



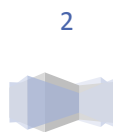
Detaljregulering/endring for:  
**Del av Flatval, gnr.8, bnr.282 m.fl.**  
PLANBESKRIVELSE



NORDBOHUS AS

# Innholdsfortegnelse

<b>1. BAKGRUNN</b>	<b>3</b>	4.7.3 TOPOGRAFI:	20
1.1. FORMÅL MED PLANLEGGINGEN	3	<b>4.8. RENOVASJON</b>	<b>21</b>
1.2. TILTAKSHAVER OG PLANKONSULENT	3	<b>4.9. BARNES INTERESSER</b>	<b>21</b>
1.3. PLANOMRÅDE	3	<b>4.10. MILJØBELASTNINGER</b>	<b>22</b>
1.3.1 BELIGGENHET:	3	4.10.1 STØY:	22
1.3.1 PLANAVGRENSNING:	4	4.10.2 RADON:	22
1.4. BERØRTE EIENDOMMER	5	<b>4.11 HELSE</b>	<b>23</b>
1.5 OPPSTART PLANARBEID	5	<b>4.12 VERNEINTERESSER:</b>	<b>23</b>
<b>2. PLANSTATUS</b>	<b>6</b>	<b>4.13 NATURRESSURSER (JORDBRUK, SKOGBRUK, REINDRIFT M.M.)</b>	<b>24</b>
2.1. KOMMUNEPLAN	6	<b>4.14 NATURMANGFOLD MED VANNMILJØ</b>	<b>25</b>
2.2 REGULERINGSPLANER:	6	<b>4.15 SAMFUNNSSIKKERHET – ROS ANALYSE</b>	<b>26</b>
2.2.1 GJELDENE REGULERINGSPLAN FOR FLATVAL (1620200101)	6	<b>4.16 INFRASTRUKTUR / TEKNISKE ANLEGG:</b>	<b>27</b>
2.2.3 ANDRE NÆRLIGGENDE REGULERINGSPLANER:	7	<b>5. PLANBESKRIVELSE</b>	<b>31</b>
2.2.4 AKTUELL REGULERINGSPLANLEGGING I NÆROMRÅDET:	7	5.1. PLANNAVN OG PLAN ID	31
<b>3. FØRINGER:</b>	<b>8</b>	5.2. AVGRENSING AV PLANOMRÅDET	31
3.1 REGIONAL STRATEGI FOR AREALBRUK SØR- TRØNDELAG 2014-2024:	8	5.3. PLANDOKUMENTER	31
3.2 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR SAMORDNET BOLIG-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING: 4.3, 4.7, 5.2,	8	5.4. VESENTLIGE ENDRINGER I FORHOLD TIL GJELDENE PLANER	31
3.3 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (SPR): 6.2	9	5.5. AREALFORDELING I PLANEN	31
3.4 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR KLIMA- OG ENERGIPLANLEGGING I KOMMUNENE (SPR):	10	5.6. UTBYGGINGSAREAL OG ANTALL BOENHETER	31
3.5 STYRKING AV BARN OG UNGES INTERESSER (RPR):	10	5.7. PLANKART	32
3.6: RETNINGSLINJE FOR BEHANDLING AV STØY I AREALPLANLEGGING (2016)	11	5.8. ILLUSTRASJONSPLAN (HVORDAN PLANOMRÅDET TENKES UTBYGD)	32
3.7: RETNINGSLINJE FOR BEHANDLING AV LUFTKVALITET I AREALPLANLEGGING (2012)	11	5.9. ARKITEKTONISK UTFORMING	33
3.8: INTERKOMMUNAL KYSTSONEPLAN FOR SØR-TRØNDELAG	12	5.10 ILLUSTRASJONER AV NÆR OG FJERNVIRKNINGER I LANDSKAPET	34
3.9: REGIONAL PLAN FOR KULTURMINNER 2013-2017	12	5.11 UNIVERSELL UTFORMING	39
3.10: REGIONAL PLAN 2015-2020 KLIMA OG ENERGI SØR-TRØNDELAG	12	5.12 LEKEPLASS/UTEOPPHOLDSAREAL	39
3.11: UNIVERSELL UTFORMING (NASJONALE FORVENTNINGER, RUNDSKRIV T-5/99B, DISKRIMINERINGSLOVEN, MFL.)	12	5.13 SAMFERDSLESANLEGG	39
3.12: KOMMUNALE FØRINGER	12	<b>6. PLANFAGLIG UTDYPNING AV FORSLAGENE I PLANEN 40</b>	
3.12.1. KOMMUNEPLAN (PLANID 1620 2008 03), VEDTATT 26.5.2011	12	6.1. ESTETIKK OG LANDSKAP:	40
3.12.2. REGULERINGSPLAN FLATVAL, (PLANID 1620200101), VEDTATT 30.8.2001	12	6.2. RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER FOR SAMORDNET AREAL- OG TRANSPORT-PLANLEGGING	42
3.12.3. TRAFIKKSIKKERHETSPLAN 2016-2020	13	6.3. RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER FOR BARN OG UNGE	42
3.12.4. FØRINGER FRA OPPSTARTSMØTE	14	6.4. RENOVASJON	42
<b>4. OMRÅDEBESKRIVELSE</b>	<b>15</b>	6.5. VÆR OG VIND	42
4.1. BELIGGENHET	15	6.6. ENERGIFORBRUK OG LØSNINGER	43
4.2. EKSISTERENDE BEBYGGELSE	15	6.7 NYTTEVERDI FOR SAMFUNNET/ FELLESKAPET	44
4.3. OMKRINGLIGGENDE BEBYGGELSE	15	6.8 KONSEKVENSER FOR NABOER.	44
4.4. VEG- OG TRAFIKKFORHOLD, TRAFIKKSIKKERHET	16	<b>7. FORHÅNDSUTTALELSER MED KOMMENTARER 45</b>	
4.5 TRAFIKKULYKKER:	16	7.1 STATENS VEGVESEN - 30.04.2018	45
4.6. AVSTANDER/TRANSPORTBEHOV:	16	7.2 FLAVAL GRENDELAG V/SYNNØVE DOLEN - 4.5.2018	45
4.6.1 SKOLEVEG	16	7.3 JAN KETIL KRISTOFFERSEN 09.05.2018	46
4.6.2 SERVICE	18	7.4 FYLKESMANNEN I TRØNDELAG 14.5.2018	47
4.6.5 KOLLEKTIV TILBUD	18	7.5 FRØYA TRANSPORTSENTER AS – 15.5.2018	49
4.7. NATURGRUNNLAG	18	7.6 TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE – 18.5.2018	49
4.7.1 GRUNNFORHOLD:	18	<b>8. VURDERING AV BEHOV FOR PLANPROGRAM / KONSEKVENNS-UTREDNING 50</b>	
4.7.2 FARESONER	19	<b>9. BILAG TIL PLANBESKRIVELSEN 50</b>	
4.7.3 FRILUFTSOMRÅDER:	20		



# 1. BAKGRUNN

## 1.1. Formål med planleggingen

Det planlegges en utvidelse av regulert boligområde med ca. 2,5 daa areal fra regulert friluftsområde. Utvidelsen skal gi plass til 2 boligtomter ekstra på eiendommen gnr.8, bnr.282. Justering av interne vegger skal løse adkomst og forbedre øvrige tomtearealer.

## 1.2. Tiltakshaver og plankonsulent

Tiltakshaver:	Plankonsulent:
<p><b>Nordbohus Systembygg AS, Fosen</b> Yrjarsgate 24 7130 BREKSTAD</p> <p>Tlf: 72515740 <a href="mailto:systembygg@nordbohus.no">systembygg@nordbohus.no</a></p> <p>Odd Petter Rønning Teknisk sjef</p> <p>Mob. 416 15 674 <a href="mailto:odd.ronning@nordbohus.no">odd.ronning@nordbohus.no</a></p>	<p><b>Nordbohus AS</b> Strandveien 43 7067 Trondheim</p> <p><a href="mailto:firmapost@nordbohus.no">firmapost@nordbohus.no</a></p> <p>Roy Bakken Arealplanlegger</p> <p>Mob. 464 13 594 <a href="mailto:roy.bakken@nordbohus.no">roy.bakken@nordbohus.no</a></p>

## 1.3. Planområde

### 1.3.1 Beliggenhet:



Fig.1: Planområdets beliggenhet i Frøya kommune.





Fig.2: Planområdets beliggenhet

### 1.3.1 Planavgrensning:

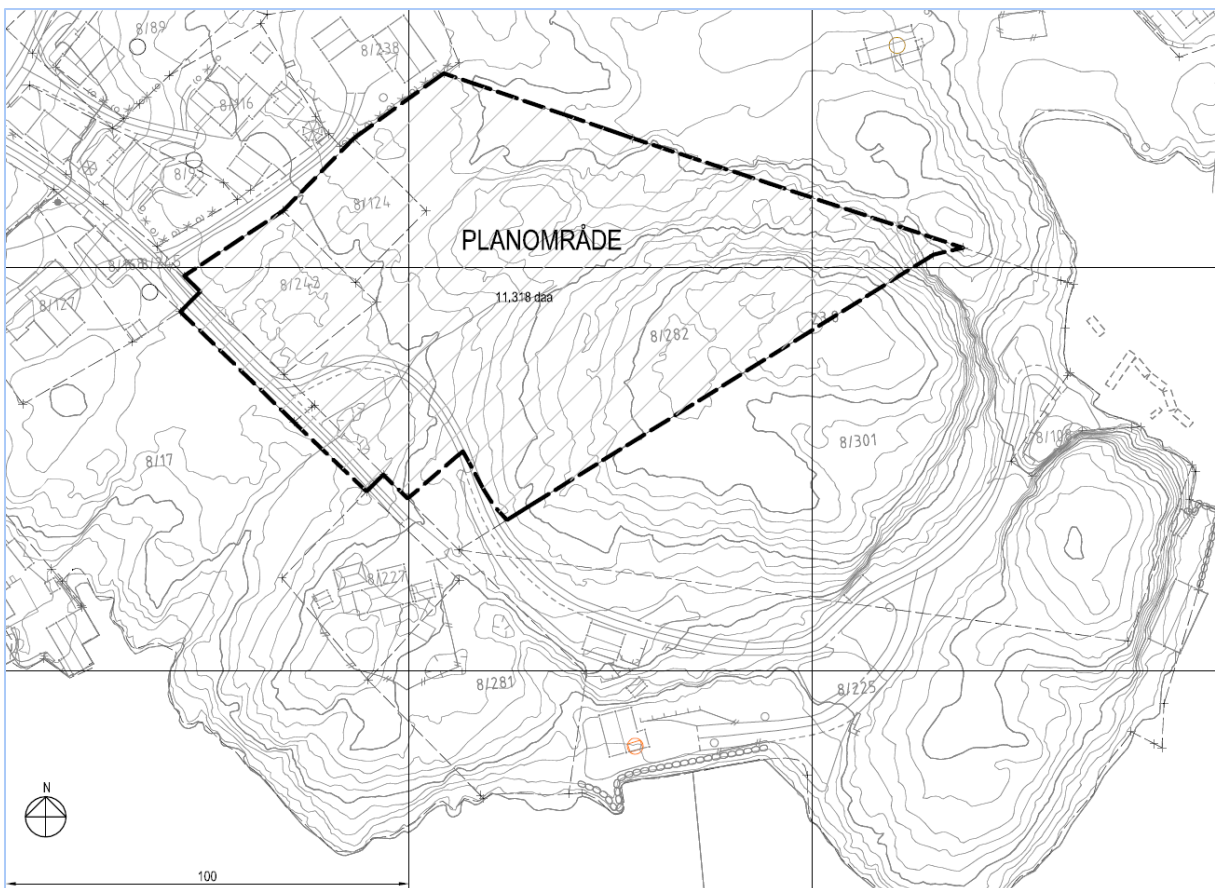
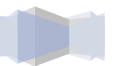


Fig.1: Planomriss (rutenett 100 m)

Avgrensning: Området avgrenses i eiendomsgrenser mot NØ, NV. Mot SV følges plangrensa i sørsida av felles veg til merke for 8/227. Mot SØ er plangrensa satt i skråning mot haugen og deler 8/282 som en ny grense mot friluftsområdet. På sitt høyeste punkt vil grensa være 4 m lavere enn toppen av haugen. Ved felles veg er det medtatt noe ekstra areal for justering av vegtrase. Planområdet måler 8116 m<sup>2</sup> ~ 8,1 daa.





