentar
Fv451	450	509-516,5	Utgangspunkt i gjennomsnitt 3,5 bilturer per bolig (Håndbok v713) for 17-19 nye boliger.
Kommunal vei (Kv20089)	73,5	133-140	Dagens ÅDT er beregnet ut i fra antall boliger i området. Fritidsboliger er ikke inkl. Også her er det tatt utgangspunkt i 3,5 bilturer per bolig for eksisterende og fremtidige boliger.

I følge Statens vegvesen sine vegkart er det ingen av veiene innad i planområdet, eller de som leder inn mot området (Fv 451) som består av ulykkespunkt eller ulykkestrekninger.

For å nå barnehager, skoler, butikker og annen service, må beboerne i planområdet ferdes langs fv 451. Her varierer fartsgrensen mellom 60 km/t og 80 km/t. Veien har ikke gang- og sykkelveg. Avstanden er derimot såpass stor at det ikke vil være naturlig, spesielt for barn og unge, å ferdes til fots eller med sykkel. I tillegg er avstanden til skolen over 4 km, og barna har derfor tilgang til gratis skoleskyss. Dette gjør at barn ikke har behov for å ferdes til fots lenger enn til bussholdeplassen som ligger 280 meter fra planavgrensningen.

Mer om trafiksikkerhet for barn og unge finnes i kap. 5.10.

### Beskrivelse av eksisterende forhold



Figur 16 viser vei og snuplass(bussholdeplass)

Viser til fig. 16.

**Vei:** Adkomst til området går via FV6470 og videre kommunal vei (Steinfjærveien). samt privat vei. Dagens vei er asfaltert og veibredden varierer fra 2,7 til 3,0 m bredde. De første 280 meter (rød linje i kartet i fig.16) er kommunal vei som også brukes av andre eiendommer enn denne planen. Det er gode siktforhold langs veien.

**Fotgjengere:** Det er ikke eget areal til fotgjengere.

**Skolevei:** Barna går langs veien til frem til bussholdeplass ved FV6476.

**Parkering:** parkering på egen tomt.

### Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

**Vei:** Det er lagt inn flere møteplasser langs veien for å sikre bedre forbikjøring. Videre vil det bli lagt inn tiltak for å redusere fart. Se også kapittel 6.2.

**Fotgjengere:** Det blir ikke laget eget areal for fotgjengere i planen. Det blir heller lagt til rette for bedre plass for både fotgjengere og biler.

**Skoleveg:** Uendret situasjon. Barna vil fremdeles gå langs veien til snuplassen som også i dag fungerer som bussholdeplassen.

**Parkering:** På egen tomt etter kommunens krav i arealplan.

**Snuhammer:** Det er ikke konstruert egne snuhammer, da dette ikke synes å være nødvendig. Ved ende av planlagte veier blir det naturlig områder som tilfredsstillende kravene til snuareal.



Figur 17 viser områder som er egnet for snu av større biler

## 5.16 Universell utforming

### Eksisterende forhold:

Området er et boligfelt med enkeltstående eneboligtomter. Disse er tilpasset eksisterende terreng.

Det er ikke opparbeidet lekeplasser eller fellesareal. Kun tilgang til friluftsliv.

### Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

**Lekeplasser:** Planforslaget er det lagt opp til 3 lekeplasser med forskjellige kvaliteter. Disse er forholdsvis flate med lav hellingsgrad.

**Stier:** Stiene skal være inntil 1,5 m brede.

Stien mellom lekepass 1 og 2 kan ikke tilrettelegges for universell utforming, da den blir for bratt. Det finnes andre adkomstmuligheter for de som ikke kan benytte denne stien. Videre har man tilgang til andre lekeplasser i boligfeltet.

Sti fra Lek 2 til vei har en lav hellingsgrad og kan tilrettelegges for universell utforming.

Stier som føres ut av planen som i utgangspunktet er turstier, kan ikke tilrettelegges for universell utforming.

