

Planbeskrivelse

REGULERINGSPLAN FOR MIDTSIAN

GNR 21 BNR 245 OG BNR 261 M.FL.



Frøya kommune

Plan ID: 5014201903

Nøkkelopplysninger

Plannavn	Reguleringsplan for Midtsian gnr 21 bnr 245 og bnr 261 mfl.
Plan ID	5014201903
Tiltakshaver	Skagan Utvikling AS, Dronningens gate 7, 7011 Trondheim
Plantype	Detaljregulering
Lowverk	Plan- og bygningsloven 2008
Kommune	Frøya
Plankonsulent	On Arkitekter og Ingeniører AS - Orkdalsveien 82, 7300 Orkanger
Eiendommer som inngår gnr/bnr/fnr	21/245, 21/261, 21/108, 21/35, 21/49, 21/28.

Bakgrunn

Mål med planarbeidet	Tilrettelegge for boligbygging med tilhørende infrastruktur i området Midtsian ved Sistranda på Frøya
Krav til konsekvensutredning	Nei

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
1	03.02.2021	Oppdatering etter fjerning av adkomstvei f.SKV2, i forbindelse med 1.gangs behandling.

Innholdsfortegnelse

1. Planområdet.....	3
2. Gjeldende planstatus og føringer	3
3. Beskrivelse av planforslaget.....	5
3.1 Arealformål.....	5
3.2 Plangrep og detaljeringsgrad	6
3.3 Illustrasjonsplan	6
4. Planprosessen.....	7
5. Beskrivelse av dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget.....	9
5.1 Dagens situasjon og hensikten med planen.....	9
5.2 Grunnforhold og vegetasjon.....	10
5.3 Kulturminner	11
5.4 Friluftsliv og folkehelse.....	11
5.5 Barns interesser, lek- og uteoppholdsareal	11
5.6 Teknisk infrastruktur	12
5.6.1 Vann, avløp og overvann.....	12
5.6.2 Parkering	13
5.6.3 Adkomstvei.....	13
5.7 Renovasjon.....	14
5.8 Kollektivdekning	14
5.9 Trafikksikkerhet.....	15
5.10 Støy, støv og luftkvalitet.....	15
5.11 Byggegrenser.....	16
5.12 Byggeskikk, estetikk og landskap	16
5.12.1 Arkitektur.....	16
5.12.2 Landskap	17
5.13 Visuelle konsekvenser for naboer.....	18
5.14 Forurensning.....	19
5.15 Universell utforming	19
6.17 Sosial infrastruktur og demografiske forhold.....	19
6.17 Kriminalitetsforebygging.....	20
5.18 Naturmangfoldloven §§ 8-12.....	20
5.19 Naturgitte farer	21

5.19.1 Vind.....	21
5.20 ROS-analyse.....	21

1. Planområdet

Planområdet består av to delområder på til sammen 3,25 dekar. Begge områdene ligger sentralt til på Midtsian og er en del av kommunesenteret på Sistranda. Planområdene ligger i et etablert bomiljø med preg av relativt tett bebyggelse.

Adkomst til delområdet mot vest (BKS2) er planlagt via Øvre Midtsian og/eller Øverveien. For delområdet mot øst (BKS1) planlegges adkomst via Mellomveien. Mellomveien og Øverveien er kommunale vei, mens Øvre Midtsian er privat vei.

2. Gjeldende planstatus og føringer

I kommuneplanens arealdel er områdene avsatt til boligformål. Planområdet inngår ikke i eksisterende reguleringsplaner, men grenser til reguleringsplanen Midtsidan (1620201602) og Sistranda, sentrum sør (1620200705). Planforslaget vil tilpasse seg tilgrensende planer.

Reguleringsplaner som ligger i nærheten av denne planen

Plan ID	Plannavn	Vedtaksdato
1620201602	Midtsidan	22.03.2018
1620200705	Sistranda, sentrum sør	25.09.2007