## 1.4. Berørte eiendommer

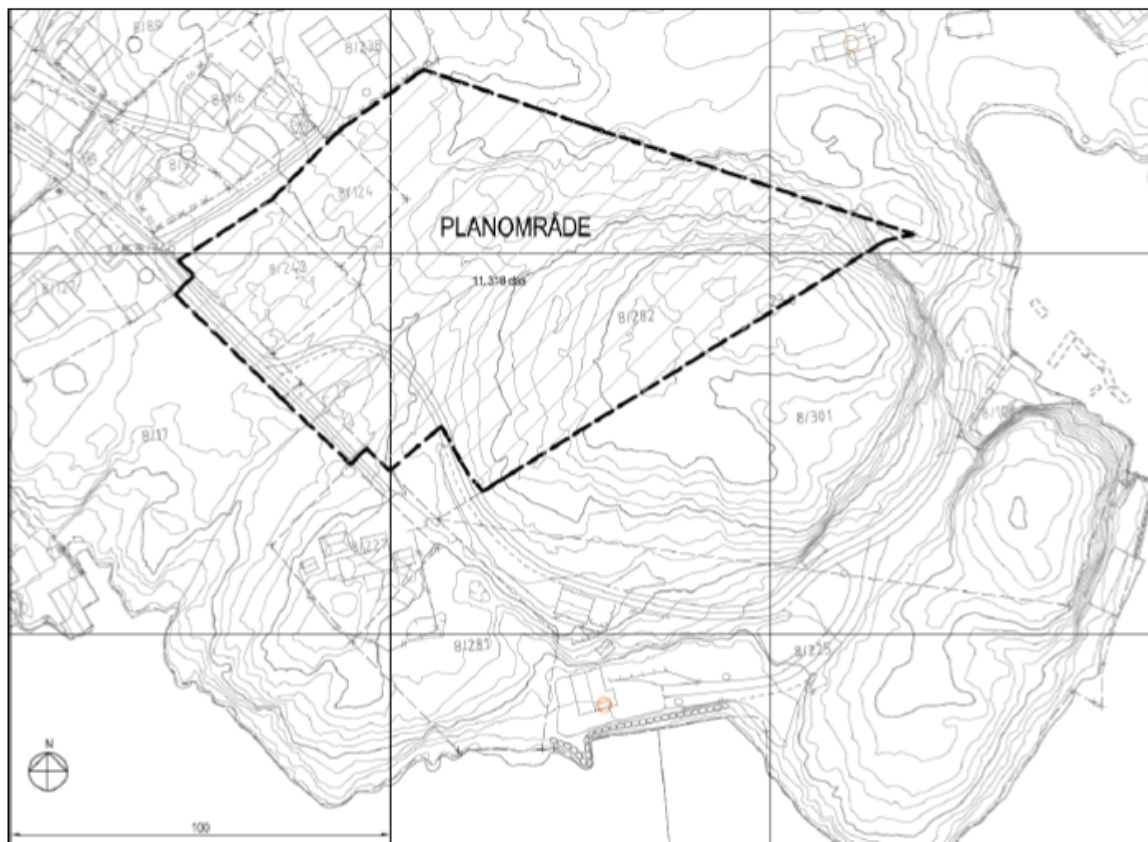
Gnr.	Bnr.
8	17
8	124
8	242
8	281
20	282

## 1.5 Oppstart planarbeid

- Annonse i Hitra-Frøya den 20.4.2018
- Kunngjort på Frøya kommunens hjemmeside
- Berørte parter tilskrevet den 23.4.2018
- Myndigheter lag/org. tilskrevet den 23.4.2018

Varslet innspillsfrist: 18.mai.2018

### OPPSTART AV PLANARBEID MED REGULERINGSENDRING FOR: FLATVAL, GNR. 8, BNR. 282 M. FLER.



Iht. plan- og bygningsloven § 12-8, varsles oppstart av reguleringssendring for del av Flatval. Hensikten med planarbeidet er endring av grenser, flytting av veg og utvidelse av regulert boligområde på gnr. 8 bnr.282 for å få til 4 brukbare tomter for frittliggende småhusbebyggelse. Vist planområde omfatter areal på eiendommene 8/17, 124, 243, 282. Ytterligere informasjon vil bli lagt ut på kommunens hjemmeside. Grunneiere og berørte parter vil bli tilskrevet. Frøya kommune uttalte ved oppstartsmøtet 6.4.18, at reguleringen ikke vil utløse krav til planprogram eller konsekvensutredning.

Frist for innspill: 18.mai 2018. Innspill til planleggingen må være skriftlige.



Innspill sendes [roy.bakken@nordbohus.no](mailto:roy.bakken@nordbohus.no) eller  
**Nordbohus AS, Strandveien 43, 7067 Trondheim**  
Kontaktperson: Roy Bakken, mob.464 13 594,



Fig.2: Annonse oppstart den 20.4.2018, Hitra-Frøya

## 2. PLANSTATUS

### 2.1. Kommuneplan

Planområdet er i kommuneplanen vis med hensynssone H910, videreføring av reguleringsplan.

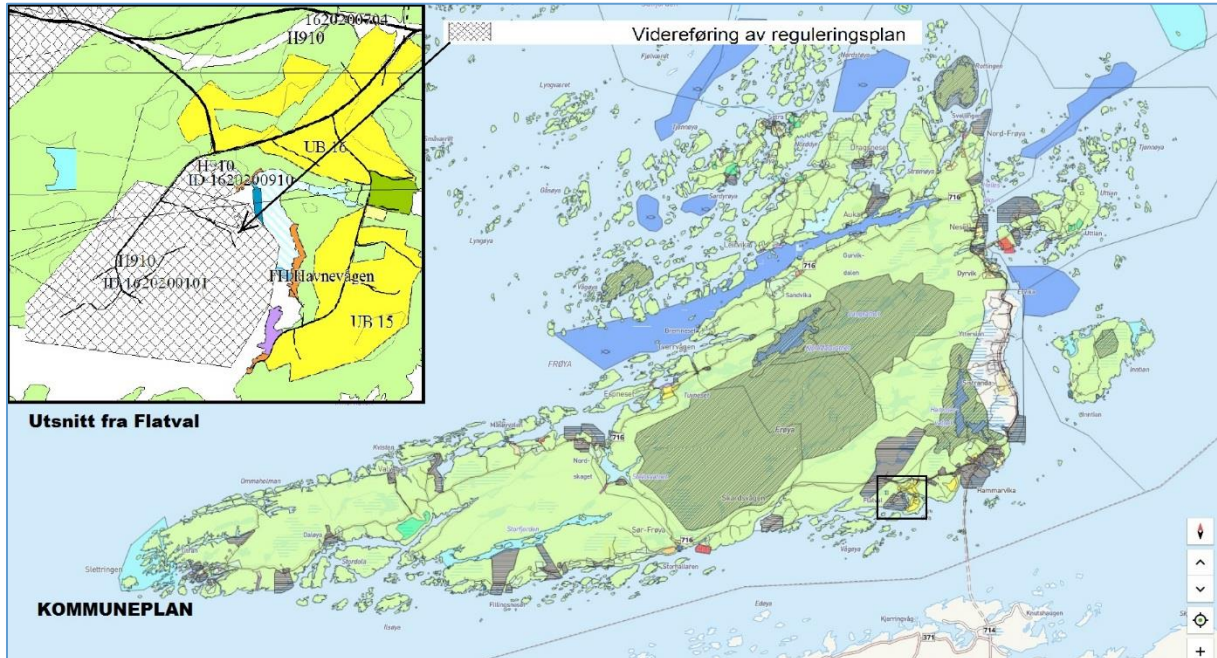


Fig.3: Kommuneplan for Frøya med forstørret utsnitt fra Flatval..

Bestemmelsene til kommuneplan angir:

2 f) Hensynssone der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. I denne sone gjelder reguleringsplan angitt med planident. (Angitt planID: 1620200101)

### 2.2 Reguleringsplaner:

#### 2.2.1 Gjeldende reguleringsplan for Flatval (1620200101)

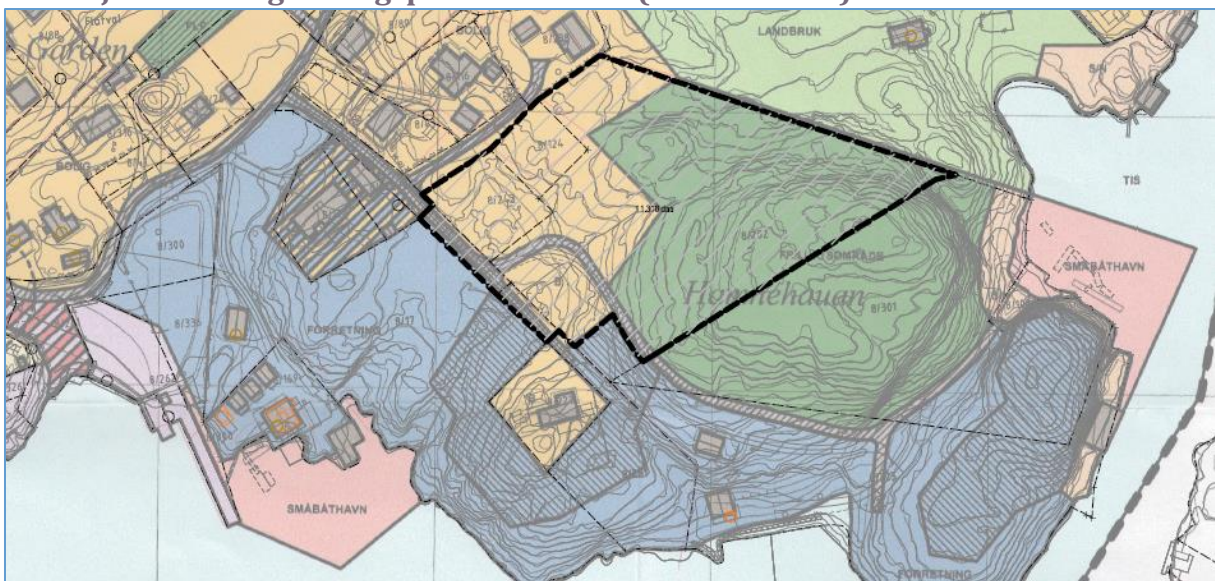


Fig.4: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan med planområde for endringsforslag angitt.

