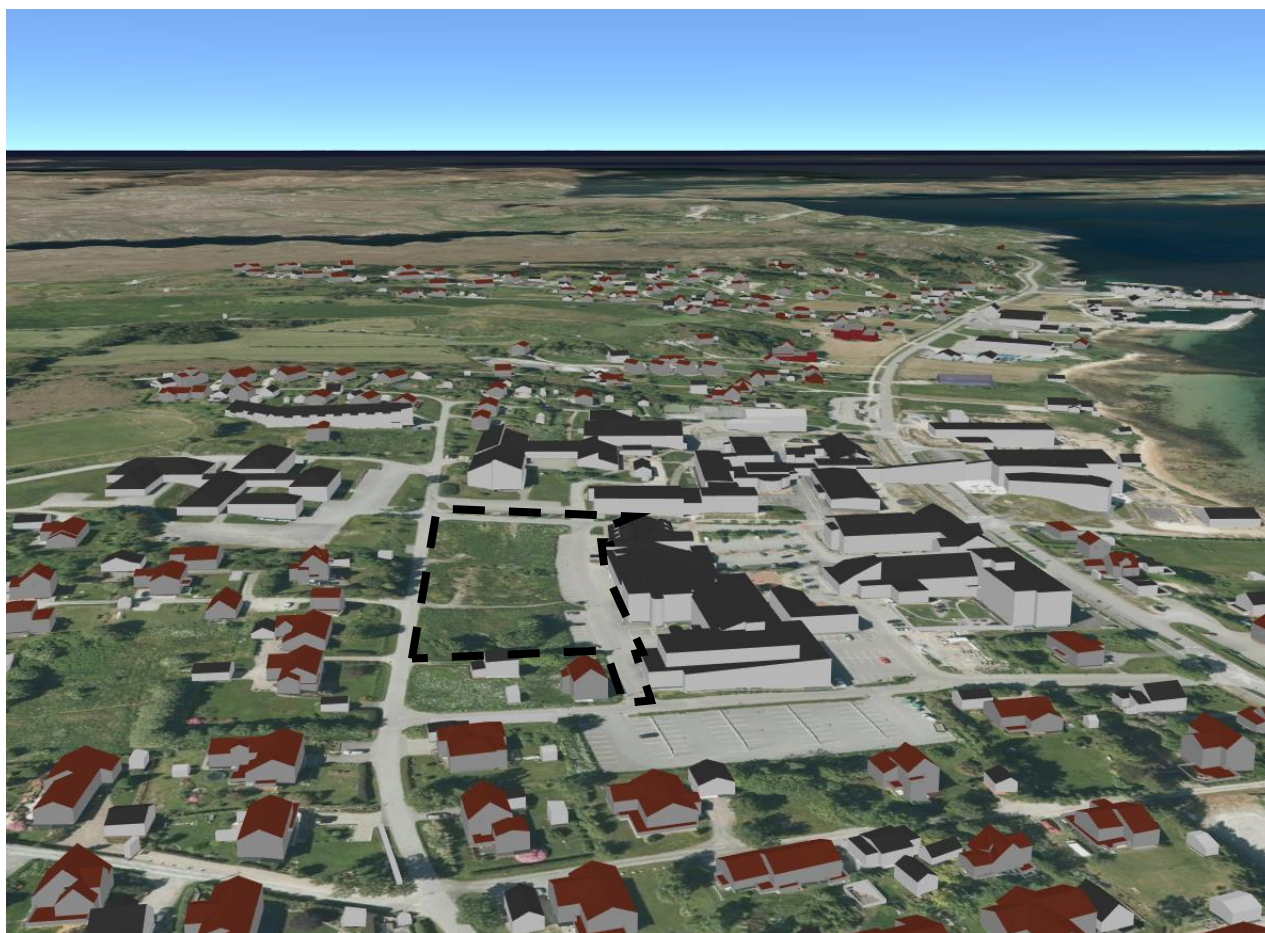


PLANBESKRIVELSE

Reguleringsplan for Rådhusstoppen



Utarbeidet: 26.06.2018

Sist revidert: 08.11.2018



Oppdragsnavn: Reguleringsplan Rådhusstoppen

Plan Id: 1620201703

Oppdragsgiver: Utvær AS

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
01	08.11.2018	Revisjon etter kommentarer fra kommunen i notat datert 12.09.18 og uttalelse fra kommuneoverlegen datert 12.09.18, samt drøftingsmøte 03.10.18

Innhold

1. Bakgrunn.....	4
1.1 Hensikten med planen	4
1.2 Om forslagsstiller	4
1.3 Krav til konsekvensutredning.....	4
2. Planområdet	5
3. Planstatus	7
3.1 Nasjonale og regionale føringer	8
3.2 Eiendomsforhold	9
4. Beskrivelse av planforslaget	10
4.1 Planens intensjon.....	10
4.2 Planens dokumenter	11
4.3 Arealformål	11
5. Planprosessen.....	12
6. Beskrivelse av dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget	14
6.1 Tidligere bruk av eiendommen.....	14
6.2 Grunnforhold	14
6.3 Kulturminner	15
6.4 Natur, friluftsliv, folkehelse og grønnstruktur.....	15
6.5 Barns interesser, lek- og uteoppholdsareal.....	16
6.6 Landskap og lokalklima.	16
6.7 Teknisk infrastruktur	16
6.8 Renovasjon	17
6.9 Kollektivdekning	17
6.10 Trafikksikkerhet.....	17
6.11 Byggeskikk, estetikk og landskap.....	17
6.12 Sol- og skyggeanalyse og konsekvenser for naboer	22
6.13 Trafikk og støy.....	23
6.14 Forurensning	23
6.15 Universell utforming.....	23
6.16 ROS-analyse	23
6.17 Demografiske forhold	23
6.18 Kriminalitetsforebygging.....	24
6.19 Naturmangfoldloven §§ 8-12.....	24

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidene er å tilrettelegge for bygging av et kombinert bolig- og forretningsbygg på tomta bak Stjernesenteret på Sistranda. Med tanke på tomtas sentrale beliggenhet er det ønske om å få til en høg utnytting som er i tråd med kommunes ønsker og sentrale føringer. Her kan eksisterende infrastruktur utnyttes og en vil få til en klimavennlig utbygging som generer lite transport.

1.2 Om forslagsstiller

Forslagstiller/tiltakshaver for planarbeidet er Utvær AS.

