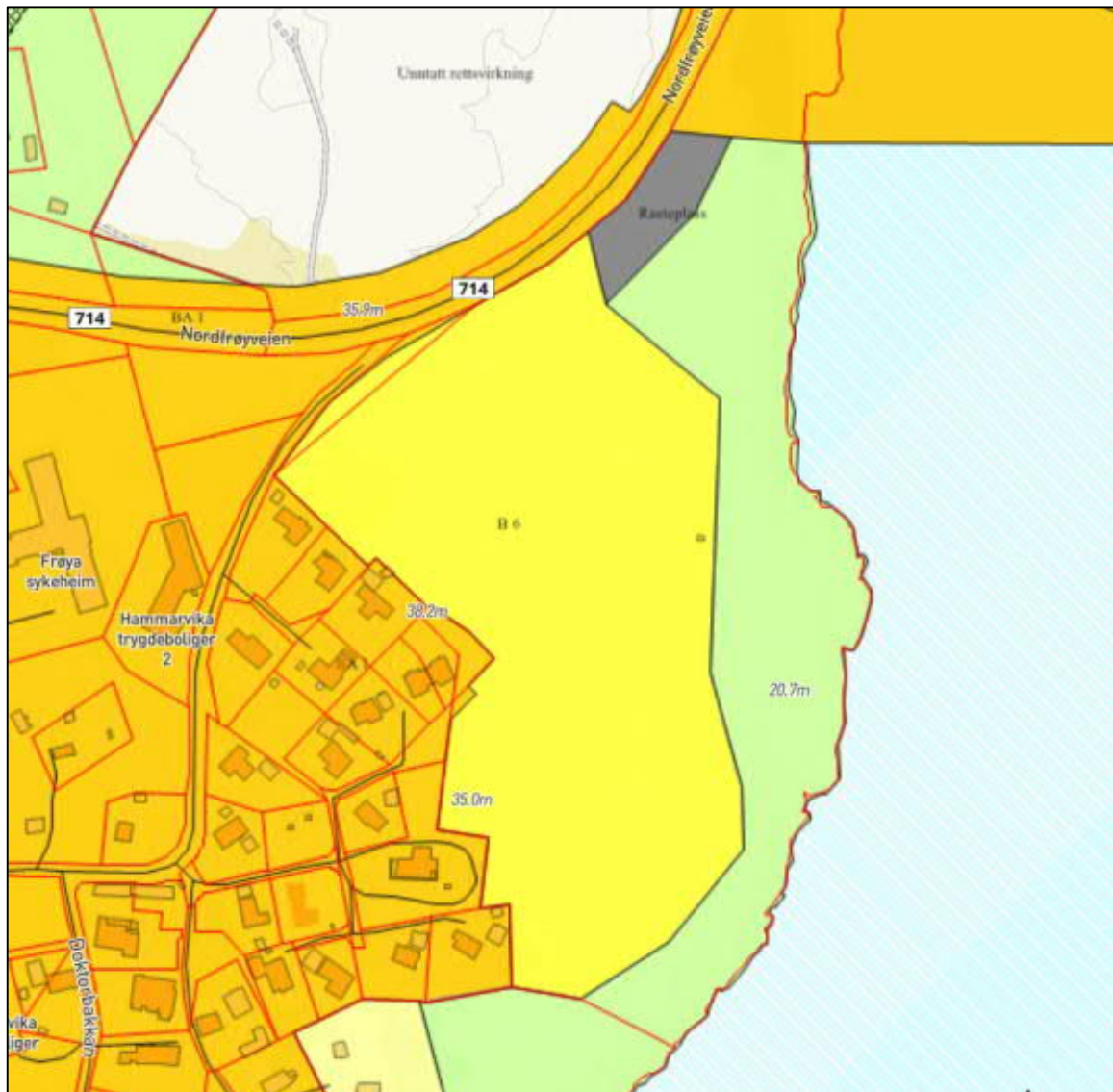




## Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for Oppheim, del av gnr. 10, bnr. 279 mfl.

PlanID 5014\_201910



Dato: 23.04.2021



## 1. INNHOLD

2.	Sammendrag og nøkkelopplysninger .....	6
2.1	Sammendrag .....	6
2.2	Nøkkelopplysninger .....	6
3.	Bakgrunn.....	6
3.1	Bakgrunn for planarbeidet.....	6
3.2	Hensikten med planforslaget.....	6
4.	Planområdet – dagens situasjon.....	7
4.1	Beliggenhet og avgrensning.....	7
4.2	Arealbruk .....	8
4.3	Stedets karakter og landskap.....	9
4.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	12
4.5	Landbruk .....	13
4.6	Naturverdier.....	14
4.7	Rekreasjonsverdi- og bruk .....	16
4.8	Skole og barnehage .....	17
4.9	Barn og unges interesser .....	18
4.10	Veg og trafikkforhold.....	18
4.10.1	Kjøreatkomst .....	19
4.10.2	Trafikkmengde.....	19
4.10.3	Trafikksikkerhet .....	20
4.10.4	Kollektivtilbud.....	21
4.10.5	Myke trafikanter .....	21
4.11	Universell utforming.....	21
4.12	Vannforsyning og avløp .....	21
4.13	Energi.....	21
4.14	Støyforhold.....	22
4.15	Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon.....	23
4.15.1	Grunnforhold .....	23
4.15.2	luft- og grunnforurensing .....	23
5.	Planstatus og rammebetingelser .....	24



# FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

5.1	Overordnende planer .....	24
5.1.1	Regionale planer .....	24
5.1.2	Kommuneplanens arealdel evt. kommunedelplan.....	24
5.2	Reguleringsplaner.....	25
5.3	Temaplaner .....	26
5.4	Statlige planretningslinjer, rammer og føringer.....	26
6.	Beskrivelse av planforslaget .....	27
6.1	Planlagt arealbruk.....	27
6.1.1	Reguleringsformål.....	27
6.2	Gjennomgang av reguleringsformål .....	29
6.2.1	beskrivelse av Reguleringsformålene .....	29
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming .....	30
6.3.1	Byggehøyder.....	31
6.3.2	grad av utnytting.....	31
6.4	Boligmiljø og bokvalitet .....	31
6.5	Uteoppholdsareal.....	31
6.5.1	Privat og felles uteoppholdsareal .....	31
6.5.2	Andre uteoppholdsarealer .....	31
6.6	Kulturminner og kulturmiljø.....	31
6.7	Miljøtiltak.....	32
6.8	Samferdsel .....	32
6.8.1	Veg og atkomst .....	33
6.8.2	varelevering og atkomst for store kjøretøy.....	36
6.8.3	Parkering .....	37
6.8.4	Gangtraseer og snarveger .....	37
6.8.5	Kollektivtilbud.....	38
6.9	Universell utforming.....	38
6.10	Vannforsyning- og avløp .....	38
6.11	Renovasjon.....	39
6.12	Energiløsninger.....	40
6.13	Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak .....	40
6.13.1	Støytiltak .....	40
6.14	Rekkefølgebestemmelser .....	40



6.15	Illustrasjoner .....	41
7.	Planprosess og medvirkning .....	42
7.1	Krav om konsekvensutredning? .....	42
8.	Virkninger og konsekvenser av planforslaget .....	43
8.1	Overordnede planer .....	43
8.1.1	Eksisterende reguleringsplaner .....	43
8.2	form og arkitektur .....	43
8.2.1	estetikk .....	43
8.3	Levekår og folkehelse .....	43
8.4	Uterom .....	43
8.5	Kulturminner og kulturmiljø .....	44
8.6	Blågrønne verdier og infrastruktur .....	44
8.6.1	Sammenhengende blågrønn struktur .....	44
8.6.2	Jordressurser .....	44
8.6.3	Naturmangfold .....	45
8.7	Rekreasjon og friluftsliv .....	46
8.8	Sosial infrastruktur Skole og barnehage .....	47
8.8.1	Skole og barnehage .....	47
8.8.2	Annen sosial infrastruktur .....	47
8.9	Barn og unges interesser .....	47
8.10	Samferdsel og mobilitet .....	47
8.10.1	Atkomst og veg .....	47
8.10.2	Parkering .....	48
8.10.3	Trafikksikkerhet .....	48
8.10.4	Kollektivtilbud .....	48
8.10.5	Myke trafikanter .....	48
8.11	Vannforsyning og avløp .....	48
8.12	Energi og klima .....	48
8.13	Universell utforming .....	48
8.14	Risiko og sårbarhet – konsekvenser .....	49
8.14.1	Forurensning .....	49
8.15	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen .....	50
8.16	Konsekvenser for næringsinteresser .....	50



# FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

8.17	Konsekvenser for naboer .....	50
8.18	Interesse motsetninger.....	50
8.19	AVVeining av virkninger.....	50
9.	Mottatte merknader .....	50
10.	Avsluttende kommentar.....	56
11.	Vedlegg .....	56



## 2. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSINGER

### 2.1 SAMMENDRAG

Formålet med planen er å legge til rette for boligbygging på deler av eiendommen Oppheim, gnr. 10, bnr. 279 i Frøya kommune. Planen inneholder en kombinasjon av byggeformålene eneboliger, rekkehus og småhus. I tillegg reguleres nødvendig atkomst, lekeplasser, veiformål, fellesareal, grøntområder og en rasteplass langs fylkesveg 714.

Området er totalt omtrent 93 daa og i kommuneplanens arealdel der er området avsatt til framtidig boligområde og rasteplass. Området ned mot sjøen er avsatt til LNFR-formål.

### 2.2 NØKKELOPPLYSNINGER

<b>Gårds- og bruksnummer:</b>	Del av gnr. 10, bnr. 279		
<b>Gårdsnavn/adresse:</b>	Oppheim		
<b>Forslagsstiller:</b>	WSP Norge AS	<b>Plankonsulent:</b>	Oddhild Fausa, Arnhild Herrem, Sivert Fandrem og Ingunn Høyvik
<b>Sentrale grunneiere:</b>	Thomo Eiendomsutvikling AS v/ Jan Arne Tørum		
<b>Planens hovedformål:</b>	Bolig	<b>Planområdets størrelse:</b>	Ca 93 daa
<b>Grad av utnytting:</b>	35 – 40% BYA	<b>Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:</b>	Ca 50 boenheter
<b>Varsel om innsigelse:</b>	Ja/Nei	<b>Konsekvensutredningsplikt:</b>	Nei
<b>Kunngjort oppstart:</b>	08.01.2020	<b>Offentlig ettersyn:</b>	
<b>Problemstillinger:</b>	Atkomst, trafiksikkerhet og boligtypologi/grad av utnyttelse		

## 3. BAKGRUNN

### 3.1 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Grunneier i området har ønske om å legge til rette for boligbygging på deler av eiendommen Oppheim i Hammarvika på Frøya. Forslaget ble spilt inn i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel da den ble revidert i 2019. Området ble tatt inn som framtidig boligområde B6 i kommuneplanens arealdel som ble vedtatt av Frøya kommune 23.10.2019.

### 3.2 HENSIKTEN MED PLANFORSLAGET

Formålet med planen er å legge til rette for boligbygging på deler av eiendommen Oppheim, gnr. 10, bnr. 279 i Frøya kommune. Arealet reguleres til boligformål med tilhørende lekeplasser, fellesarealer, grøntareal og veiformål. I tillegg er det etter ønske fra kommunen at det reguleres inn rasteplass langs fylkesveg 714 som er avsatt i kommuneplanens arealdel.



# FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

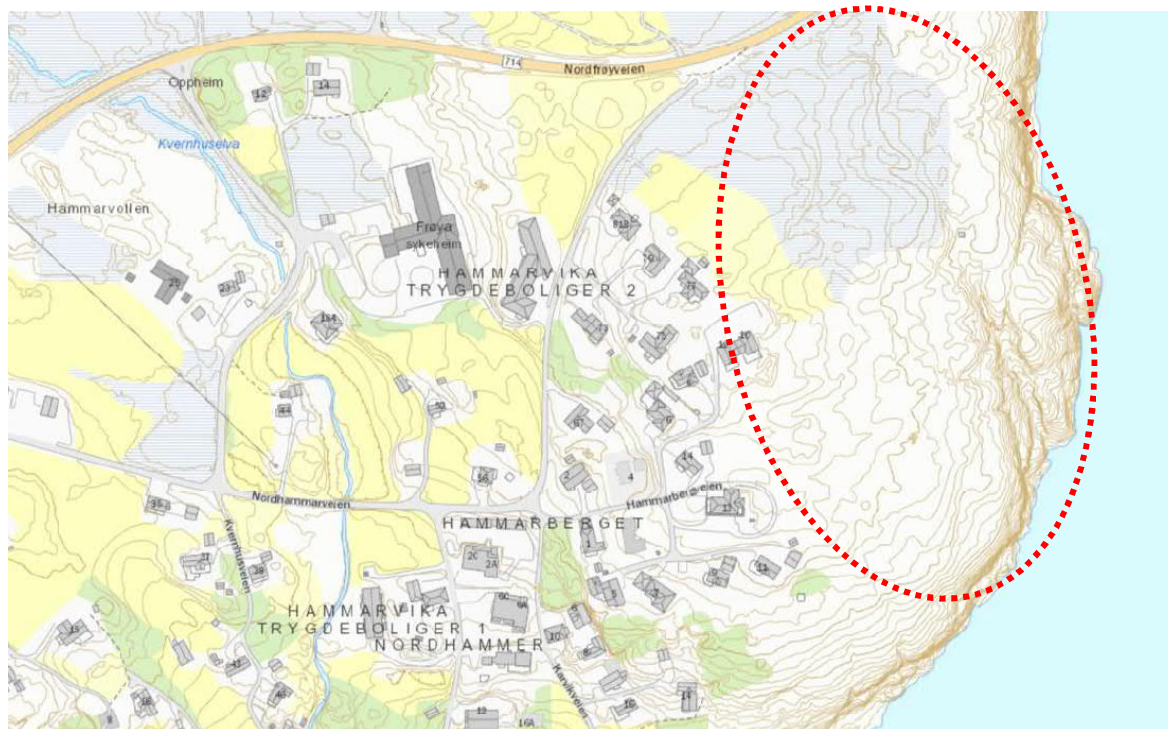
## 4. PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON

### 4.1 BELIGGENHET OG AVGRENSNING

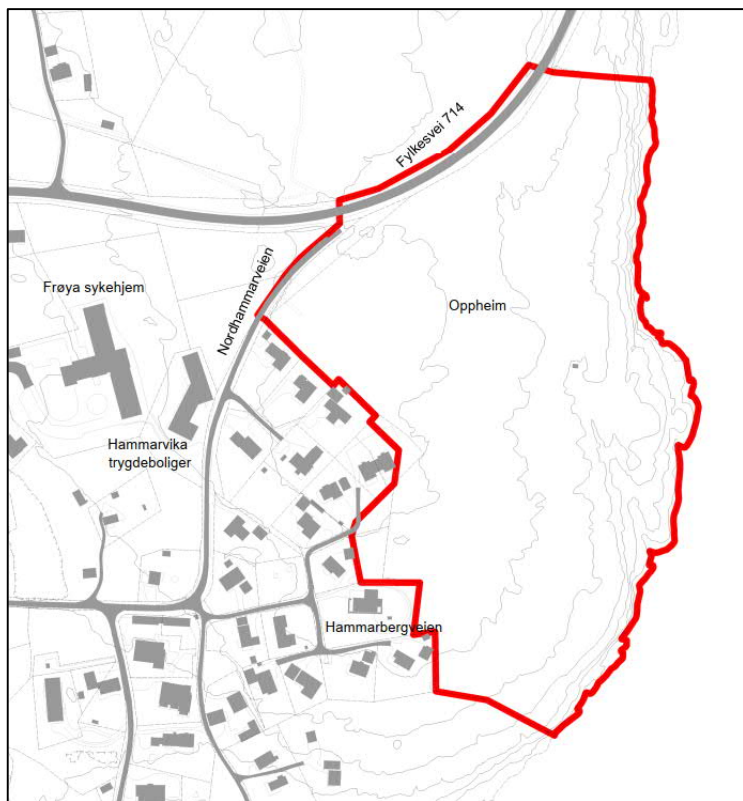


Figur 1: Lokalisering av planområdet er vist med rød markør på kart over Frøya kommune

Området ligger sørøst på Frøya, like øst for Hammarvika og tunnel fra Hitra. Området ligger i nærhet til skole, barnehage, post og butikk, i tillegg til idrettsbane mv. Planområdet ligger omtrent 3,5 km fra Sistranda, kommunesenteret på Frøya.



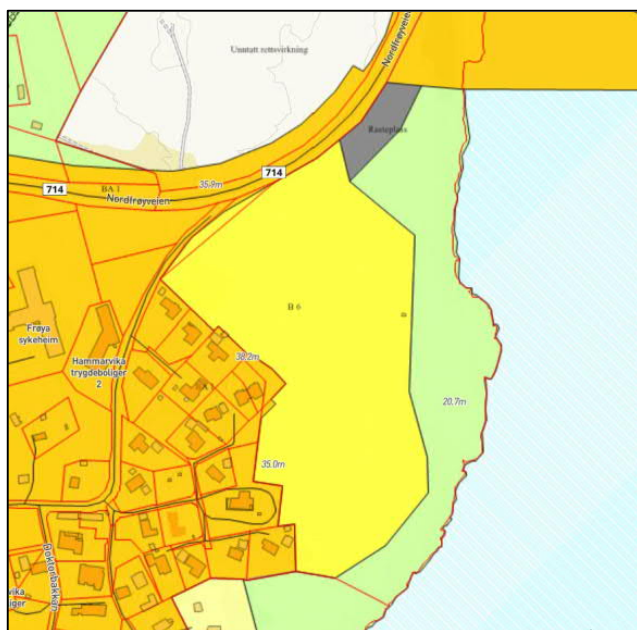
Figur 2: Planområdet ligger øst for Frøya sykehjem, Hammarvika trygdeboliger og boligområdet Hammarberget



Figur 3: Planavgrensning – ill. fra varsel om oppstart

## 4.2 AREALBRUK

Området er avsatt til framtidig boligområde B6 i kommuneplanens arealdel.



Figur 4: Område B6 (gult) avsatt i kommuneplanens arealdel





# FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

I vest er det et opparbeidet og etablert boligområde, Nordhammaren boligområde, sykehjem og omsorgsboliger. Boligene er i all hovedsak eneboliger med innslag av tomannsboliger og noen andre boligtyper. Lenger nord for planområdet ligger Nordhammarvik industriområde.



Figur 5: Reguleringsplaner i området. Området markert med pil

## 4.3 STEDETS KARAKTER OG LANDSKAP

Området er ikke bebygd i dag, men i vest grenser planområdet til lav småhusbebyggelse.

Selve planområdet er ubebygd, og består av åpen fastmark/kysthei. Området er sørvendt og har gode sol- og utsiktsforhold. I sør og øst går planområdet ned mot sjøen. Fylkesvegen gikk tidligere via Nordhammarveien.