Bestemmelser til boligområdet i reguleringsplan:



**§ 2**  
**BYGGEOMRÅDER**  
**a. Områder for boliger.**

Byggehøyder	Bebyggelsen kan kvartalsvis være 1 eller 2 etasjer der ikke annet er angitt på plankartet.
Gesimshøyde	Gesimshøyde (høyde fra ferdigplanert terreng til skjæringslinjen mellom utvendig vegg og takflate) må ikke overstige h.h.v. 4,5m. og 6,5 m. for hus i h.h.v. 1 og 2 etasjer.
Mønehøyde	Mønehøyden (høyde fra ferdigplanert terreng til høyeste punkt på taket) må ikke overstige h.h.v. 7,5m. og 9 m.  Ved terrengets høyeste nivå langs muren må høyden fra ferdig terreng til murkroner ikke overstige 60 cm.
Takform	Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 15 - 30 grader.
Garasjer	For hver boenhet (leilighet) skal det være garasje plass for minimum 1 bil. Dersom det ikke søkes om byggetillatelse for garasje samtidig med byggetillatelse for boliger, skal situasjonsplanen likevel vise minimum 1 garasje for hver boenhet, og disse medtas når utnyttelsesgraden beregnes. Når det gjelder antall biloppstillingsplasser totalt skal kommunens parkeringsvedtekter gjelde. Situasjonsplan skal vise plasseringen.
Tomte- utnyttelse	Tomtene kan bebygges med inntil 25% av nettoarealet, inklusive frittliggende garasjer o.l. Bruk og opparbeidelse av den ubebygde delen av tomte skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal finnes gode utendørs oppholdsarealer for beboerne. Uteoppholdsarealene skal ha en slik form, størrelse og plassering at de kan tilpasses endringer i beboersammensetningen.

Fig.5: Utdrag av bestemmelsenes formingskriterier i §2a.

### 2.2.3 Andre nærliggende reguleringsplaner:

Ingen nye reguleringsplaner/endringer grenser inntil planområdet.

### 2.2.4 Aktuell reguleringsplanlegging i nærområdet:

Ingen rett i nærheten.

Mrk. Reguleringsplan for omlegging av fylkesveg 716 ut av Flatval samt gang og sykkelveg til Nabeita har betydning for skoleveg men har ellers ikke direkte virkninger for planområdet her.





### 3. FØRINGER:

Utdrag av de mest relevante deler av tekst gitt i ulike føringer for planarbeidet.  
Understreket tekst har lenke til den aktuelle retningslinje. (ctrl+klikk)

#### 3.1 Regional strategi for arealbruk Sør- Trøndelag 2014-2024:

*«Nye inngrep bør i størst mulig grad konsentreres der det allerede er inngrep, slik at man utnytter eksisterende infrastruktur og styrker eksisterende grender og tettsteder».*

Kommentar:

Planutvidelsen er i tilknytning til eksisterende boligfelt. Utvidelsen vil gi tosidig utnyttelse av adkomstveg men ikke vesentlig utvidelse av eksisterende anlegg.

#### 3.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging: 4.3, 4.7, 5.2,

4.3 *I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress, bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.*

*Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter. Utvikling av nye, større boligområder må sees i sammenheng med behovet for infrastruktur.*

*Det er nødvendig å ta vare på god matjord, men jordvernet må balanseres mot storsamfunnets behov.*

*I områder med lite utbyggingspress, og hvor lokale myndigheter vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster.*

Kommentar:

Estetisk står i gjeldende reguleringsplan § 2: «For all utbygging i området gjelder at nybygg, tilbygg, påbygg og utbedringer skal skje med tilpassing til lokal byggeskikk i form, farge og materialbruk.» Med endringen ønskes å opprettholde samme åpne struktur og karakter for utvidet del av feltet. I og med at to nye tomter kommer på et høydedrag søkes disse gitt en dempet plassering i terrenget.

4.7 *I planleggingen skal det tas hensyn til overordnet grønnstruktur, forsvarlig overvannshåndtering, viktig naturmangfold, god matjord, kulturhistoriske verdier og estetiske kvaliteter. Kulturminner og kulturmiljøer bør tas aktivt i bruk som ressurser i by- og tettstedsutviklingen.*

Kommentar:

Mest relevant her bli å vektlegge god terrengbehandling og estetikk. Overvann vil være begrenset da nedbørsfelt er svært lite og vannskillet deler utvidelsesarealet. Det vil kunne håndteres med overvannsløsninger fra tomtene.



5.2 Ved behov for økt transportkapasitet skal mulighetene for å løse transportbehovet med et effektivt kollektivtilbud og bedre tilrettelegging for sykkel og gange utredes.

Kommentar:

Transportbehovet øker minimalt med kun 2 eneboliger ekstra i forhold til areal avsatt til boligformål i gjeldende reguleringsplan.

### 3.3 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR): 6.2

6.2 For disse områdene gjelder følgende retningslinjer:

Byggeforsbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 gjelder generelt. I den nye loven er forbudet og bestemmelsene om dispensasjon i kapittel 19 strammet inn. 100-metersbeltet er av nasjonal interesse. Som hovedregel skal byggeforsbudet praktiseres strengt og dispensasjoner unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort. I slike områder er det viktig at kommunene i arbeidet med helhetlige utviklingsstrategier i kommuneplanen foretar en vurdering av hensynet bak byggeforsbudet i strandsonen som kan komme i konflikt med utbyggingsinteresser. Det bør i denne vurderingen kunne vektlegges om hensynet til tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.

For ny vesentlig utbygging av bolig- eller fritidsbebyggelse, bør det kreves reguleringsplan, jfr. plan- og bygningsloven § 12-1. Kravet om at det skal foreligge reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av større bygge- og anleggsarbeider er videreført fra plan- og bygningsloven av 1985. Byggegrense skal angis i planene, jfr. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd. Innenfor de områder i kommunen som ikke er gjenstand for omfattende press på arealene, kan styring av utbygging skje gjennom bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

#### **I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn:**

Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i strandsonen på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.

Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Utvidelse av eksisterende bygninger bør dersom dette er mulig skje i retning bort fra sjøen. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen. Utbygging av veger og annen infrastruktur skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Tomteopparbeiding bør skje slik at inngrep og ulemper i forhold til tilgjengelighet i strandsonen blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

Alternative plasseringsmuligheter skal vurderes før bygging tillates.

I kommuneplanarbeidet skal kommunene vurdere om tiltak som tidligere er godkjent i kommuneplan eller reguleringsplan, er i samsvar med disse retningslinjene. Eldre planer som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, bør revideres eller oppheves. Et slikt



arbeid bør særlig prioriteres i områder med stort press. Vurdering og eventuell oppheving eller revidering av eldre planer vil inngå i den ordinære rulleringen av kommuneplanens arealdel.

Det bør i utgangspunktet være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med press. Kommunene bør i kommuneplanen etter en konkret vurdering innføre bestemmelser for størrelse og standard av eksisterende fritidsboliger i strandsonen.

Eventuell fortetting i eksisterende områder forutsettes å være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med disse retningslinjene.

Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes.

Retningslinjene gjelder også for by- og tettstedsområder. I disse områdene skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Utbygging bør konsentreres til etablerte utbyggingsområder. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

Kommentar:

Utvidelsen av boligfeltet vil ikke få særlig betydning for andre formål ss. friluftsområdet. Det blir fortsatt et stort friluftareal igjen og de mest verdifulle deler av dette bevares mellom tomtene og sjøen. Nye boliger blir liggende utenfor 100 meters beltet. Grensa for tomtene går omtrent ved 100 meters beltet.

### 3.4 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (SPR):

Formålet med disse statlige planretningslinjene er å:

- a) sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp,
- b) sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.
- c) sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

Kommentar:

Energiforbruk og løsninger omtales under pkt.5.5 i denne planbeskrivelsen.

### 3.5 Styrking av barn og unges interesser (RPR):

#### **4. Krav til den kommunale planleggingsprosessen**

Kommunen skal:

- a. Vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven.
- b. Foreta en samlet vurdering av barn og unges oppvekstmiljø for å innarbeide mål og tiltak i kommuneplanarbeidet.
- c. Utarbeide retningslinjer, bestemmelser eller vedtekter om omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn og unge, som skal sikres i planer der barn og unge er berørt.
- d. Organisere planprosessen slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta.





## 5. Krav til fysisk utforming

Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

- a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
  - er store nok og egner seg for lek og opphold
  - gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
  - kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- c. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager.
- d. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

Kommentar:

- Gjeldende reguleringsplan har planlagt et areal for balløkke sentralt på Flatval, ca.140 m fra senter utvidelse av boligområde, ca 200 m å gå. Løkka er ikke opparbeidet. Denne er løsningen dersom slik lek skal etableres. Vellomliggende veger har svært lav trafikk.
- Nærlekeplass bør anlegges i området og opparbeides sammen med bebyggelsen.
- Snarvei/sti gjennom nordre del av området bør opprettholde eller erstattes med en ny passasje.
- Det er god tilgang med areal til friluftsområde i Hamnhaugen. Gjeldende plan gir utstrakt tilgang til opparbeidelse stier, parkbenker ol innen området.
- Det er en fordel om det kan etableres en sammenheng mellom snarvei, lekeplass og stier i friluftsområdet slik at ferdsel og bruk til sammen kan gi en større helhet for aktiviteter.
- Tilgjengelighet for alle til lek og uteopphold vil være en utfordring terrenget.
- Skoletrafikk foregår ved skoleskys. Barna går til bussen som vender på parkeringa ved gammelfergeleiet.

Hvordan planen ivaretar barnas interesser omtales under pkt.5.3 i denne planbeskrivelsen.

### 3.6: Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2016)

Kommentar:

Området er ikke belastet med støy fra trafikk eller annen aktivitet. Støyberegning er ikke påkrevet.

### 3.7: Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)

Kommentar:

Området er ikke belastet med luftforurensning.



### 3.8: Interkommunal kystsoneplan for Sør-Trøndelag

**Kommentar:**

Planendringen vil ikke kunne få betydning for områder og tiltak i kystsoneplanen. Framkommelighet langs veg fram til sjønære arealer, vil søkes opprettholdt med minst like god standard som før.

### 3.9: Regional plan for kulturminner 2013-2017

**Kommentar:**

Kulturminnesøk viser ingen registreringer innen planområdet. Nærmeste lokalitet er en bosetning -aktivitetsområde ved kulturminne ID 135840, som befinner seg på gnr.8, bnr.66, ca.140 meter nord for planområdet.