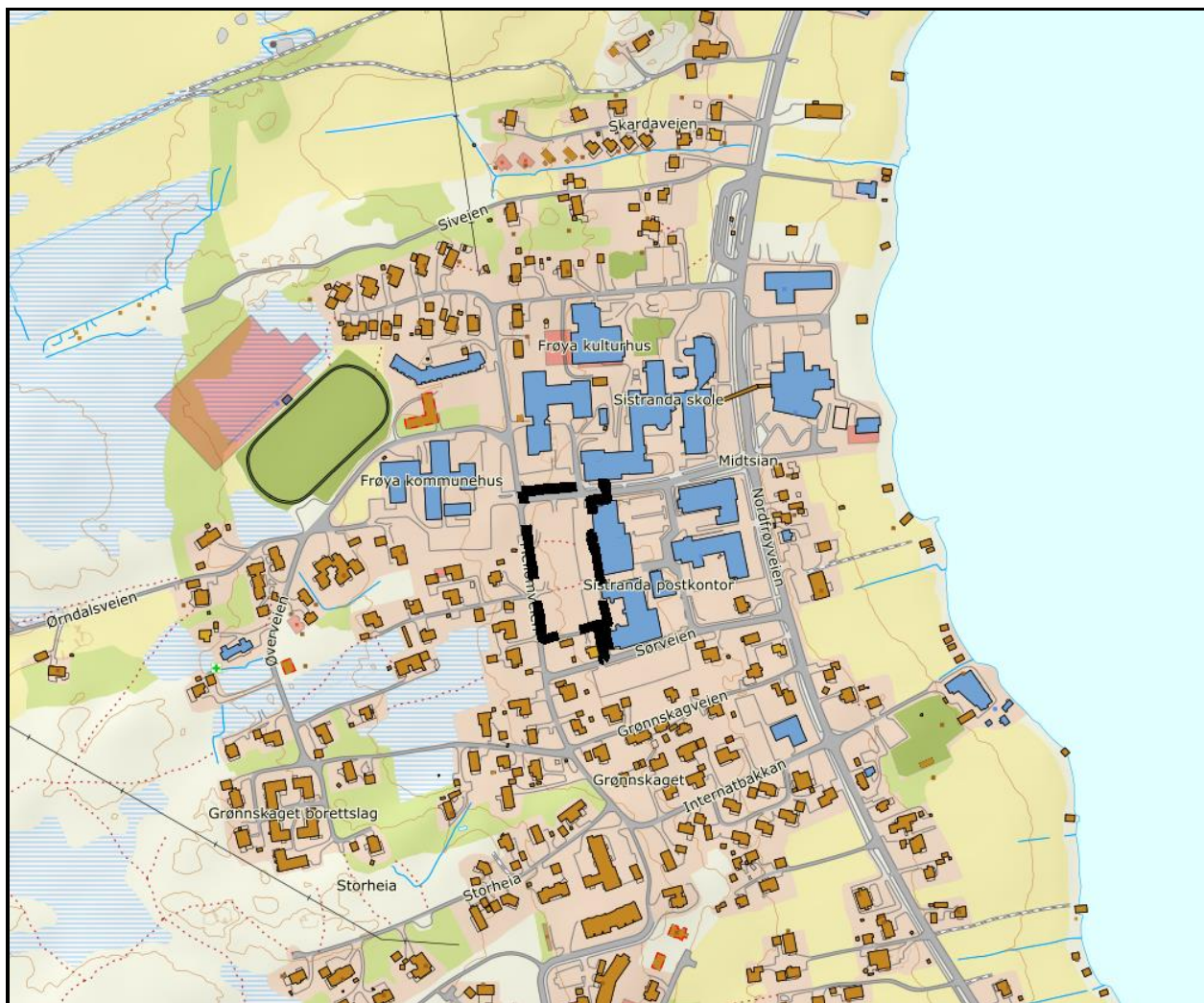
Planarbeidet utføres av On arkitekter og ingeniører AS
Orkdalsveien 82
7300 Orkanger

1.3 Krav til konsekvensutredning

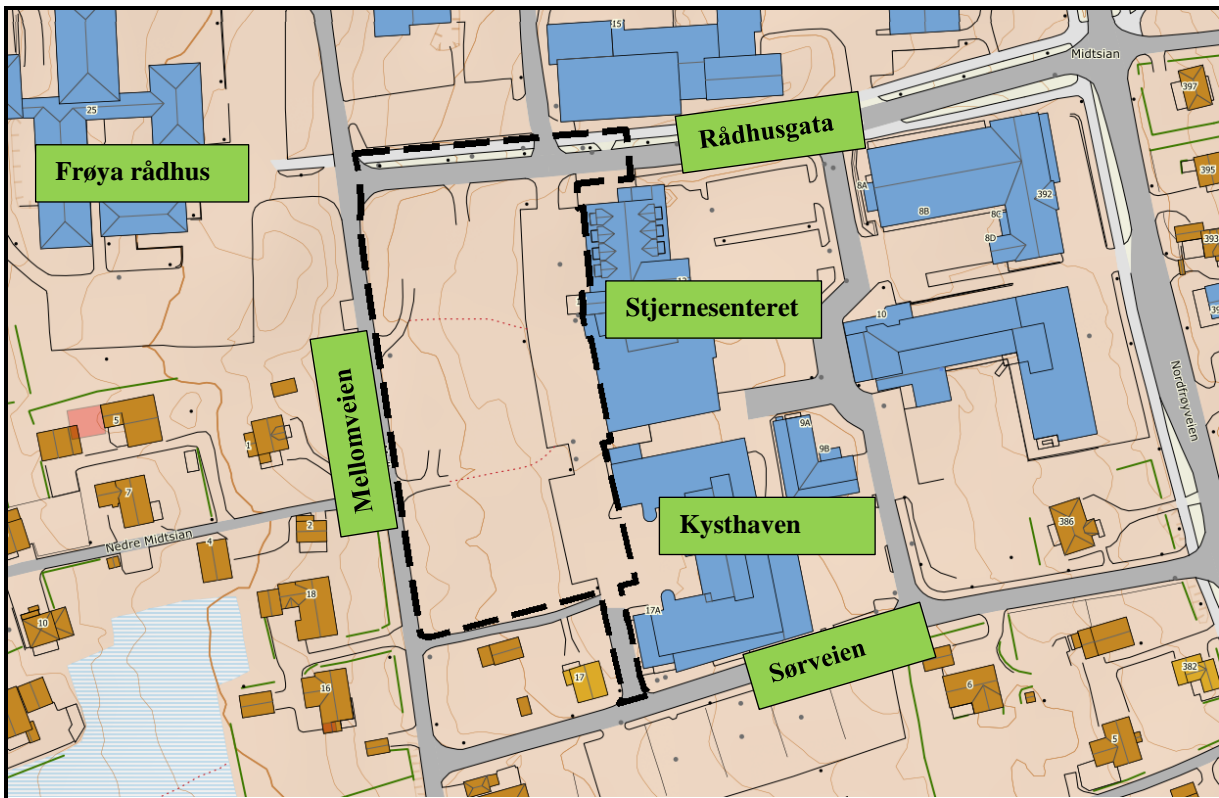
Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning i saken.

2. Planområdet

Planområdet grenser mot Mellomveien i vest, Rådhusgata i nord, Stjernesenteret i øst og Sørveien i sør. Tomta er utgravid tidligere og benyttes i dag til parkering og litt lagring av div. byggematerialer.



