

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsplan for Indre Purkskaget



Utarbeidet: 16.02.20
Sist revidert: 24.01.21

Kommunens arkivsaknummer 20/324
Planid 5014202001.

INNHold

1 Sammenheng	4
2 Bakgrunn	4
2.1 Hensikten med planen	4
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
2.3 Tidligere vedtak i saken	5
2.4 Utbyggingsavtaler	5
2.5 Krav om konsekvensutredning?	5
3 Planprosessen	5
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	5
4 Planstatus og rammebetingelser	6
4.1 Overordnede planer	6
• Fylkeskommunale planer	
• Kommuneplanens arealdel ev kommunedelplaner	
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	6
4.3 Tilgrensende planer	6
4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	6
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	7
5.1 Beliggenhet	7
• Beliggenhet	
• Størrelse på planområdet	
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	7
5.3 Stedets karakter	7
• Eksisterende bebyggelse	
5.4 Landskap	7
• Topografi og landskap	
• Solforhold	
• Lokalklima	
• Estetisk og kulturell verdi	
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	8
5.6 Naturverdier	8
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	8
5.8 Landbruk	8
5.9 Trafikkforhold	9
• Kjøreatkomst	
• Trafikkmengde	
• Kollektivtilbud	
5.10 Barns interesser	9
5.11 Universell tilgjengelighet	9
5.12 Teknisk infrastruktur	9
5.13 Grunnforhold	9
• Stabilitetsforhold	
5.14 Analyser/ utredninger	9
6 Beskrivelse av planforslaget	10
6.1 Planlagt arealbruk	10
6.1.1 Reguleringsformål	10
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	10
6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives	10
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	10
6.3.1 Bebyggelsens høyde	11
6.3.2 Grad av utnytting	11
• BYA	
6.4 Parkering	11
6.5 Tilknytning til infrastruktur	11
6.6 Universell utforming	11

6.7 Kulturminner	11
6.8 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	11
6.9 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	11
7 Virkninger av planforslaget	11
7.1 Overordnede planer	11
7.2 Landskap	12
7.3 Stedets karakter	12
7.4 Kulturminner og kulturmiljø, ev verneverdi	12
7.5 Forholdet til naturmangfold	12
7.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	12
7.7 Uteområder	12
7.8 Trafikkforhold	12
7.9 Barns interesser	12
7.10 Sosial infrastruktur	12
• Skolekapasitet	
• Barnehagekapasitet	
7.11 Universell tilgjengelighet	12
7.12 ROS	13
• Vindforhold	
• Stormflo	
7.13 Klima og klimatilpasning	13
7.14 Teknisk infrastruktur	13
• Vann og avløp	
7.15 Støy	13
• Eksterne støykilder	
• Støy i anleggsperioden	
• Støy i forbindelse med bruk av ny bebyggelse og kaianlegg	
7.16 Interessesmotsetninger	13
8 Konsekvensutredning	14
9 Innkomne innspill	14
10 Avsluttende kommentarer	14

1 SAMMENDRAG

Planforslaget omfatter et område på ca. 2,6 daa innerst i Purksket på Mausund i Frøya Kommune. Planområdet består av både sjø- og landområder.



Planbegrensningen er markert med rød strek.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikt med planen

Hensikten med planarbeidet er å rydde opp i strandlinjen for økt areal for sjøhus/naust og rorbuer i Indre del av Purksket, innerst i Måøyhålet. Målet for reguleringen er i samsvar med kommunenes mål om høy utnyttelse av arealer avsatt til sjøhusbebyggelse.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Havnago AS.

Planarbeidet utføres av Joar Johansen, i samarbeid med Arkitektkontoret Odd Thommesen AS.

Eierforhold

Planområdet berører følgende eiendommer:

- 65/152 – Karl Ove Bjørnstad
- 65/454 – Karl Ove Bjørnstad AS
- 65/59 – Mausund Fiskemottak AS
- 65/570 – Joar Johansen

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det foreligger ingen tidligere vedtak i saken.