### 3.10: Regional plan 2015-2020 klima og energi Sør-Trøndelag

**Kommentar:**

Dette er en mindre endring av eksisterende boligområde på tettstedet Flatval. Bosetting i tilknytning til eksisterende områder er riktig i forhold til infrastruktur, transport og klima. Det er ikke tilgang til fjernvarme.

### 3.11: Universell utforming (Nasjonale forventninger, Rundskriv T-5/99B, diskrimineringsloven, mfl.)

**Kommentar:**

Uteområder: Området er kupert og det vil måtte bli høydeforskjeller mellom nye byggetomter på bnr.282 og arealer som kan nyttes til lek og friluftsliv.

Boliger: Alle boligene blir tilgjengelige boliger og løsningene på den enkelte tomt kan etter planering, tilrettelegges ved behov.

### 3.12: Kommunale føringer

#### 3.12.1. **Kommuneplan (planID 1620 2008 03), vedtatt 26.5.2011**

At reguleringsplanen videreføres betyr at en kun skal se til reguleringsplan og dennes bestemmelser og ikke det som er gjort av føringer for andre områder i kommuneplanens arealdel.

#### 3.12.2. **Reguleringsplan Flatval, (planID 1620200101), vedtatt 30.8.2001**

Føringer nedfelt i gjeldende reguleringsbestemmelser viser hva som har vært ansett som riktige rammer for ny bebyggelse i strøket. Nye bestemmelser for endringsområdet vil søke å holde seg nært opp til disse.



### 3.12.3. Trafikksikkerhetsplan 2016-2020

I trafikksikkerhetsplanen er Flatval nevnt 2 steder:

#### Større investeringer langs fylkesvei

Prioritet	TS-2009	Mål	Vei	Strekning/sted	Tiltak/kort beskrivelse	Overslag (2009-kr)	Status	Kommentarer
4a			Rv716	Flatval	Omlegging av vei	Kr 26 398 000	-	

#### Mindre investeringer langs fylkesvei/kommale veier

Prioritet	Mål	Strekning/sted	Tiltak/kort beskrivelse	Overslag (2009 kr)	Status	Kommentar
4	2c	Flatval	Nytt gangfelt ved busslomme	Kr 10 000	-	Gangfeltet endrer ikke sikkerheten

#### Kommentar:

Det er pr. april 2018 igangsatt bygging av ny fylkesveg 716 mellom Frøya kystflyplass og Nabeita ved Flatval i Frøya kommune. Prosjektet omfatter prosjektering, bygging, kontroll og dokumentasjon av 1050 meter ny fylkesveg og 550 meter ny gang og sykkelveg. Det skal bygges to nye kryss med 400 meter sideveger. Med dette får man lagt trafikken utenom tettstedet Flatval og lagt trygg skoleveg.

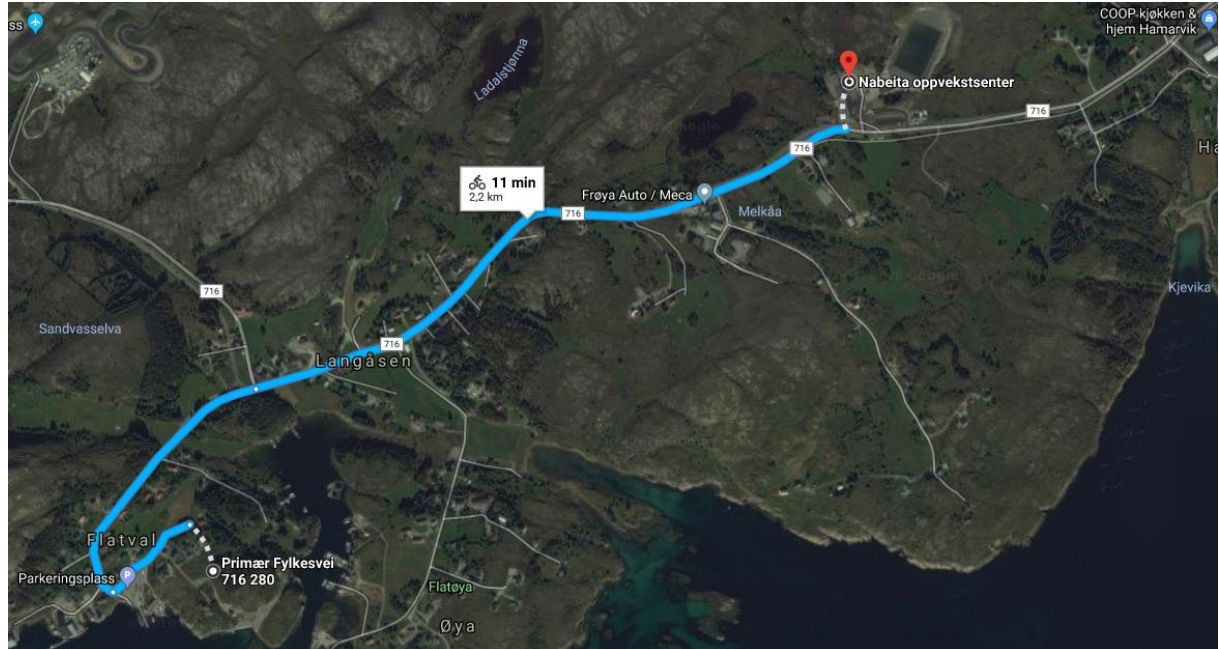


Fig.: Skoleveg til Nabeita oppvekstsenter.





### 3.12.4. Føringer fra oppstartsmøte

Frøya kommune uttalte følgende utredningsbehov ved oppstartsmøtet:

Merknader:

- Stedstypisk arkitektur – Enkeltbygg:

*Valg av utbyggingskonsept må tilpasses stedet og begrunnes i de kvaliteter og utfordringer området har. Høyde og utnyttelse skal være lik øvrig bebyggelse. Uterom for boligene bør utformes sentralt i planområdet slik at det er skjermet for støy, støv, biltrafikk og det må påses at uterommene får gode interne forbindelser.*

- Siktlinjer – fjern og nærvirkning:

*Bebyggelsens virkning skal beskrives og visualiseres gjennom perspektivtegninger og illustrasjonsplan. Tiltakets synlighet i nær- og fjernvirkning.*

- Skjæringer inn imot LNF område bør reduseres i størst mulig grad. Planområde skal avgrenses og tilpasses terreng mot LN

- Vann, avløp og overvann:

*Det skal vedlegges plan for overvannshåndtering i VA-plan. Ønsker primært fordrøyning ut i terreng. Når tomtene planeres vil terrenget tas ned for mye av strengen og utfylling kommer på noe. Planert flate få kantgrøft mot berg og tilsig fra gårds plass og fra haugen vil ledes der for så å renne langs fylling og ned langs denne til den havner i vegggrøft omtrent der bekken slutter i dag. Slik vil vannet få en ny flomvei. Det er dog så lite at det ikke er særlig mer enn det som kommer fra tomta. Må være tilstrekkelig slokkevannskapasitet,. Det må lages en overordnet VA-plan som følger reguleringsplanen til behandling*

- Hamarvik vannverk er eier av vann i område

- Trafikale forhold/ trafiksikkerhet/adkomst:

*Veiføringer må tilpasses eksisterende trase eller legges om. Veitrase vist i skisser oversendt 06.04.18 er godkjent*

- Sosial infrastruktur (barnehage, skole mm.):

*Avstand og tilkomst til skole/barnehage skal beskrives. Trafiksikkerhet til skolebuss eller for gående fra planområde beskrives.*

- Kollektivtrafikk:

*Adkomst og tilgang på kollektivtransport skal beskrives. Nærmeste bussholdeplass ligger*

- Behov for Trafokiosk må avklares med Trønder Energi.

- Renovasjon: Håndtering og egnede plasser. Beskrives i planforslaget.



## 4. OMRÅDEBESKRIVELSE

### 4.1. Beliggenhet

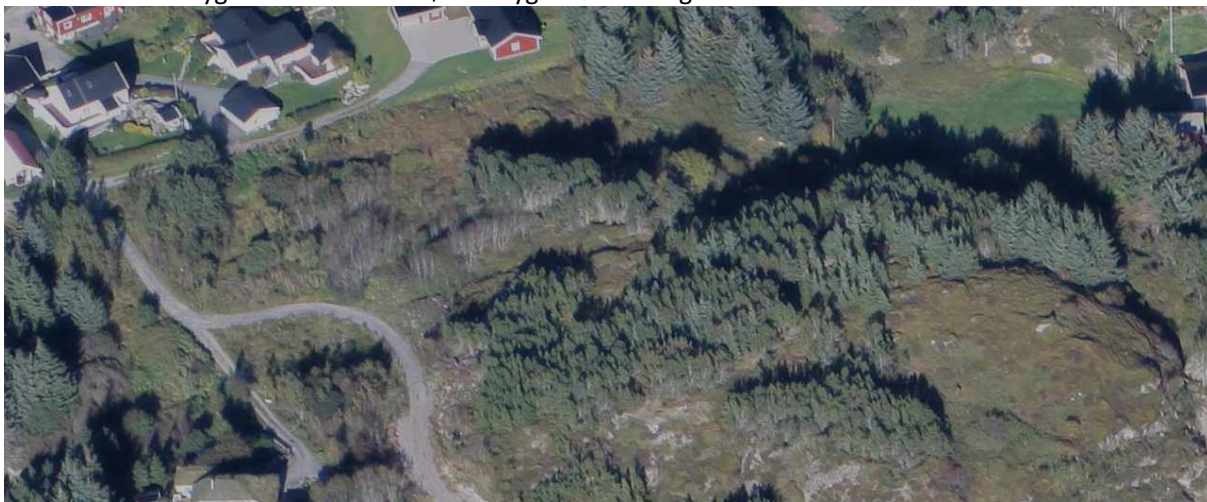


Fig.10: Planområdet med omgivelser

Planområdet ligger sørøst på Flatval innenfor Hamnhaugen. Se for øvrig pkt. 1.3.1 s.3-4.

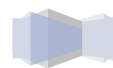
### 4.2. Eksisterende bebyggelse

Området er ubebygd. En tomt er omsøkt utbygd mellom vegene nederst i området.



### 4.3. Omkringliggende bebyggelse

Nærmeste bebyggelse er frittliggende småhus i tre med saltak i 1-2 etasjer.





#### 4.4. Veg- og trafikkforhold, trafikksikkerhet

Felles veg i området er bygd som 3-3,5 m bred grusveg og har pr i dag liten trafikk til en bolig, to fritidsboliger samt småbåthavn og ei brygge i regulert men lite utviklet næringsområde «forretning». Trafikkfare internt i området må anses som proporsjonalt lav med trafikken. Det vil være viktig å regulere frisiktsoner ved kryss.

Skoleveg er under utbedring med gang- og sykkelveg og omlegging av FV716 mellom Nabeita oppvekstområde og Frøya Kystflyplass /Se pkt.3.12.3 Trafikksikkerhetsplan).