Figur 1: Oversiktskart



Figur 2: Planområdet



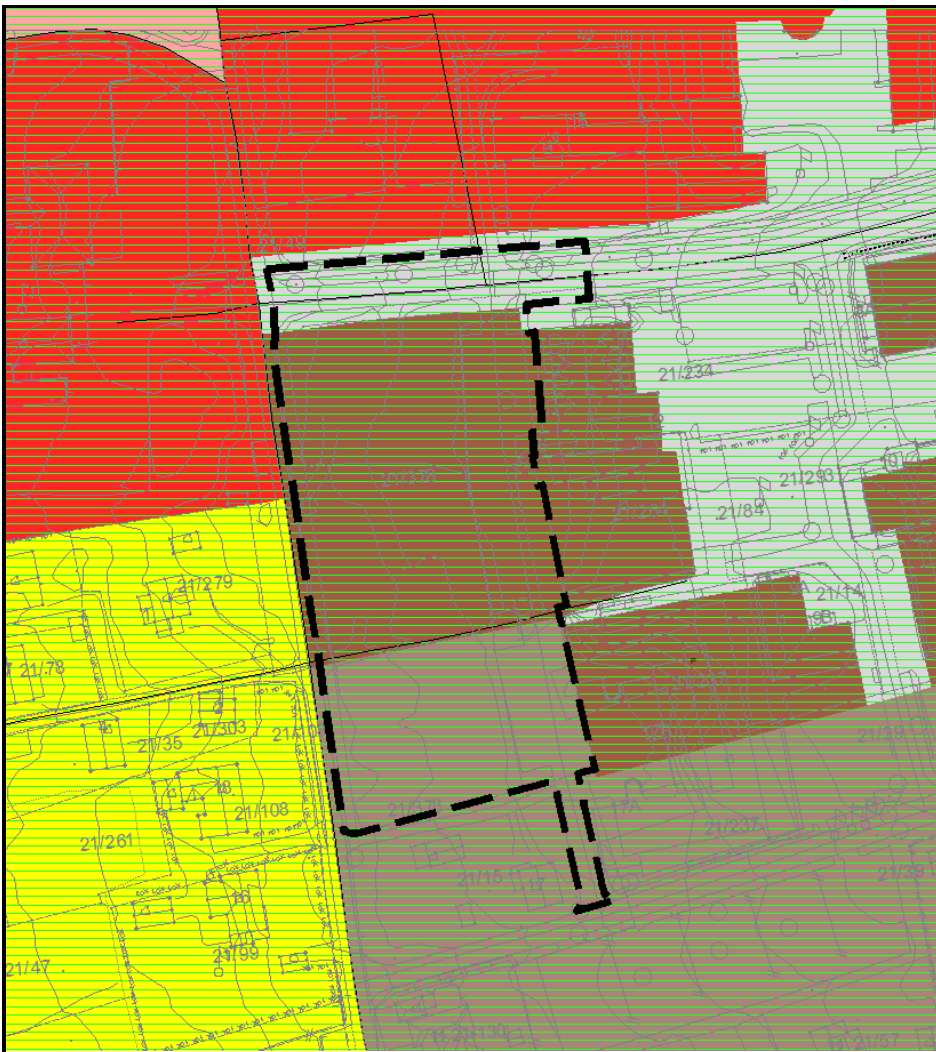
Figur 3: Bilde fra tomta



Figur 4: Tomta sett fra vest

3. Planstatus

I kommunedelplanen for Sistranda er området avsatt til senterområde.



Figur 5: Utsnitt kommunedelplan for Sistranda med avmerket planområde

I kommunedelplan for Sistranda står det at formålet med planen er å tilrettelegge for videreutvikling av Midtsian – området til et tett og attraktivt kommunesenter med fokus på handel, service, offentlige tjenester, kultur, skole og bolig. Videre står det under retningslinjene at kommunesenteret må være litt «trangt» for å oppnå målet om høy intensitet, variasjon og de urbane miljøkvaliteter som en planlegger for. Senterområdet Midtsian bør tilby en stor bredde av tjenester innenfor et lite område (gangavstand), samtidig som det skal utvikles med attraktive miljøkvaliteter.

Området inngår i reguleringsplan for «Sistranda, Sentrum Sør -ikrafttredelsesdato 25.09.2007». I denne planen er området stort sett avsatt til kombinert forretning-/bolig-/offentlig formål.



Figur 6: Utsnitt gjeldende reguleringsplan fra 2007

3.1 Nasjonale og regionale føringer

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

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Statlige planretningslinjer for barns interesser i planleggingen
- Universell utforming

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. De rikspolitiske retningslinjene stiller blant annet krav til at arealer i nærmiljøet skal:

- Være store nok og egne seg for lek og opphold
- Gi mulighet for ulik type lek på ulike årstider
- Kan brukes av ulike aldersgrupper og gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne.

Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging har som mål å:

- fremme en samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, trygge miljøet og bedre trafiksikkerheten.
- høy utnyttelse i byggesonen og prioritering av utbygging i områder som har gangavstand til kollektivknutepunkter og kan få særlig god kollektivdekning.

Universell utforming

Uteoppholdsarealer og adkomstarealer skal utformes etter krav om universell utforming i Teknisk forskrift. Det vil være et mål i planforslaget å oppnå tilgjengelighet for alle i så stor grad som mulig.