2.4 Utbyggingsavtaler

Ikke relevant for denne planen.

2.5 Krav til konsekvensutredning

Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 20.04.2020.

Igangsatt reguleringsplanarbeid blir kunngjort i Hitra-Frøya 12.05.20, med merknadsfrist 05.06.20.

Naboer og sektormyndigheter ble tilskrevet med brev 12.05.20.

Nedenfor følger en oversikt over sektormyndigheter, grunneier/hjemmelshavere og naboer som er varslet om igrangsatt reguleringsarbeid:

Statens Vegvesen, firmapost@vegvesen.no

Fylkesmannen i Trøndelag, fmlpost@fylkesmannen.no

Trøndelag Fylkeskommune, postmottak@trondelagfylke.no

Kystverket, post@kystverket.no

NVE, nve@nve.no

Trondheim Havn, firmapost@trondheimhavn.no

NTNU Vitenskapsmuseet, postmottak@museum.ntnu.no

Trønderenergi, firmapost@tronderenergi.no

ATB atb@atb.no

Mausund Grendelag, mausundgrendelag@gmail.com

Mausund Fiskarlag, egiviv@online.no

Jan Erik Berg.

Tor Morten Berg.

Eli Marie Johansen.

Karsten Johan Johansen.

Olga Rødsjø Johansen.

Karin Sofie Antonsen.

Ellen Hansine Johansen.

Mausund Fiskemottak AS, egiviv@online.no

Coop Mausund SA, unni.oline.grindstad@coop.no

Jan Helge Berge.

Malvin Arnstein Berge.

Egil Jr AS, egiviv@online.no

Bjørn Joar Hustøft

Egil Oddbjørn Hustøft.

Else Karin Lervik.

Frode Foss.

Lilli Husby.

Frank Berge.

Gunleif Janes Øyen.

Reidar Kristiansen.

Jostein Petter Nesset.

Georg Kristiansen.
Pål Børmark.
Astrid Elise Flor.
Åge Helmersen.
Jan Egil Gårdsøy (død, sendt til sønn Alexander Jellum Gårdsøy).
May Iren Kvello Bukten.
Odd Steinar Bukten.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

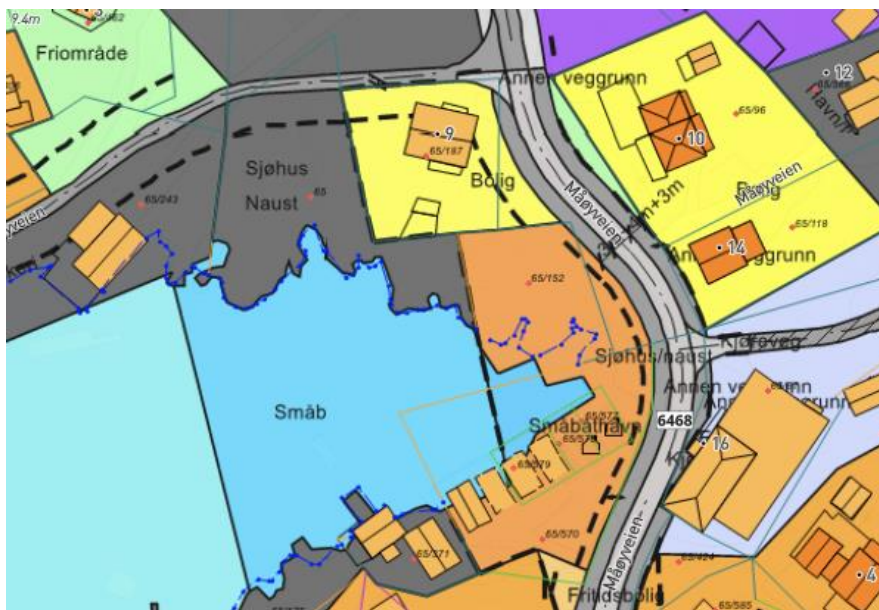
Nasjonale, regionale og kommunale føringer som større eller mindre grad vil være aktuelle i forbindelse med planen vil være:

- Kommuneplanens arealdel.
- Kommuneplanens samfunnsdel.
- Regional strategi for arealbruk i Sør-Trøndelag 2014-2024.
- Interkommunal kystsoneplan for Sør-Trøndelag.
- Universell utforming.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for området er Reguleringsplan for Mausund Havneområde, vedtatt 25/3-2004, og reguleringsplan for Inder del av Måøyhålet, vedtatt 28/8-14.

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan regulert til sjøhus/naust og småbåthavn.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for området.

4.3 Tilgrensende planer

Ikke relevant da området ligger omsluttet av ovenfor nevnte planer.

4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

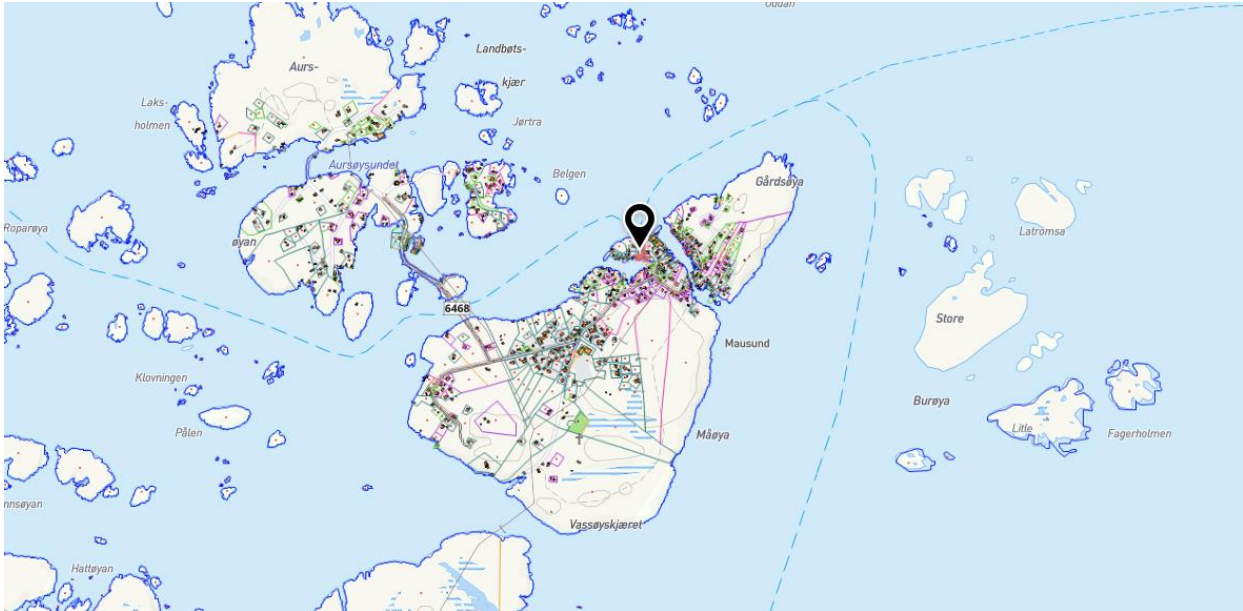
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger innerst i Måøyhålet på Måøya på Mausund.

Planområdet omfatter et areal på ca. 2,6 daa, og berører ca. 2% av total strandlinje på Måøya.



Planområdets beliggenhet markert på kart over Mausund.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er i dag ubebygd og ligger brakk, område er regulert til Sjøhus/Naust i gjeldende reguleringsplan. Mot nord grenser planområdet mot eksisterende fritidsbolig og mot Purkskagveien, mot øst grenser planområdet mot Måøyveien, mot sør grenser planområdet mot eksisterende naustrekke og småbåthavn, mot vest grenser planområdet mot fiskerihavn og brygger som brukes til fiskeriformål.