Nasjonale og regionale føringer

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

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging

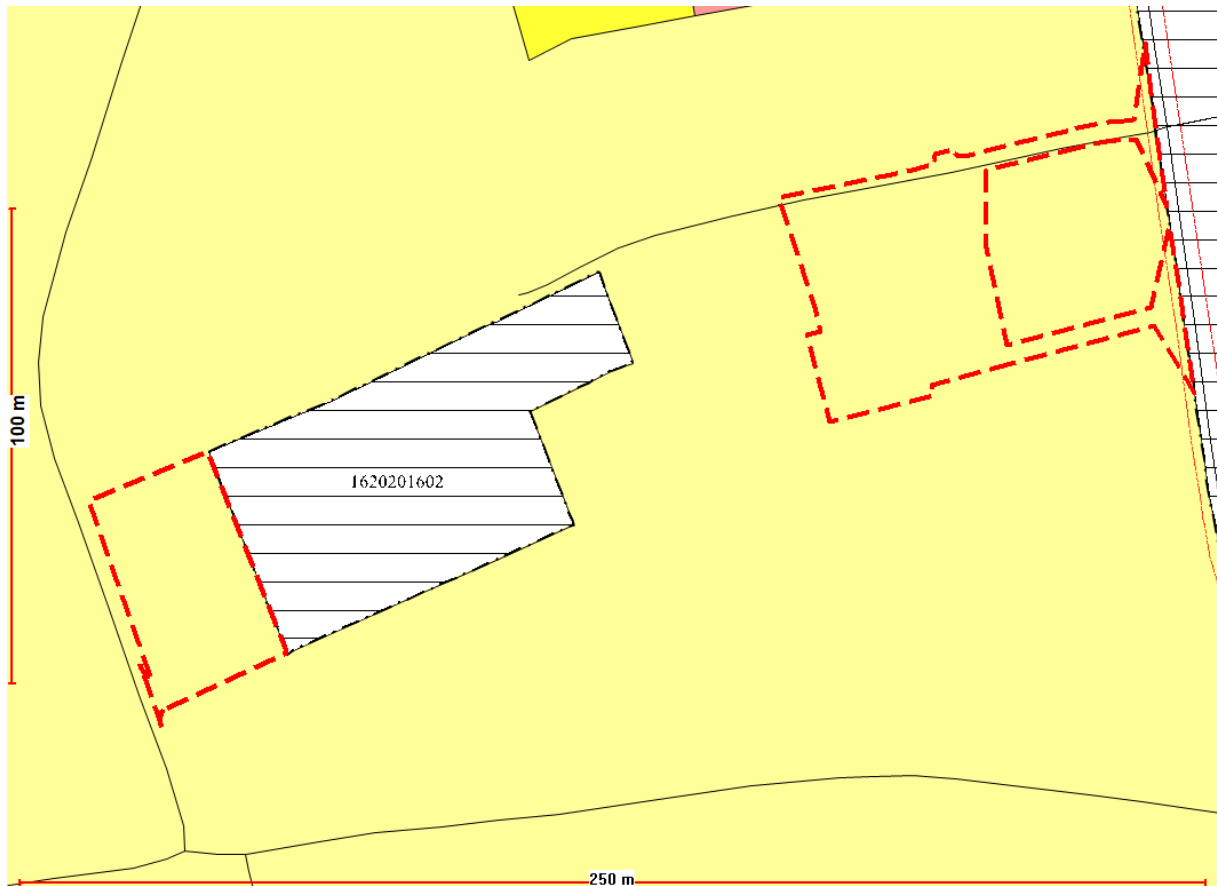
Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Kommunale føringer

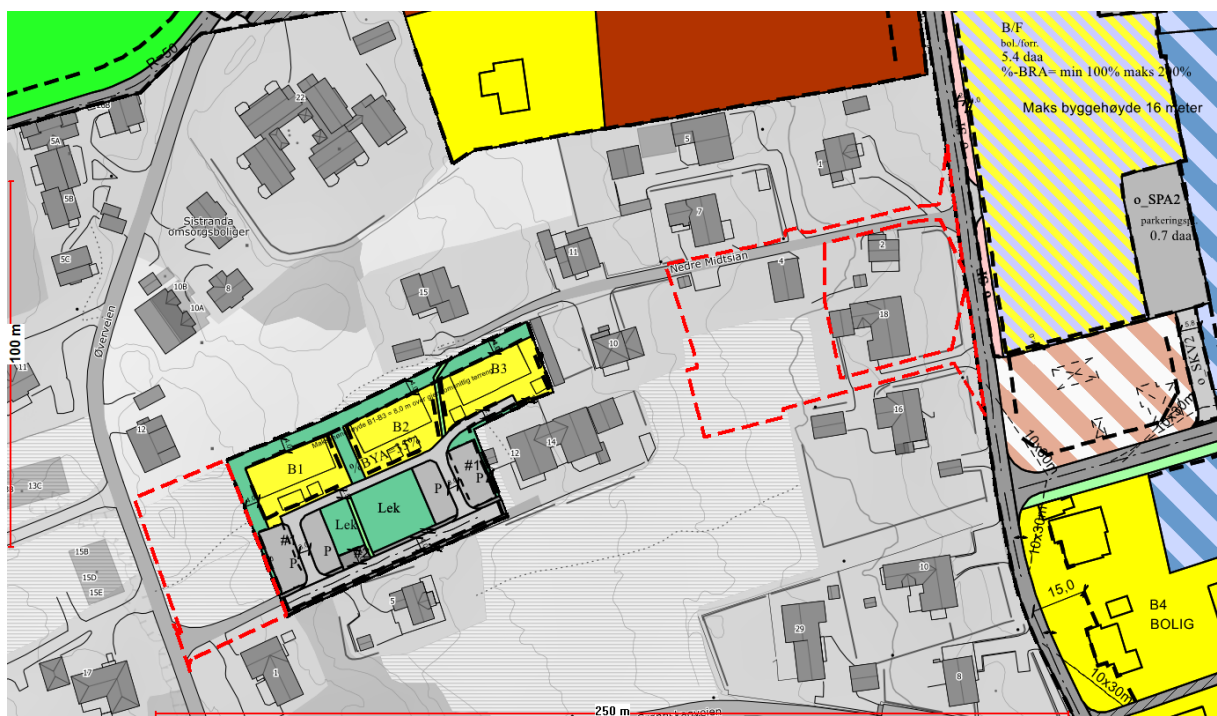
Kommuneplanens arealdel vedtatt 23.10.2019

Kommunedelplan Sistranda 01.10.2018

Kommuneplanens samfunnsdel 18.06.2015



Figur 1 Utsnitt kommuneplanens arealdel med planavgrensning (datert 01.07.2019)



Figur 2 Utsnitt tilgrensende reguleringsplaner (datert 01.07.2019)

3. Beskrivelse av planforslaget

3.1 Arealformål

Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg	
Konsentrert boligbebyggelse BKS1 og BKS2	2,83 daa
Boligbebyggelse	0,04 daa
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Kjørveg felles (f_SKV)	0,30 daa
Veg	0,01 daa
Annen veggrunn grøntareal	0,07 daa
TOTALT	3,25 daa

Nærmere beskrivelse av planformål samt utnyttingsgrad o.l. går frem av planbestemmelsene.