Skoletransport løses i dag med buss. Busslomme ligger 250 m fra planområdet.

#### 4.5 Trafikkulykker:

Det er ikke registrert trafikkulykker i planområdet eller på veg fram til der skolebussen vender på parkeringa ved det gamle fergeleiet.

Det igangsatte vegprosjektet med utbedring av FV 716 mellom Nabeita oppvekstsenter og Frøya Kystflyplass er imidlertid et trafikksikkerhetstiltak da det her har vært ulykker. Se ellers pkt.3.12.3 ad trafikksikkerhetsplan og nevnte prosjekt.

#### 4.6. Avstander/transportbehov:

##### 4.6.1 Skoleveg

###### Barneskole:

Nabeita Oppvekstsenter ligger 2,2 km fra planområdet, 11 min med sykkel. Oppvekstsenteret har barneskole og barnehage.

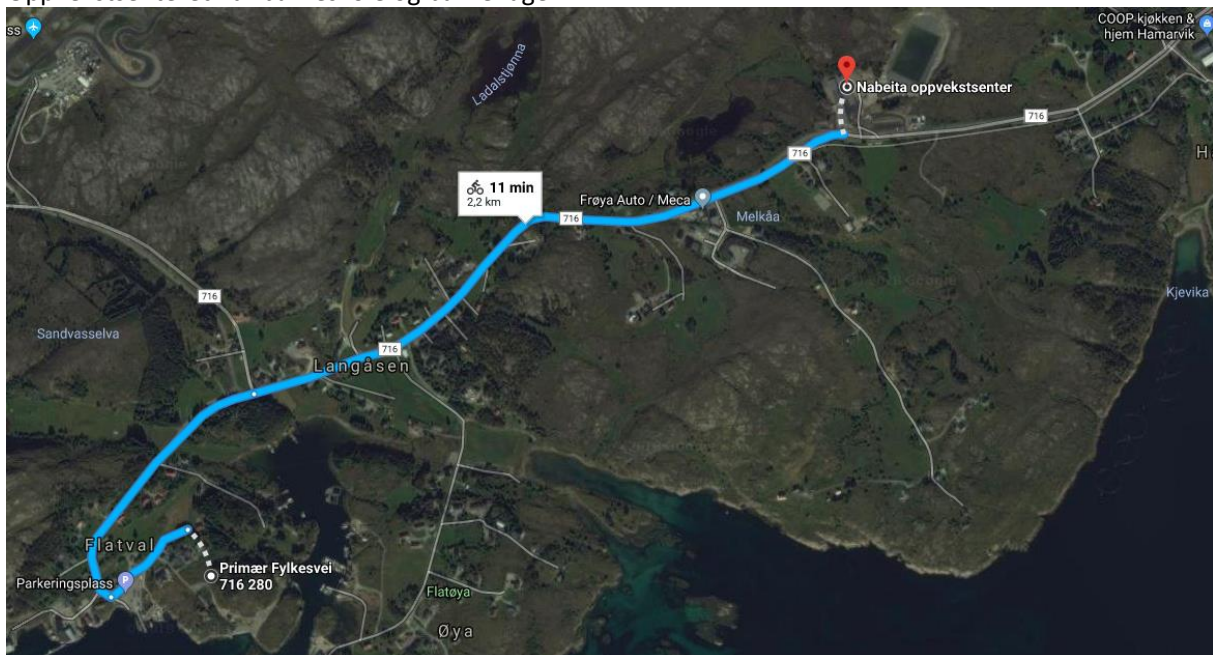


Fig.16: Oversiktskart for nærmeste skole/barnehage: Kilde Google MAPS

### Barn- og ungdomsskole

Sistranda barne- og ungdomsskole ligger 7,5 km fra planområdet, 10 min med bil.



Fig.17: Holdeplass Flatval og skoleveg til Sistranda barne- og ungdomsskole.

### Videregående skole:

Guri Kunna videregående ligger på Sistranda, 7,6 km fra planområdet, 10 min med bil, 30 min med sykkel.

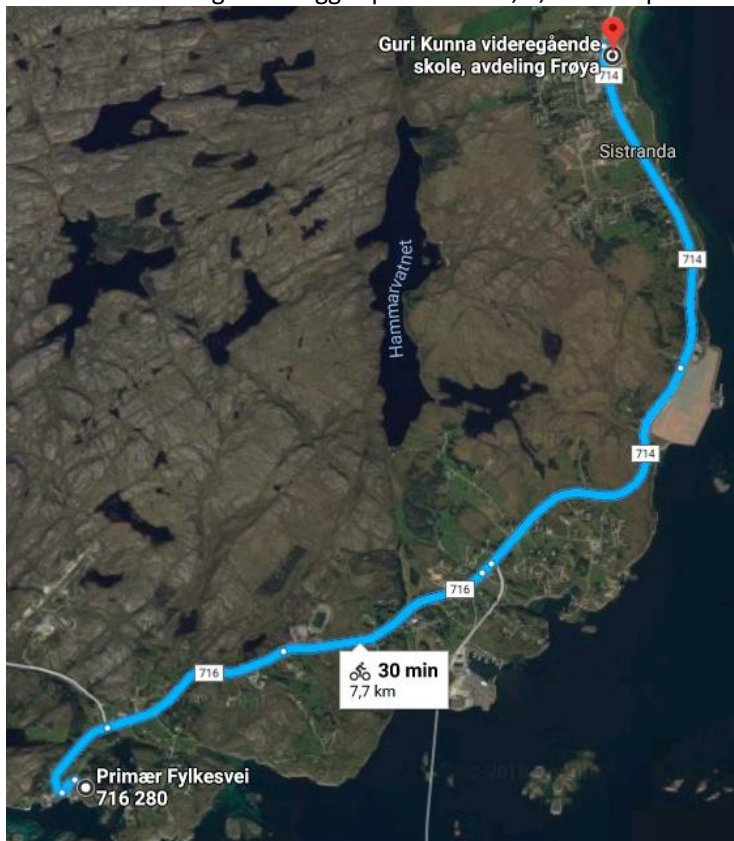


Fig.18: Skoleveg til videregående skole





## 4.6.2 Service

Post i butikk, bank mm finner en på Sistranda, ca. 7,5 km fra planområdet, 10 min i bil.

## 4.6.5 Kollektiv tilbud

Skoleskyss ved busstransport

Boreal ved Driftsleder for Trøndelag opplyser at stoppestedene derfor varierer etter hvor det er barn til enhver tid. På Flatval snur bussen på det gamle fergeleiet, se fig.17. Deretter plukkes barna opp i hver avkjørsel langs vegen av hensyn til trafikksikkerheten da at vegen er så smal. Noen ganger kjører bussen litt att og fram der for å få med barn fra begge sider av vegen. Kommunen betaler Boreal litt ekstra for dette.

På spørsmål om det er tilfredsstillende vendemulighet og busstopp så opplyses at det er svært liten trafikk så det går greit. Ellers opplyses at det kunne vært gjort noe med oppstabilede paller mot fergeleiet ved vendeplassen men dette er ikke et direkte hinder for skoleskyssen. Fram i tid vil det fortsatt bli aktuelt med skoleskyss, selv med omleggingen av fylkesvegen og byggingen av gang og sykkelvegen til Nabeita. Dette pga. av de minste barna til barneskolen.

## 4.7. Naturgrunnlag

### 4.7.1 Grunnforhold:

Planområdet har tynt humus-/torvdekke, normalt 0,2-0,5 m over berggrunn men kan lokalt være tykkere. Fjellblotninger opptrer hyppig innen slike områder.

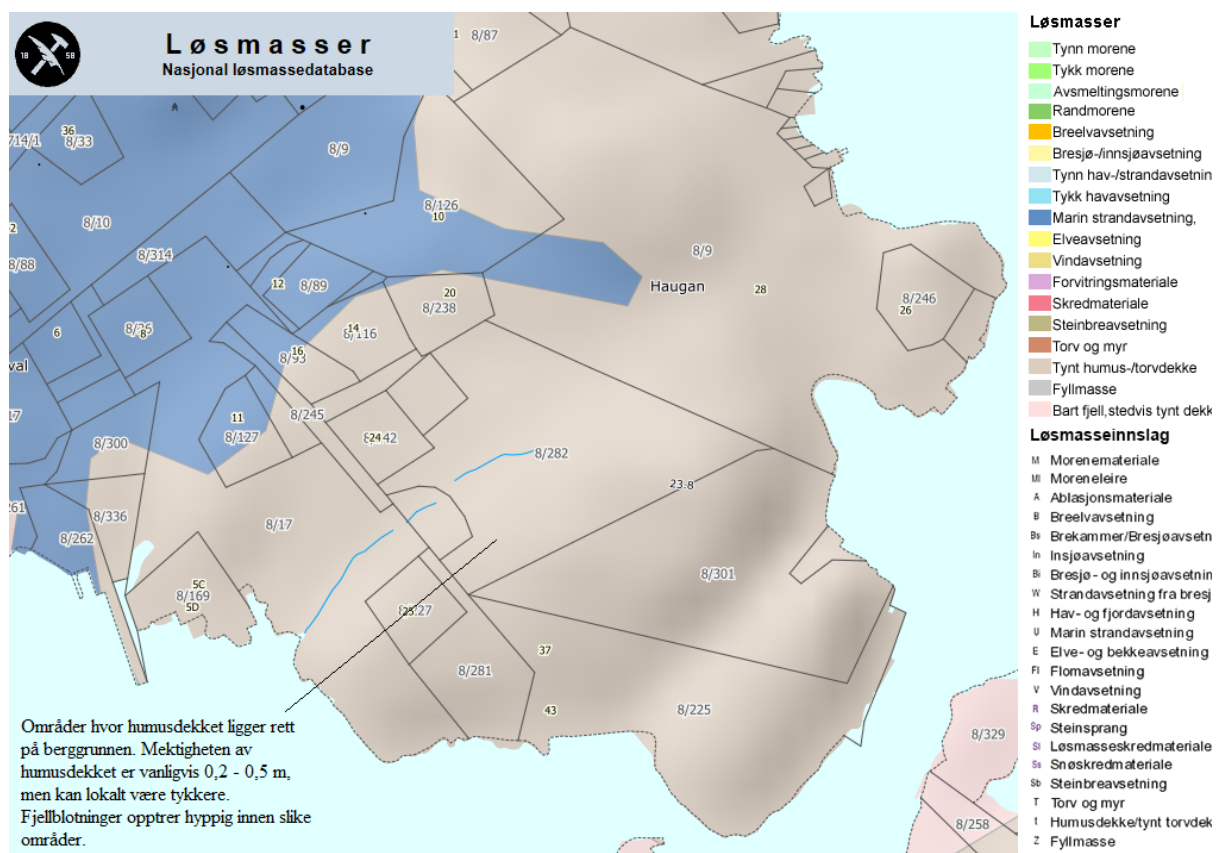


Fig.19: Løsmassekart fra NGU. Kilde: Nasjonal løsmassedatabase.