5.3 Stedets karakter

Stedets arkitektur preges av småhusbebyggelse i varierende form, material- og fargebruk.

5.4 Landskap

- Området består av berglendt kuppert kystlandskap.
- Området ligger sør og vestvendt, og har følgelig svært gode solforhold.
- Havneområdet ligger lunt og skjermet av molo ytterst i Måøyhålet.
- Området har slik det ligger i dag minimal estetisk- og kulturell verdi.



Bilder fra området.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert fredede kulturminner innenfor planområdet.

5.6 Naturverdier

Temaet er utredet i rapport « Vurdering av tiltak i hht Naturmangfoldloven» utarbeidet av Åkerblå AS.

Konklusjon hentet fra rapporten:

Samlet sett blir det vurdert til at tiltaket ikke påvirker forekomstene av skjellsand, kamskjell eller graden av forurensing i stor negativ grad. Det er heller ikke grunn til å tro at de de økologiske forholdene i Purkskaget og nærliggende områder vil bli påvirket svært negativt av tiltaket.

5.7 Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder

Området ligger i dag brakk, og brukes i svært liten grad til rekreasjon eller uteopphold.

5.8 Landbruk

Området er lite egnet, og brukes ikke til noen form for landbruk i dag.

5.9 Trafikkforhold

- Kjøreadkomst til området vil skje fra fylkesvei 6468.
- Veien ved planområdet fører til fergeleiet, og har ifølge Statens Vegvesen en ÅDT på 30 biler.
- Kollektivdekningen i området er ikke veldig godt utbygd. Eneste kollektivtilbud i område er ferge over til Fast-Frøya, med 5-6 avganger hver vei hver dag. Fergeleie ligger cirka 100 meter fra planområdet.

5.10 Barns interesser

Arealet som skal omreguleres er i dag ikke i bruk av barn og unge.

5.11 Universell tilgjengelighet

Området er i dag utilgjengelig for personer med nedsatt bevegelsesevne.

5.12 Teknisk infrastruktur

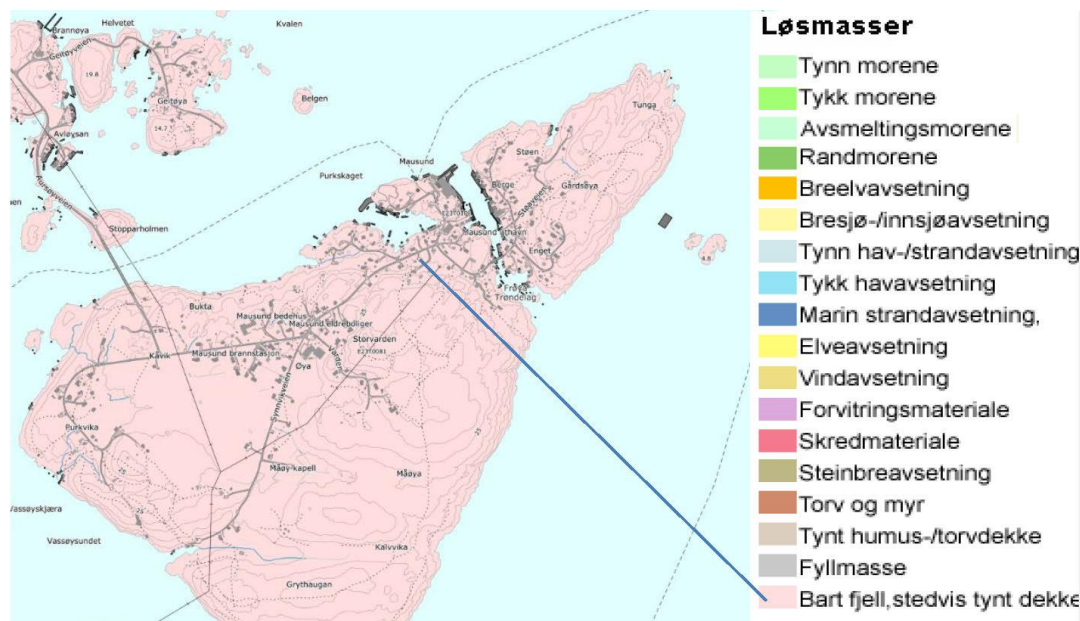
Det er i dag ingen teknisk infrastruktur innenfor planområdet.