Utnyttingsgrad

I gjeldende kommunedelplan er det satt krav om max BYA på 40 %. Dette er fulgt opp gjennom bestemmelsene. Sektormyndigheter ønsker ofte at det også settes krav om minimum antall boenheter. Det er derfor lagt inn et minimum på 6 boenheter for område BKS1 og minimum 4 boenheter for området BKS2. Gjennom illustrasjonsplan er det derimot vist muligheter for 8 boenheter for område BKS1 og 6 boenheter for område BKS2.



Figur 3 Forslag til reguleringsplan (datert 26.01.2021)

3.2 Plangrep og detaljeringsgrad

Det er ikke detaljprosjektert noen ny bebyggelse som kan legges til grunn i planforslaget. Målet for planarbeidet er derfor å avklare rammer som grunnlag for hvordan planområdet kan bygges ut på et senere tidspunkt. For å kunne gjøre nødvendig vurderinger av områdets egnethet for utbygging, er det utarbeidet en illustrasjonsplan. Illustrasjonsplan er lagt til grunn ved utarbeidelse av perspektivtegninger, illustrasjoner og sol-skyggeanalyser. Uten et konkret byggeprosjekt er det også lagt opp til et plankart med noe lavere detaljgrad, og der viktige krav som uteoppholdsareal, parkering osv., i stor grad er fulgt opp gjennom bestemmelsene og med videre krav til detaljert utomhusplan i forbindelse med byggesøknad. Denne reguleringsplanen må ses på som en foretting av et eksisterende boligområde og ikke som bygging av et nytt boligfelt.

3.3 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplanen er utarbeidet for å vise muligheter for utbygging. Illustrasjonsplanen er ment som et utfyllende vedlegg til planbeskrivelsen for å vise hvordan planområdet kan bygges ut samtidig som en ivaretar nødvendige vilkår som parkering, uteoppholdsareal, grad av utnyttning o.l. I tillegg er den lagt til grunn for vurderinga av visuell påvirkning på omkringliggende områder. Illustrasjonsplanen skal ikke være førende for utbygging, men vise muligheter og begrensinger. Illustrasjonsplan viser to bygningsvolumer, der den ene har 8 leilighet (BKS1) og den andre har 6 leiligheter (BKS2). Bygningene er illustrert med to etasjer og med inngang fra 1.etasje.



Figur 4 Utsnitt av illustrasjonsplan som er utarbeidet i forbindelse med reguleringsplan

4. Planprosessen

Oppstartsmøte ble avholdt 03.05.2019.

Kunngjøring om planoppstart i avisa Hitra-Frøya 07.06.2019 og på kommunens hjemmeside.

Naboer og sektormyndigheter ble tilskrevet med brev og e-post den 04.06.2019 med høringsfrist satt til den 05.07.2019.

I tabellen under er en oversikt over innkomne innspill og hvordan disse er fulgt opp i planarbeidet.

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter innspill	Vurdering i plan
NVE	14.06.19	NVE viser til at «NVE Atlas» viser at planområdet delvis er beliggende på havavsetninger og at geoteknikk skal avklares gjennom det videre arbeidet.	Fulgt opp, vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen.
Trøndelag fylkeskommune – Seksjon Plan	28.06.19	Vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner. Det vises til den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.	Ivaretatt gjennom bestemmelser
Fylkesmannen i Trøndelag	27.06.19	<p>Viser til at dette er sentrumsnære arealer, og legger til grunn at arealene gis en høg utnytting. For å sikre dette må reguleringsbestemmelsene også fastsette et minimum utnytting som sikrer høg utnytting, gjerne i form av minimum antall boenheter innenfor området eller pr. dekar.</p> <p>Påpeker videre at ivaretagelse av klima, støyhensyn, naturmangfold, landskap og friluftsinnteresser skal være sentrale tema. Viser videre til kravene til fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge.</p> <p>Det bør stilles krav om at det er utarbeidet en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.</p> <p>ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan.</p>	<p>Planforslaget legger opp til høy utnytting. Andre forhold som påpekes er vurdert og beskrevet gjennom planbeskrivelsen, og aktuelle forhold er hensyntatt gjennom bestemmelsene.</p> <p>Det er utarbeidet en ROS-analyse som er fulgt opp gjennom det videre planarbeidet.</p>