Figur 6: Oversiktsbilde av planområde og nærområder

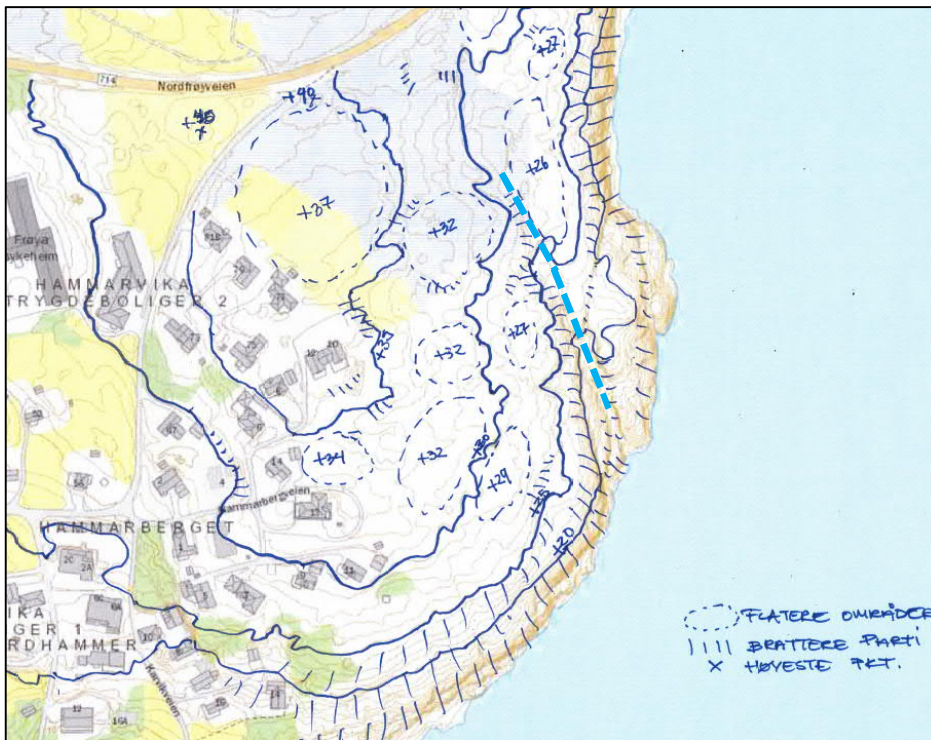


Figur 7: Nordhammarveien i 1954. (norgebilder.no)



Figur 8: Dagens situasjon. Boligformål i KPA vist lys gul.

Området består i hovedsak av et større åpent terrengområde med jevn svak stigning mot fylkesveien fram til et langsgående brattere terreng med berg langs sjøen. Innenfor området er det enkelte flatere parti. Et flatere nivå langs sjøen ligger i øst som muligens gir tilgang til strandsonen. Det er ingen markerte og viktige landskapselement i området av verdi utover terrengryggen langs sjøen. Det er heller ingen markante daldrag, men et mindre søkk i terrenget i østlige del og ned mot sjøen (stiplet i skisse). Det er fin utsikt mot øst/sørøst og gode solforhold i et åpent terreng.



Figur 9: Terrengforhold/skisse topografi

Området består hovedsakelig av kystlynghei av fattig utforming preget av langvarig kulturpåvirkning (torvtekt) og en mindre del englignende sterkt endret mark. Mot sjø er det en markant overgang til strandsonen med bratte berg. Området har få spor etter ferdselsårer eller bruk med unntak av et mindre dyrkbart område i nordvest. Vest for planområdet ligger spredt bebyggelse uten tydelig bebyggelsesstruktur. De fleste boligene ligger sør og sørvestvendt tilpasset terreng, sol- og utsiktsforhold. Nordøst for planområdet ligger et smalere naturområde mellom planområdet og industriområdet.



Figur 10: Bilde av landskapet i sørvestlige del



Figur 11: Bilde av området i nordlige del

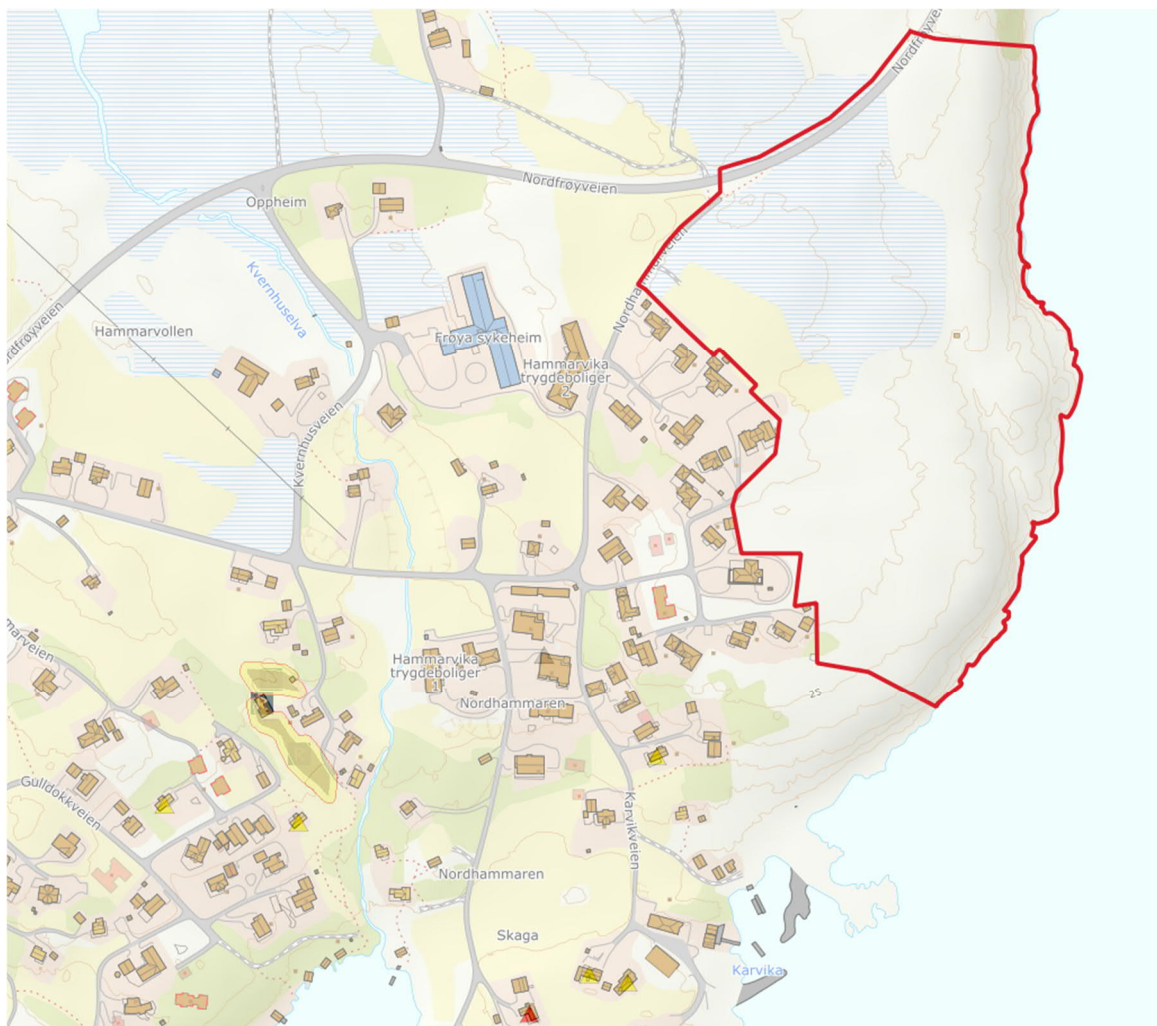


Figur 12: Området sett fra fylkesveien

#### 4.4 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Trøndelag fylkeskommune gjennomførte i uke 17 og 18 en kartlegging av området. Undersøkelsen resulterte i ingen funn som automatisk kulturminne og området kunne planlegges som ønsket.

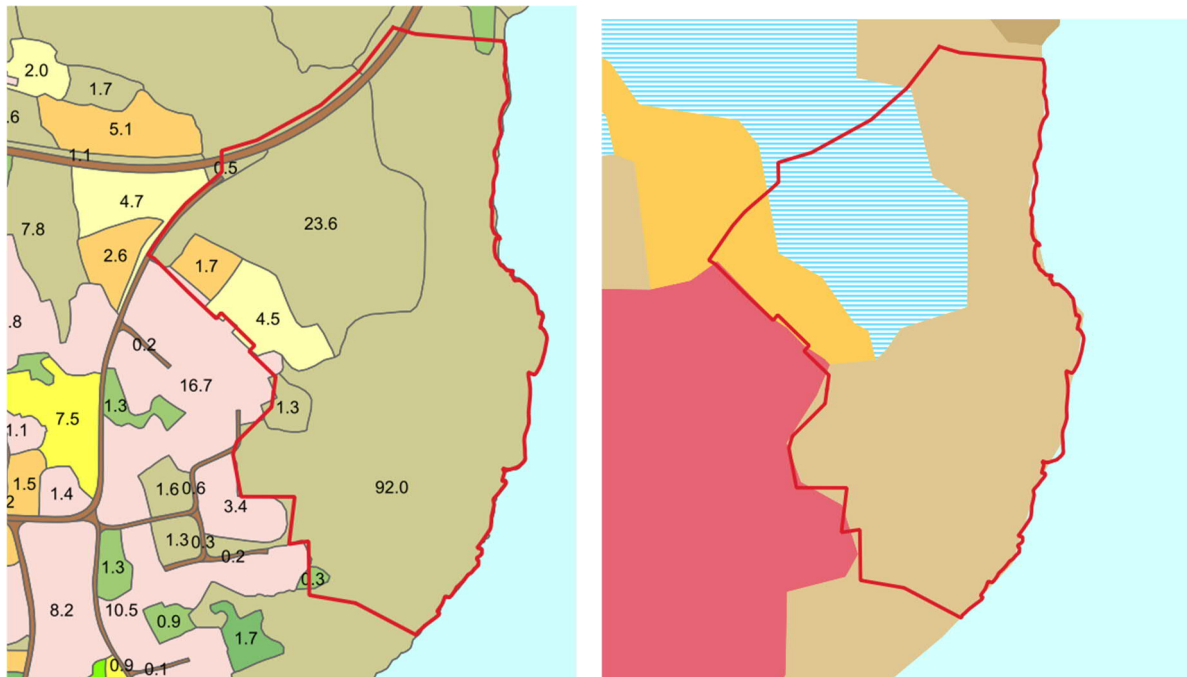
Et søk i Riksantikvarens kulturminneregistrering viser at det vest for planområdet er registrert et tidligere bosetning/-aktivitetsområde. I tillegg er flere bygg utenfor for planområdet registrert. Disse er vist med rød, blå og gule trekanter på kartet.



Figur 13: Utsnitt fra Riksantikvarens database over registrerte kulturminner og verneverdig bygg

## 4.5 LANDBRUK

NIBIOs database AR5 viser bonitet og arealtyper. Grunnlagskartet viser at det er et mindre areal innenfor planområdet registrert som er dyrkbar jord. Dette er ca. 1,7 daa, og vist med oransje farge på illustrasjonen under. Et område på ca. 4,5 daa er registrert som innmarksbeite, og vist med gul farge. Det er også små innslag av skog (grønn farge). For øvrig er området registrert som lite produktiv, åpen fastmark.



Figur 14: Planområdet i NIBIOs database AR5 og AR50.

I grunnlagskartet AR50 er et område nord i planområdet registrert som åpen myr, impediment (=mark som ikke egner seg til jord- eller skogproduksjon). Myr blåstripet, rødt bebygd, oransje uspesifisert areal.

## 4.6 NATURVERDIER

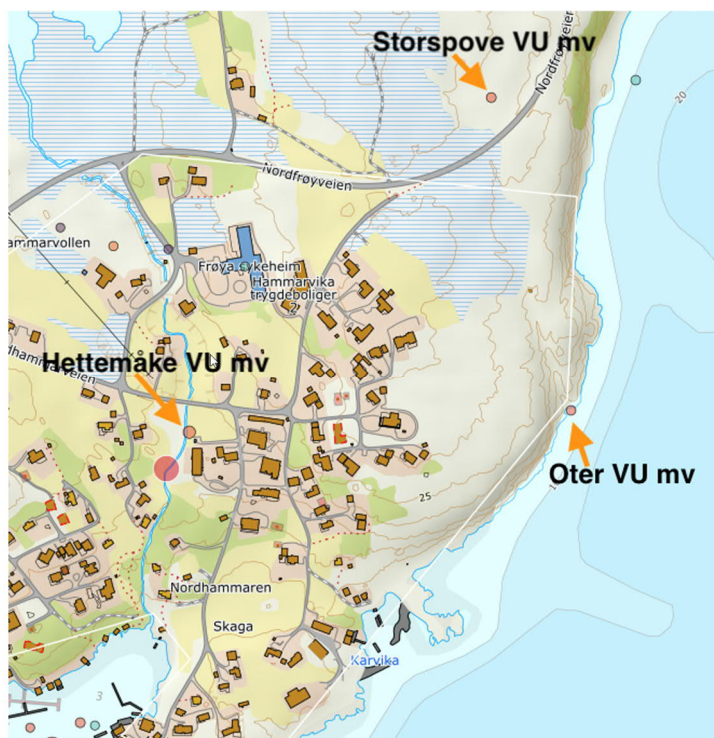
I forbindelse med oppstart av planområdet er det gjennomført en kartlegging av naturmangfoldet for området. Kartleggingen ble gjennomført av Miljøfaglig utredning AS høsten 2019, og kartleggingen er oppsummert i notat 2020-N7 som i sin helhet følger saken som vedlegg.

Samlet vurderes området å være av middels verdi for naturmangfoldet. Det meste av arealet består av de truede naturtypene kystlynghei og semi-naturlig eng (naturbeitemark), men tilstanden er ikke optimal for noen av dem.



# FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold



Figur 15: Funn av rødlistearter i nærheten av planområdet.

Området preges i hovedsak av kystlynghei av fattig utforming. Denne går inn i mosaikk og uklare overganger mot myr sterkt preget av torvtakt, registrert som kalkfattige torvtak. I tillegg er det noe engmark, dels ansett som semi-naturlig mark av kalkfattig type og litt gjødslet og dels såpass mye oppgjødslet tidligere at den havner ut som englignende oppdyrket mark. Et lite parti var såpass rufsete at det var vanskelig å kategorisere (kalt «forstyrret mark» på kartet), men hører kanskje hjemme under englignende sterkt endret mark



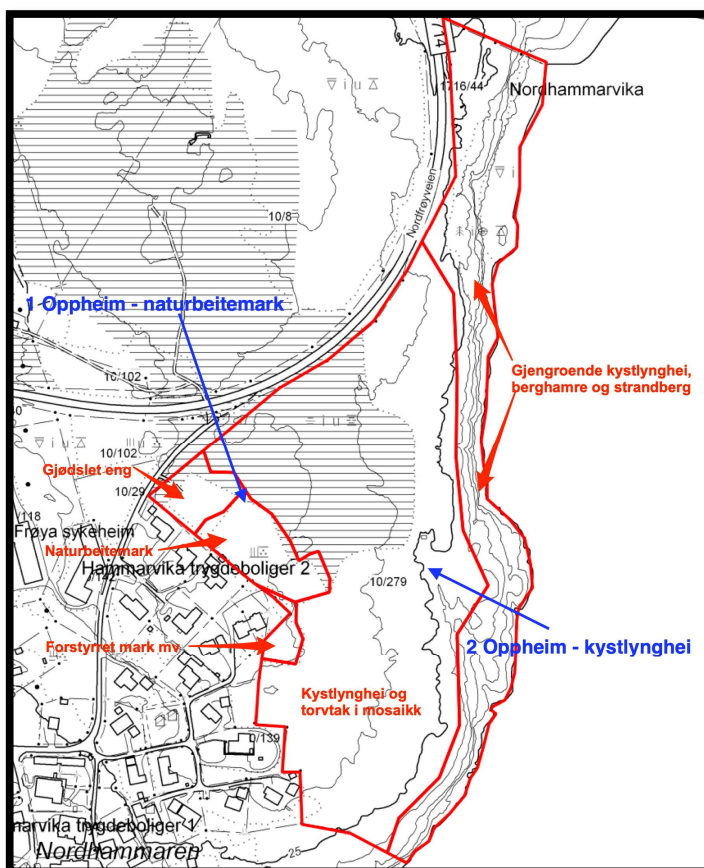
Figur 16: Englignende mark i nordre del



Utenfor planområdet på vestsiden ligger et boligfelt, dvs. sammensatt av ulike typer sterkt endret mark. På nordsiden går fylkesveg 714 og i øst/nordøst er det dels gjengroende kystlynghei og dels overgang mot ei smal strandsone mot sjøen.

Det ble ikke funnet rødlistede arter, mens det av fremmedarter forekommer sitkagran/lutzgran. Det ble ikke observert spesielt krevende lav og moser. Av sopp ble det innenfor naturbeitemarka (naturtypelokalitet 1) funnet i alt 10 ulike arter beitemarksopp. Ingen er rødlistet.

En sammenligning av flyfoto fra 1954 med dagens tilstand viser at boligfeltet på vestsiden av lynchheia har kommet til i nyere tid, og også dagens fylkesveg. Når gamle flyfoto studeres nærmere avsløres det tidligere aktivitet med torvtekt. I et slikt perspektiv er det klart at myrrealene her har vært trengt sterkt tilbake, og samtidig har vært i betydelig ekspansjon de siste ti-årene. På sikt, uten inngrep, vil nok det aller meste av arealet i planområdet, utenfor sona nærmest stranda, gå over til å bli ei stor, sammenhengende terrengdekkende nedbørsmyr.



Figur 17: Grov avgrensning av naturtyper innenfor undersøkelsesområdet. De to nummererte og navnsatte i blått er verdisatt som viktig – B for kystlyngheia og lokalt viktig – C for naturbeitemarka basert på Miljødirektoratet (2015) sitt system. Etter Statens vegvesen (2018) sin håndbok V712 får disse henholdsvis verdi stor og middels, men øvrig areal kommer ut med noe verdi.

## 4.7 REKREASJONSVERDI- OG BRUK

Det er ikke registrerte friluftsområder eller turstier i området, hverken ifølge kartportalen Ut.no eller kommunens kartportal. Området ligger ned mot sjøen, og det er naturlig å tro at området har en





vissverdi som rekreasjonsområde for nærområdet, selv om det ikke er kartlagt som rekreasjonsområde.