5.13 Grunnforhold

Området består i hovedsak av berg, stedvis med tynt jordlag.

I sjøen består bunnen hovedsakelig av berg, men med enkelte partier med et tynt lag sand/silt.

GeoMidt AS har utarbeidet geoteknisk notat, og konkludert med at de ikke ser noen geotekniske problemer med tiltaket.



NGUs løsmassekart viser at det er bart fjell, stedvis tynt dekke innenfor hele planområdet.

5.14 Analyser / Utredninger

Viser til «Tilstandsrapport Sedimenter i Sjø» utarbeidet av Mausund Feltstasjon.

Følgende stoffer påvises med verdier over grenseverdier satt i veileder fra Miljødirektoratet:

Naftalen, benzo[a]antracen, dibenzo[a,h]antracen, antracen, fluoranten, pyren, krysen/trifenylen, benzo(b)fluoranten, benzo[k]fluoranten, benzo[a]pyren, indeno[1,2,3-cd]pyren og tributyltinn.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

Området planlegges brukt til sjøhus/naust for fritidsbruk, rorbuer for fritidsbruk, og småbåthavn.

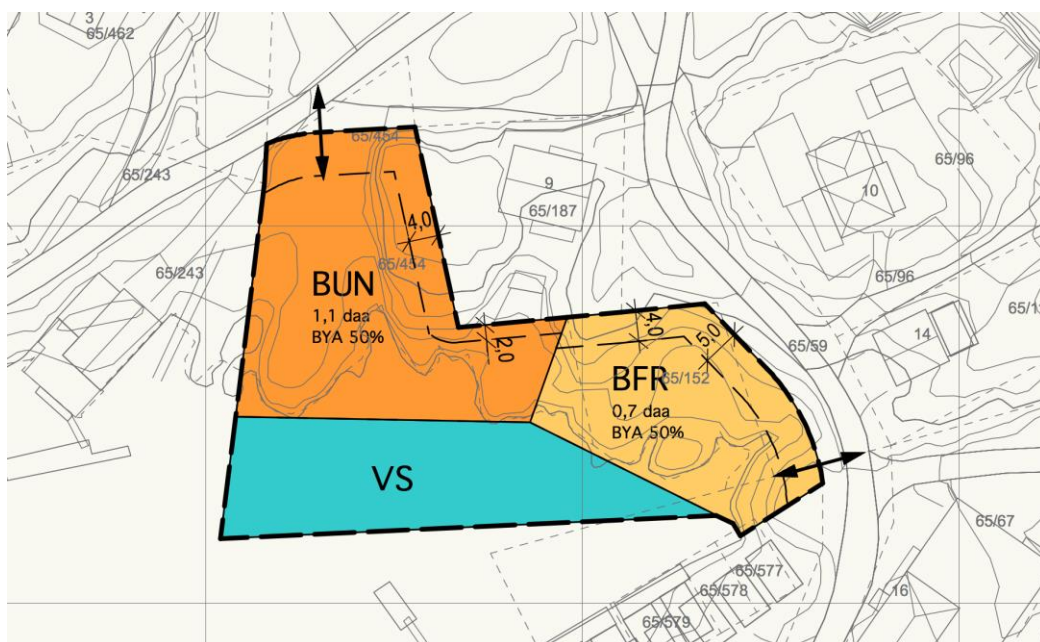
6.1.1 Reguleringsformål

Sjøhus/naust, fritidsbebyggelse og småbåthavn.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Sjøhus/Naust	1120 m ²
Fritidsbebyggelse	732 m ²
Småbåthavn	761 m ²

TOTALT 2613 m²



Forslag til plankart.