HAMOS forvaltning IKS	19.06.19	Viser til at adkomst for renovasjonsbil må ivaretas. Vegbredde på 3,5 meter og snuplass for stor bil eller gjennomkjøringsmulighet. anbefaler at man anlegger felles hentepunkt der det er tettbebyggt og at det kan brukes bunntømte løsninger både over jord og nedgravd.	Vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen.
Statens Vegvesen	12.06.19	Statens vegvesen har ingen merknader	
Ansgar Antonsen nabo gnr 21 bnr 108	03.07.2019	Viser til at adkomst vil ligge knapt 3 meter fra hans husvegg og beskjære gårdsplassen. Mener videre at det er ødeleggende for bomiljøet med bl.a. støy og trafiksikkerhet. Ber om at adkomst for gnr 2 bnr 248 blir lagt til Nedre Midtsian vei.	Gnr 21 bnr 261 fikk i 2017 tinglyst veirett over gnr 21 bnr 108. Det legges opp til en plan der trafikken kan deles mellom Nedre Midtsian og Mellomveien.
Asgeir Hustad, nabo 21 bnr 284	30.06.2019	Mener blant annet at det er for mangelfull informasjon til å kunne gi en spesifikk og utfyllende tilbakemelding og må nødvendigvis bli av generell karakter. Viser til at en fortetting vil gi økt trafikkmengde og at en må hensynta beboerne i Øvergården Bofelleskap. Mener at adkomst fra Mellomveien ikke er juridisk gjennomførbart. Mener at naturlig adkomst vil være direkte fra Nedre Midtsian vei.	Da dette var et varsel om oppstart av reguleringsplan, har det ikke vært mulig å gi mer detaljert opplysninger. Planforslag forholder seg til kommunedelplanen og mange av innspillene er derfor ikke relevante for denne planprosessen. Forholdene rundt trafiksikkerhet og adkomstveier er vurdert gjennom planbeskrivelsen og er i nødvendig grad fulgt opp i bestemmelser og plankart. Se også kommentarer over.
Britt Marie Hustad, nabo gnr 21 bnr 283	05.07.2019	Skriver at håndtering av trafikk og tilkomst til planlagte planområde og delområder må beskrives. Ber om at dagens veiføringer i området opprettholdes og at dagens veier ikke er bygget for økt trafikk. Ønsker ikke at delområdet mot vest får tilkomst via Øvre Midtsian. Mener det er mer naturlig med adkomst fra Øverveien. Når det gjelder delområde mot øst, så er det naturlig at dette område får	Planområdet ligger sentralt til på Sistranda. Det er derfor krav om høy grad av utnytting. Høy utnytting vil medføre endringer av etablerte bomiljø bl.a. med tanke på trafikk. Aktuelle veier i området er regulert inn med større bredde samt bedre utforming av kryssløsninger.

		adkomst til/fra Nedre Midtsian. Dette vil gi kort avstand til butikksenter og rv. 714 og ryddige forhold for bil og gående.	Se for øvrig kommentarer over.
Gunnar Øien, nabo gnr 21/248	14.06.2019	Ønsker å få regulert inn en veitrase fra tomt gnr 21 bnr 245 til eiendommen gnr 21 bnr 248.	Ikke fulgt opp da dette vil medføre en betydelig utvidelse av planområdet.
Hans Rabben, nabo gnr 21 bnr 99	02.07.2019	Mener at adkomst fra Mellomveien på eiendommen gnr 21 bnr 99 må inntegnes i sin helhet på gnr 21 bnr 108. Mener eier av gnr 21 bnr 303 bør involveres i prosessen for å søke en bedre adkomstløsning til delområdet mot øst.	Vi kan ikke se at det er behov for å ta inn eiendommen gnr 21 bnr 303 for å gi en bedre adkomst. Planen legger opp til at adkomst fra Mellomveien legges i sin helhet på gnr 21 bnr 108.

5. Beskrivelse av dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget

5.1 Dagens situasjon og hensikten med planen

Planområdet ligger like ved kommunesenteret Sistranda på Frøya, med gangavstand til skole, butikker og tjenester samt turterreng og sjørelaterte aktiviteter. Planområdet er hovedsakelig ubebygd, og består av to ulike delområder. Nærområdet består av tett boligbebyggelse, med både eneboliger, leiligheter og rekkehus.

Formålet med planen er å legge til rette for boligbygging i form av fortetting i eksisterende boligområde. Da området ligger svært sentralt, forutsetter dette høy utnyttelsesgrad.

Hele planområdet ligger inne som boligformål i kommuneplanens arealdel, og det anses derfor som et ønske fra Frøya kommune, at det etableres ny boligbebyggelse her.

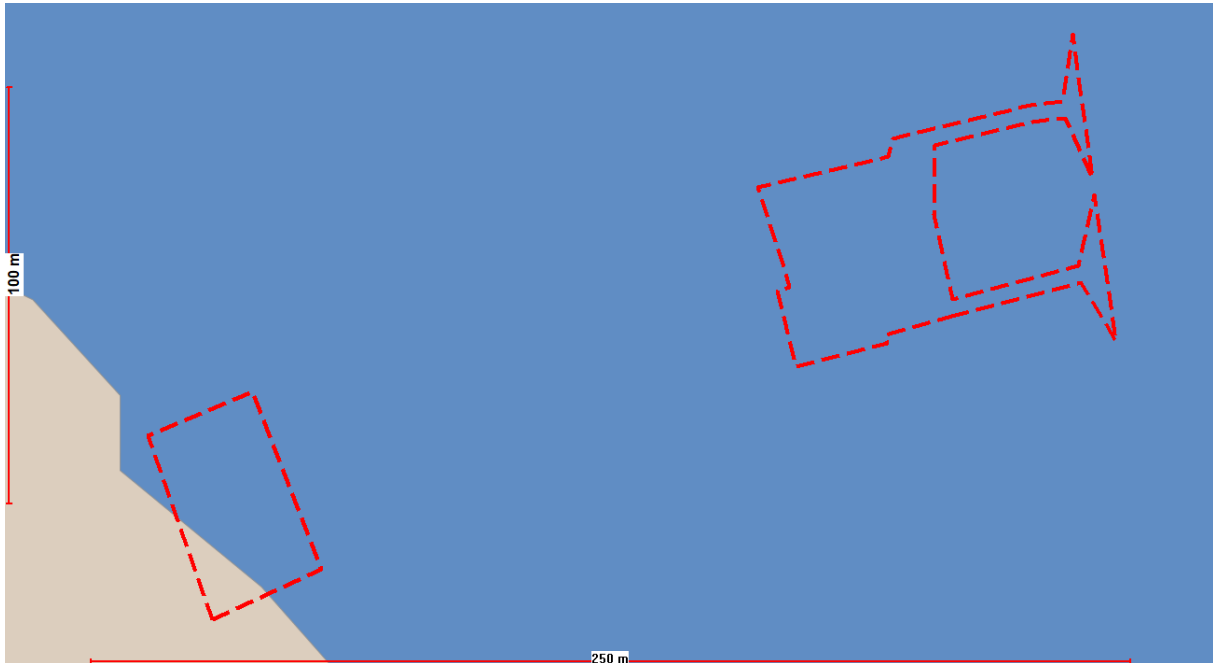


Figur 5 Skråfoto fra 2010. Planområdet vises med rød sirkel sentralt i bildet.