Klima- og energi

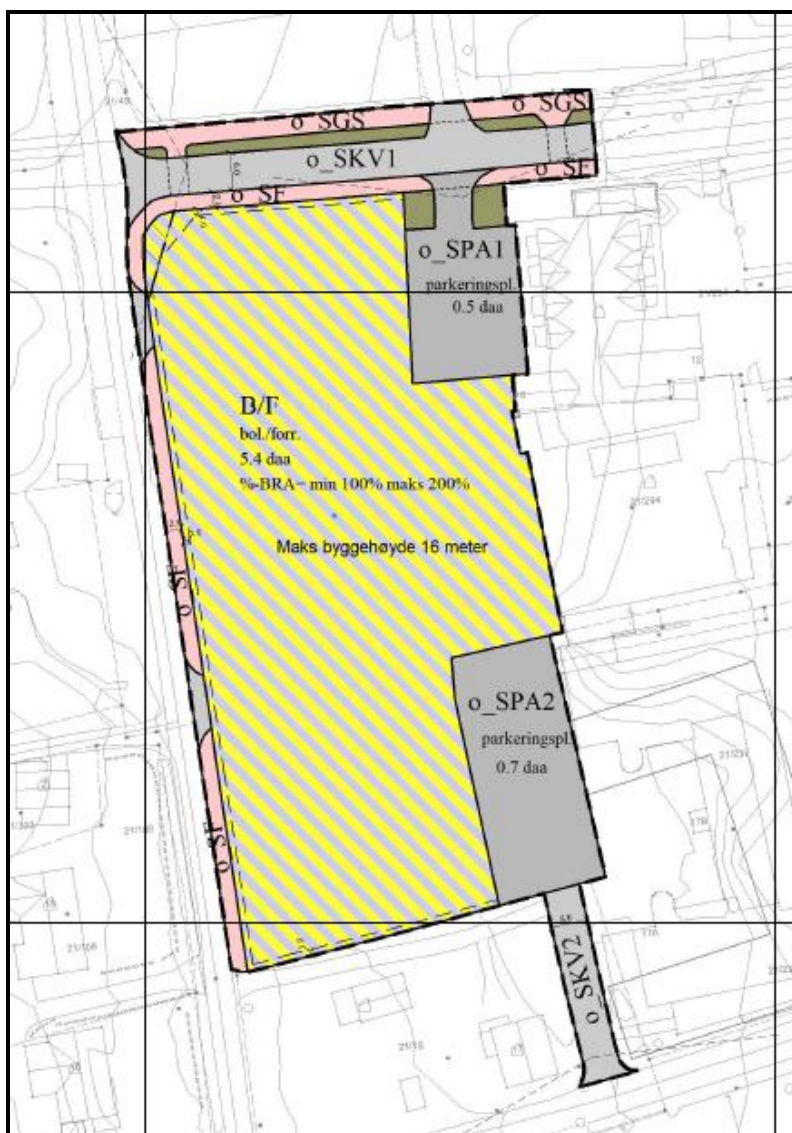
Energireducerende løsninger, alternative energikilder og vannboren varme skal utredes i forbindelse med byggesaken.

3.2 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

<i>Eiendom</i>	<i>Hjemmelshaver</i>
21/378	Utvær AS
21/49	Frøya kommune
21/234	Utvær AS
21/292	Frøya kommune

4. Beskrivelse av planforslaget



Figur 7: Planforslag datert 08.11.2018

4.1 Planens intensjon

Som nevnt innledningsvis skal planarbeidene tilrettelegge for bygging av et kombinert bolig- og forretningsbygg på tomte bak Stjernesenteret. Planen er utarbeidet på grunnlag av skisseprosjekt med tilhørende utomhusplan. Området som ønskes regulert er på 8,1 dekar og vil i hovedsak bli regulert til kombinert bolig- og forretningsformål.

Det nye bygget er planlagt med parkering og næringslokaler i sokkel, mens det over sokkeletasjen er planlagt to adskilte boligblokker, begge i 4 etasjer. Øverste etasje vil være inntrukket.

Mellom og rundt blokkene er det satt av store arealer til lek og uteopphold. I tillegg skal noe areal brukes til gjesteparkering, sykkelparkering, renovasjonsanlegg mm. Utformingen av utearealene skal fremgå av utomhusplanen som skal følge byggesaken.

Planforslaget vurderes å vær i tråd med overordnede planer og gjeldende retningslinjer. Tomta har en veldig sentral beliggenhet i sentrum av Sistranda og det er derfor viktig å få til en høg utnyttning. Butikker, rådhus, idrettsanlegg, skole, barnehage og kollektivknutepunkt mm. ligger i gangavstand.

4.2 Planens dokumenter

Planmaterialet består av følgende dokumenter:

- Plankart
- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- ROS-analyse
- Forhåndsuttalelser fra sektormyndigheter
- Merknader til varsel om oppstart fra naboer
- Div. tegninger og illustrasjoner

4.3 Arealformål

Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg:	
Bolig/forretning	5423 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	
Kjøreveg	733 m ²
Fortau	408 m ²
Gang/sykkelveg	223 m ²
Annen veggrunn – grøntareal	178 m ²
Parkering	1166 m ²
TOTALT	8131 m²

Bolig/forretning

Hoveddelen av planområdet reguleres til kombinert formål bolig/forretning. Innenfor dette området kan det oppføres bebyggelse med kombinert formål, inklusive nødvendig utomhusareal som parkering, trafikkareal, utomhus- og lekeareal og avfallshåndtering.

Det er planlagt parkering og noe butikkareal i sokkeletasjen, mens det over sokkeletasjen tenkes to boligblokker i 4 etasjer.

Kjøreveg

Det er regulert kjøreveg der eksisterende veier går. To nye fotgjengeroverganger som krysser Rådhusgata er innregulert.

Fortau, gang/sykkelvei og annen veggrunn

Nytt fortau er innregulert langs Mellomveien og Rådhusgata. Gang/sykkelvei og annen veggrunn er regulert der eksisterende vei og arealer ligger.

Parkering

Det er regulert to parkeringsplasser der eksisterende parkeringsplasser ligger. Bruken av parkeringsplassene er ment å kunne fortsette som i dag.

Byggegrenser

Byggegrensene er regulert tett inntil vegsystemet rundt tomte for å få til en best mulig utnyttning og mulighet for kvartalsstruktur og urbant preg. Mot øst er byggegrensen langt i formåls grensen.

Utnyttingsgrad

Minimum grad av utnyttelse er satt til 100 % BRA og maksimum 200 % BRA.

5. Planprosessen

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 18.05.2017 og oppfølgende drøftingsmøte ble avholdt 05.03.2018.

Kunngjøring om planoppstart ble annonsert i lokalavisa Hitra-Frøya 09.06.2017 og på kommunens hjemmeside. Naboer og sektormyndigheter ble tilskrevet med brev.

Forhåndsuttalelser:

Det er mottatt forhåndsuttalelse til planforslaget fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen. 3 naboer har kommet med uttalelser i saken.

Kopi av uttalelsene følger vedlagt.

- *Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:*

Fylkesmannen skriver at det må vurderes behov for støyutredninger og vurderes om grunnen i området kan inneholde miljøgifter.

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven.

Mener det er positivt at det planlegges boliger i kommunesenteret og at det må legges til rette for høy arealutnytting i planområdet. ROS-analyse må utarbeides.

Relevante folkehelse tema må vurderes og ivaretas. Hensiktsmessige leke- og uteoppholdsarealer må avsettes i planen og det må fokuseres på gode gang- og sykkelveier som sikrer trygg ferdsel til skole og barnehage.

Kommentar:

Støv- og støykrav i bygge- og anleggsperioden, samt henvisning til gjeldende støykrav på lek- og uteoppholdsarealer er inntatt i planbestemmelsene. Øvrige kommentarer er fulgt opp så godt som mulig i planforslaget.

ROS-analyse følger som vedlegg til planforslaget.

- *Sør Trøndelag fylkeskommune:*

Fylkeskommunen viser til flere bestemmelser i gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan. De mener det er stor avstand mellom skisseprosjektet og gjeldende planbestemmelser, og forventer derfor at kommuneplanens bestemmelser blir lagt til grunn for videre arbeider med planen.

Tiltakets størrelse bør reduseres og tilpasses omgivelsene bedre.

Viser til PBLs § 29-2 Visuelle kvaliteter og Miljøverndepartementets veileder T-1179 Estetikk i Plan- og byggesaker.