6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

- **Sjøhus/Naust**

Dette er områder avsatt for bygninger med behov for tilknytning til sjøen som sjøhus, naust, brygger og lignende.

Kai foran sjøhus skal være tilgjengelig for allmenheten.

- **Fritidsbebyggelse**

I område for fritidsbebyggelse tillates oppført inntil 4 frittstående rorbuer.

Kai foran rorbuer skal være tilgjengelig for allmenheten. Et lite opphevet parti foran rorbuer tillates privatisert.

- **Småbåthavn**

I område avsatt til småbåthavn kan det legges ut flytebrygge for båter inntil 25 fot.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Forslag til plassering er vist på situasjonsplan som følger planforslaget.

Ny bebyggelse skal ha en tradisjonell form med saltak. Det tillates moderne materialbruk, detaljering og fargebruk.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

I planens område for fritidshus (rorbuer) er det tillatt med oppføring av bygning i inntil halvannen etasje. Maksimal mønehøyde settes til kote +9,5.

Største tillatte gesimshøyde for naust og sjøhus/sjå/sjøbod er 2,9 meter regnet fra underkant bunnsvill i sjøhus/sjå/sjøbod eller gjennomsnittlig golvnivå i naust med skrått golv.

Ferdig gulv i sjøhus/naust tillates lagt på kote +2,5.

Øvrige sjøhus/kaianlegg i Måøyhålet ligger i hovedsak på kote +1,8 til +2,2. Sjøhusrekke bygd i 2014-2015, som dette prosjektet skal bygges sammen med, ligger med ferdig gulv og kai på kote +2,5, det er derfor svært ønskelig at nytt kaianlegg ligger på samme høyde på grunn av brukbarhet, tilgjengelighet og estetikk. Bebyggelse som ligger under kote +3,0 må dimensjoneres for å tåle overflømming.

Ferdig gulv rorbuer legges på kote +3,00, og vil da være 37cm over estimert 200-års stormflo i 2090.

6.3.2 Grad av utnytting

For felt BUN og BFR tillates BYA på inntil 50%.

6.4 Parkering

Det skal avsettes minimum 0,75 parkeringsplass per rorbu, og minimum 0,5 parkeringsplass per sjøhus/naust.

6.5 Tilknytning til infrastruktur

Viser til VA-plan som er en del av planforslaget.

6.6 Universell utforming

Prinsippet for universell utforming er lagt til grunn og er ivaretatt gjennom bestemmelsene.

Kai foran sjøhus og rorbuer/fritidsboliger skal være tilgjengelig for bevegelseshemmede.

Inngangspartiet til rorbuer/fritidsboliger skal være trinnfritt.

6.7 Kulturminner

Det er ikke registrert fredede kulturminner innenfor planområdet.

6.8 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Viser til VA-plan utarbeidet av Prosjektutvikling Midt-Norge AS.

VA-plan viser tilknytning til eksisterende kommunal vannledning, rørføringer og plassering av nytt renseanlegg.

6.9 Avbøtende tiltak / løsninger i ROS

Viser til ROS-analyse.

Planforslaget anses ikke for å ha betydelige negative konsekvenser verken for omgivelsene, eksisterende eller framtidig brukere av området.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

- Kommuneplanens arealdel.
- Gjeldende reguleringsplan.

7.2 Landskap

Området ligger i dag brakk og uten vedlikehold, en utbygging med sjøhus og marina som her tenkt vil gjøre at området vil få en estetisk ansiktsløftning.

Landskapet blir påvirket da det skal mudres, og strandlinje flyttes og rettes opp. Når utbyggingen er fullført vil landskapsendringen i svært liten grad være synlig, og området vil fremstå helhetlig og i harmoni med omkringliggende områder.