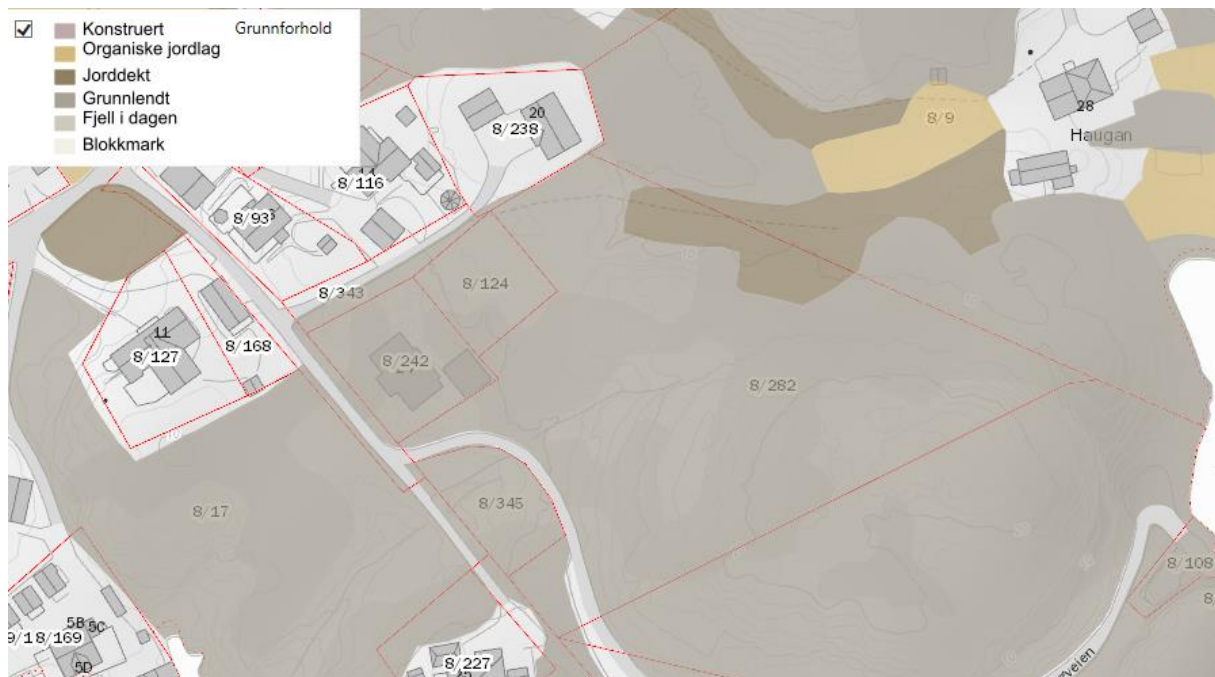


Fig. 20: Kart grunnforhold. Kilde:Naturbase.

#### 4.7.2 Faresoner



Figur 21: Faresonekart fra NVE. Kilde: NVE Atlas

(Det er ikke kartlagt naturfare (ras/flom fare) innen planområdet. (Blå soner utenfor planområdet er aktsomhetssone flomfare) For radon se pkt. 4.10.2.





#### 4.7.3 Friluftsområder:

Nærmeste friluftsområde er Hamnehaugen der deler av regulert friluftsområde befinner seg innenfor planområdet. Mot sørøst og vest er friluftområdet avskåret mot sjøen av regulert næringsområde.



Fig. 21. Nærmeste friluftsområde er Hamnehaugen.

#### 4.7.3 Topografi:

Landskapet i planområdet er kupert og danner en rygg/vannskille mellom Hamnhaugen og grense mot nordvest. Høydemessig er terrenget mellom kote 7 midt på vestre grense og 23 moh på toppen av Hamnhaugen. Jordsmonnet har et humusdekke av varierende tykkelse, normalt 0,2-0,5 m. Planområdet er solrikt og høydedraget byr på gode utsiktsmuligheter.



Figur 22: 3D skråfoto av planområdet sett fra nord. Kilde: Frøya kommune.





## 4.8. Renovasjon

Renovasjon ivaretas av HAMOS.

Forskrift for husholdningsavfall angir bla. følgende krav til veganlegg og henteplasser:

### § 9. Plassering av oppsamlingsenhetene

Alle oppsamlingsenheter må plasseres på et plant underlag, og slik at de ikke gir hygieniske ulemper eller er til annen sjenanse for andre, verken ved oppbevaring eller i forbindelse med tømning. Det er anledning til å inngå avtale med nabo(er) om deling av en eller flere oppsamlingsenheter. Dette må avtales med kommunen og det gis reduksjon i avfallsgebyret ved slik nabodeling. Størrelsen på oppsamlingsenhetene bestemmes av kommunen etter hvor mange som inngått avtale om bruk av felles oppsamlingsenheter. Oppsamlingsenheten eller avfallssekker klargjort for henting skal plasseres åpent slik at avstanden til kjørbare veg på tømmedagen ikke overstiger 5 meter, målt fra vegkanten. Ved tvilstilfeller fastsetter kommunen fra hvilket punkt avstanden skal regnes fra. Kommunen kan ved skifte av innsamlingsutstyr fastsette nye krav til henteavstand. Kommunen kan mot et pristillegg inngå avtale om å hente avfallet lengre fra kjøreruta. Enheten skal plasseres slik at renovatøren er sikret mot forulempinger fra husdyr. Dersom plasseringen av en oppsamlingsenhet utgjør en skaderisiko, forringer renovatørens arbeidsmiljø eller medfører andre ulemper, kan kommunen kreve at enheten omplasseres. Vinterstid skal adkomsten være rydda og om nødvendig sandstrødd. Den som samler inn avfall på vegne av kommunen skal utføre tømningen i tidsrommet mellom kl. 06.00-21.00.

### § 10. Krav til kjørbare veg

I hovedsak skal det kjøres etter offentlig veg, kjøring av private veger kun etter avtale. Som kjørbare veg regnes offentlig og privat veg som tilfredsstillende kravet til kjørbarehet for renovasjonsbilen sommer og vinter. Vurdering av kjørbarehet etc. baseres på Statens Vegvesens kjøretøytype «L». Vegen må ha tilstrekkelig bæreevne, ha kjørebanebredde på minimum 3,5 meter og fri høyde på minimum 4,0 meter i hele vegens bredde. Samtidig må det bo minimum 2 abonnenter langs vegen og det må være tilfredsstillende snuplass, utenom gårdsplassen, i nærheten av siste abonnent. Abonnentene er ansvarlig for vedlikehold, brøyting og strøing av private veger som omfattes av kjøreruta. Brøyting og sandstrøing må skje så tidlig at vegen er klar til renovatøren kommer.

### Kommentar:

Ut fra forskriften kreves snuplass for lastebil utenom gårdsplasse i nærheten av siste bolig (avfallshentepunkt som skal være maks 5 m fra vegen). Nærhet her antas definert tilsvarende regelen gjerne er for avfallshenting ellers rundt om i landet. Dvs. at man forutsetter at det ikke skal rygges lenger enn ca. 30 meter i forbindelse med vending/henting. Et felles avfallshentepunkt innen 30 m fra vendeplasse skulle dermed være akseptabelt.

## 4.9. Barns interesser

Området har ikke vært opparbeidet men barna har nytte av snarveg/tråkk over området på veg til skolebuss.

### Vurdering av barns interesser:

- Opprettholdelse av snarveg/tråkk gjennom området
- Behov for arealer til lek og uteopphold.  
Her vil en sentral nærlekeplass for de minste være tilstrekkelig. Det vil være positivt om denne kan legges til stisystem for snarveg og evt. stier til friluftsområdet. Om det mangler kvartalslek/balløkke for større barn på Flatval så er dette allerede regulert på annet sted. Tilrettelegging av stier/veger for stigningsgrader tilpasset bevegelsehemmede vil være vanskelig pga. terrenget og høydeforskjellene.
- Trygghet for trafikk og annen fare. Sikre gode siktforhold langs veg og terreng mot fall.



## 4.10. Miljøbelastninger

### 4.10.1 Støy:

For behandling av støy i saken gjelder T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Krav til maks utendørs støynivå ved etablering av boliger er =  $L_{den}=55dB$  (Gul støysone).

Frøya Transportsenter AS opplyser følgende:

Vår eiendom gnr. 8 bnr 300/262/336 er regulert til industriområde.

Denne eiendommen driver bl.a. utleie av liggekai, som medfører noe støy i forbindelser med at båter ligger der, og at det i tillegg losses og lastes ved kai.

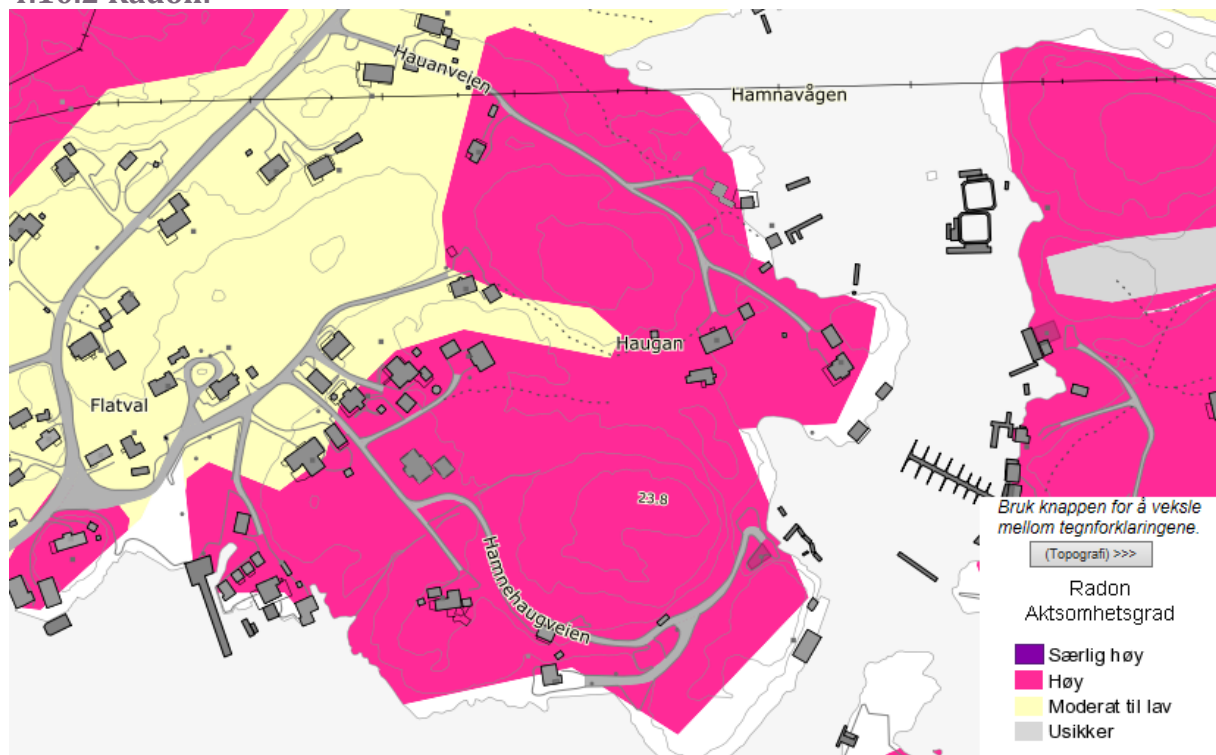
#### Vurdering vegtrafikk:

- Det er svært lite trafikk i området. Støy fra vegtrafikk ikke vil kunne nå grenseverdier som krever støytiltak i området. Beregning av støynivå anses ikke nødvendig.