Universell utforming må ivaretas i planleggingen, gode solforhold for boligene må vektlegges og det avsettes gode uteområder som er egnet for lek og opphold.

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området.

Kommentar:

Kommentarene er tatt til etterretning og prosjektet er endret mye i forhold til opprinnelige planer.

- *Statens vegvesen:*

Mener det må tas hensyn til myke trafikanter og reguleres inn fortau langs Mellomveien og Rådhusveien. Gode gangveier fra parkeringsplassene og inn til forretningsbyggene må vektlegges, og det må reguleres inn tilstrekkelig med parkeringsplasser for sykkel.

Kommentar:

Kommentarene tas til etterretning.

- *Naboer:*

Ansgar Antonsen, hjemmelshaver gnr. 21 bnr. 378 og 108 -Mellomveien 18:

Mener utbyggingen vil få betydelige negative følger ved at den vil ta all havutsikt. Boligens verdi vil bli forringet og det vil bli krevd erstatning for dette. Utbyggingen vil ødelegge et godt og trivelig boligområde.

Hans Rabben, hjemmelshaver gnr. 21 bnr. 99 -Mellomveien 16:

Utbyggingen vil frata eiendommene som grenser opp til Mellomveien på vestsiden all sjøutsikt.

Dette er helt uakseptabelt og vil medføre betydelig verdiforringelse av eiendommen.

Det er i dag mye trafikkproblemer i Mellomveien, noe som vil øke etter utbyggingen.

Fortau må etableres på østsiden av Mellomveien.

Håper kommunen ikke godkjenner det planlagte utbyggingen. En evt. godkjenning vil bli påklaget.

Hans Anton Grønskag:

Sentrumsbebyggelsen på Sistranda er lite enhetlig og harmonerer ikke. Parkeringsplasser må innpasses i byggene slik at ikke så mye areal tas i bruk til parkering. 4. etasjer bryter med kommunens retningslinjer.

Store kubiske former må unngås fordi de bryter med lokal byggeskikk. Store bygg bør brytes ned til mindre dimensjoner. Tettstedets historie må komme frem. Synlige materialer (overflater) må stå i stil med omgivelsene og skikk på stedet.

Kommentar:

Prosjektet er som tidligere nevnt endret vesentlig i forhold til de første planene. Bygningsvolumene er brutt opp og tanken er å oppføre to større leilighetsbygg med god avstand imellom. Videre er det avsatt store arealer for lek- og uteopphold. Det meste av parkeringen er plassert i parkeringskjeller. Fortau er innregulert på østsiden av Mellomveien og på sørsiden av Rådhusgata.

Tomta er avsatt til utbyggingsformål i gjeldende arealplaner, og kommunedelplan for Sistranda tillater en maks gesimshøyde på 13 meter og maks mønehøyde på 16 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

Planlagte tiltak er innenfor maks tillatte mønehøyde i dagens kommunedelplan.

6. Beskrivelse av dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget

6.1 Tidligere bruk av eiendommen

Området var tidligere bebygd med eneboliger. Disse ble revet i perioden 2008-2015.

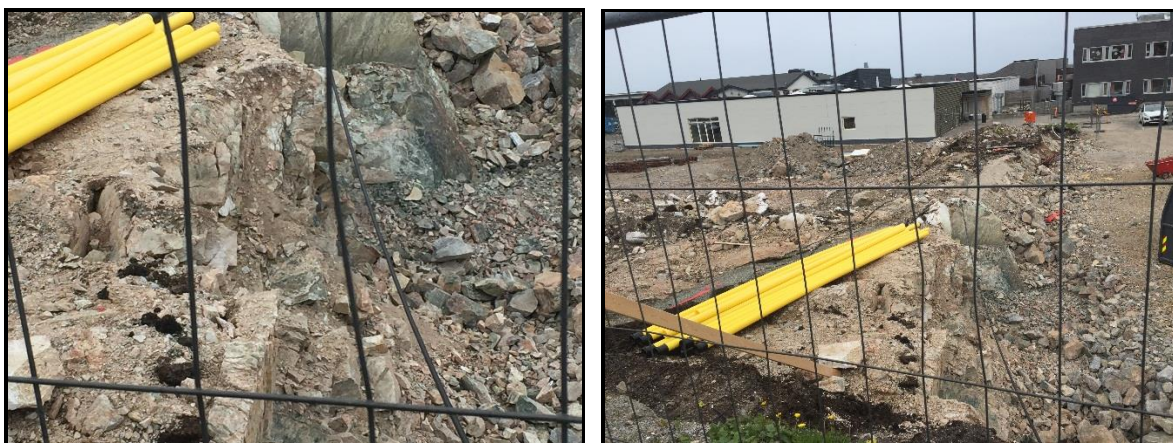


Figur 8: Flyfoto fra 2008

6.2 Grunnforhold

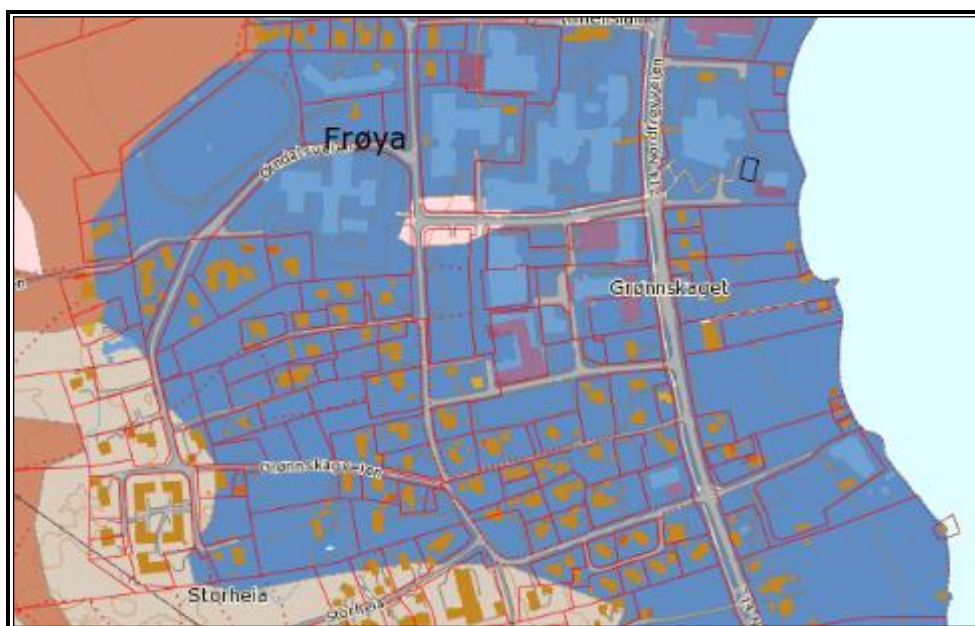
I og med at tomte er utgravid har en god oversikt over grunnforholdene. Som bildene under viser er det mye fjell på tomte og grunnforholdene vurderes derfor som stabile. Helningen på tomt gjør den godt egnet for bygging av parkeringskjeller.