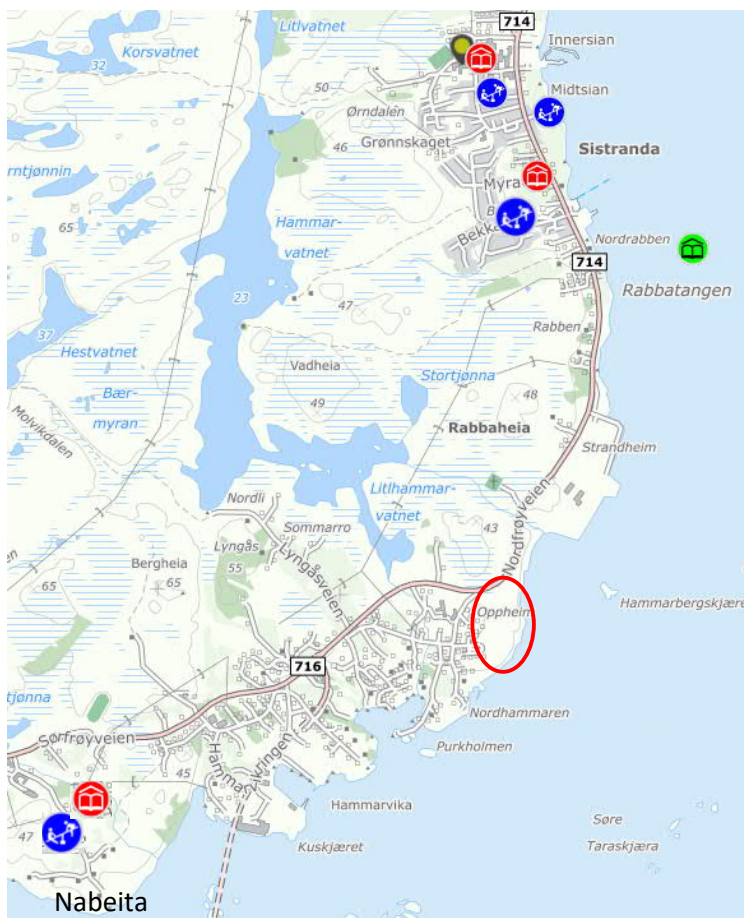
## 4.8 SKOLE OG BARNEHAGE

Omtrent 2 km vest for planområdet ligger Nabeita oppvekstsenter. Barnehagen har to småbarnsavdelinger med plass til 18 barn, og to storbarnsavdelinger med til sammen 36 plasser. På skolen er det rundt 100 elever fra 1.-7.trinn. Her er det også idrettsanlegg/fotballbane.

Mellom planområdet og Sistranda ligger Rabben barnehage, med fire avdelinger.

Omtrent 3 km nordover ligger kommunesenteret Sistranda. Her ligger Sistranda barneskole, som har omtrent 200 elever. Frøya ungdomsskole ligger vegg i vegg med barneskolen og er for 8.-10. trinn. Skolen har omtrent 120 elever fra hele Fast-Frøya.

På Sistranda er det i tillegg en videregående skole, Guri Kunna videregående skole. Skolen har en rekke tilbud, blant annet naturbruk, restaurant- og matfag, elektro, helse- og oppvekst, i tillegg til studiespesialisering.



Figur 18: Oversikt over skoler (rød og grønn) og barnehager (blå) rundt Oppheim



## 4.9 BARN OG UNGES INTERESSER

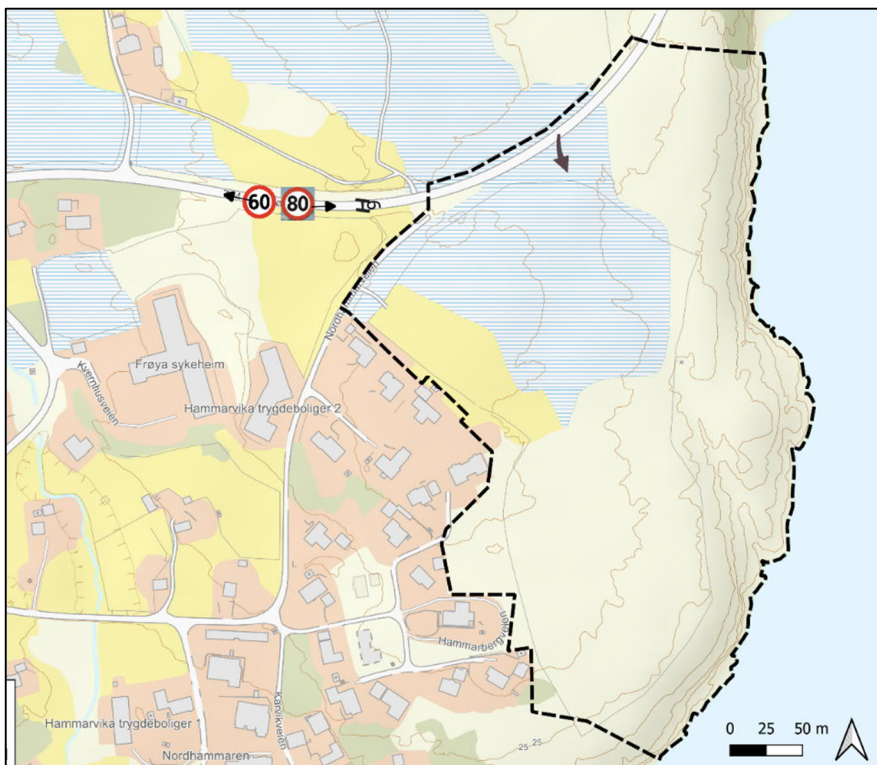
Eksisterende boligområde vest for planområdet preges av eneboliger eller tomannsboliger med romslige tomter. I reguleringsplan for Nordhammaren boligområde er det regulert inn en lekeplass i krysset Nordhammarveien/Kvernhusveien. Denne er på omtrent 750 m<sup>2</sup>, men er ikke opparbeidet.

Skole og barnehage ligger såpass langt unna planområdet at det ikke er et naturlig nærområde for barn og unge. Ved Nabeita oppvekstsenter ligger nærmeste fotballbane.

Nærmeste idrettsanlegg ligger på Sistranda, hvor det både er svømmehall, basishall, flerbrukshall og Frøya storhall. I storhallen er det en fotballhall, som kan deles opp i seks små baner. I tillegg til fotballhallen inneholder anlegget klatrehall, golfsimulator, garderober, kjøkken, sosiale rom og treningscenter.

## 4.10 VEG OG TRAFIKKFORHOLD

Nord for planområdet går fylkesvei 714 mellom Hammarvika og Sistranda. Fartsgrense gjennom Hammarvika er 60 km/t, men denne oppheves like vest for planområdet. Det er en pågående søknadsprosess med å få redusert fartsgrensen forbi området i regi av kommunen.



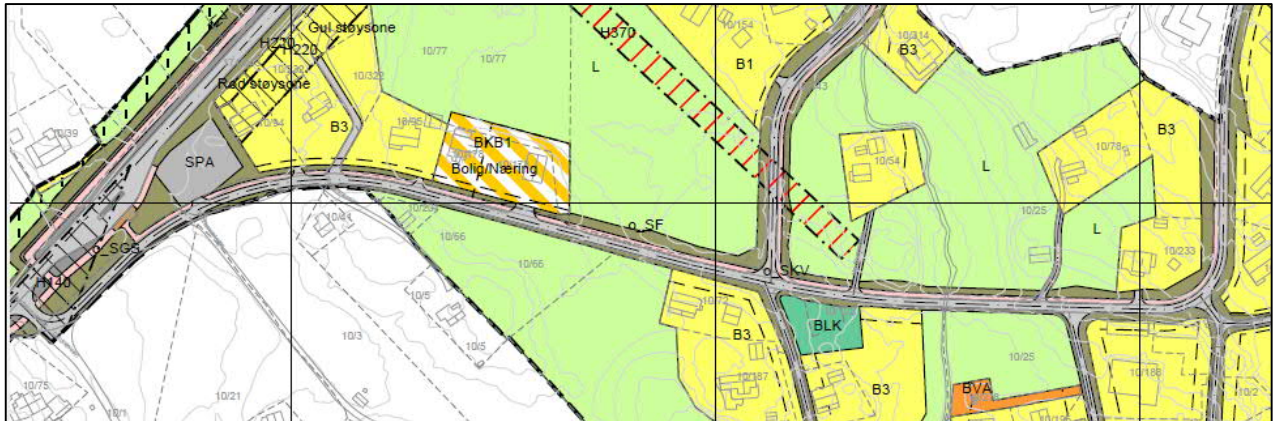
Figur 19: 80-sonen starter rett vest for planområdet.



## 4.10.1 KJØREATKOMST

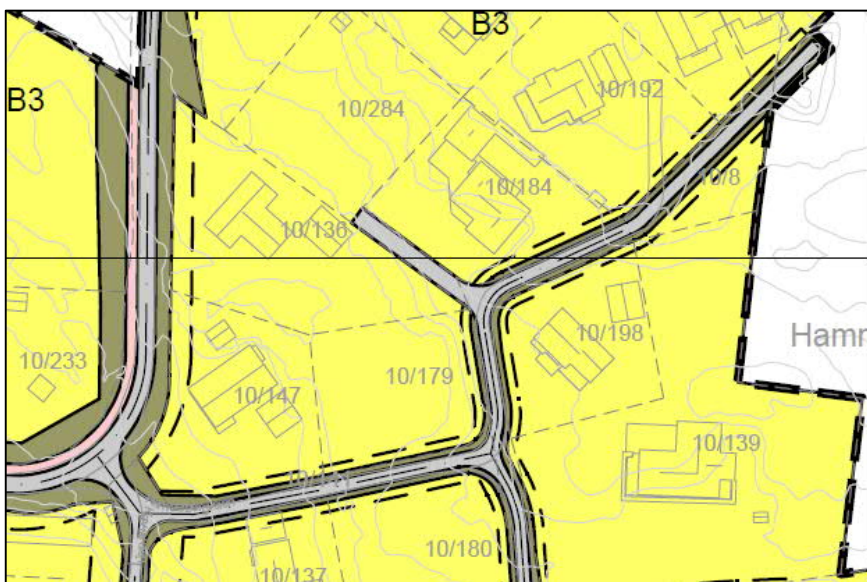
Boligområdet i vest har avkjøring fra fylkesveien via Nordhammarveien og Kvernhusveien. Det er ca. 50 boenheter som benytter Nordhammarveien øst for Kvernhuselva i dag. I tillegg er det noen trafikkgenererende aktiviteter nede ved sjøen, sørvest for planområdet.

Nordhammarveien har en kjørebredde på 4-5 m, men det er ikke opparbeidet fortau. Ifølge gjeldende reguleringsplan er veien regulert til 4 m bredde inkl. fortau (reguleringsplan fra 2018).



Figur 20: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Nordhammarveien

Nordhammarveien og Kvernhusveien fortsetter videre østover mot Hammarbergveien. Her er kjørebredde 3 meter. Registrert fartsgrense på vegene i vegvesenets kartbase er 50 km/t.



Figur 21: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Hammarbergveien

## 4.10.2 TRAFIKKMENGDE

ÅDT på fylkesveg 714 forbi planområdet er ca. 2000 (tall fra 2018).

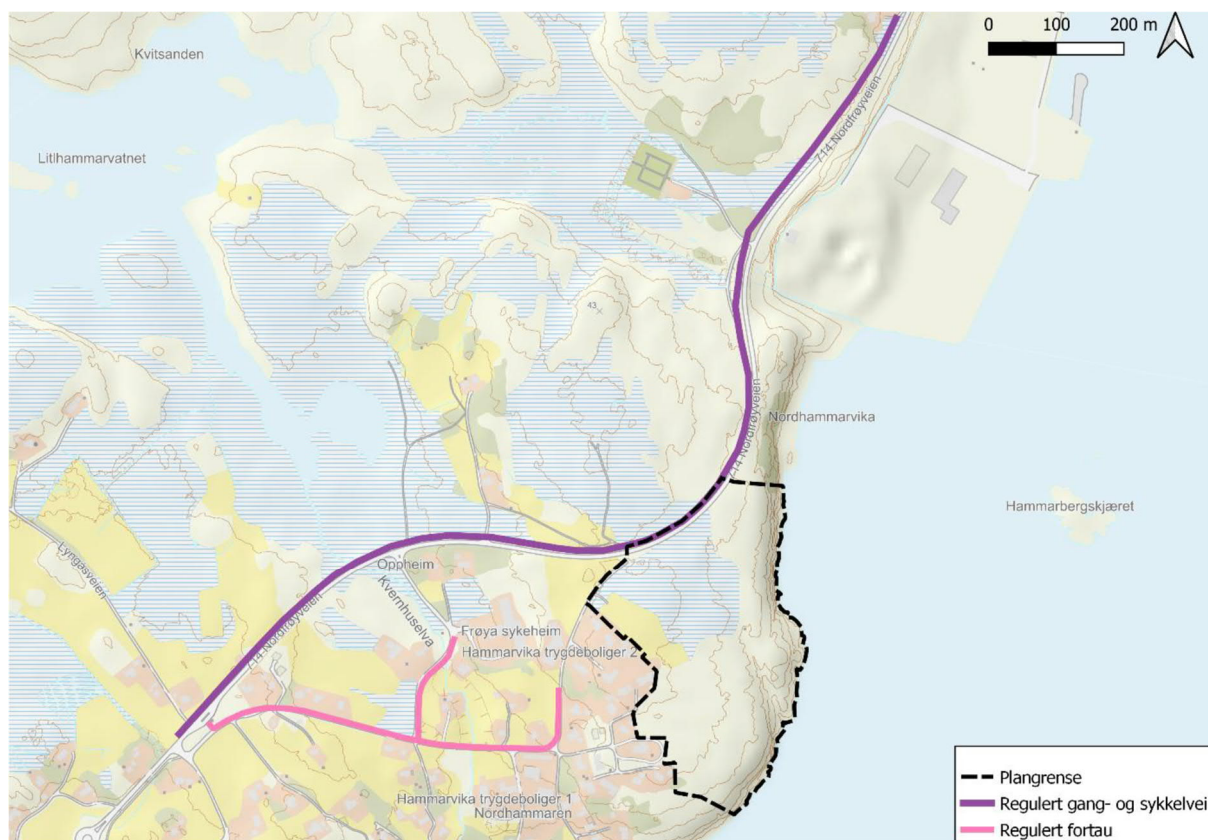


## 4.10.3 TRAFIKKSIKKERHET

Det er regulert og under bygging gang- og sykkelvei på nordsiden av fv. 714, i tillegg til fortau langs Nordhammarveien. Disse er vist på figuren under. Fortauet langs Nordhammarveien er ikke realisert.



Figur 22: Gang- og sykkelveg på nordsiden av fv. 714 som er under ferdigstilling. Bildet viser område for planlagt ny avkjørsel til planområdet.



Figur 23: Regulert gang- og sykkelvei og fortau relevant for dette planarbeidet.



Det er etablert gang- og sykkelvei langs fv. 714 fra Nordhammervika havn (nordøst for figuren over) og fram til Sistranda. I sørvestlig retning er det opparbeidet gang- og sykkelvei et par kilometer fra sørvestre hjørnet av figuren over. Det er under bygging gang- og sykkelveien (fra sørvest) i regi av kommunen som er planlagt ferdigstilt høsten 2020.

Det er dermed ca. 1,7 km regulert gang- og sykkelvei (lilla linje i figur 2) mellom tettstedene som er under ferdigstilling. I tillegg er det 750 meter fortau regulert langs Nordhammarveien og Kvernhusveien (rosa linje).

---

#### 4.10.4 KOLLEKTIVTILBUD

Det er fire busslinjer (9 ruter t/r) på fv. 714. Noen av disse er regionale ruter som går mot Trondheim, mens andre er mer lokale. I tillegg er det to skoleruter som passerer planområdet på fylkesveien.

---

#### 4.10.5 MYKE TRAFIKANTER

Siden området i dag er ubebygget kan man i prinsippet ferdes hvor som helst, men rester etter den gamle fylkesvegen nord i planområdet bli benyttet til gangtrafikk opp mot fylkesvegen.

### 4.11 UNIVERSELL UTFORMING

Planområdet er ikke opparbeidet og består i dag av natur og lynghei. Det er derfor i dag ingen tilrettelegging med hensyn til universell utforming og tilgjengelighet for alle.

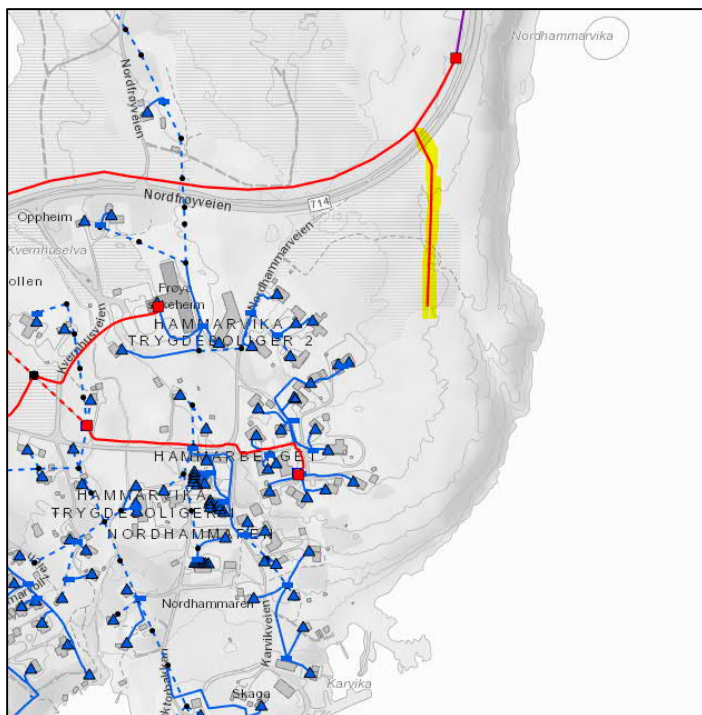
### 4.12 VANNFORSYNING OG AVLØP

Det er ingen eksisterende VA-infrastruktur på området i dag, men. Området vest for planområdet er tilknyttet privat anlegg for spillvann. Frøya kommune opplyser at tilførsel til avløpssystemet på Hammarvika overgår eksisterende kapasitet og systemet må oppgraderes. Området vil bli tilknyttet den kommunale vann- og avløpsledningen som går på nordsiden av fylkesvegen med et tilrettelagt tilkoblingspunkt/kum på sørsiden av Fv 714.

### 4.13 ENERGI

Eksisterende boliger vest for planområdet har strømforsyning fra nordsiden av fylkesveien, via sykehjemmet, før nettet fordeler seg ut til de enkelte boligene.