#### Vurdering havnestøy:

- Kilden ligger 80-150 m unna, delvis med mellomliggende terreng. Ut fra aktiviteten må dette anses som akseptabelt.
- Juridisk sett kan planendringen heller ikke regulere støynivå og driftstider i havna da endringen ikke omfatter næringsarealene.

### 4.10.2 Radon:



Figur 23: Aktsomhetskart Radon. Kilde: NGU.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gir økt risiko for lungekreft. Den anbefalte tiltaksgrensen er på  $100 Bq/m^3$ . En norsk studie viser at 10 prosent av boligene bygget på alunskifer har radonkonsentrasjon over  $1000 Bq/m^3$  per kubikkmeter inneluft ( $Bq/m^3$ ).

#### Vurdering radon:

Boliger vil oppføres med radonsperre som standard. Sikring mot radongass kreves iht. TEK17 § 13-5. Det trengs slik ingen egen reguleringsbestemmelse om dette.



## 4.11 Helse

### Områdeforutsetninger:

Med unntak for radonfare er her ikke særlig risikoutsatte forhold av betydning for helse.

Trafikken er lav der gangtrafikk går til busstopp, byggegrunnen er sikker og området er ikke utsatt for ekstern påvirkning av helsemessig betydning.

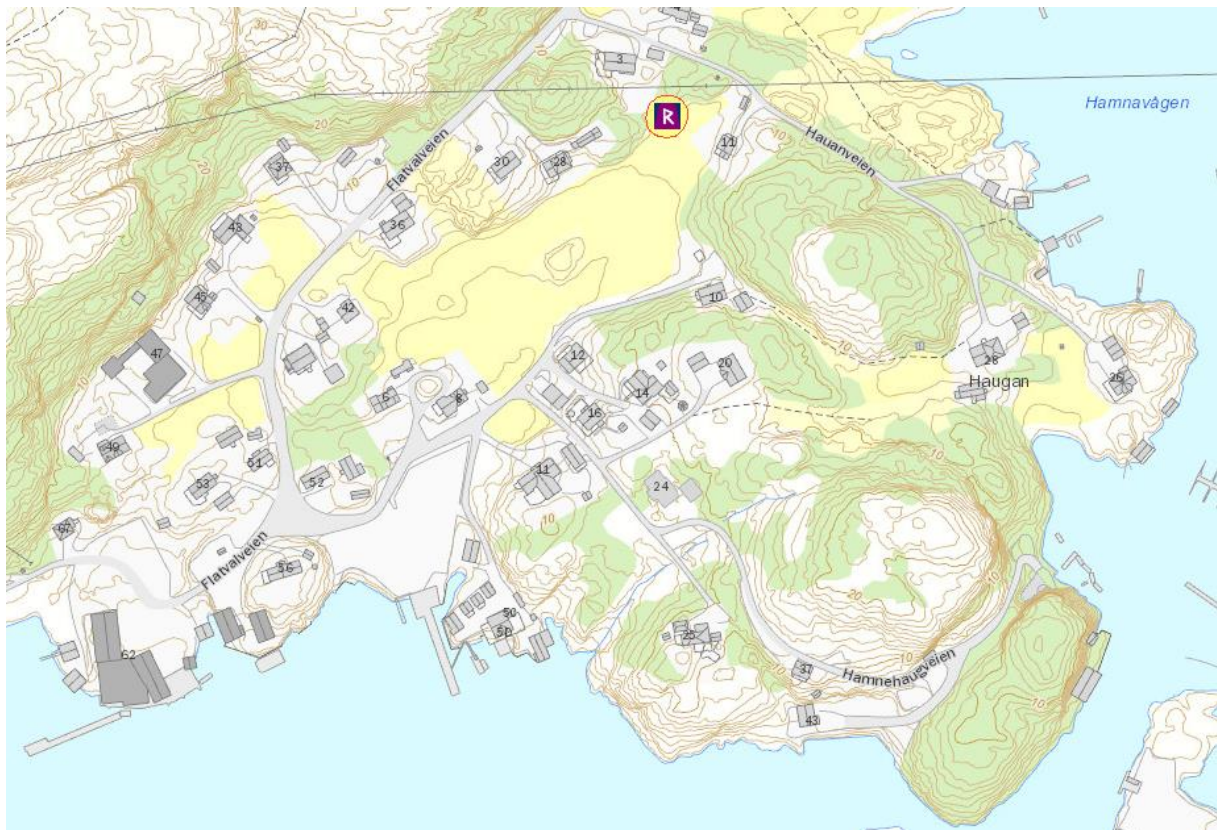
På grunn av kupert terreng må terrengtiltak påregnes for etablering av byggetomter. Skjæringer og lignende må sikres mot fallfare.

### Avstander redning:

- Ambulanse Midt-Norge, Sistranda: 7,4km – 10 min (via FV716 og FV714)
- Legevakt, Sistranda: 7,4km – 10 min (via FV716 og FV714)
- Hitra Legekantor, Fillan: 23,4km - 25 min (via FV716 og FV714)
- Legesenteret Molde: 266km – 4t 32 min (Via FV716, FV714 og E39)
- Brannstasjonen på Siholmen: 8,4 km -12 min (via FV716 og FV714)

## 4.12 Verneinteresser:

Det er ikke registrert kulturminner innen planområdet jf. Riksantikvaren.



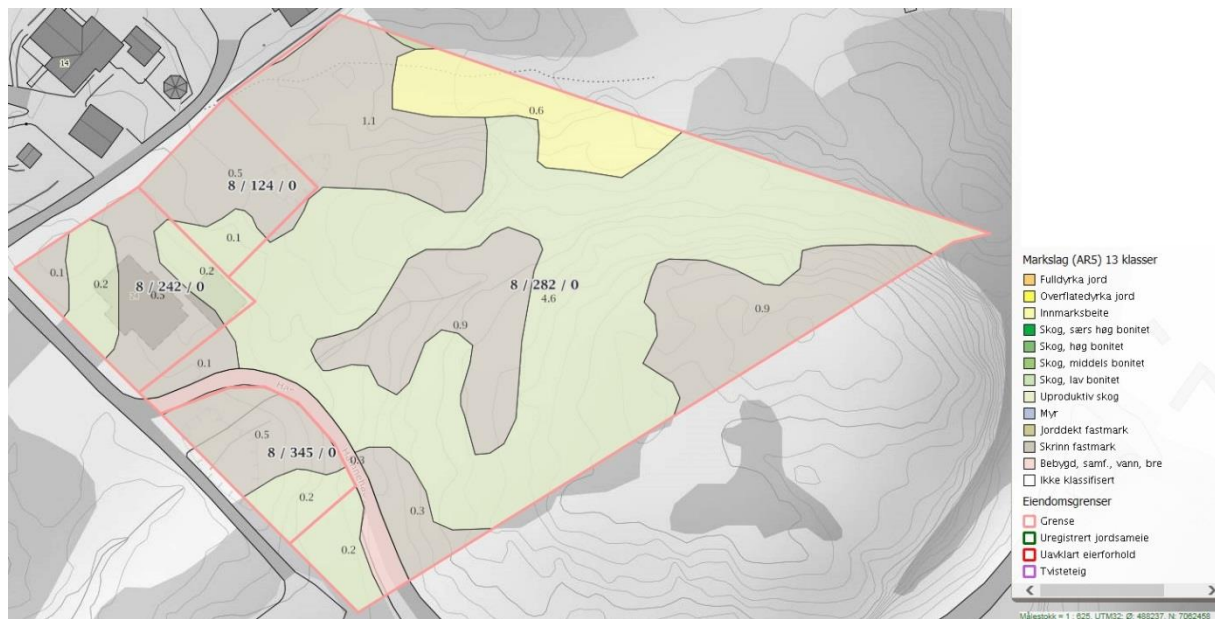
Figur 24: Kart kulturminner. Kilde: Riksantikvaren, Kulturminnesøk





## 4.13 Naturressurser (jordbruk, skogbruk, reindrift m.m.)

Planen vil ikke medføre omdisponering av dyrket mark. Temaet er mindre relevant da området allerede er regulert til bolig og friluftsområde.



Matrikeln...	Teig...	Eier... teig	Full... jord	Ove... jord	Inn... beite	Skog... høy bon	Skog... høy bon	Skog... middels	Skog... lav bon	Upr... skog	Myr	Jord... fastmar	Skrinn fastmar	Beb... vann, b	Ikke klassifis	Sum grunneiend
<b>5014-8/282: Arealstatistikk (dekar)</b>																
5014-8/282	1 av 1	M	0	0	0.6	0	0	0	0	4.8	0	0	3.3	0.3	0	9
<b>SUM:</b>	<b>1</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.3</b>	<b>0.3</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
<b>5014-8/124: Eiendom lagt til (dekar)</b>																
5014-8/124	1 av 1	M	0	0	0	0	0	0	0	0.1	0	0	0.5	0	0	0.6
<b>SUM:</b>	<b>1</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.6</b>
<b>5014-8/242: Eiendom lagt til (dekar)</b>																
5014-8/242	1 av 1	M	0	0	0	0	0	0	0	0.4	0	0	0.6	0	0	1
<b>SUM:</b>	<b>1</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>5014-8/345: Eiendom lagt til (dekar)</b>																
5014-8/345	1 av 1	M	0	0	0	0	0	0	0	0.2	0	0	0.5	0	0	0.6
<b>SUM:</b>	<b>1</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.6</b>
<b>SUM</b>																
Jordregiste...	4		0	0	0.6	0	0	0	0	5.5	0	0	4.9	0.3	0	11.2
<b>SUM:</b>	<b>4</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.9</b>	<b>0.3</b>	<b>0</b>	<b>11.2</b>

Figur 25: Markslagskart og tabell. Kilde: [NBIO Gårdskart](#)



## 4.14 Naturmangfold med vannmiljø

Kommunen opplyser i oppstartsmøtereferat:

*Biologisk mangfold – Miljøfaglige vurderinger/Naturmangfoldloven:*

- Det foreligger ikke registreringer på viktig flora eller fauna i planområdet. Det er registrert kritisk truet art ask og platanlønn nord i område.
- Mest sannsynlig så vil ikke bekk ha noen betydning for biologisk mangfold, men når/hvis bekken blir berørt så er det bare viktig at det vist til en vurdering fra dere på konsekvenser.

### **Kommentar Ask og platanlønn:**

Platanlønn er et alvorlig konkurrerende treslag til ask i skog. Platanlønn er svartelistet mens Ask er kritisk truet pga. sykdom og har i det siste blitt rødlistet.