I byggesaken må rådgiver geoteknikk vurdere behov for grundigere undersøkelser i forbindelse med detaljprosjekteringen.



Figur 9: Bilder som viser fjell på byggetomta

På NGU's løsmassekart er det vist at det er tykk strandavsetning og bart fjell, stedvis tynt dekke på tomta.



Figur 10: Løsmassekart (NGU)

6.3 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Dette bekreftes også av fylkeskommunen i deres uttalelse.

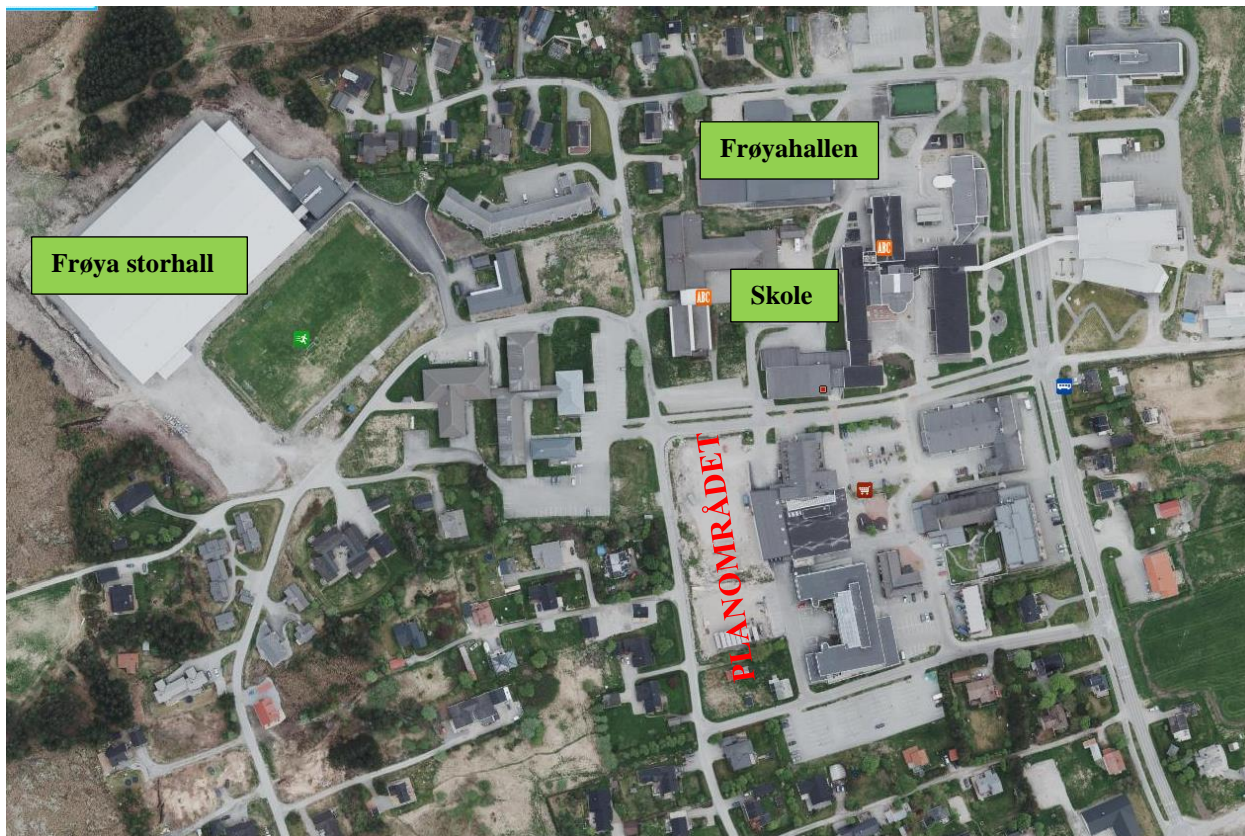
6.4 Natur, friluftsliv, folkehelse og grønnstruktur

Planforslaget vil ikke komme i konflikt med allmenne friluftslivinteresser. Ifølge Miljødirektoratets naturbasekart er det heller ikke registrert noen viktige naturtyper eller viltregistreringer i området. Kort vei til marka gjør at området ligger godt til rette for friluftsliv og positivt med hensyn til folkehelseperspektivet.

6.5 Barns interesser, lek- og uteoppholdsareal

Som utomhusplanen viser er det avsatt store arealer til lek og uteopphold rundt boligblokkene. Utomhusplan med mer detaljering som viser plassering av lekeapparat, bord, benker etc. skal utarbeides i byggesaken. Kommunens norm for utendørs oppholdsareal er hjemlet i planbestemmelsene. Alle felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.

Videre er det kort veg til skolen med tilhørende utomhusanlegg med ballplass, lekeapparat etc., Frøyahallen og Frøya storhall. Gjennom opparbeidelse av attraktive leke- og uteoppholdsareal og etablering av fortau og overganger som regulert vil en ivareta hensynet til barn og unges behov for gode oppvekstvilkår og nærmiljø.



Figur 11: Lokalisering av leke- og uteoppholdsarealer, haller og idrettsanlegg

6.6 Landskap og lokalklima.

Tomta ligger østlig vendt med bebyggelse og veisystem rundt. Mellomveien som grenser inntil planområdet i vest ligger på ca kote 21,70 mens parkeringsplassene øst i planområdet ligger ca på kote 18,10.

Eksisterende bebyggelse vil kunne skjerme bebyggelsen mot noe vind, men som omtalt i ROS-analysen er Frøya vindutsatt og kommuneplanen angir sterk vind som en naturgitt fare for Frøya. Tomta har gode solforhold.

6.7 Teknisk infrastruktur

Vann, avløp og overvann skal tilkobles kommunalt anlegg. Det vil bli stilt rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene om at det må foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg før byggearbeidene kan igangsettes. Det må sendes inn tekniske planer som viser løsninger for vann,

avløp, overvannshåndtering, brannvannsdekning, veilys og strømforsyning, veg/fortau og parkering før igangsettingstillatelse blir gitt.

Parkering:

Det er naturlig at denne sentrumstomta får høg utnytting med urbant preg. De fleste servicetilbudene vil være tilgjengelig i gangavstand og dette tilsier at parkeringskravene bør kunne reduseres for dette området. Vi foreslår derfor at kravet settes til 1,5 biler pr. leilighet, derav 1 i garasje. Alle leilighetene vil få 1 plass i sokkeletasje, mens det tilrettelegges for gjesteparkering på bakkeplan med innkjøring fra Mellomveien.

Alle boenhetene skal ha tilgang til sykkelparkering jfr. krav i planbestemmelsene.