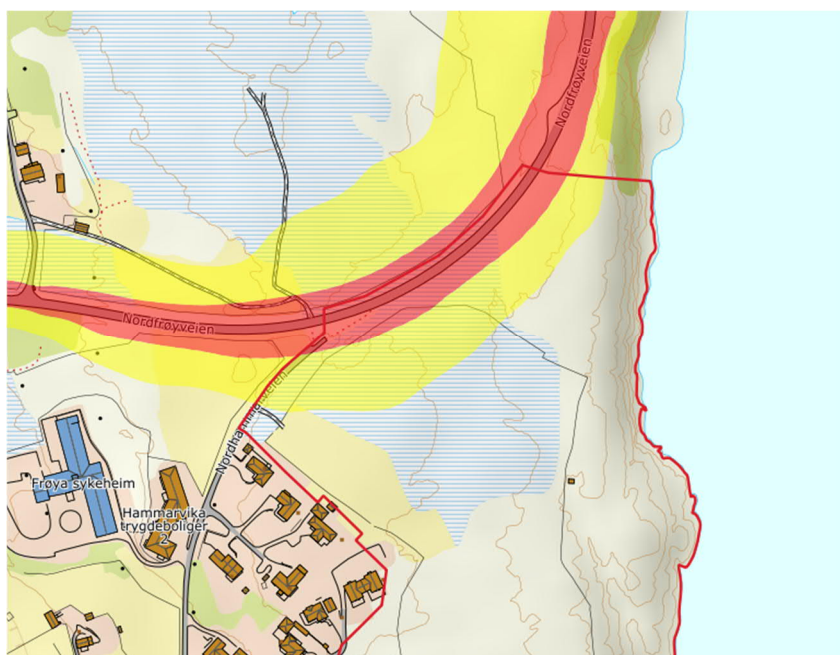
I forbindelse med opparbeiding av gangvei langs fylkesveien er det lagt ny kabel. Det er lagt til rette for å koble seg på dette nettet ved at det er boret trasé under fylkesveien og tilrettelagt et tilkoblingspunkt.



Figur 24: Plassering av tilrettelagt tilkoblingsledning (gul) fra ledning i ny gang- og sykkelveg (rød) (ill. Tensio).

Ifølge kommuneplanens arealdel ser det ikke ut som at området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det er ingen trafostasjoner, kraftlinjer, etc. innenfor planområdet.

#### 4.14 STØYFORHOLD



Figur 25: Støysoner fra Statens vegvesen



## 4.15 RISIKO OG SÅRBARHET – EKSISTERENDE SITUASJON

Det henvises til utarbeidet ROS-analyse. I analysen er tema som gjelder eksisterende situasjon sterk vind (gjelder Frøya generelt) og risiko for gående ved kryssing av fylkesvegen i enden av den gamle fylkesvegen.



Figur 26: Enden av gammel fylkesveg til venstre

---

### 4.15.1 GRUNNFORHOLD

Multiconsult har utført vurdering av områdestabilitet og kvikkleireproblematikk tilpasset detaljreguleringsplan for tiltaket i henhold til NVEs veileder 7/2014. Kvartærgeologisk kart og observasjoner fra flyfoto viser at området består av torv og myr med berg i dagen flere steder. På bakgrunn av dette vurderes det at området har tilfredsstillende sikkerhet med tanke på områdestabilitet i henhold til gjeldende regelverk.

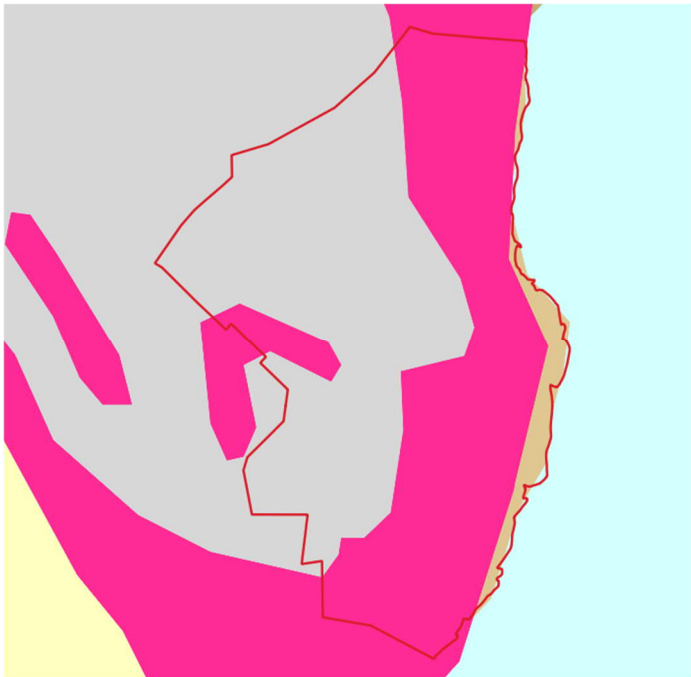
Rapporten følger som vedlegg til planbeskrivelsen.

Området er ikke avmerket på NVEs database over kvikkleire, flom eller skred. Ifølge Miljødirektoratets base er det heller ikke registrert grunnforurensing innenfor planområdet.

---

### 4.15.2 LUFT- OG GRUNNFORURENSING

På Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet er området delvis regulert med høy aktsomhet i forhold til radon. Disse områdene er vist med rosa på figuren under. Deler av området har usikker verdi. Disse arealene er vist med blågrå farge.



Figur 27: Aktsomhet for radon. Rosa farge viser høy aktsomhet, mens status på de blå områdene er usikker. Kilde: Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.

Det er ikke registrert spesiell fare for luftforurensing. Boliger nærmest fylkesvegen kan ha noe mindre påvirkning av støv fra biltrafikken, men ved lav ÅDT på fylkesveg 714 ansees dette ikke som et problem.

## 5. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

En rekke planer, lover og retningslinjer ligger til grunn for planforslaget. De viktigste rammebetingelsene for planarbeidet er listet opp i det følgende.

### 5.1 OVERORDNENDE PLANER

#### 5.1.1 REGIONALE PLANER

- Regional planstrategi 2016-2020
- Trøndelagsplanen 2019-2030

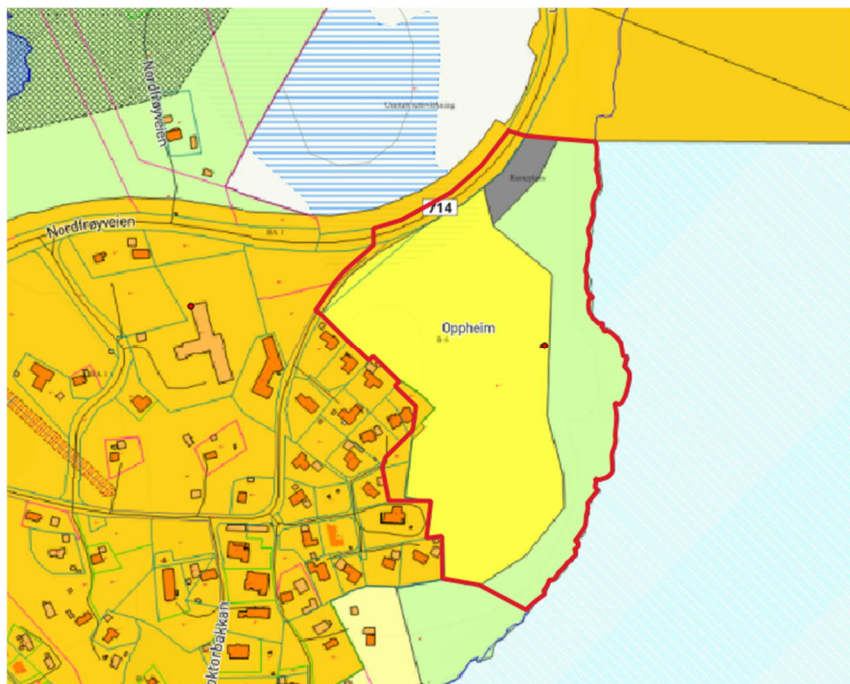
#### 5.1.2 KOMMUNEPLANENS AREALDEL EVT. KOMMUNEDELPLAN

- Kommuneplanens samfunnsdel vedtatt 18.06.2015
- Kommuneplanens arealdel vedtatt 23.10.2019





Planområdet er vist som framtidig boligområde i kommuneplanens arealdel. Mellom sjøen og området avsatt til framtidig boligområde i kommuneplanens arealdel er det avsatt et LNF-område. I nord er det avsatt et område til rasteplass. Dette er tatt inn etter politisk ønske fra Frøya kommune.



Figur 28: Kommuneplanens arealdel for området. Planavgrensningen er vist med heltrukket, rød linje.

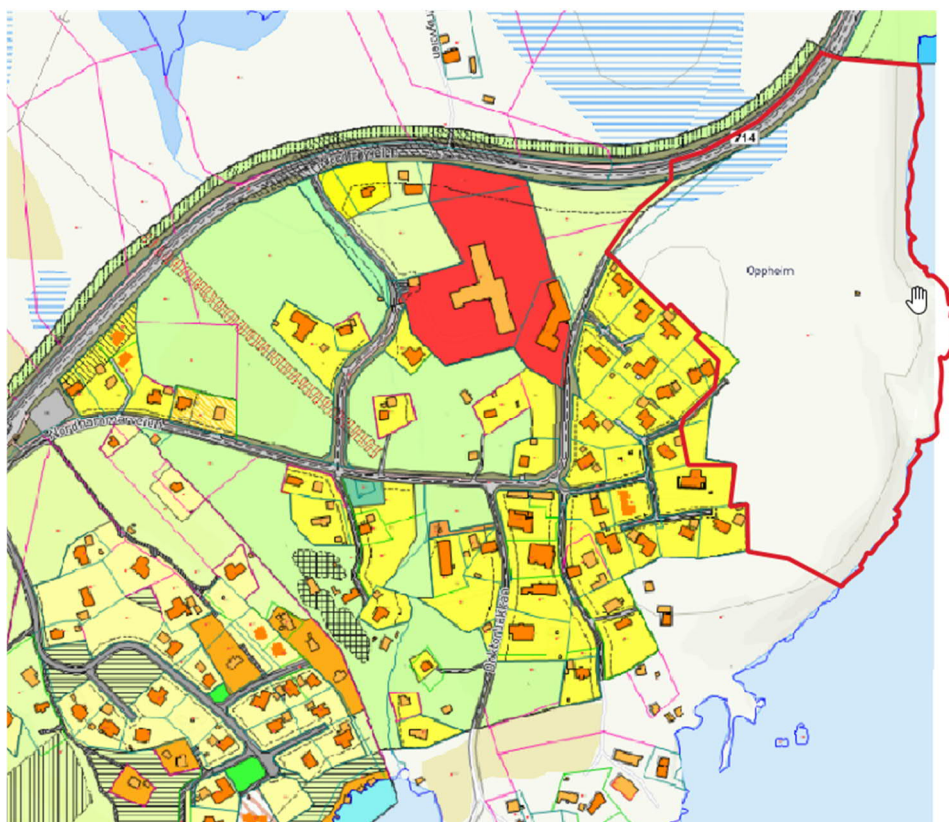
Sektormyndighetene hadde varslet innsigelse på deler av planen, blant annet området som er vist med hvitt nord for planområdet Oppheim. Dette området var foreslått avsatt til framtidig boligområde (B7). Etter meklingsresultater ble området tatt inn i planen. Vedtak knyttet til egegodkjenning av meklingsresultater ble vedtatt i kommunestyret 27.03.20.

## 5.2 REGULERINGSPLANER

Det er tre reguleringsplaner som grenser til det aktuelle planområdet:

- Reguleringsplan Frøya sykehjem, vedtatt 19.03.2010 - offentlig bebyggelse
- Nordhammaren boligområde, vedtatt 27.09.2018 – boligformål og tilhørende veier
- I nord Nordhamarvik industriområde, vedtatt 26.05.2011.

Arealene mot sør som grenser mot planområdet er regulert til landbruksformål og sjøarealene er regulert til ferdsel. Mellom landbruksområdet og næringsarealet er det regulert inn en vegetasjonsskjerm på ca. 60 meter.



Figur 29: Illustrasjon som viser utsnitt av gjeldende reguleringsplaner og planavgrensning til ny reguleringsplan

### 5.3 TEMAPLANER

Ingen relevante for området.

### 5.4 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER, RAMMER OG FØRINGER

- Plan- og bygningsloven (2008)
- Flom- og skredfare i arealplaner, NVE. Retningslinjer nr. 2/2011 (revidert 2014)
- Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging, NVE, veileder nr. 2/2017
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen,
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, fastsatt 28.09.18.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging
- Universell utforming



## 6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Området planlegges regulert til boliger i variert typologi med tilhørende infrastruktur. I tillegg reguleres rasteplass langs fylkesveg 714.

### 6.1 PLANLAGT AREALBRUK

Plassering av formål og inndeling av tomter har en overordnet tanke om å fortette i nordre del av planområdet med den største trafikkbelastningen og terrengmessige inngrep nærmest mulig fylkesvegen. Større tomter langs sjøen som vil gi mindre landskapsinngrep og åpnere fjernvirkning. Det er prioritert å legge til rette for et godt bomiljø med gode uteoppholdsarealer, trafikksikre løsninger og universell utforming av uteområder.

#### 6.1.1 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er totalt omtrent **93 daa**. Planområdet er vist på plankartet med linje for planens begrensning. Planen omfatter følgende formål og areal jf. PBL §§ 12-5, 12-6 og 12-7:

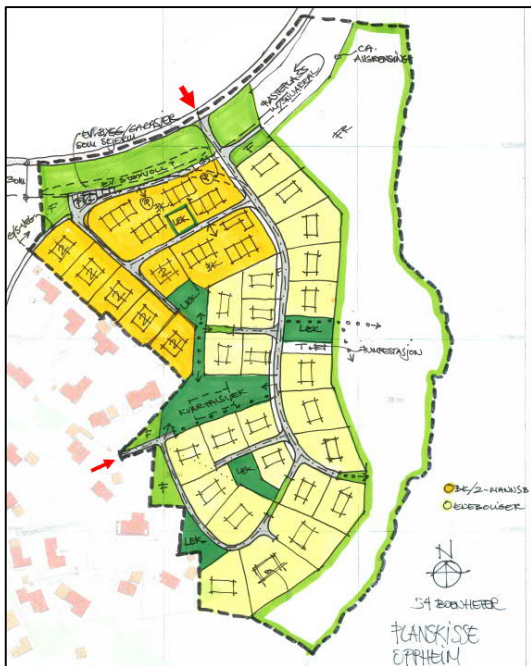
Arealformål	Størrelse (daa)
Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 2.ledd nr.1)	
• Frittliggende småhusbebyggelse - BFS	26,4 daa
• Konsentrert småhusbebyggelse - BKS	14,1 daa
• Øvrig kommunalt formål - BKT	0,4 daa
• Lekeplass - BLK	4,4 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 2.ledd nr.2)	
• Veier – SKV/SV	5,6 daa
• Fortau og gang- og sykkelvei – SF/SGF	0,9 daa
• Annen veggrunn	3,0 daa
• Rasteplass - SR	5,7 daa
Grønnstruktur (PBL § 12-5 2.ledd nr.3)	
• Turdrag - GTD	1,1 daa
• Vegetasjonsskjerm - GV	3,7 daa
Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) (PBL § 12-5 2.ledd nr.5)	
• Friluftformål - LF	28,3 daa
<b>Totalt areal</b>	<b>93,2 daa</b>

I tillegg er det lagt inn hensynssoner for frisikt (H140) og høyspentanlegg (H370).

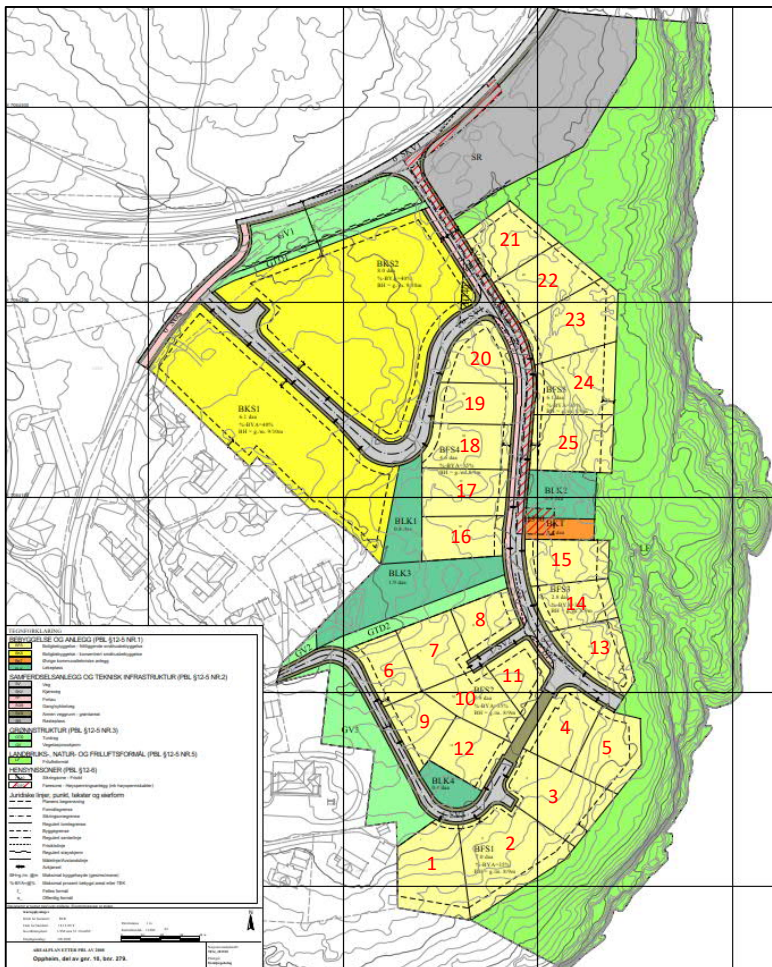


# FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold



Figur 30: Tidlig konseptskisse over planlagt arealbruk



Figur 31: Plankartet m/tomtenr.



## 6.2 GJENNOMGANG AV REGULERINGSFORMÅL

### 6.2.1 BESKRIVELSE AV REGULERINGSFORMÅLENE

#### **Boligformål**

Regulerte boligformål i planen er **frittliggende småhusbebyggelse (BFS) og konsentrert småhusbebyggelse (BKS).**

Illustrasjonsplanen vedlagt planen viser maks bebygd areal i forhold til %BYA. I hovedtrekk antas det å ikke bli en reell situasjon da det i denne type områder, spesielt for BFS-områder, ikke vil være naturlig å utnytte tomtene maksimalt.

Frittliggende småhusbebyggelse/eneboliger: Boligene vil stort sett følge de eksisterende terrengkotene og framstå med en bygningsrekke langs ytterste del av planområdet som vil relatere naturlig til eksisterende bebyggelse vest for planområdet som har lignende konsept langs sjøen. Maks %BYA er satt til 35%.

Konsentrert småhusbebyggelse: Område BKS2 må planlegges helhetlig fortrinnsvis i en tunløsning med en sentral lekeplass. Området skal støyskjermes mot fv. 714. Det skal utarbeides et solstudie i forbindelse med byggesøknad.