7.3 Stedets karakter

Stedets arkitektur preges av småhusbebyggelse i varierende form, material- og fargebruk.

Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses områdets karakter og formspråk.

Den planlagte bebyggelsen ligger lavt i terrenget og vil ikke ha negativ innvirkning på nabobebyggelsens sol- eller utsiktsforhold.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

Det er ikke registrert fredede kulturminner innenfor planområdet.

7.5 Forhold til naturmangfold

Temaet er utredet i rapport «Vurdering av tiltak i hht Naturmangfoldloven» utarbeidet av Åkerblå AS.

Konklusjon hentet fra rapporten:

Samlet sett blir det vurdert til at tiltaket ikke påvirker forekomstene av skjellsand, kamskjell eller graden av forurensing i stor negativ grad. Det er heller ikke grunn til å tro at de økologiske forholdene i Purksket og nærliggende områder vil bli påvirket svært negativt av tiltaket.

7.6 Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk

Området benyttes i dag i svært liten grad til rekreasjon eller uteopphold.

En utbygging slik som omsøkt vil gi flere adgang til sjøen, og følgelig gi flere tilgang til sjønære rekreasjonsområder.

7.7 Uteområder

Kai foran sjøhus/naust og rorbuer skal være tilgjengelig for allmennheten, og man vil få en sammenhengende «kaipromenade» på nesten 100 meter innerst i Måøyhålet.

Uteområdene på baksiden av bebyggelsen skal brukes til adkomstareal og parkering.

7.8 Trafikkforhold

Planforslaget vil i svært liten grad påvirke trafikkforholdene i området.

Tiltaket vil generere svært liten trafikk, og det vurderes at det ikke vil utgjøre økt fare for trafikkulykker eller økt fare for konflikter med myke trafikanter.

7.9 Barns interesser

Arealet som skal omreguleres er i dag ikke i bruk av barn og unge, og det blir heller ikke innregulert formål direkte knyttet til barn og unge. Småbåthavna er imidlertid med på å styrke barn og unges interesse ved at båtliv er en svært viktig friluftaktivitet for familien. Ved at det legges til rette for flere båtplasser, vil flere få mulighet til å utøve denne friluftaktiviteten og det vil være positivt i et folkehelseperspektiv.

7.10 Sosial infrastruktur

Planforslaget vil ikke ha innvirkning på skole- eller barnehagekapasitet.

7.11 Universell tilgjengelighet

Kai foran sjøhus og rorbuer/fritidsboliger skal være tilgjengelig for bevegelseshemmede.

Inngangspartiet til rorbuer/fritidsboliger skal være trinnfritt.

7.12 ROS

Viser til ROS-analyse som er en del av det komplette planforslaget.

ROS-analysen viser at området ikke er utsatt for stor risiko eller sårbarhet som ikke kan hensyntas gjennom avbøtende tiltak.

Vind og stormflo er de viktigste momentene som er aktualisert.

- **Vindforhold**

Det vurderes at området er vindutsatt. Da ny bebyggelse vil utelukkende bestå av små separate bygningsvolum vil det ikke utarbeides en vindanalyse.

Ny bebyggelse må dimensjoneres i henhold til forskriftskrav.

Det vurderes at tiltaket ikke vil ha konsekvenser for omkringliggende bebyggelse.

- **Stormflo**

Store deler av planområde ligger innenfor hensynssone for stormflo i kommuneplan (200års/2090).

Dette hensyntas med at naust sjøhus legges på minimum kote +2,50 og rorbuer legges på minimum kote +3,00.

Bebyggelse som ligger under kote +3,0 må dimensjoneres for å tåle overflømming.

7.13 Klima og klimatilpasning

- **I anleggsfasen**

I anleggsfasen skal det tilstrebes at masser som tas ut i forbindelse med mudringen skal brukes på området, dette vil minimere behovet for massetransport og utslipp knyttet til transport.