**Boligtomter:** De nye boligtomtene skal etableres etter krav om universell utforming, dette blir ivaretatt i byggesak.

## 5.17 Verneverdier/Kulturminner

### Eksisterende:

Det er registrert Kulturminner på Uttian. Fylkeskommunen satte krav om kulturminneundersøkelser.

### Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Nærmeste kulturminne ligger ca 700 m fra planforslaget.

Det ble foretatt undersøkelser i området etter automatisk fredede kulturminner. Det ble ikke funnet noe funn.

## 5.18 Gjennomføring

### 5.18.1 Utbyggingsstrategi

Under anleggsperioden vil trafikkmengden og belastningen på veien øke. Det vil også bli en helt annen type trafikk langs veien.

Man ønsker å gjøre anleggsperioden så skånsom som mulig for beboerne som blir berørt.

Man har et mål om å være selvforsynt med masse inne i utbyggingsarealet. Dette skal gjøres ved at man grov-planerer tomtene 7 og 8. Det er ikke så store m<sup>3</sup> uttak at det er nødvendig med egne formål i planen eller søke etter minerallovens bestemmelser. Det er satt i bestemmelsene om planert høyde.

Man kan ikke starte store masseforflytting langs privatveien før man har foretatt utbedringen av veien og etablert møteplassene.

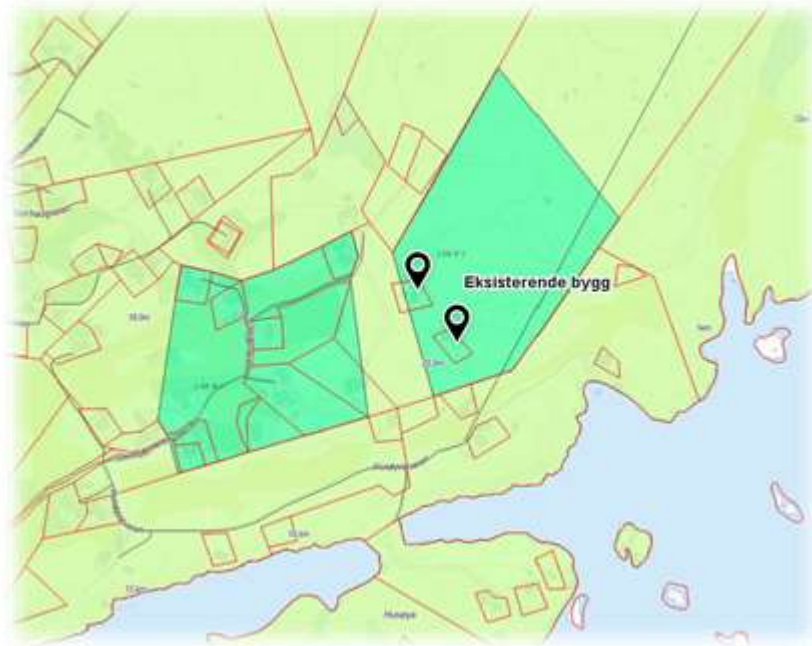
### 5.18.2 Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav

- Når man bygger nye veier må man også utbedre eksisterende vei, slik at man tar vare på trafiksikkerheten.
- Lekeareal lek1 skal tilrettelegges til planering når ledningsgrøftene i samme området skal legges.
- Lekearealene skal være opparbeidet til det nivå at man kan montere lekeapparater der.
- Bestemmelsesgrense med høyder er lagt innenfor tomt 9,10 og 11. Hensikten er å sikre utsikt til eksisterende bygg gnr 26/206.

## 6 BEGRUNNELSE FOR VALGTE LØSNINGER

### 6.1 Forhold til overordnede planer

Planforslaget er ikke i tråd med overordnet plan, da en ønsker å bygge boliger i område som er satt av til fritidsboliger. Tiltakshaver mener at behovet og etterspørselen etter boligtomter her er større enn fritidsboliger. Området er attraktivt og du kommer tett på havet med en flott utsikt, selv om planområdet praktisk talt ikke berører strandsonen.