Område BKS1 kan bygges ut etappevis med tomteinndeling og plassering av bebyggelse tilpasset tilgrensende eksisterende boligbebyggelse. Dette for at planen skal framstå integrert med eksisterende boligområde i vest.

Maks %BYA er satt til 40% for de konsentrerte områdene.

#### **Grønnstruktur**

Grønnstrukturen i planområdet gjelder formålene **friluftformål, vegetasjonsskjerm, turdrag og lekeplasser.**

Friluftformål: Avsatt areal til friluftformål er i samsvar med LNF-formål i kommuneplanens arealdel og som i hovedtrekk følger terrengdraget langs sjøen. Området har bratte partier og framstår som en sterk avgrensning mellom bebyggbart nivå og strandsonen og er derfor ikke egnet til turområdet. I områdets midtre parti er det et flatere nivå der det kan være muligheter å komme nærmere sjøen.

Vegetasjonsskjerm: Disse områdene ligger i randsoner mot fv. 714, rasteplass og videreføring av Hammarbergveien. Områdene kan beplantes og framstå som naturområder. Langs fv. 714 kan det etableres støyvoll som skjerming.

Turdrag: Turdragene er ganglinjer innenfor planen som vil fungere som snarveger gjennom grøntdrag og lekeplasser til boligområdet i vest og tilkomst til infrastruktur i den delen av området.



Lekeplasser/uteoppholdsareal: Lekeplassene med felles uteoppholdsareal er fordelt utover i planområdet og er valgt ut ifra terrengmessige kvaliteter, sammenheng mellom områder og lett tilkomst for alle. Kvartalslekeplassen BLK3 er lokalisert sentralt og vil i tillegg til kunne fungere som en felles samlingsplass også for eksisterende bebyggelse i vest som i dag har få muligheter til lekeområder. Området har korte ganglinjer til andre lekeplasser og vegger som vil være positivt for barn og beboere å lett kunne møtes.

Atkomst til lekeplassene kan etableres med universell utforming da grenser med deler inntil vegger og fortau. Nivå på lekeplassene følger bebyggelsen og gir god oversikt fra nærmiljøet. Deler av kvartalslekeplassen ligger litt høyere og vil gi gode solforhold.

Lekeplass BLK2 har direkte tilgang til friluftsområdet langs sjøen der det er mulighet for terrengmessig atkomst med stier.

### **Annen bebyggelse:**

Kommunaltekniske anlegg: Område BKT er avsatt til plassering av pumpestasjon og etablering av ny trafo. Begge vil få en sentral plassering i feltet.

## **6.3 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING**

I utbyggingskonseptet ligger eneboligtomtene i hovedsak nærmest og langs sjøen mens konsentrert bebyggelse ligger lenger nord og nærmere fylkesveien. Konseptet har denne fordelingen med hensyn til trafikal belastning inne i planområdet, utsiktsforhold og fjernvirkning. Det er tenkt etappevis utbygging.

Det er kommet fram behov for en variert typologi boliger som kan bidra til å dekke markedet både for nyetablerere, enslige, småbarnsfamilier og ønske om større eneboliger. Plassering av formål og inndeling av tomter har med dette som grunnlag en overordnet tanke om å fortette i nordre del, holde trafikkbelastning og terrengmessige inngrep nærmest mulig fylkesvegen, og å åpne opp for større tomter langs sjøen som vil gi mindre landskapsinngrep og beholde naturkvalitetene mest mulig i overgangen til friluftsområdet. Byggegrense langs sjø er derfor trukket noe lenger tilbake på de fremste tomtene.

Private oppholdsarealer er tenkt mot sørøst og sør for å utnytte områdets kvaliteter både i forhold til best mulig utsikt (øst/sørøst) og solforholdene. Det må ved plassering av bebyggelsen planlegges best mulig vindskjerming i tillegg til optimale sol- og utsiktsforhold. Byggegrenser, avkjørsler og veiledende plasseringer av bygg er nærmere beskrevet i illustrasjonsplan og bestemmelser. Område BKS2 skal planlegges samlet og må ha et overordnet konsept på forholdet til sol, utsikt og vindskjerming. Fellesareal skal planlegges for best mulig lokalklimatiske forhold og knyttes sammen med turveger og stier. BKS2 som vil ha den tettteste bebyggelsen skal planlegges helhetlig med krav til solstudie. Andre tomter har større åpenhet til omgivelsene og solforhold vil bli vurdert ved byggesøknad på hver enkelt tomt.



---

## 6.3.1 BYGGEHØYDER

Bebyggelsen i BFS-områdene kan ha maks 8m gesimshøyde og maks 9m mønehøyde.

Bebyggelsen i BKS-områdene kan ha maks 9m gesimshøyde og maks 10m mønehøyde.

Garasjer kan ha maks 3,5m gesimshøyde og maks 5m mønehøyde.

---

## 6.3.2 GRAD AV UTNYTTING

BFS-områdene kan ha maks %BYA 35%.

BKS-områdene kan ha maks %BYA 40%.

## 6.4 BOLIGMILJØ OG BOKVALITET

Det nye bolig området grenser til eksisterende boligområde og vil oppleves som en fortsettelse av dette. Det er få opparbeidede fellesområder og lekeplasser i det eksisterende området og behov for møteplasser og områder for lek. Ved tilrettelegging for både en nærliggende kvartalslekeplass/fellesplass og lekeplasser vil bomiljøet kunne oppleves samlende med økt bokvalitet for beboere og barn både i nytt og eksisterende boligområde.

## 6.5 UTEOPPHOLDSAREAL

---

### 6.5.1 PRIVAT OG FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

Privat uteoppholdsareal planlegges i byggesak for hver tomt. For område BKS2 skal området planlegges helhetlig i egen detaljplan der uteoppholdsareal beregnes nærmere.

Det vil bli etablert både eneboliger, tomannsboliger, firemannsboliger og kjedeboliger innenfor planområdet. Utforming av bygg samt utforming av uterom skal tilpasses terrenget og slik at alle får gode solforhold i området.

---

### 6.5.2 ANDRE UTEOPPHOLDSAREALER

Grønnstruktur rundt utbyggingsområdet er gjort tilgjengelig gjennom planen. Det er bratt i grøntsonen langs sjø og det begrenser tilgjengeligheten.

## 6.6 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ingen registrerte kulturmiljø eller kulturminner i planområdet eller i nærområdet. Planområdet grenser inn til etablert boligområde som framstår noe uavsluttet. Området framstår ikke med en stedstypisk byggeskikk utover vanlig boligbebyggelse. Områdene vil derfor kunne integreres godt med utvidelsen østover, tenkt utnyttelse og med å bidra med god stedstilpasset bygningsutforming.

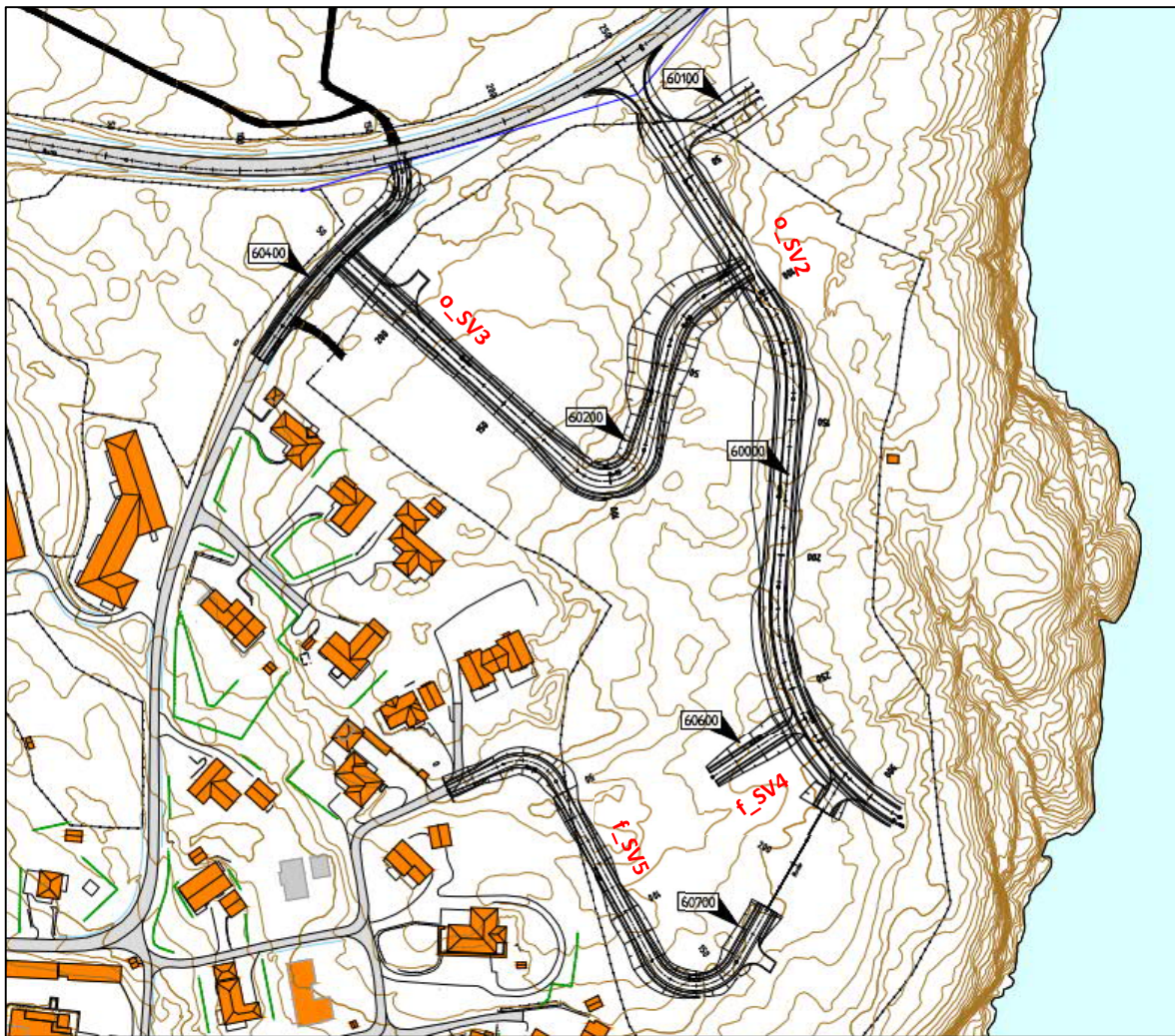


## 6.7 MILJØTILTAK

Området er sårbart for store visuelle inngrep og det er derfor lagt opp til at vegskjæringer og vegetasjonsskjermer kan beplantes og tilbakeføres som grønne områder. Naturverdier innenfor lekeplassene/fellesområdene er tenkt å ivaretas mest mulig. Tomteområdene som grenser til friluftsområde mot sjø skal forsøkes å ha en mest mulig overgangssone til naturområdet. Det er ikke tillatt med skjemmende inngrep eller større murer i sonen mot sjø.

## 6.8 SAMFERDSEL

Formålene gjelder **kjøreveger, fortau, gang- og sykkelveger og rasteplass**. Atkomstvegene i planområdet er regulert etter standard fra Statens vegvesens håndbok N100. Større skjæring- og fyllingsutslag er forsøkt unngått og det er prioritert at vegene mest mulig skal følge terrenget. Det er prosjektert og regulert breddeutvidelser i kurver.



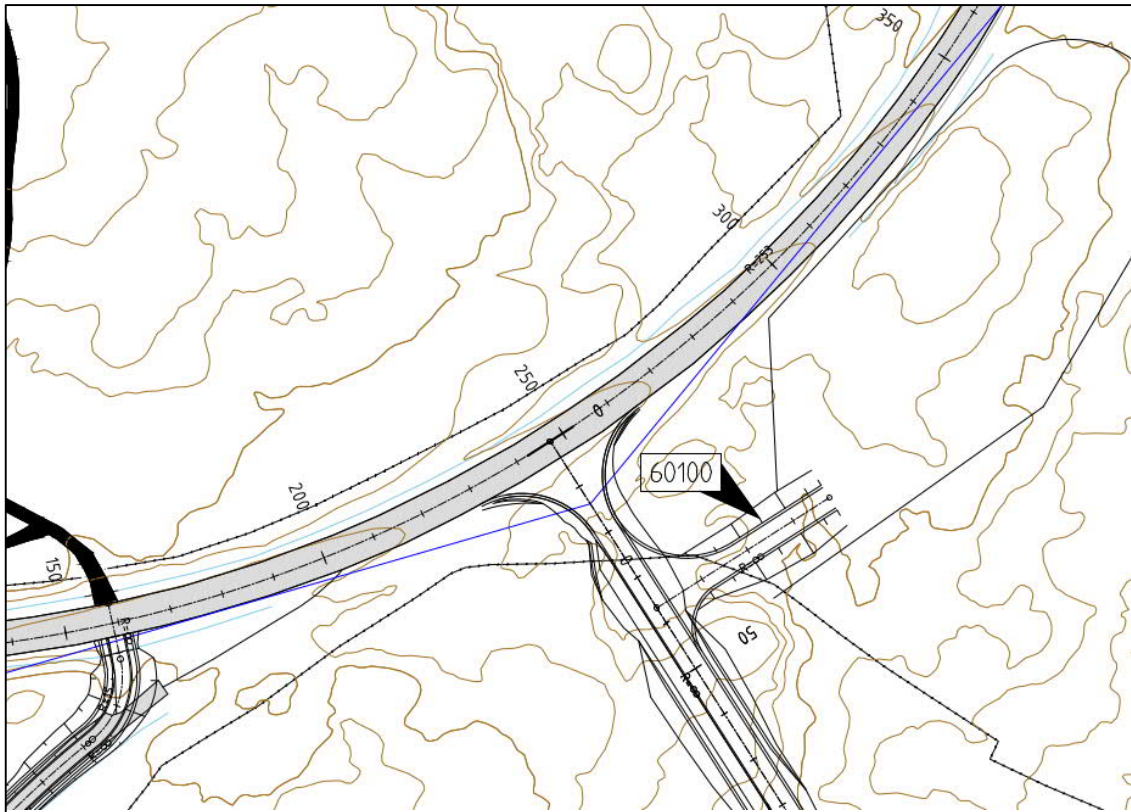
Figur 32: Oversikt over prosjekterte vegger i planområdet





## 6.8.1 VEG OG ATKOMST

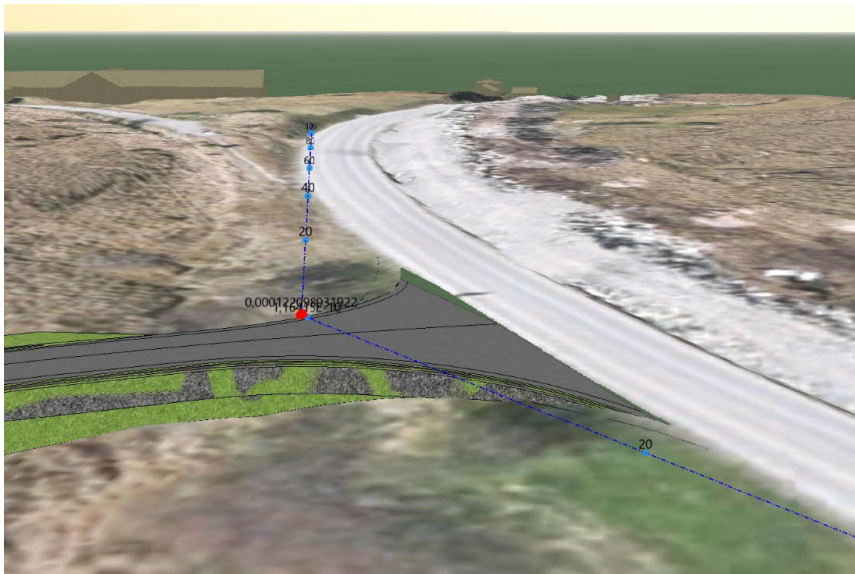
Det er i dialog med kommunen lagt opp til en hovedatkomst til planområdet fra fylkesveg 714 som samlokaliseres med tilkomst til en framtidig rasteplass.



Figur 33: Prosjektert avkjørsel til boligområde og rasteplass fra fv. 714



Figur 34: Ny avkjørsel til fv. 714 og siktforhold mot nord. Ny g/s-veg under utbygging på nordsiden av fylkesvegen

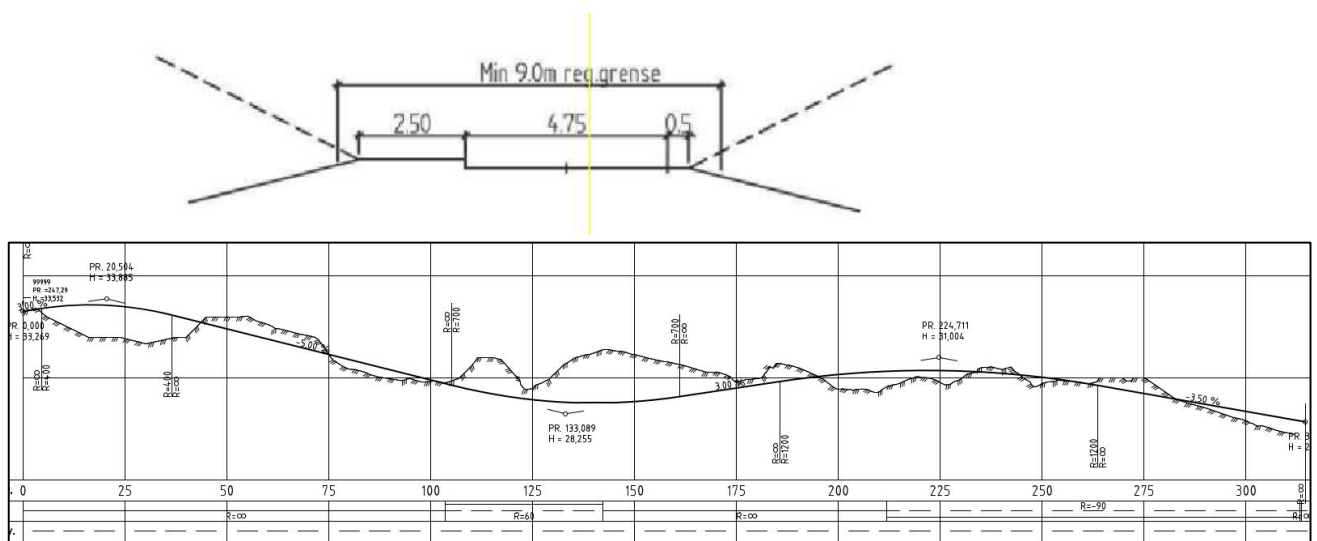


Figur 35: Ny avkjørsel til fv. 714 og siktforhold mot sørvest. Ny g/s-veg under utbygging på nordsiden av fylkesvegen.