5.2 Grunnforhold og vegetasjon

I følge kart fra NGU består berggrunnen i området av granitt. Løsmassene består i hovedsak av et sammenhengende dekke av marine strandavsetninger bestående av sand, stein og grus. Det er også innslag av tynt humusdekke. Berggrunn og løsmasser indikerer i utgangspunktet at området er stabilt og ellers godt egnet for bygging av boliger. Da området er påvirket av marine strandavsetninger, bør en derimot gjøre ekstra vurderinger opp mot stabilitet. All eksisterende bebyggelse i dette område ligger på denne type grunn. Det er ikke kjent at det er påvist ustabil grunn ved bygging i dette området og det er ikke kjent at området er plaget med setningsskader eller lignende. Ut fra overnevnte vurderes det som at grunnforholdene med stor sannsynlighet er egnet for boligbygging, og at kunnskapsgrunnlaget er godt nok for godkjenning av reguleringsplan.

En liten del av området som ligger helt vest av planområdet er vist med potensiale for høy radon. Forholdet til radon vurderes derimot til å kunne ivaretas gjennom de generelle kravene i Tek17 i byggesaken.



Figur 6 Løsmassekart fra NGU viser at store deler av planområdet består av et sammenhengende område med strandavsetninger med sand, stein og grus. (datert 01.07.2019)

5.3 Kulturminner

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

5.4 Friluftsliv og folkehelse

Planforslaget vil ikke komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser. Det er gangavstand til gode turområder. Vest for planområdet er det blant annet et større friluftslivsområde med flere merkede stier. Her finnes også flere vann med muligheter for fiske. Det er også kort vei til sjø og fjæreområdene ved Sistranda mot øst. Området ligger derfor godt til rette for utøvelse av friluftsliv som videre er et viktig bidra til god folkehelse.

5.5 Barns interesser, lek- og uteoppholdsareal

Det er i dag ingen opparbeidede lekeplasser direkte tilknytning til planområdet. Sistranda skole ligger ca. 500 m fra planområdet, og større barn kan trygt bruke skolens uteområde som alternativ lekeplass.

I kommunedelplan for Sistranda stilles det krav om minimum 25 m² fellesareal og minimum 6 m² privatareal per boenhet for leilighetsbygg/blokkbebyggelse. Uteareal og lekeområder er ikke avsatt med egne formål i plankartet, men er fulgt opp gjennom bestemmelsene. Blant annet er det stilt krav om at fellesareal og lekeområder skal fremgå av detaljert utomhusplan som skal godkjennes gjennom byggesaken. Generelt kan en si at planområdet gir gode muligheter for lek- og uteoppholdsareal.



Figur 7 Utsnitt av illustrasjonsplan for område BKS1 viser gode muligheter for fine uteoppholdsareal. (datert 16.12.2019)

5.6 Teknisk infrastruktur

5.6.1 Vann, avløp og overvann

Vann, avløp og overvann skal tilkobles kommunalt anlegg. Kapasiteten på VA-nettet i området vurderes som tilstrekkelig. Da det ikke foreligger konkrete byggeplaner som grunnlag for planarbeidet, er ikke VA-plan utarbeidet. Det er stilt rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene om at det må foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg før byggearbeidene kan igangsettes.

5.6.2 Parkering

Kommuneplanens arealdel har krav til 2 biloppstillingsplasser per boenhet for konsentrert småhusbebyggelse. Fylkesmannen har i forbindelse med oppstartsvarslet presisert at de forventer en ekstra høy utnyttelse, da området er svært sentrumsnært. Videre har FM bedt om at andelen bakkeparkering skal begrenses. Det vil mest sannsynlig bli aktuelt å oppføre bebyggelse med 2 og 3-roms leiligheter i planområdet. Kommuneplanens arealdel stiller krav om 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet for blokkbebyggelse med 1-3 roms leiligheter. Selv om utbyggingsområdet reguleres til konsentrert småhusbebyggelse, har en i dette tilfellet valgt å legge inn i bestemmelsene et minimum krav på 1,5 p-plasser per boenhet for 1-3 roms leiligheter og 2 p-plasser per boenhet for 4 roms og eller større leiligheter. Forskjellen mellom konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse er ikke bestandig like lett å definere. En vurderer derimot at planforslagets bestemmelser følger opp intensjonene i kommuneplanens arealdel når det gjelder parkeringskrav. I bestemmelsene er det også satt krav om maks 1 parkeringsplass per boenhet på bakkeplan.