Figur 18 kommuneplan samt etablerte eneboligtomter

Planen forholder seg til statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, men er tilpasset regionale og lokale forhold slik som retningslinjene påpeker.

Planområdet kommer som en naturlig forlengelse av eksisterende boligbebyggelse, med etablert infrastruktur. Videreførelse av allerede eksisterende boligområde er i tråd med statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging i forhold til målet om å bygge kompakt, og lokalisering med god tilknytning til hovedvegnett.

Frøya kommunes boligstrategi, som beskrevet i kommuneplanens arealdel, sier at man ønsker å fortsatt øke folketallet, og man ønsker å videreføre bosettingsmønsteret med grender.

Kommuneplanen sier også at 80 % av bosettingen/nye boliger bygges på strekningen Flatval-Neset m/Uttian, det er her det er størst press på boligbyggingen.

I forhåndsvurderingen fra Statens vegvesen fraråder de Frøya kommune om å gå videre med planen. Forholdene som vegvesenet tar opp handler om strategi for boligbygging på Frøya.

Som konsekvensen av dette ble det sendt en Forespørselsak til det politiske miljøet der en forespurt om det var ønskelig å gå videre med planen.

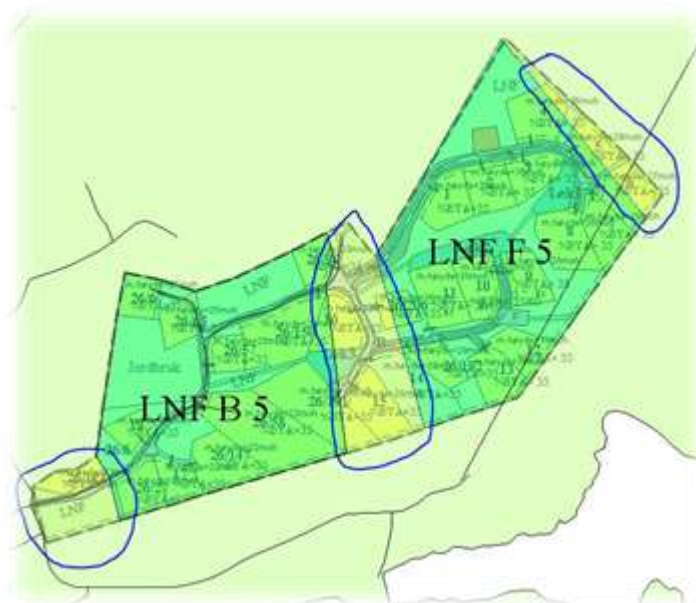
Det ble fattet et positivt vedtak sak 19.05.2017 sak 16/3096 (se vedlegg 1-6) der det anbefales utarbeidelse av reguleringsplanen.

Kvalitetene som området på Uttian kan tilby gjør at det vil være svært attraktivt å bosette seg her. Gode og sjønære boligtomter er viktig både for å lokke til seg nye innbyggere, og for å lokke tilbake utflytta øyværingene.

Vest for planområdet er det i kommuneplanen avsatt et boligområde, og langs Steinfjærveien og de nærliggende områdene er det i hovedsak boligbebyggelse. Det foreslåtte nye boligområdet Uttian panorama vil bli en naturlig forlengelse av dette. Det er tidligere gitt dispensasjon til fradeling av en tomt til boligformål innenfor det foreslåtte planområdet, noe som taler for at det er rimelig å vurdere endring av formål i området. Eksisterende fritidsboligeiendom skal igjennom planprosessen også omgjøres til bolig.