Alle vegene er planlagt til mest mulig å følge terrenget for å unngå større inngrep. Alle veger er regulert med 1,5m grøftebredde/gjerdeavstand. Sonen vil være dekkende for ev. snøopplag langs vegene. Kjørvegene og gang-/sykkelveger vil få god gatebelysning. I sørvestlige del av planområdet reguleres noen få tomter som tilknyttes felles veg Hammarbergveien. Denne delen av planen har annen grunneier som har framskaffet tillatelse for vegtilknytning med veilaget for Hammarbergveien og 1 stk av tomtene vil utbygges som første byggetrinn.

### Kjørveger:

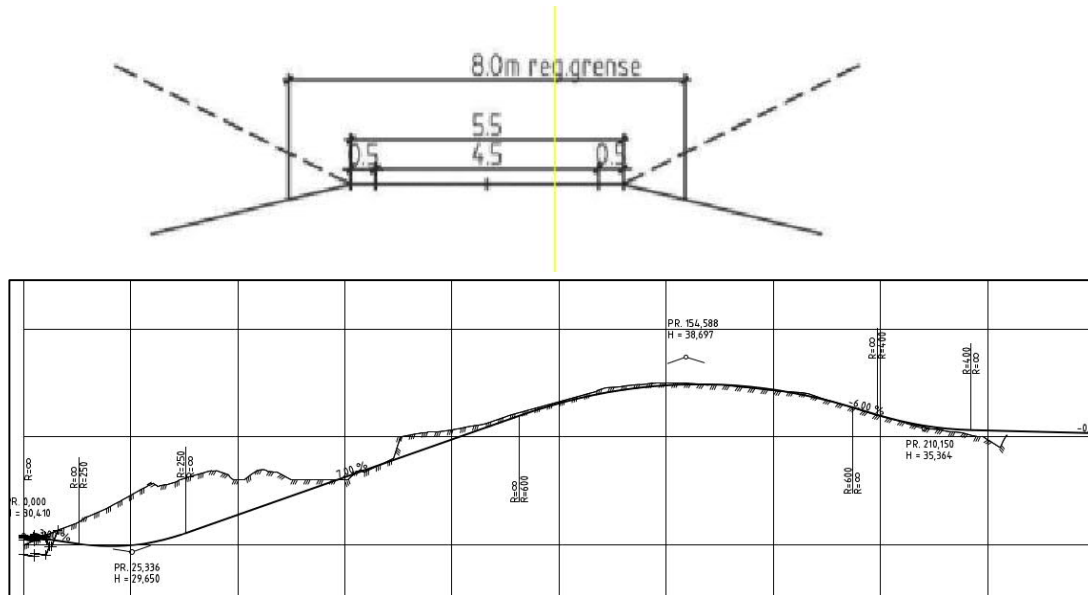
- **Veg SV2** er regulert til offentlig veg type A1 med fortau. Vegen er den sentrale vegåren i planen og er regulert i hht. følgende tverrprofil og fartsgrense 30 km/t.:



Figur 36: Typisk tverrprofil og lengdeprofil av veg SV2.

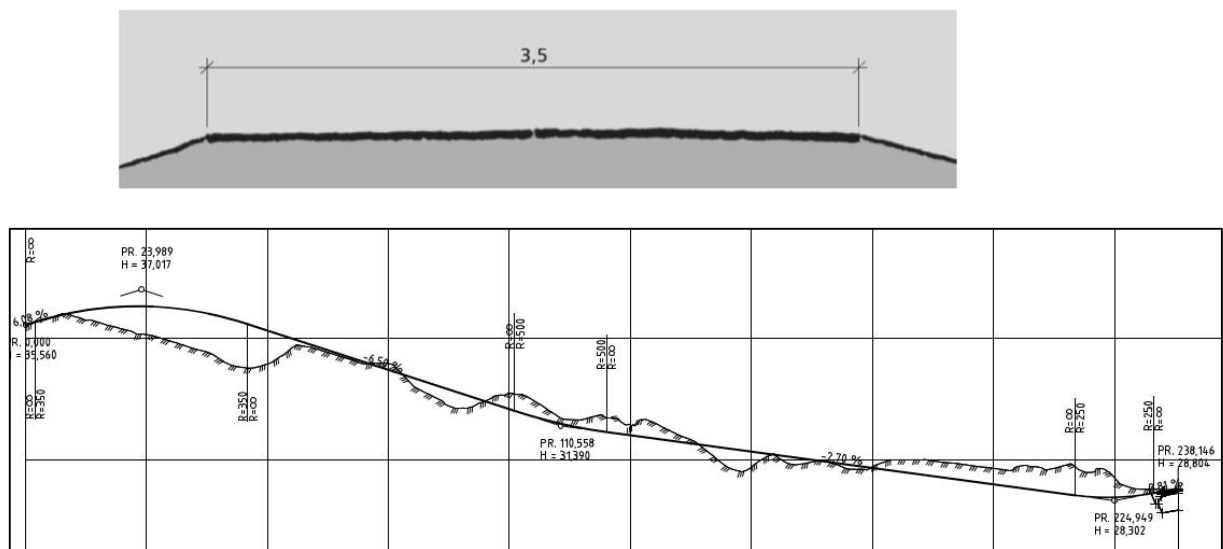


- **Veg SV3** er offentlig atkomstveg til de konsentrerte boligområdene. Denne har blitt testet ut og omlagt for å ha best mulige stigningsforhold og er regulert i hht. følgende tverrprofil:



Figur 37: Typisk tverrprofil og lengdeprofil av veg SV3.

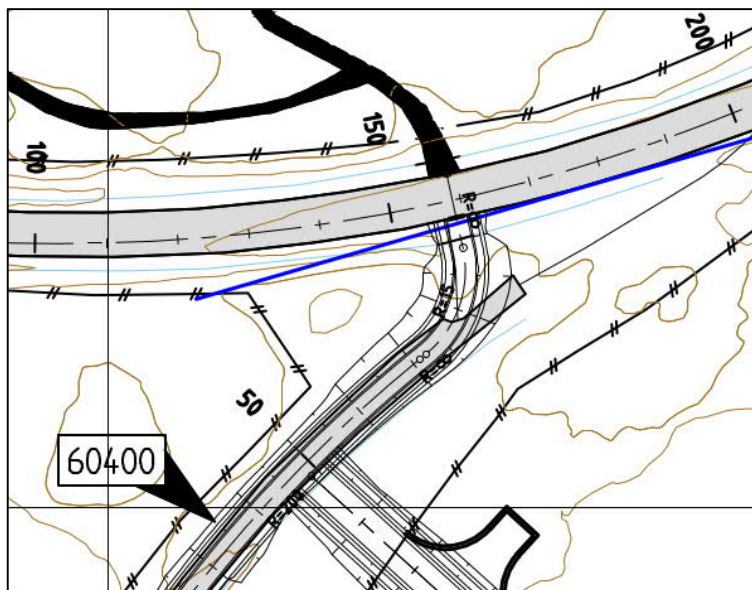
- **Veg SV4** er en kort felles veg til 4 tomter med samme tverrprofil som veg SV5; type A1, fartsgrense 30 km/t.
- **Veg SV5** er en videreføring av felles veg Hammarbergveien for 6 tomter i sørvestre del av planområdet og regulert med samme tverrprofil som SV4.



Figur 38: Typisk tverrprofil for vegene SV4 og SV5 samt lengdeprofil av veg SV5.



**Gang- og sykkelveg:** Deler av den gamle fylkesvegen stenges for kjørende og reguleres til gang- og sykkelveg fram til fv. 714. Denne løsningen er ønsket av kommunen pga. aktiv kryssing av gående på dette punktet som forventes forsterket i forbindelse med ny gang- og sykkelveg på nordsiden av fv. 714 og i samsvar med prosess med kommunens søknad om redusering av fartsgrensen forbi planområdet. Det er også antatt behov for kryssing på dette punktet pga. tilkomst til turområder via eksisterende veg på nordsiden av fylkesvegen.



Figur 39: Prosjektert gangveg i enden av den gamle fylkesvegen.

**Rasteplass:** Rasteplassen er avsatt i kommuneplanens arealdel og er ønsket regulert inn av kommunen. Området er godt egnet som rasteplass og som utsiktspunkt på denne delen av øya. For å begrense avkjørsler langs fv. 714 er det regulert en felles avkjørsel med boligområdet. Rasteplassen vil bli nærmere detaljert i forbindelse med søknad om opparbeidelse.

**Myke trafikanter:** Det er lagt opp til en gjennomgående struktur for myke trafikanter – til grøntområder, til lekeplasser og som ganglinjer til/fra eksisterende boligområde i vest. Det er lagt opp til universell utforming i atkomst til lekeplasser og i gang- sykkelveg. Turveger skal tilrettelegges for mest mulig tilpassing til universell utforming.

## 6.8.2 VARELEVERING OG ATKOMST FOR STORE KJØRETØY

Det er ikke næringsvirksomhet i planen eller funksjoner med behov for aktiv varelevering. Vegene er dimensjonert for større kjøretøy bl.a. for renovasjonsbiler.

Vendehammere på vegene SV2 og SV3 er dimensjonert for Stor Lastebil – 12 meter.

Vendehammer på veg SV5 er dimensjonert for Liten lastebil – 8 meter.



## 6.8.3 PARKERING

Antall parkeringsplasser er satt til 2 stk pr. boenhet som er i hht. krav i KPA. 1 av disse kan være i garasje eller carport.

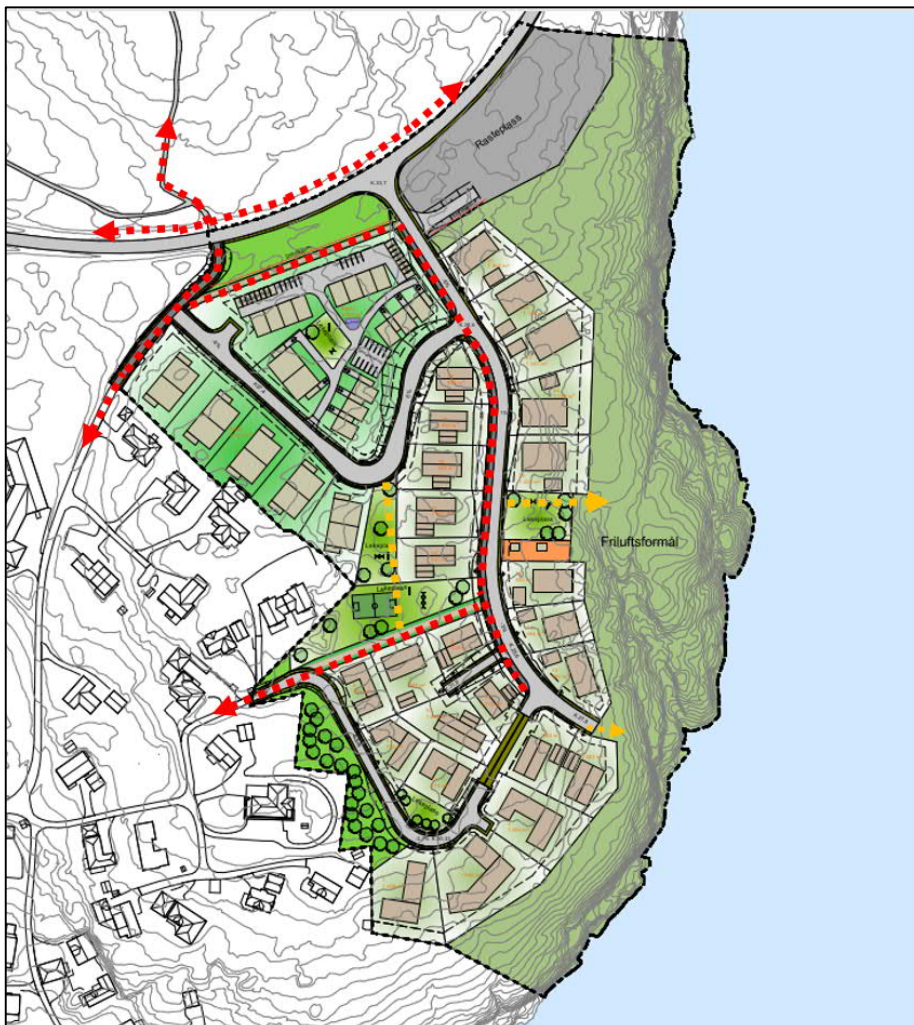
Innenfor område BKS2 skal det tilrettelegges for gjesteparkingsplasser og ladepunkt for EL-biler.

Det skal settes av 1-3 sykkelplasser pr. boenhet lett tilgjengelig på bakkeplan.

## 6.8.4 GANGTRASEER OG SNARVEGER

Det er i planen tatt hensyn til god kobling til gangtilknytninger mot vest, til friområde og lekeplasser.

Ved opparbeiding av regulert gang- og sykkelvei på nordsiden av fv. 714 fremstår det naturlig med et krysningspunkt i enden av den gamle fylkesvegtraseen ved utbygging av planområdet. Det foregår i dag ukontrollerte kryssing på dette punktet da den gamle fylkesvegen går fram til fv. 714.



Figur 40: Oversikt over planlagte ganglinjer i planforslag og mot omgivelser. Rød linje er regulerte gangveger, fortau og turveger. Oransje linje er snarveger.



## 6.8.5 KOLLEKTIVTILBUD

Det er etablerte busstopp ved sykehjemmet og ved avkjørsel til Nordhammarveien. Det mangler busstopp på nordsiden av fylkesvegen.

## 6.9 UNIVERSELL UTFORMING

Det tilrettelegges så langt som mulig til universell utforming på turveger og fortau. Gang- og sykkelveg og tilkomst til lekeplasser skal ha universell utforming.

## 6.10 VANNFORSYNING- OG AVLØP

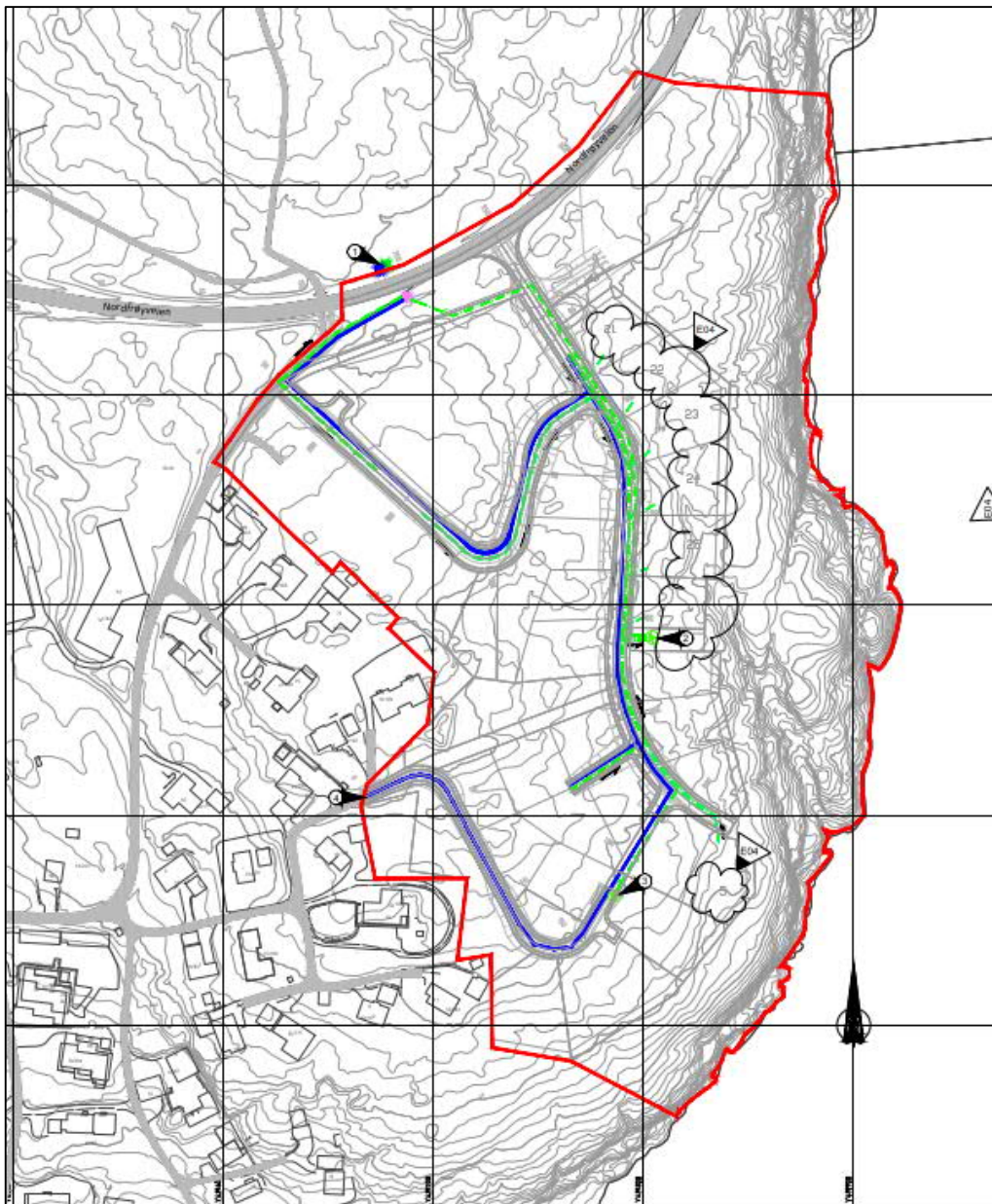
Tilknytning til offentlig nett er utarbeidet i dialog med Frøya kommune. Det er utarbeidet en overordnet VA-plan inkl. overvannshåndtering. Anlegget er planlagt etter kommunal standard med mål om en framtidig utbyggingsavtale og kommunal overtakelse.

Det er tilrettelagt med tilkoblingspunkt/kum for vann på sørsiden av Fv 714. Vannledning vil legges i veg i nytt boligområde.

Forslag til plassering av spillvannpumpestasjoner er vist i tegning H01 som er vedlegg til planen. Det legges til rette for en kommunal hovedpumpestasjon og en privat pumpestasjon. Privat pumpestasjon plasseres i sammenheng med de tre tomtene sør i delområde vest (tomt 1, 2 og 3) og pumper spillvann til selvfallsledning for området i nord- og sørøst. Hovedpumpestasjonen pumper spillvann opp til kum på sørsiden av Fv 714. Overløp fra pumpestasjon føres til sjø.

Tomt nr. 2 har fått godkjent midlertidig tilknytning til vann og spillvann til privat VA-system i vest. Det skal legges til rette for at boligen skal kunne tilknyttes sammen med resterende del av planområdet når dette er utbygd.

Tomter i nord-vestre del av planområdet kan tilknyttes med selvfall til ny kum på sørsiden av Fv 714. For tomtene i nord-øst (21 t.o.m. 25) og tomt 5 i sør-øst er det lagt inn en tabell i Vedlegg H01 som gir minimum kote for innvendig sluk.



Figur 41: Overordnet VA-plan

## 6.11 RENOVASJON

Det er ingen renovasjon innenfor området i dag.