5.6.3 Adkomstvei

Det åpnes opp for at adkomst til område BKS2 kan skje både via Øvre Midtsian og Øverveien. For område BKS1 var det opprinnelig også regulert inn to adkomster. Den ene var Nedre Midtsian mens den andre går over eiendommen gnr 21 bnr 108. Etter førstegangsbehandling av planforslaget ble adkomstveien f_SKV2 i sin helhet tatt ut av planforslaget, slik at f_SKV1 nå er eneste adkomst inn til BKS1. Det foreligger nødvendig veirett fra f_SKV1.



Figur 8 Bilde viser adkomstvei fra Mellomveien til område BKS1.



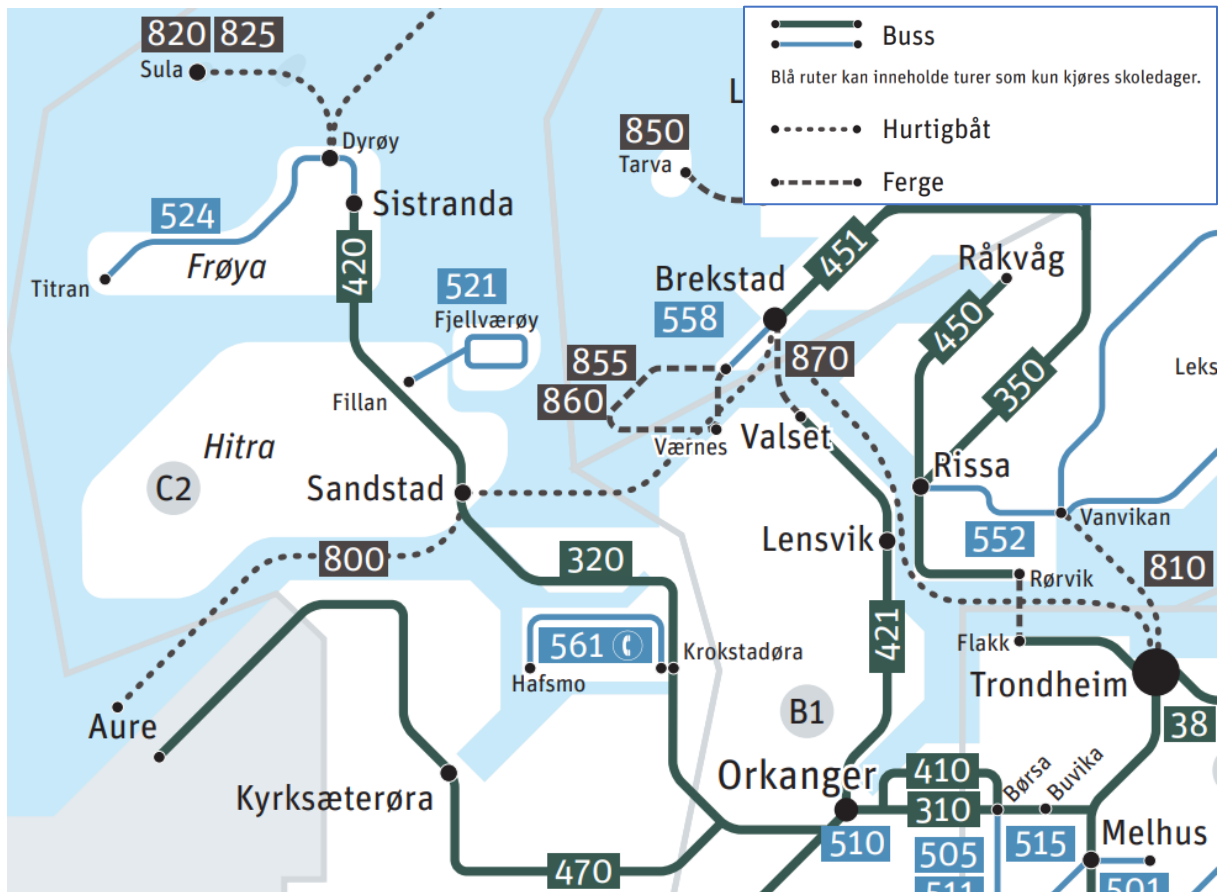
Figur 9 Adkomst til område BKS2 fra Øvre Midtsian og Øverveien.

5.7 Renovasjon

Valg av avfalls løsninger og plassering skal avklares nærmere i byggesaken. Illustrasjonsplan viser forslag til plassering av renovasjons løsninger. Det er inntatt i planbestemmelsene at plassering av avfallsbeholdere skal fremgå av utomhusplan. Planlagt bruk av området forutsetter i stor grad bruk av felles løsninger. Området ligger godt til rette for plassering av avfallsbeholdere langs eksisterende veier, og det er i utgangspunktet ikke nødvendig at søppelbiler skal kjøre inn på planområdene.

5.8 Kollektivdekning

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



Figur 10 Utsnitt av rutekart for kollektivtransport i Trøndelag

5.9 Trafikksikkerhet

Det er ikke gjort beregninger av årlig døgntrafikk (ÅDT) for veiene i området. Det er noe mer trafikk langs Mellomveien enn Øverveien, men ingen av disse veiene vurderes som veldig trafikkerte. Etablering av nye boenheter vil alltid generere mer trafikk. Omfanget av planen vurderes derimot til å være beskjeden.

Fra område BKS2 går det en snarvei fra Øverveien til Nedre Midtsian og videre til Sistranda sentrum. Denne stien er regulert/ivaretatt gjennom naboplanen (*Midtsian planID:1620201602*) og er egnet for både gående og syklende. De fleste av veiene i Sistranda sentrum har ikke fortau eller gangveier, men fartsgrensen er 30 km/t og det er fartsdumper som begrenser hastigheten.