Vurdering: Området er en naturlig utvidelse av eksisterende boligfelt. Det er et politisk flertall for utbyggingen og det er i tråd med kommunens boligstrategi. Trafikkmessig ser en ikke at dette område skiller seg ut i forhold til andre boligområder i distriktet. Her som mange andre steder må man ta buss til skolen, da avstanden er lang og det ikke er anlagt gang-sykkelveier.

#### **LNF-område som blir tatt i bruk.**



Figur 19 viser hvilken del av planområdet som ligger i LNF

Planen inneholder tre områder som i overordnede plan er avsatt til LNF-område.

Området lengst vest er en eksisterende boligtomt og et mindre LNF-område.

Området i midten er naturlig å ta med da den ligger mellom to områder for utbygging. Her er LNF-formålet allerede berørt av eksisterende tomter. Området vil bli fortettet med flere tomter.



Området i øst er noe utvidet på grunn av de topologiske forholdene. Denne utvidelsen gjør at tomtene får en naturlig plassering i terrenget. En avgrensning i kommuneplan er uansett svært grovt påtegnet.

Vurdering: LNF-områdene som blir berørt er små areal og ligger mellom eksisterende bebyggelse eller i utkanten av areal avsatt til bebyggelse, og det er naturlig at det bebygde arealene henger sammen når det er felles infrastruktur.

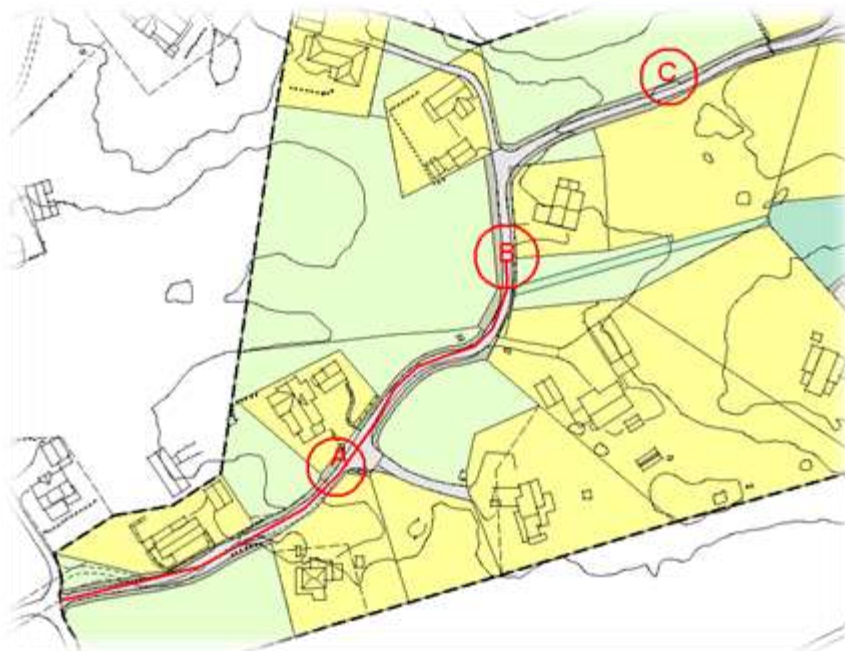
## 6.2 Eksisterende vei

Det er utarbeidet et notat om trafikk og bevegelsesmønster (Vedlegg 9) Nedenfor er et utdrag av notatet.

Adkomst til området går via FV6470 og kommunal vei (Steinfjærveien). Dagens vei er asfaltert og veibredden (asfalt) varierer fra 2,7 til 4,0 m bredde. Det er laget to fartsdumper (punkt A og B i fig.20) På grunn av at veien er svingete og smal, er farten i dag lav.

Trafikkbelastningen vil selvfølgelig bli større etter hvert som boligfeltet blir utbygget. Når alle enheter er på plass vil trafikkmengden bli fordoblet i forhold til dagens situasjon. Dette vil selvfølgelig skje over en lengre tidsperiode. (antar mellom 10-15 år )

Som utgangspunkt ønsker man så lite anleggstrafikk som mulig. Planforslaget er derfor utformet i den hensikt, at det skal bli mest mulig massebalanse i selve utbyggingsområdet. Slik unngår man mye unødvendig trafikk.