Det blir etablert felles henteplass for renovasjon innenfor område BKS2. Illustrasjonsplanen viser forslag til hentepunkt. Renovasjonen er tenkt som en nedgravd løsning eller med felles søppelskur for å unngå flyvende gjenstander og lukt i vær og vind. Endelig plassering og løsning avklares nærmere i byggesak.



For resten av planområdet med eneboligtomter og område BKS1 er det tenkt normal restavfallsøsning langs veien.

Nye veger er dimensjonert for renovasjonsbil/lastebil og tilrettelagt med snumuligheter/snuplasser i enden av vegene for å få minimalt med rygging som kan føre til utrygge situasjoner.

## 6.12 ENERGILØSNINGER

Det planlegges ny nettstasjon innenfor planområdet med tilknytning til ny ledning på nordsiden av fylkesveien.

Det vil tilrettelegges for ladeplasser for bil og system for kildesortering innenfor BKS2.

## 6.13 RISIKO OG SÅRBARHET – AVBØTENDE TILTAK

**Sterkt vind:** Avbøtende tiltak er foreslått med vindskjerming og plassering av uteoppholdsarealer. Fokus på plassering av bebyggelse i forhold til vindeksponering.

**Radon:** Avbøtende tiltak i hht. TEK17 §13-5.

**Støy fra fv. 714:** Avbøtende tiltak for gul sone er støyskjerming.

**Ulykker:** Avbøtende tiltak er redusering av fartsgrense på fylkesvegen og lav fartsgrense på interne veger. Kommunen har pågående prosess med søknad om redusering av fartsgrense. Avbøtende tiltak for ulykker for gående/syklende er kontrollert kryssing over fylkesvegen.

---

### 6.13.1 STØYTILTAK

Det er utført støyberegning av trafikkstøy fra fv. 714. Støysonekart m/støyrapport er vedlegg til planen.

Rød støysone langs fylkesvegen er utenfor byggelinje i planen. For gul støysone er det planlagt støyskjerming som støyskjerm, voll eller støyskjermende bebyggelse som ev. garasjer. Uterom for boliger vil ligge på motsatt side/sør siden av bygget vendt bort fra gul støysone.

## 6.14 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før ferdiggjøring på boliger gis skal tilhørende fellesareal og lekeplass til feltet være opparbeidet.

Kvartalslekeplass BLK3 skal være opparbeidet når 25% av boligene er gitt brukstillatelse.

Vann- og avløpsplan for området skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse til boligbygging.

Turvegen GTD2 skal være opparbeidet før oppstart på områdene BFS2, BFS3 og BSF4.

Støyskjerming skal opparbeides langs fylkesveg 714 før brukstillatelse gis til berørte boliger.





## 6.15 ILLUSTRASJONER

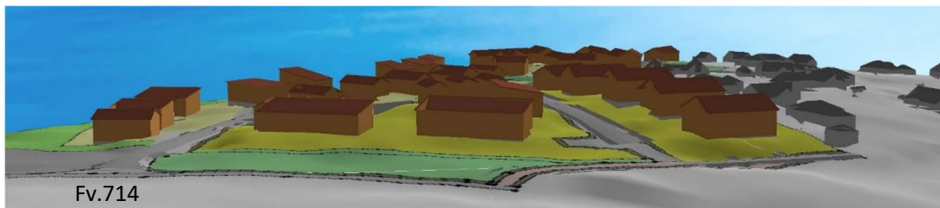
Det vises til egen illustrasjonsplan for full utnyttelse som følger planforslaget. Under vises overordnet 3D-modellering av området basert på illustrasjonsplanen.



Figur 42: Overordnet struktur av planlagt utbygging.



Figur 43: Mulig, maksimal utnyttelse av området fra sjøen



Figur 44: Perspektiv fra fylkesvegen.



Figur 45: Perspektiv fra nabolaget i sørvest.

## 7. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Det ble avholdt oppstartsmøte med Frøya kommune etter plan- og bygningsloven §12-8 09.12.19. Hensikten med møtet var å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og for å danne grunnlaget for en god planprosess.

Planarbeidet ble startet høsten 2019, og det ble sendt ut varsel om oppstart av planarbeidet 08.01.20. Varsel ble sendt ut til hjemmelshavere av berørte eiendommer og statlige og regionale myndigheter. Varsel om oppstart av reguleringsarbeidet ble også annonsert på kommunens nettsider, samt i lokalavisen. Frist for uttalelser var 07.02.20.

Det kom inn 12 merknader til varsel om oppstart av planområdet, 11 fra myndigheter/off. foretak og 1 fra private. Merknadene er oppsummert og kommentert i vedlegget «Merknadsbehandlingskjema Oppheim». Hovedinnhold i merknadene går på følgende punkter:

- Atkomstløsninger til området
- Trafikksikkerhet for gående og syklende
- Bussholdeplass for å betjene planområdet og tilleggende områder
- Hensynet til biologisk mangfold

I tillegg ble det avholdt dialogmøte mellom forslagsstiller og Statens vegvesen, Trøndelag fylkeskommune og AtB den 23.04.20. Tema for dette møtet var trafikksikkerhet, avkjørselsproblematikk og bussholdeplasser.

Det har vært dialog med naboer via brev, epost og telefonsamtaler.

### 7.1 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING?

Planinitiativet er vurdert opp mot plan- og bygningsloven § 4-2, samt forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8. Det er vurdert at planforslaget ikke vil få vesentlige virkninger for



miljø eller samfunn. På bakgrunn av dette har Frøya kommune vurdert til at det ikke blir utløst krav til konsekvensutredning.

## 8. VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

### 8.1 OVERORDNEDE PLANER

Planen er i tråd med overordnede planer og retningslinjer.

#### 8.1.1 EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER

Planforslaget er tilpasset som en utvidelse av eksisterende boligområde og er integrert mest mulig med tilstøtende reguleringsplan mot vest.

### 8.2 FORM OG ARKITEKTUR

Planlagt utbygging kan tilføre ca 50 nye boenheter i området. Det er ønskelig med en utbygging med varierte boligtyper som det er lite av i nærmiljøet og er etterspurt. Planforslaget vil derfor kunne medføre en mer variert demografisk fordeling enn dagens boligstruktur i nærområdet.

Ny bebyggelse vil ha en utbyggingsstruktur tilpasset eksisterende boligmønster vest for planområdet. Bebyggelsen skal følge naturlig terreng og landskap og det er ikke tilrettelagt for større inngrep.

#### 8.2.1 ESTETIKK

Området vil oppleves som en videreføring av eksisterende boligområde. Bebyggelse nærmest sjø er planlagt i samsvar med eksisterende bebyggelse nært sjø som vil bidra til en helhetsopplevelse i fjernvirkning fra sjø. Organisering av bebyggelsen ellers i området følger mest mulig terrengkotene og landskapsdraget.

Det legges opp til minst mulig skjemmende terrengskjæringer da landskapet er sårbart for større visuelle inngrep.

### 8.3 LEVEKÅR OG FOLKEHELSE

Utsikt og nærhet til sjø/sjøområder vil være positivt med tanke på folkehelsen. Det er også kort veg til turområder på nordsiden av fylkesvegen med tilkomst vis-a-vis gangveg/kryssing av fylkesvegen. Tilkomstmuligheter til turområder og sjøen i nærhet av boligene gjør at området ligger godt til rette for utøvelse av friluftsliv som er viktig bidrag til god folkehelse.

Etablering av ny gang- og sykkelveg lang fylkesveg 714 er positivt i et folkehelseperspektiv ved at flere kan gå og sykle til daglige gjøremål og til kommunesenteret.

### 8.4 UTEROM



Det er gitt bestemmelser som gir minstekrav til utendørs oppholdsarealer for boliger i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel, §12.2.

Felles uteoppholdsareal som bl.a. kvartalslekeplass mm er i samsvar med kommuneplanens arealdel og retningslinjer for lekeplasser. Opparbeidingskrav og tidspunkt for opparbeiding er sikret i bestemmelsene.

For BKS2 er det gitt rekkefølgekrav om opparbeidelse av lekeplass.

Boligbebyggelsen er inndelt i tre ulike felttypen med tanke på krav til utendørs oppholdsareal:

BFS: Eneboligområder. MUA min. 150 m<sup>2</sup> pr bolig

BKS1: Tomannsboliger. MUA min. 150 m<sup>2</sup> pr. bolig/boenhet

BKS2: Rekkehus. MUA min. 75 m<sup>2</sup> pr. bolig/boenhet. 4-mannsboliger MUA min. 7 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

## 8.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ingen registrerte kulturminner i området eller nærliggende kulturmiljø.

## 8.6 BLÅGRØNNE VERDIER OG INFRASTRUKTUR

### 8.6.1 SAMMENHENGENDE BLÅGRØNN STRUKTUR

Det er ingen registrerte større bekker eller elver innenfor planområdet. Det har derfor ikke vært behov for å etablere en blågrønn struktur. Det er registrert noen avrenningslinjer mot sjøen for overvann som VA-planen har hensyntatt.

### 8.6.2 JORDRESSURSER

I området er det registrert 5.5 daa overflatedyrket beiteareal. Det er forholdsvis grunnlendt mark preget av en del torvtekt for lang tid tilbake og lite mineraljord. Nærmere omtale er i naturmangfoldrapporten s. 14 og 15 som er vedlegg til planen. Området beites av villsau og det har ikke har vært noe jordbearbeiding på mange tiår. Det er anbefalt i naturmangfoldrapporten å ev. finne et erstatningsareal for miljøene som går tapt for å øke utmarksareal som beites av sau, noe som kan hindre gjengroing.

Det er foretatt arkeologiske registreringer på området i forbindelse med planarbeidet. Jorden vurderes flyttet, men jorden er grunn og den vurderes å ha lite næring som matjord.



Figur 46: Topplaget i beitearealet er grunt (ill. TFK)

---

### 8.6.3 NATURMANGFOLD

Med grunnlag i utbyggingsplanene er det gjort en vurdering av hvordan den planlagte utbyggingen vil påvirke naturmangfoldet. Utdrag fra rapport som er vedlagt planforslaget:

Gjennomføringen av planene vil medføre at naturbeitemarka av verdi lokalt viktig (middels verdi) antagelig går helt tapt, og det samme gjelder englignende sterkt endret mark inntil (noe verdi isolert sett, men viktig del av det landskapsøkologiske funksjonsområdet). I tillegg vil arealet med kystlynghei bli sterkt redusert og mulighetene for fortsatt tradisjonell skjøtsel med utmarksbeite av sau vanskelig å videreføre. Også denne antas i utgangspunktet å gå helt tapt.

Naturverdier knyttet til sjøområdene utenfor planområdet antas derimot ikke å bli merkbart påvirket av en utbygging, selvsagt under forutsetning av at den ikke får følgeeffekter som ikke er omtalt hittil. Det kan bli enkelte negative effekter i strandsona, som følge av økt ferdsel, muligheter for forsøpling eller spredning av fremmedarter fra boligfeltet, men denne påvirkningen antas å bli ubetydelig sammenlignet med et 0-alternativ.

#### *§8 Kunnskapsgrunnlaget*

Området har blitt systematisk undersøkt med hensyn på artsmangfold og naturtyper generelt og rødlistede arter, fremmede arter og verdifulle naturtyper spesielt. Kunnskapen er i første rekke basert på egen befaring, men supplert med informasjon fra statlige nettbaserte databaser. Tidspunktet for feltarbeidet var forholdsvis godt for de fleste organismegrupper, men det er svakheter knyttet til fuglelivet siden feltarbeidet ble gjort nokså seint på høsten.

#### *§9 Føre-var prinsippet*

Føre-var-prinsippet skal benyttes hvis det foreligger fare for alvorlige og irreversible, vesentlige skadevirkninger på naturmangfoldet. Nedbyggingen av verdifulle, truede naturtyper er en slik alvorlig



og irreversibel skade, men verdier og omfang av dette er kjent, og føre-var-prinsippet bør ikke være nødvendig i forhold til disse. Usikkerheten er litt større i forhold til fuglelivet, men for disse antas eventuelle verdier, ut over de som er direkte knyttet til de verdifulle naturtypene, enten å ikke være så alvorlige eller så irreversible at føre-var-prinsippet trenger å komme til anvendelse.

### *§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning*

Kystlyngheia og naturbeitemarka bør sees på som en stor enhet. Selv om partier av kystlyngheia ikke er planlagt direkte nedbygd, så ødelegger utbyggingen sentrale deler av området (naturbeitemark og annen eng), og som en samlet enhet blir området sterkt forringet. En god økosystemtilnærming i forhold til dette ville betydd at en bevarte engområdet og videre en god kontakt med kystlyngheiareal mot sør eller øst.

Samtidig vil en økosystemtilnærming også være et viktig perspektiv mot sjøen, og foreslått utbygging sikrer derimot at hele strandlinja og dermed de viktige overgangssonene mellom hav og land blir ivaretatt. I et slikt perspektiv har planen en ganske god økosystemtilnærming.

Samlet belastning er kanskje et enda viktigere perspektiv her. Både naturbeitemarka og kystlyngheia er truede naturtyper og i sterk tilbakegang både nasjonalt og internasjonalt. På Frøya finnes det fortsatt igjen en del av begge naturtyper, men de er også i betydelig tilbakegang her. Denne planen er derfor absolutt med på å øke den samlede belastningen mot disse to truede naturtypene.

### *Forslag til avbøtende og kompensere tiltak*

Det er vanskelig å se for seg gode avbøtende tiltak som har særlig merkbar effekt på konfliktnivået her. Bevaring av de verdifulle, truede naturtypene kystlyngheia og naturbeitemark vil sannsynligvis kreve så sterke reduksjoner i utbygging at prosjektet som helhet ikke ville blitt realiserbart. I teorien kan en kanskje se for seg videre beite av lyngheia ned mot sjøen, men driftsmessig virker det helt usannsynlig. Det eneste virkningsfulle, muligens aktuelle tiltaket vil være en sterkt redusert utbygging av den sørligste delen av planområdet, dvs. den sørlige delen av kystlyngheia, den en helt unngår nedbygging av engarealene. Selv om dette vil ta vesentlige deler av kystlyngheia, vil det da kanskje fortsatt være mulig å holde restene i hevd med sauebeite, sammen med engarealene.

Et vesentlig mindre viktige tiltak, men som likevel bør nevnes er å fjerne systematisk fremmede arter innenfor området. Med andre ord ta systematisk vekk alt av sitkagran/lutzgran. Hvis en setter i verk et slikt tiltak, bør en samtidig se på mulighetene for å unngå at framtidig boligfelt blir en spredningskilde for nye, fremmede arter som en bør hindre kommer ut og sprer seg ukontrollert i naturen på Frøya.

## **8.7 REKREASJON OG FRILUFTSLIV**

Planforslaget innebærer ikke omdisponering av uregulerte områder som er egnet for eller brukes til lek/friluftsliv. Langs strandsonen er det regulert et bredt belte til grønnstruktur/friluftsområde som sikrer allmenhetens tilgang. Selv om området langs sjøen er bratt i enkelte partier er det i enkelte områder mulig med tilkomst til sjø. Ett av disse er der det er tilpasset for adkomst via lekeclass BLK2.



## 8.8 SOSIAL INFRASTRUKTURSKOLE OG BARNEHAGE

### 8.8.1 SKOLE OG BARNEHAGE

Det antas at det ikke er behov for tiltak på skoleveg. Barn innenfor planområdet vil benytte samme skoleveg som barn i eksisterende boligområde mot vest. Det er tilrettelagt gode gangforbindelser og snarveger fram til eksisterende vegnett og kollektivplasser.

Det er ikke vurdert å legge inn en barnehage i planområdet.

Det må avklares nærmere om det er nok kapasitet på skole og barnehage i området. Nærmeste skole/barnehage er Nabeita oppvekstsenter ca 2 km lenger vest.

### 8.8.2 ANNEN SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planforslaget har lignende innhold som eksisterende boligområde og utløser ingen ny sosial infrastruktur.

Rasteplassen kan tilrettelegges med servicetilbud som planlegges nærmere i forbindelse med byggesøknad og detaljeringsfasen.

## 8.9 BARN OG UNGES INTERESSER

Planforslaget legger til rette for tilknytning av gang- og sykkelveg til Nordhammarveien og turveg til Hammarbergveien som vil være et positivt tiltak med tanke på barn og unges mobilitet og sikkerhet og for å korte ned ganglinjer internt i planområdet.

Det vil tilrettelegges en kvartalslekeplass nært eksisterende boligområde som også kan benyttes av barn i eksisterende boliger som vil være et positivt tiltak for flere barn da det er lite lekeareal i boligområde vest for planområdet.

## 8.10 SAMFERDSEL OG MOBILITET

### 8.10.1 ATKOMST OG VEG

Ved å regulere avkjørsel til fylkesvegen mener vi det vil bidra til å redusere kjøring. Det blir kortere veg til kommunesenteret og viktige trafikkårer samt redusert kjøring gjennom boligfeltet i vest. Trafikkbelastningen på Nordhammarveien vil da gjelde kun noen få tomter fra Hammarbergveien. Løsningen vil også gi kortere reiseveg til kommunesenteret Sistranda i nordøst enn en vegforbindelse via vestlig vegsystem.

Løsning med tilpasset kryssing for gående og syklende over fylkesvegen til ny gang- og sykkelveg kan bidra til å redusere transportbehovet.



Forslaget legger opp til inntil ca. 50 boenheter. Det antas trafikk på 3,5 bilreiser pr. bolig pr. døgn (Statens vegvesen håndbok V713).

Ved full utnyttelse vil det genereres 21 reiser pr. døgn i snitt for de seks boenhetene adkomstveien fra Hammarbergveien vil betjene.

Ved full utnyttelse vil det genereres 154 reiser pr. døgn i snitt for de ca. 44 boenhetene adkomstveien fra fylkeveg 214 vil betjene.

---

## 8.10.2 PARKERING

Parkering vil skje på egen grunn. I BKS2 vil det tilrettelegges for gjesteparkering og felles garasjeanlegg med felles sykkelparkering.

---

## 8.10.3 TRAFIKKSIKKERHET

Det er lagt opp til samkjørte trygge ganglinjer via fortau, turveger og gang- og sykkelveger.

---

## 8.10.4 KOLLEKTIVTILBUD

Det er ingen kollektivtilbud innenfor planområdet, men det er tilrettelagt for gode gangforbindelser mot eksisterende holdeplasser vest for planområdet, ved sykehjemmet og kryss fv.714/Nordhammarveien.

---

## 8.10.5 MYKE TRAFIKANTER

Snarveier og gangveger vil gi god mobilitet innenfor og til vest for planområdet. Ved etablering av en trygg kryssing over fylkesvegen vil det bli tryggere forhold for myke trafikanter og lettere adkomst til kommunesenteret Sistranda og turvegsystemet nord for fylkesvegen.

## 8.11 VANNFORSYNING OG AVLØP

Det vises til overordnet VA-plan m/notat som er vedlegg til plansaken.