Bruken av de regulerte parkeringsplassene (o_SPA1 og o_SPA2) er ment å kunne fortsette som før, dvs. de brukes av besøkende til bla. Kysthaven og Stjernesenteret.

Veiadkomst:

Hovedadkomsten til bygget blir nordfra via Rådhusgata og bruk av eksisterende avkjørsel til parkeringsplassen o_SPA1. Fra parkeringsplassen blir det innkjøring til parkering i sokkeletasje.

Den sørlige delen av sokkeletasjen skal benyttes til parkering for leilighetene.

Innkjøring til denne delen av sokkeletasjen blir fra parkeringsplass o_SPA2. Dette medfører noe mer trafikk sørover ut på Sørveien, men siden dette kun er parkering til leilighetene og ikke butikkbesøkende, vurderes dette som uproblematisk.

6.8 Renovasjon

Valg av avfallsløsninger og plassering skal avklares nærmere i byggesaken. Det er inntatt i planbestemmelsene av plassering av avfallsbeholdere må fremgå på utomhusplan.

6.9 Kollektivdekning

Det er kort vei til bussholdeplasser som ligger langs fylkesvei 714 øst for planområdet. Gang- og sykkelveier er etablert frem til disse.

6.10 Trafikksikkerhet

Nytt fortau er innregulert langs Mellomveien med tilkobling til eksisterende fortau på sørsiden av Rådhusgata. Ny overgang er innregulert like øst krysset Mellomveien/Rådhusgata.

Dette vil sikre trafikksikre løsninger for myke trafikanter til bla. skole, servicefunksjoner og kollektivtilbud.

Hovedadkomsten vil bli nordfra fra Rådhusgata. Her er det regulert gang- og sykkelveier på begge sider av gata, fartsdempende tiltak er utført og krysset ved fylkesveien har oversiktlige siktforhold.

6.11 Byggeskikk, estetikk og landskap

Reguleringsbestemmelsene sier at bebyggelsen skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Det følger også av plan- og bygningslovens § 29-2 at tiltaket skal prosjekteres og utformes slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Utbyggingen av denne tomta vil være fortetting i eksisterende sentrumsområde.

Som bildene under viser er det stor variasjon i omkringliggende bebyggelse og det er ikke noen enhetlig byggeskikk i området fra før. På vestsiden av planområdet består bebyggelsen stort sett av eneboligbebyggelse, mens en på østsiden har større bygningsvolumer med bla. annet forretninger, hotell og kontorlokaler.



Figur 12: Bebyggelsen på østsiden av tomta



Figur 13: Bebyggelsen på vestsiden av tomta



Figur 14: Bebyggelsen på sørsiden av tomta

Tomta har fra øst til vest en høydeforskjell på ca 3,5 meter og den egner seg derfor godt for bygging av sokkeletasje. Vedlagte skisseprosjekt viser derfor en løsning med en stor sokkeletasje som skal benyttes til parkering og noe til forretningsareal.

Videre er det planlagt to leilighetsbygg over sokkeletasjen med mye uteoppholdsareal og noe bakkeparkering. Begge byggene er planlagt i 4. etasjer med flatt tak. Toppetasjen skal være inntrukket.

I forhold til de første tegningene er bebyggelsen brutt opp bla. for å få en bedre tilpasning til omgivelsene og bedre arealer til lek- og uteopphold.



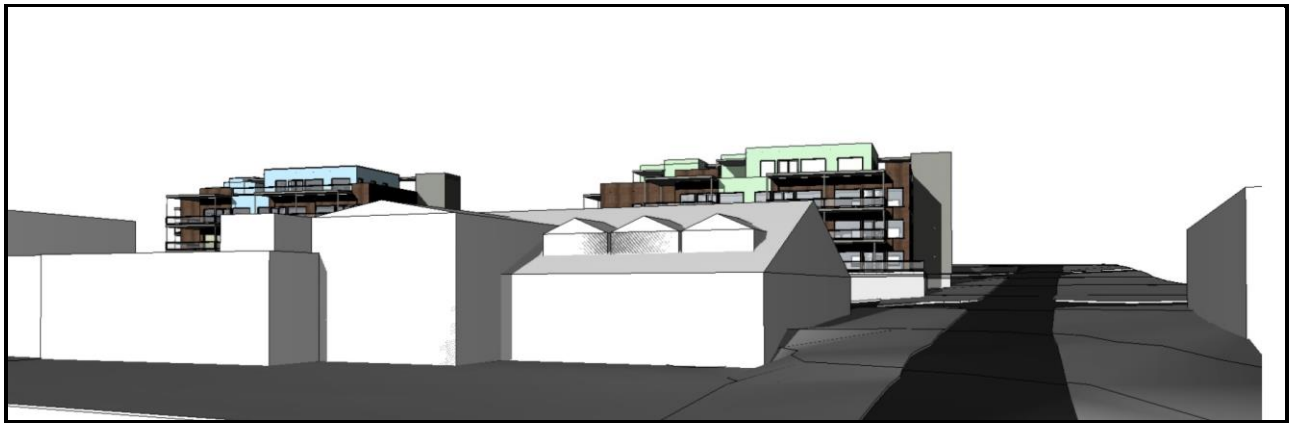
Figur 15: Bebyggelsen sett fra sørvest



Figur 16: Bebyggelsen sett fra nordvest



Figur 17: Bebyggelsen sett fra sør



Figur 18: Bebyggelsen sett fra øst

Materialer

Valg av materialer er ikke avklart ennå, dette skal gjøres i byggesaken. Sannsynligvis vil det bli brukt mye trepanel i kombinasjon med fasadeplater. Eksponerte deler av sokkeletasjen skal også prioriteres slik at de får en bra kvalitet i utforming og materialbruk.

Landskap

Det er planlagt en stor utbygging på en veldig sentral tomt, og planene vil være et stort skritt i retning en urbanisering av sentrumsområdet.