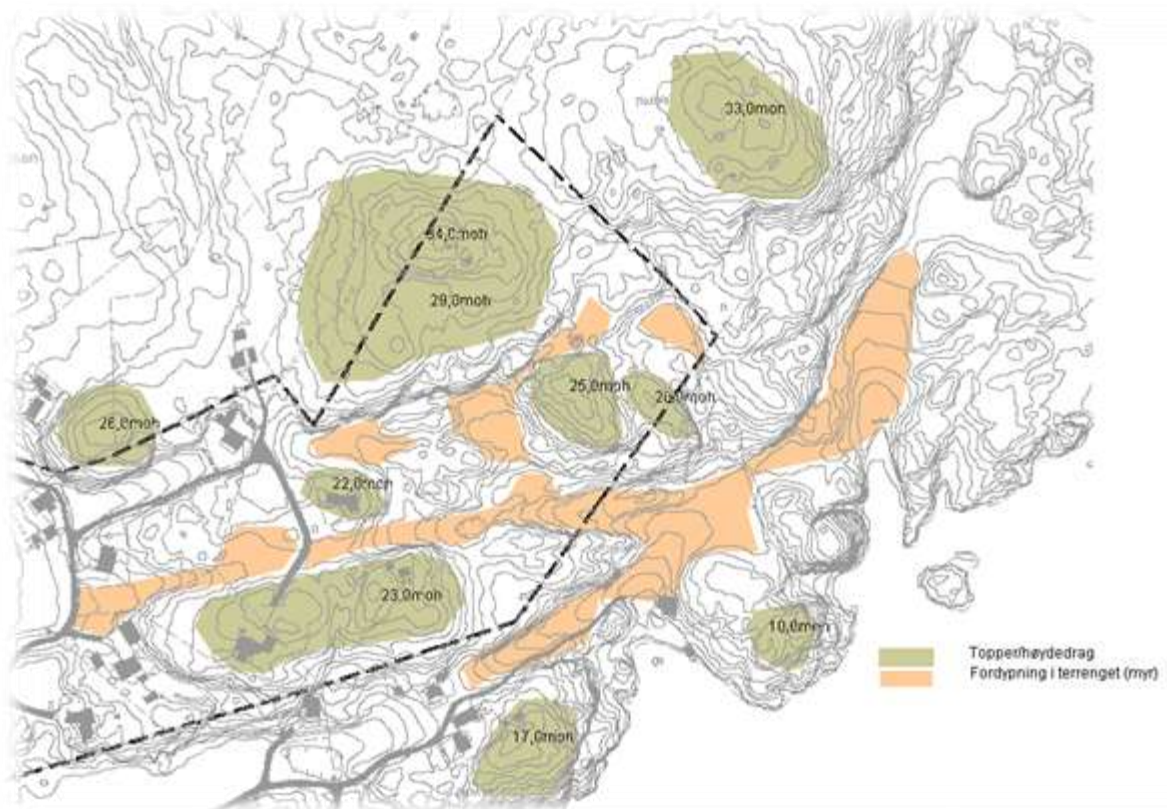


Figur 20 viser rød strek=breddeutvidelse, A-B fartsdumper og C=møteplass..

For å imøtekomme økt trafikk har en lagt inn tiltak (se fig. 20). Det viktigste er breddeutvidelse av veien, møteplass og fartsdumper. Dette er lagt inn i bestemmelsene.

Vurdering: Det er vanskelig å forutsi trafikkmengden da utbygging av private boligfelt som dette gjerne foregå over flere år (10-15 år) Men for å ivareta trafikksikkerheten legges det inn en rekkefølgebestemmelse som setter krav om å gjøre trafikktiltak på eksisterende vei før man kan starte utbygging av boligfeltet.