Det er tilrettelagt med tilkoblingspunkt/kum for vann på sørsiden av Fv 714. Området får 2 pumpestasjoner som tilknyttes til kommunalt anlegg via kum på sørsiden av Fv. 714.

## 8.12 ENERGI OG KLIMA

Inngrepets størrelsesorden er såpass begrenset at de negative klimakonsekvensene vurderes å være små.

## 8.13 UNIVERSELL UTFORMING

Eksisterende forhold: Planområdet er ikke bebygget, og er dermed ikke universelt utformet

Som følge av planforslaget vil området bli universelt utformet i hht. krav i TEK17.





Det tilpasses så langt som mulig til universell utforming på turveger og fortau. Gang- og sykkelveg og tilkomst til lekeplasser skal ha universell utforming. Virkning vil bli god tilgjengelighet til fellesområder og samferdselsnett.

Gang- og sykkelveg med universell utforming er planlagt i en fortsettelse av Nordhammarveien, delvis i den gamle fylkesvegens trasè. Fortau langs o\_SKV2 er universelt utformet. Tilkost til lekeplasser er direkte fra fortau.

## 8.14 RISIKO OG SÅRBARHET – KONSEKVENSER

Det er laget en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planforslaget, som følger planen som vedlegg 3. ROS-analysen viser at området ikke er utsatt for stor risiko eller sårbarhet som ikke kan hensyntas gjennom avbøtende tiltak. Det er identifisert følgende uønskede hendelser for videre skjematisk analyse:

- **Sterk vind:** Frøya er med sin beliggenhet vindutsatt i tillegg til å ha raskt skiftende vær. Konsekvensene vurderes til mindre alvorlig da risikofaktorene i hovedsak vil være løse gjenstander på avveie. Avbøtende tiltak er foreslått med vindskjerming og plassering av uteoppholdsarealer. Fokus på plassering av bebyggelse i forhold til vindeksponering.
- **Radon:** Utbyggingsområder ligger delvis i høyt aktsomhetsområde for radon. Avbøtende tiltak i hht. TEK17 §13-5.
- **Støy fra fv. 714:** Omtrent 15-20 meter av området fra veikanten ligger i rød sone, mens gul sone strekker seg rundt 60 inn på området. Områder innenfor rød sone er estimert til 65-69 db og innenfor gul sone 60-64 db. Rød støysone ligger utenfor byggegrense. Avbøtende tiltak for gul sone er støyskjerming.
- **Ulykker:**
  - o I av- og påkjørsler: avkjørsel fra fv. 714 med fartsgrense 80 km/t. Avbøtende tiltak er redusering av fartsgrense. Kommunen har pågående prosess med søknad om redusering av fartsgrense.
  - o Med gående og syklende: Risiko for ulykker ved overgang til gang- og sykkelveg på nordsiden av fylkesveg 714. Risiko for påkjørsler internt i planområdet. Avbøtende tiltak er kontrollert kryssing over fylkesvegen. Lav fartsgrense fylkesvegen og på interne veger.
  - o Ulykker med farlig gods på fv. 714. Planforslaget innebærer ingen endring av vegforholdene for transport av farlig gods.

---

### 8.14.1 FORURENSNING

Utbyggingen av området vil ikke forurense mer enn normalt for et boligområde. Det er ingen spesielle faktorer som skal hensyntas som kan tilføre forurensning.

Landskapet er åpent og med god luftgjennomstrømming. Luftforurensning er ikke et kjent problem i området. Planområdet ligger delvis mot fylkesveg 714 i nord, og vegtrafikken vurderes å være den største kilden til lokal luftforurensning i området. ÅDT på fylkesvei 714 er lav (2000) og støv fra biltrafikken ansees ikke som et vesentlig problem for nærliggende bebyggelse. Planområdet vil ha



støyskjerming mot fylkesvegen i form av voll, skjerm eller bebyggelse som vil bidra til skjerming av ev. støv.

## 8.15 JURIDISKE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Overtakelse av offentlig regulerte veger.

## 8.16 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Ingen registrerte konsekvenser.

## 8.17 KONSEKVENSER FOR NABOER

Konsekvenser for utsikt for naboer vil være liten da ingen av naboene har boliger som henvender seg til planområdet. Positive konsekvenser vil være bedre tilgang til lekeplasser og gangtilkomster østover. Negative konsekvenser vil være en mindre trafikal økning fra boliger via Hammarbergveien.

## 8.18 INTERESSEMOTSETNINGER

Det er ingen registrerte interesseløstninger.

## 8.19 AVVEINING AV VIRKNINGER

Vi mener at tiltakets samlede ulemper vurderes til å være mindre enn de samfunnsmessige fordelene som oppnås ved å legge til rette for videreutvikling av Oppheim som boligområde.

## 9. MOTTATTE MERKNADER

Det kom inn 12 høringsuttalelser etter varsel om oppstart, fordelt på 11 stk fra myndigheter/andre offentlige foretak og 1 stk fra utbyggingsinteresser og enkeltpersoner.

### A. Myndigheter/andre offentlige foretak

Nr A1	Statens vegvesen	Dato: 20.01.2020
	Statens vegvesen viser til arealpolitiske føringer med mål om et transportsystem som bidrar til omstilling i lavutslippssamfunnet med bl.a. miljøvennlige transportformer og redusering av transportbehovet. De kommenterer at et nytt kryss ved fv. 714 kan bli utfordrende med hensyn til trafiksikkerhet og fremkommelighet og at løsninger for myke trafikanter må vurderes særskilt. Vegvesenet forutsetter grundig dialog med Trøndelag fylkeskommune for å avklare detaljer om veg- og adkomstløsninger.	



**Kommentar:** Merknaden er tatt til orientering. Det ble opprettet kontakt med Fylkeskommunen og SVV og holdt dialogmøte den 29.06.2020 der det ble diskutert aktuelle løsninger for adkomst.

Ved å regulere avkjørsel til fylkesvegen mener vi det vil bidra til redusert kjøring og transportbehov. Det blir kortere veg til kommunesenteret og viktige trafikkarer samt redusert kjøring gjennom boligfeltet i vest. Løsning med tilpasset kryssing for gående og syklende over fylkesvegen til ny gang- og sykkelveg kan bidra til å redusere transportbehovet.

Nr A2	<b>AtB</b>	Dato: 07.02.2020
-------	------------	------------------

Det er 4 busslinjer som går forbi planområdet på fv 714. AtB ber om at det reguleres en holdeplass for buss i tilknytning til fv. 714. Denne skal ha som hensikt å betjene det nye boligområdet. AtB ønsker at denne holdeplassen etableres som ensidig toveis buss-lomme av trafikksikkerhetshensyn (jf. figur 15 i vegvesenets håndbok V123). Det er høy hastighet på veien og de ønsker ikke at passasjerer/skolebarn skal krysse fylkesvegen. Holdeplassen må være universelt utformet med areal for leskur og godt tilrettelagt av- og påstigningsareal i tillegg til tydelige og trygge gangforbindelser til holdeplassen.

AtB ønsker å involveres aktivt for å finne gode løsninger for kollektivtrafikken.

**Kommentar:** Merknaden er tatt til orientering og fulgt opp i det videre arbeidet. I enighet med kommunen i dialogmøte den 29.06.2020 ble det valgt å ikke legge inn bussstopp i reguleringsplanen, men forholde oss til eksisterende holdeplass ved sykehjemmet. Det er korte og gode gangmuligheter dit.

Nr A3	<b>Trøndelag Fylkeskommune</b>	Dato: 03.02 og 11.02.2020
-------	--------------------------------	---------------------------

Fylkeskommunen kommenterer at de ikke kan gi uttalelse om kulturminner før det er foretatt en arkeologisk registrering.

De viser til sin nylige behandling av kommuneplanen for område B6 der de presiserer at område B6 ikke kan påregne å få nye avkjørsler fra fv 714 som er i funksjonsklasse B med streng holdning til avkjørsler pga. trafikksikkerhet.

Fartsgrensen er 80 km/t.

Fylkeskommunen forutsetter at planen forholder seg til eksisterende avkjørsel lenger vest (Kvernhusvegen/Nordhammarveien) og signaliserer mulig innsigelse mot en ny avkjørsel fra fv. 714.

Ut fra at LNFR-arealet langs sjøen skal beholdes som avsatt i kommuneplanens arealdel, anbefaler fylkeskommunen at plangrensen mot sjøen avgrenses tilsvarende.

Fylkeskommunen gjør oppmerksom på at planen ikke kan vedtas før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart og endelig uttalelse foreligger.



**Kommentar:** Arkeologisk registrering er gjennomført uten funn. Det ble avholdt dialogmøte med Fylkeskommunen mfl. om trafikale løsninger den 23.04.2020 der det ble lagt fram forslag til etablering av avkjørsel kombinert med tilkomst til rasteplass. Det er enighet med kommunen om å regulere avkjørsel direkte til fylkesvegen i planforslaget sammen med tilkomst til rasteplass og samtidig tilrettelegge for en gangkryssing av fylkesvegen, også etter anbefaling av kommunen. Løsningene sees i sammenheng med at kommunen har prosess med søknad om redusering av fartsgrensen forbi planområdet.

Nr A4

**Dirmin**

Dato: 04.01.2020

Direktoratet for mineralforvaltning kan ikke se at det foreslåtte planområdet berører deres fagområder. De bes om å få saken oversendt ved offentlig ettersyn dersom det senere viser seg at deres fagområder blir berørt.

**Kommentar:** Informasjonen er registrert.



Nr A5	Fylkesmannen i Trøndelag	Dato: 09.12.2019
<p>Fylkesmannen ber om at minimum utnyttelse angis i form av minimum antall boenheter innenfor hvert delområde, alternativt innenfor hele området. Dette er for å sikre høy arealutnyttelse, så de forventer at området planlegges arealeffektivt.</p> <p>Fylkesmannen kommenterer videre at deler av området ligger innenfor gul og rød støysone. Grenseverdier for støy må overholdes. Områder som er utsatt for støy er også ofte utsatt for støv, og T-1520 (retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging) må legges til grunn for planforslaget.</p> <p>Området må ha en kartlegging av naturmangfold før det åpnes for tiltak, og det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser for å sikre at ev. fremmede, skadelige organismer skal fjernes før anleggsarbeider settes i gang.</p> <p>Fylkesmannen kommenterer at det må stilles rekkefølgekrav om at det etableres trygg gang- og sykkeltilkomst til boligområdet fra etablert gangvei ved Nordhammarveien før utbygging starter. Et større friluftsområde ligger nord for fylkesvegen. Trygg tilgang til friluftsområdet fra boligområdet over FV 714 bør sikres. Det bør også legges til rette for tilgang til strandsone fra boligområdet. Håndtering av overvann må vurderes i planarbeidet.</p> <p>Videre kommenterer Fylkesmannen at tilrettelegging for barn og unge bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Det bør også framgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt. Det må framgå av planen hvordan universell utforming er ivaretatt.</p> <p>Fylkesmannen ønsker illustrering og vurdering av solforhold i planforslaget. Det må gjøres vurderinger av trafikkavvikling og trafiksikkerhet for myke trafikanter samt sikker skoleveg.</p> <p>Fylkesmannen kommenterer også at bestemmelsene bør sikre at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Det skal gjennomføres en ROS-analyse og Fylkesmannen viser til krav til denne.</p>		
<p><b>Kommentar:</b> Naturmangfoldregistrering er blitt utført høsten 2019. Kommunen har en pågående prosess med fjerning av fremmede arter i området. ROS-analyse er utarbeidet og vedlegg til planforslaget. Det er foretatt vurderinger av trafikkavvikling og trafiksikkerhet, bl.a. gangmuligheter for skolebarn. VA-plan beskriver håndtering av overflatevann. Planforslaget er tilpasset støy fra fylkesvegen med fysisk støyskjerming i hht. støyberegning. Tilgang til strandsone er tilrettelagt i planen. BKS2 skal planlegges helhetlig og vil få den tettteste bebyggelsen. Det stilles krav til solstudie i forbindelse med byggesøknad for hele delområdet. Andre tomter har større åpenhet til omgivelsene og solforhold vil bli vurdert ved hver enkelt tomt i byggesøknad.</p>		



Nr A6	<b>Tensio</b>	Dato: 07.02.2020
<p>Tensio viser elektriske anlegg i nærheten av planområdet på et vedlagt kart. Tensio bemerker at det må sikres strøm til ny bebyggelse ved å etablere ny nettstasjon sentralt plassert i feltet. Tensio ber om at byggegrenser mot nettstasjon, og eventuell plassering må ivaretas i plankart og bestemmelser.</p> <p>Tensio beskriver at det må anlegges ny høyspenningsforsyning inn i området, med trasè fra eksisterende nettstasjon i Nordhammarveien (NS 26631) inn i planområdet. Det kan ikke planlegges bebyggelse over kabelgrøften.</p>		
<p><b>Kommentar:</b> Det er tilrettelagt for en ny nettstasjon sentral i planområdet.</p>		
Nr A7	<b>Mattilsynet</b>	Dato: 10.01.2020
<p>Mattilsynet kommenterer at drikkevannsforsyning til de planlagte boligenhetene må avklares i planprosessen. Dette gjelder forhold som forsyningsbehov, leveringskapasitet, distribusjonssystem og eierforhold.</p> <p>Videre kommenterer Mattilsynet at dersom planen involverer flytting av matjord, må dette omtales i plandokumentene for å unngå spredning av eventuelle planteskadegjørere/plantesykdom. Mattilsynet kan veilede nærmere om det er behov.</p>		
<p><b>Kommentar:</b> Merknaden er tatt til orientering. Det har vært dialog med Mattilsynet under planarbeidet.</p>		
Nr A8	<b>NTNU Vitenskapsmuseet</b>	Dato: 16.01.2020
<p>NTNU Vitenskapsmuseet registrerer at det ikke planlegges for tiltak i sjø som medfører inngrep i sjøbunnen.</p> <p>NTNU Vitenskapsmuseet informerer om at dersom reguleringsplanen åpner for inngrep i sjø eller vassdrag i form av mudring eller annen graving, utfylling, moringer, pæling eller annet, kan det påregnes at NTNU Vitenskapsmuseet vil kreve å gjennomføre en marinarkeologisk befarings på stedet, avhengig av tiltakets art og omfang, jfr. kml § 9.</p>		
<p><b>Kommentar:</b> Merknaden er tatt til orientering. Det er ikke planlagt tiltak i sjø eller i strandsonen.</p>		



Nr A9	Kystverket	Dato: 24.01.2020
<p>Kystverket har ingen spesifikke kommentarer til planarbeidet og reguleringens arealtilpassing da de mener dette har liten eller ingen virkning på statlige anlegg eller instalasjoner. Det gis derfor faglige råd og generelle innspill i merknaden. Kystverket ser for seg en risikovurdering i tilknytning til fremtidig stormflo, kombinert med ekstrem sjøgang og hvordan disse momentene vil påvirke nyetableringer og omgi-velsene innenfor planområdet. Det forutsettes også at forholdet til skredfare avklares i forbindelse med planarbeidet og gjennomføres i tråd med kravene i PBLs §§4-3, 28-1 og TEK 17, kap.7</p>		
<p><b>Kommentar:</b> Tiltaket vil ikke berøre strandlinjen eller gå ut i sjø. Utbyggingsområdet ligger i god høyde og avstand fra sjø (20-30m) og forholdet til problemstilling med havnivåstigning er avgrenset. Det er utført geoteknisk vurdering av området i forhold til områdestabilitet og skredfare som er vedlegg til planen. Området er vurdert å ha tilfredsstillende sikkerhet med tanke på områdestabilitet og kvikkleireskred.</p>		
Nr A10	Fiskeridirektoratet	Dato: 20.01.2020
<p>Fiskeridirektoratet kommenterer forhold knyttet til fiskeriinteresser, akvakultur og marint biologisk mangfold. De kan ikke se at planarbeidet vil medføre vesentlige konsekvenser for fiskeri- og akvakulturinteresser. Spesifikke registreringene for gyteområder og akvakulturlokalitet ligger i god avstand fra planområdet (500-1700m).</p> <p>Det er registrert skjellsand og tareskogforekomster like utenfor planområdet. Det poengteres at det ikke fremkommer av oppstartsdokumentene om det skal iverksettes arbeid som medfører utfylling av sjø. Fiskeridirektoratet beskriver at dersom slikt arbeid planlegges, må det tas hensyn til eventuell påvirkning på livet i sjøen.</p>		
<p><b>Kommentar:</b> Tiltaket vil ikke berøre strandlinjen, gå ut i sjø eller berører livet i sjøen.</p>		

## B. Utbyggingsinteresser og enkeltpersoner

Nr C1	Jan Ivar Tanemsmo	Dato: 10.01.2020
<p>Reagerer på at eiendommen er tatt med i planområdet. Han har ikke hørt at eiendommen kan være berørt av reguleringsplanene.</p>		
<p><b>Kommentar:</b> Det er etter varsling kommunisert at eiendommen ble tatt med for å få til en god overlapp av ny og eksisterende reguleringsplan i forbindelse med vegtilknytning til Hammarbergveien. Informert at plangrensen ikke er endelig og at området ble utvidet for å ha en vurderingssone under planarbeidet. Eiendommen er ikke tatt med inn i ny reguleringsplan.</p>		



## 10. AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Det er planlagt en fordeling av varierte boligtyper i planområdet med en fortetting opp mot fylkesvegen og utlegging av åpnere tomter for eneboliger mot sjøen.

Løsninger er lagt i samspill med eksisterende terreng og landskapskvaliteter både for veger, tomter og uteområder. Lekeplasser er tilrettelagt i en overordnet grønnstruktur for å oppnå et godt samspill med eksisterende boligområde og tilgang til naturområder. Det er tilrettelagt for mange forbindelser for gående/syklende. Både vestover til eksisterende boligområde og til gang- og sykkelvegnett langs fylkesvegen for videre tilgang til turområder og kommunesenteret.

## 11. VEDLEGG

Vedlegg 1: Plankart, datert 18.03.2021. Målestokk 1:1000, kartblad A2 m/sosifil

Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, datert 23.04.2021

Vedlegg 3: ROS-analyse, datert 15.01.2021

Vedlegg 4: Illustrasjonsplan, rev. A, datert 19.03.2021. Målestokk 1:2000, kartblad A3.

Vedlegg 5: Vegtegninger, datert 29.01.2021

Vedlegg 6: Overordnet VA-plan, datert 22.03.2021, m/notat datert 17.03.2021

Vedlegg 7: Rapport. Kartlegging av naturmangfold Notat 2020-N7, Miljøfaglig utredning AS, datert 05.02.2020

Vedlegg 8: Rapport kulturminner, datert 18.11.2020

Vedlegg 9: Rapport. Vurdering av områdestabilitet. Multiconsult. Datert 13.02.2020

Vedlegg 10: Rapport. Støyutredning, datert 05.02.2021