Figur 19: Fugleperspektiv fra nordvest



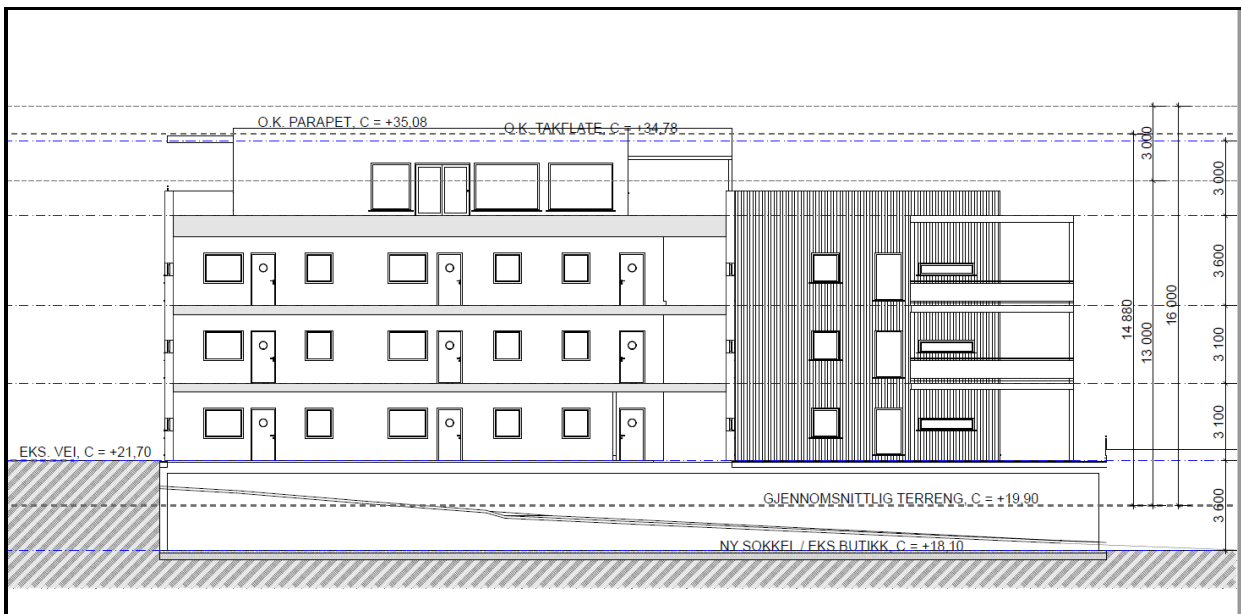
Figur 20: Fugleperspektiv fra sørvest



Figur 21: Fugleperspektiv fra sørøst



Figur 22: Fugleperspektiv fra nordøst



Figur 23: Terrengsnitt med bygningsvolum

6.12 Sol- og skyggeanalyse og konsekvenser for naboer

Det er utført en sol- og skyggeanalyse som viser at uteområdene vil få tilfredsstillende solforhold. Det er god avstand til boligene vest for planområdet, ca 25-30 meter. Sol- og skyggeanalysen viser situasjonen kl 09, 12, 15 og 18 ved vårjevndøgn, midtsommer og høstjevndøgn.

Analysen viser at boligene blir svært lite påvirket. Det er kun boligen på eiendommen 21/303 som vil miste noe morgensol på høsten. Det er også en del større trær vest for Mellomveien som gjør at situasjonen vil bli lite endret i forhold til dagens situasjon.

Utsikten til boligene vil naturlig nok bli redusert ved en slik utbygging, men dette er det tatt hensyn til ved at bygningsmassen er brutt opp i to større enheter og plassert med god avstand mellom

hverandre for å gi utsikt mellom blokkene.

Det er også viktig å understreke at det ikke planlagt noen høyere bebyggelse enn det som allerede er tillatt i gjeldende kommunedelplan.

6.13 Trafikk og støy

Planområdet grenser inntil Rådhusgata i nord og Mellomveien i vest. Begge veiene har lav fartsgrense og lav ÅDT. Planområdet berører ikke støysonene langs fylkesvei 714.

I planbestemmelsene er det inntatt bestemmelser om at støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen. Videre er inntatt i bestemmelsene at kommunen kan kreve støyutredning i forbindelse med byggesaken.

6.14 Forurensning

Det er ikke kjent at det har vært lokalisert virksomheter/aktiviteter i området som kunne ha påført området forurensning.

6.15 Universell utforming

Reguleringsbestemmelsene sikrer at prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utbygging av området. I byggesaken må det fremlegges tegninger, utomhusplan og evt. beskrivelser som tydeliggjør hvordan kravene er ivaretatt.

Med bakgrunn i dette er prinsippet om universell utforming ivaretatt.

6.16 ROS-analyse

Det er gjennomført ROS-analyse, se vedlegg.

ROS-analysen viser at området ikke er utsatt for stor risiko eller sårbarhet. Området ligger på Frøya, så det er naturlig vindutsatt. Deler av planområdet blir liggende innenfor område med radon -høy aktsomhetsgrad. Det forutsettes at krav i Teknisk forskrift følges opp slik dette forholdet blir ivaretatt. Nye fortau med tilkobling til eksisterende fortau, samt overganger er innregulert, og disse tiltakene skal da ivareta sikkerheten for myke trafikanter.

Teknisk plan må utarbeides i byggesaken og denne skal godkjennes av kommunen før igangsetting av byggearbeider.

6.17 Demografiske forhold

Planlagt utbygging vil tilføre ca 40 nye boenheter til området. Det kan regnes 2,6 beboere pr. enhet, mens 100 boenheter generer 6,5 barn pr. alderstrinn.

Med utgangspunkt i ovennevnte gir dette følgende tilførsel av beboere:

$$40 \text{ boenheter} * 2,6 \text{ beboere/boenhet} = \text{ca } 104 \text{ nye beboere}$$

$$\frac{40 \text{ boenheter} * 6,5 \text{ barn}}{100} = 2,6 \text{ barn pr. årstrinn i skolen.}$$

100

Hvis 80 % av disse trenger barnehageplass, vil tiltaket generere:

$$2,6 * 0,8 = 2 \text{ barnehageplasser}$$

Det påpekes at dette er estimat og vil avhenge av hvilke aldersgrupper som bosetter seg i området.

6.18 Kriminalitetsforebygging

Ute- og gangområdene skal ha godt med belysning slik at en i størst mulig grad unngår dødsener hvor det ikke er innsyn og belysning. Dette må prosjekteres og beskrives nærmere i byggesaken.

6.19 Naturmangfoldloven §§ 8-12

Loven skal ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for offentlig saksbehandling. Vurderingene nedenfor er basert på tilgjengelige databaser og kunnskaper om området.

Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er basert på foreliggende grunnlagsdokumentasjon fra ulike relevante databaser. Det er ikke gjennomført nye feltregistreringer som ledd i planarbeidet.

Tomta er utgravd og store deler av den brukes i dag til parkering og lagring. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

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

Første ledd omhandler at tilstrekkelig kunnskap skal ligge til grunn for beslutninger om inngrep i naturmiljøet. Viser her til punkt foran.

I andre ledd slås det fast at forvaltningen har en handlingsplikt i forhold til å reagere på tiltak der det er risiko for alvorlig og/eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Det er ikke påvist at det i oppdragsområdet foreligger risiko for alvorlig og /eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Naturmangfoldloven § 10 (Økosystemer og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er, eller vil bli utsatt for. Den samlede belastningen ved utbygging av tomte vurderes til å være minimal.

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

Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom det ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Skadeomfanget innen oppdragsområdet vurderes å være svært beskjedent.

Naturmangfoldloven § 12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Tiltakshaveren er forpliktet til å benytte teknikker og driftsmetoder som er mest mulig optimale i forhold til naturmiljø, økonomiske forhold og samfunnsmessige forhold.

Det foreligger ikke informasjon som tilsier at det må settes krav til spesielle teknikker eller driftsmetoder.

Orkanger 08.11.2018

On arkitekter og ingeniører AS