### 6.3 Eksponering/Fjernvirkning.



Figur 21 viser analyse av landskapet

Eksisterende terreng er preget av koller og myr. Dette gjør at det er et utfordrende terreng å planlegge i. Det er gjort en analyse av terrenget rundt utbyggingsområde som viser de mest markerte forhøyninger og hvilke høyder disse ligger på, se vedlegg 7, temakart.

Høyden på eksisterende bygningene som ligger i tilknytning til utbyggingsarealet ligger på kote 29 moh.

Terrenget er kupert og høyeste punkt er 34 moh.

I planforslaget er det 4 tomter som har en høyere mønehøyde enn det som eksisterer i dag.

Man har tilstrebet for å ta vare på de mest markante føringene i terrenget. Slik at topografien blir kjent. Videre vil det være krav om at skjæringer og fyllinger skal tilsåes. Dette er spesielt viktig i dette tilfelles for å unngå unødig eksponering.

En gjør oppmerksom på at dette nye boligfeltet som skal bygges ut er en fortsettelse av allerede etablert bosetningsmønsteret som ligger langs sjøen på Uttian. Dette er derfor ikke noe nytt for landskapsbildet på Uttian eller kommunen for øvrig.



Figur 22 viser 3d modell av området sett fra sjøen

Det er laget en enkel 3d-modell (med treklosser) som illustrere hvordan byggene kan bli seende ut fra sjøen.

En gjør oppmerksom på at dette er store volum, men høydene er reelle. Det er de tre/fire øverste tomten som vil få silhuett.

Tiltak som skal gjøres på bygningsmassen er: dempes med farger og materialer. Det blir ikke tillat med farger som har stor synlighet. Eks hvit og gult osv. Det tillates kun jordfarger. For å få et helhetlig uttrykk må alle nye hus i området underordne seg denne bestemmelsen. Det legges også bestemmelser takmateriell skal også dempes. Det tillates ikke tak som har glinsende karakter, kun matte sorte/grå tak.

Tiltak for å unngå uønsket eksponering fra sår i landskapet: Skjæringer og fylling (spesielt vei) som ligger spesielt eksponert til skal man søke å finne en løsning for å tilså, slik at det etter hvert kan gå tilbake til sin opprinnelig farge/form.

**Vurdering:** Landskapet vil selvfølgelig bli annerledes, men området vil bli gjenkjennbart. Terrengformene blir bevart.

Med styring av bygningenes høyder, avdempende tiltak som farge og materialvalg, samt tilsåing av større terrenginngrep vurderer man at silhuettvirkningen og landskapsbildet ikke blir så store at endringene har vesentlig betydning for landskapet.

## 6.4 Mobilmast



Figur 23 bilde av mobilmasta

I dag står det en mobilmast på det høyeste punktet i planområdet. Det har ikke lyktes Kystplan å komme i kontakt med eier av masta for å få en uttalelse om eventuelt helserisiko. Har derfor valgt å forholde oss til informasjon fra Statens Strålevern. se vedlegg 8 om basestasjoner.

På deres hjemmeside opplyses det at alt sender -og mottaksutstyr er plassert i beskyttede rom. Antenna sender ut radiobølger i en stråle som kan sammenlignes med en lommelykt. Radioantenner finner man på hus, langs veier/jernbane, i kontorlokaler og litt høyere antenner som i dette tilfelle. Statens strålevern til at ved opphold nærmere en 10 meter fra antennen i hovedstråleretning, det vil si selve antennen, kan feltstyrken overskride grenseverdiene for befolkningen.

Vurdering: Baseantenna som står innenfor dette planområdet er plassert på den høyeste toppen og er samtidig svært høy (Topp antenne ligger på 63moh.). En kan derfor ikke se at det er mulig å bli eksponert for stråling av denne antenna, da antenna ligger høyt over planlagt bebyggelse.