Med bakgrunn i overnevnte vurderer en at sikkerheten som akseptabel for gående og syklende i området.

5.10 Støy, støv og luftkvalitet

Når det gjelder aktuelle støykilder innenfor planområdet så er det i all hovedsak veitrafikk som utgjør potensiell støykilde. Trafikkmengde og fartsgrense er avgjørende for hvor stor støybelastningen er. Område BKS1 vurderer ikke til å være støyutsatt for veitrafikk. Dette området ligger godt skjermet mot Mellomveien. Veien Nedre Midtsian er en blindvei og er adkomst til et begrenset antall boliger. Når det gjelder området BKS2 så ligger dette området

i direkte tilknytning til Øverveien. Øverveien er en blindvei som i hovedsak benyttes som internvei og har lav fartsgrense. Det er ikke sannsynlig at bebyggelse og uteoppholdsareal her vil overstige kravene i retningslinjene for støy (T-1442/2016). I planbestemmelsene er det allikevel inntatt bestemmelser om at støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

5.11 Byggegrenser

Det er lagt inn byggegrense på 8 meter fra senterlinje til Øverveien og Nedre Midtsian. For Øvre Midtsian er byggegrensen fra senterlinje regulert til 6 meter. Ut over dette er det de generelle kravene til byggegrense i Plan- og bygningsloven som gjelder.

5.12 Byggeskikk, estetikk og landskap

I kommuneplanens areadel legges det opp til en videre utvikling av området til boligbygging. Da området ligger svært sentrumsnært bør en åpne for bebyggelse med et mer urbant uttrykk. Estetisk utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse er hensyntatt gjennom bestemmelsene.



Figur 11 Eksisterende bebyggelse med arkitektur fra 50-, -60 og 70-tallet.

5.12.1 Arkitektur

De fleste av boligene i nærområdet er oppført fra 1950-tallet og frem til i dag, mens det står igjen noen enkeltbygninger av eldre dato. Boligene er tradisjonelle trehus med saltak, mens det også finnes noen bygg med valmtak her. Når det gjelder fargebruk finnes det ingen helhet og det er ingen grunn til å ha spesielle bestemmelser når det gjelder dette.

Eksisterende boliger i tilgrensende områder er oppført i 1 eller 2 etasjer. En bør derfor ikke oppføre bygninger her med mer enn 2 etasjer for å tilpasse seg dette. I illustrasjonsplan er det lagt vekt på at bygningsmassen ikke skal fremstå med for store og massive volumer. Det er derfor lagt vekt på å bryte opp fasader. Andre grep som er gjort for å tilpasse seg omgivelsen er bruk av saltak. Når det gjelder arkitektur og byggeskikk er dette fulgt opp gjennom bestemmelsene.



Figur 12 Bebyggelse i området som er oppført i nyere tid.



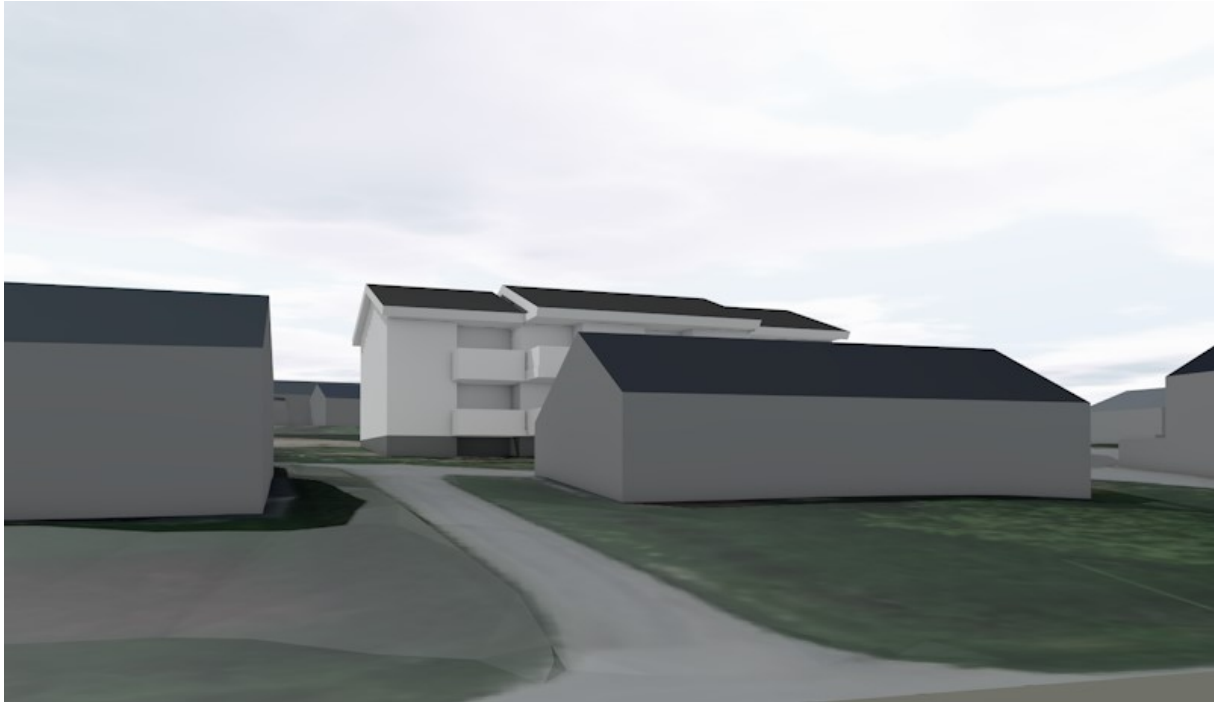
Figur 13 Postkort med bilde fra Sistranda ca. 1907. Mange laftede bygg i 2 etasjer. Alle bygg har saltak.