For å unngå å spre uønskede/fremmede arter utenfor nåværende voksested skal alle jordmasser som graves ut brukes internt innenfor planområdet, blant annet til å plastre eksisterende steinfylling mot fylkesvei.

- **Bebyggelse og anlegg**

Rorbuer/fritidsboliger blir prosjektert og bygd i hht. gjeldende krav i teknisk forskrift mtp. energieffektivitet.

Bebyggelse og konstruksjoner som ligger under kote +3,0 må dimensjoneres for å tåle overflømming.

Ny bebyggelse skal dimensjoneres i hht. gjeldende krav i TEK med tanke på klimapåkjennning (vind, snø og lignende)

7.14 Teknisk infrastruktur

Ny vannledning skal tilknyttes kommunal vannledning nord-vest for planområdet. Det er i forbindelse med utarbeidelse av VA-plan avklart at eksisterende kommunal vannledning har tilstrekkelig kapasitet.

Det skal etableres en ny slamavskiller i nordre hjørne av planområdet som skal håndtere spillvann fra ny bebyggelse.

For nærmere detaljer vises det til VA-plan utarbeidet av Prosjektutvikling Midt-Norge AS.

7.15 Støy

- **Eksterne støykilder**

Det vurderes at det ikke er eksisterende støykilder i nærheten av området som vil medføre behov for særskilte tiltak for å redusere støy.

- **Støy i anleggsperioden**

Det må påregnes noe støy i anleggsperioden, men da anleggsarbeidet er av et relativt beskjedent omfang vurderes det at det ikke er behov for særskilte tiltak for å skjerme nærliggende bebyggelse for støy.

Støyende arbeid i tidsrommet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 tillates ikke.

- **Støy i forbindelse med bruk av ny bebyggelse og kaianlegg**

Det må påregnes økt ferdsel av folk og økt båttrafikk, noe som kan føre til økt støy i havneområdet.

Dette anses som akseptabelt da økningen vurderes å være liten, og bruken er i tråd med eksisterende bruk av omkringliggende områder.

7.16 Interessesmotsetninger

Ut ifra tilbakemeldingene som har kommet etter at varsel opp oppstart ble kunngjort, er det minimal fare for at tiltaket skal føre til noen interessomotsetninger.

8 KONSEKVENsutREDNING

Planforslaget skal ikke konsekvensutredes.

Begrunnelse:

§ 6 første ledd bokstav b)

Det er ikke krav om utredning der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne.

9 INNKOMNE INNSPILL

Innen høringsfristens utløp hadde det kommet innspill fra AtB, Trøndelag Fylkeskommune, Fylkesmannen i Trøndelag og Statens Vegvesen. Det ble i tillegg mottatt et innspill fra NVE etter fristens utløp. Viser til eget merknadsbehandlingsskjema for behandling av innspillene.

Innspillene i sin helhet ligger som vedlegg til det komplette planforslaget.

10 AVSLUTTENDE KOMMENTARER

Planens dokumenter

Planmaterialet består av følgende dokumenter:

- Plankart
- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- Merknadsbehandlingsskjema
- Situasjonsplan
- Terrengsnitt med ny bebyggelse
- Samleoppriss
- Tegning servicebygg
- Tegning rorbu
- Tegning sjøhus
- Snitt gjennom fylling
- Situasjonsplan fylling
- ROS-analyse
- Geoteknisk notat
- Tilstandsrapport sedimenter i sjø
- Overordnet VA-plan
- Rapport – Vurdering av tiltak i hht Naturmangfoldloven
- Innspill fra Statens Vegvesen
- Innspill fra ATB
- Innspill fra Trøndelag Fylkeskommune
- Innspill fra Fylkesmannen i Trøndelag
- Innspill fra NVE
- Fullmakt fra Karl Ove Bjørnstad
- Fullmakt fra Mausund Fiskemottak AS

Mausund 05.01.21
Joar Johansen