5.12.2 Landskap

Området i og rundt planområdet har gjennom de siste 70 år gjennomgått store endringer. Tidligere var området preget av glisen skog, myr og jordbruksland med spredt bebyggelse og beskjeden infrastruktur. I dag fremstår område som tettbebygd, dominert av eneboliger med stor hage. Planforslaget vil på ingen måte endre dagens landskapsbilde negativt.

5.13 Visuelle konsekvenser for naboer

Fortetting vil alltid medføre en viss endring av etablerte bomiljø. For å tilpasse seg tilgrensede bebyggelse legges det ikke opp til å bygge med mer enn to etasjer. I illustrasjonsplan har en forsøkt å trekke de største bygningene så langt unna eksisterende bebyggelse som mulig. Det er utarbeidet en egen sol/skygge-analyse som viser mulige nærvirkninger av planen.



Figur 14 Illustrasjons i 3D som viser mulig ny boligbebyggelse i område BKS1, sett fra øst



Figur 15 Illustrasjons i 3D som viser mulig ny boligbebyggelse i område BKS2, sett fra sør.

21.03 kl.15



22.04 kl.15



Figur 16 Utsnitt av Sol-skyggeanalyse utarbeidet for område BKS1

5.14 Forurensning

Det er ikke registrert grunnforurensning innenfor planområdet og det er heller ikke kjent at det har vært virksomhet her som kan ha medført forurensning av miljøgifter.

5.15 Universell utforming

Planområdet og planforslaget gir gode muligheter for universell utforming. Det er et ønske fra grunneier at flest mulig av boenhetene blir tilrettelagt for 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 overnevnte er prinsippet om universell utforming tilstrekkelig ivaretatt.

6.17 Sosial infrastruktur og demografiske forhold

Planområdet ligger sentralt til på Frøya, med kort avstand til de fleste servicefunksjoner som er lokalisert i sentrum på Sistranda. Her ligger blant annet grunnskole, barnehage og videregående skole. Her finnes også et kulturhus med kultursal, kinosal og opplevelsessenter. Her er også et godt utbygd tilbud innenfor idrett.

Befolkningsveksten på Frøya har vært stor de senere årene og Sistranda skole har ikke hatt stor nok kapasitet til å ta imot forventet elevtallsøkning. Frøya kommune har derimot tatt i bruk de gamle lokalene til Frøya videregående skole og skal benytte disse til grunnskole. På den måten økes kapasiteten.

Et vanlig estimat ved utbygging er å regne 2,6 beboere pr. enhet. Hvis en tar utgangspunkt i at det bygges 14 nye boenheter innenfor planområdet, kan dette tilføre ca 36 nye beboere.

Da planområdet har en noe begrenset utstrekning, vurderes påvirkningen av demografiske forhold som begrenset. De fleste bygninger i nærområdet er eneboliger. Oppføring av ny bebyggelse med leiligheter vil derfor kunne bidra til en mer variert befolkningsstruktur i her.

6.17 Kriminalitetsforebygging

Gjennom illustrasjonsplan vises mulighet for å oppføre bebyggelse med åpne områder rundt og gode siktlinjer. Det vil i liten grad bli områder med lite innsyn. På generelt grunnlag bør ute- og gangområdene ha godt med belysning, slik at en i størst mulig grad unngår dødsone hvor det ikke er innsyn og belysning. Detaljerte vurderinger av hvordan dette skal gjøres hører til i byggesaken.

5.18 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.

Ifølge Miljødirektoratets naturbasekart og Artsdatabankens registre er det ikke registrert noen viktige naturtyper eller sårbare arter av forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Område BKS2 består i hovedsak av en hogstflate hvor det tidligere har vokst tett barskog. Område BKS1 preges av menneskelig aktivitet, og fremstår som hage og skrotemark med noen våtere partier. Under befaring den 16 mai 2019, ble det ikke observert arter eller naturtyper av forvaltningsinteresse.

Sannsynligheten for å finne arter eller naturtyper av forvaltningsinteresse vurderes ut fra overnevnte som liten og kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok sett opp mot planens omfang.



Figur 17 Område BKS 1 er preget av menneskelig påvirkning og fremstår som hage/skrotemark



Figur 18 Område BKS2 består av en hogstflate hvor det tidligere har vokst tett granskog

5.19 Naturgitte farer

Skred og ras fra omkringliggende områder er ikke en aktuell problemstilling for planområdet. Området er heller ikke flomutsatt. Når det gjelder naturgitte farer vurderes derfor vind den mest aktuelle faren.

5.19.1 Vind

Planområdet ligger i en kystkommune hvor det er vanlig med mye vind. Ifølge data fra nærmeste værstasjoner er dominerende vindretning fra sørvest, mens det også kommer en god del vind fra sørøst. På grunn av naturgitte terrengformasjoner ligger planområdet relativt godt skjermet og det vil ikke være behov for særskilte tiltak utover gjeldende krav i Teknisk forskrift. De vises ellers til vurderinger gjort i ROS-analysen.

5.20 ROS-analyse

Det er gjennomført ROS-analyse, se vedlegg. ROS-analysen viser at området ikke er utsatt for stor risiko eller sårbarhet. Vind, radon, grunnforhold, støy og støv er de viktigste temaene om er aktualisert og omtalt i ROS-analysen.