Ask og platanlønn er ikke registrert innenfor planområdet men vist 150 m nordvest for plangrensen jf. søk i artsdatabanken. (Stedsnavn: Flatval, bak huset til organist Hjalmar Flatval) Nevnte trær berøres ikke av planen og er slik ikke relevant.

**Artskart**  
ARTSDATABANKEN

Vis utvalg Vis alt Original

[1/4] ▶▶

### Ask

*Fraxinus excelsior* L.

Rødlistet

RE CR EN **VU** NT DD LC

Truet


▼ Taksonomi

Populærnavn: Ask  
Artsgruppe: Karplanter  
Vit. navn: Fraxinus excelsior  
Autor: L.

▼ Funnopplysninger

Funn dato: 16. jul 2004  
Finner/samler: Rune Aae  
Artsbestemt av: Rune Aae  
Validert: Nei  
Funn type: Belagt funn  
Bilde(r): Nei  
URL:

Fig.26: Lokalitet for Ask. Kilde: Artskart. (Blå ring viser presisjon 71 m for registrering)



## Artskart

### Platanlønn

*Acer pseudoplatanus* L.

Fremmedart

SE

HI

PH

LO

NK

Svartelistet

▼ Taksonomi

**Populærmavn:** Platanlønn

**Artsgruppe:** Karplanter

**Vit. navn:** *Acer pseudoplatanus*

**Autor:** L.

▼ Funnopplysninger

**Funndato:** 16. jul 2004

**Finner/samler:** Rune Aae

**Artsbestemt av:** Rune Aae

**Validert:** Nei

**Funntype:** Belagt funn

**Bilde(r):** Nei

**URL:**

▼ Georeferanse

**Koordinatpresisjon (m):** 71

▼ Sted


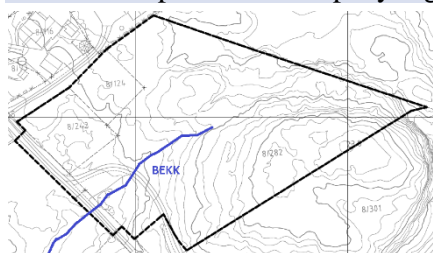


Fig.26: Lokalitet for Platanlønn. Kilde: Artskart. (Blå ring viser presisjon 71 m for registrering)

Bekken er i praksis en knapt synlig bekk av liten betydning for vannmiljø eller naturmangfold.



Dvs. ikke annet enn som overvannssystem. Den begynner sentralt i området og faller over en avstand på 70 m 7 meter ned fra kote 14 moh., ned til kote 7, ved plangrense ved veg. Derfra renner den videre 60 m og ut i sjøen. Ved utbygging vil behovet for vannvei håndteres ved overvannssystem innen tomter samt grøfter i kant planert flate mot berg samt langs veg.

Naturtyper og arter:

Søk i [Naturbase](#) viser ingen viktige naturtyper eller registrert arter av noen forvaltningsinteresse.

Søk i [artsdatabanken](#) viser ingen registreringer innen planområdet.

#### 4.15 Samfunnssikkerhet – ROS analyse

Følger vedlagt som eget bilag. Analysen viser ingen særlige utfordringer.





## 4.16 Infrastruktur / tekniske anlegg:

### Vannforsyning

Hamarvik vannverk er eier av vannforsyningen i området og uttaler følgende:

Vedlagt er ledningskart. Hovedledningen er med dimensjon 6 tommer. Den går over til ei 4 toms ledning fra kum nr. 1 fram til det aktuelle området og avsluttes med kum nr. 2. Kummene har brannvannsuttak. Ledning med dimensjon 4 tommer er vist med stiplet linje på kartet da den ikke er målt inn. Inntegningen er derfor omtrentlig. Det statiske trykket antas å være på ca. 4 bar.

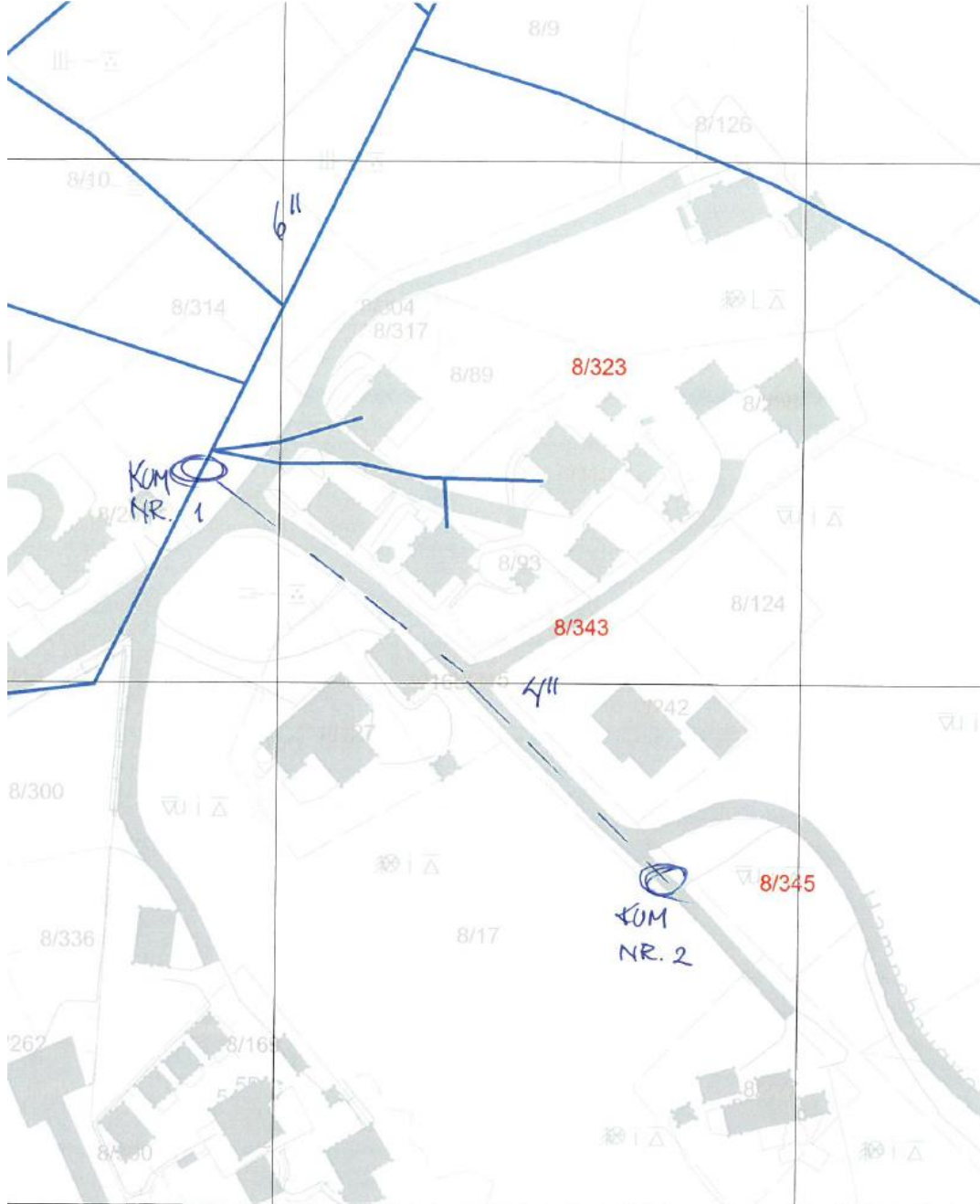
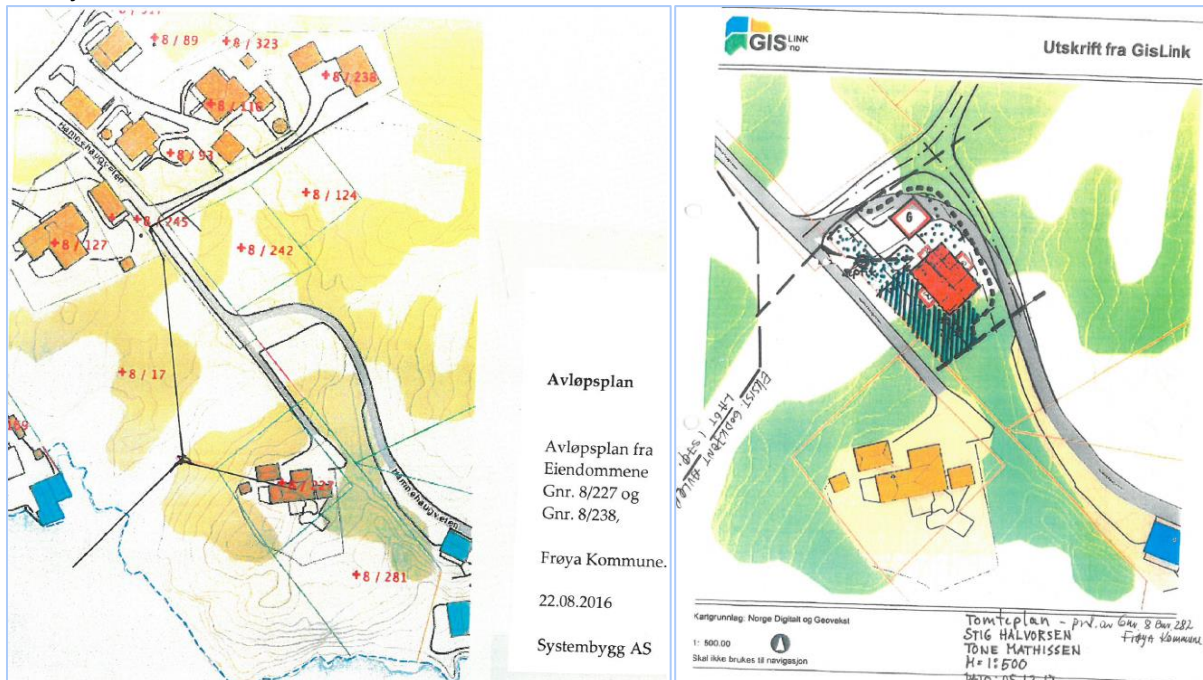


Fig. Ledningskart pr.15.6.2018 fra Hamarvik vannverk A/L



## Avløp:

### Situasjon:



Strøket har i dag utslipp via slamavskillere og felles ledning til sjøen. På denne ledningen er det koblet til 3 husstander samt gitt tillatelse til en ny. Denne planen foreslår 4 boliger til som kan tilknyttes. En har fått opplyst at ledningen er  $\varnothing 100$  og skal ha kapasitet til 20 boenheter. Ledningen har derved en restkapasitet på 16 boliger.

### VA-plan:

Jf. Referat fra oppstartsmøte kreves VA-plan som følger reguleringsplanen til behandling. Kommunens planavdeling ble i etterkant spurt pr telefon om ikke et krav om VA-plan i bestemmelsene kunne holde for å fremme regulerings forslaget. Svaret var at det var akseptabelt. Planen fremmes herved med slikt krav i bestemmelsenes § 7a.

Uttalelse fra kommunens VA-avdeling 6.6.18:

*Kommunen arbeider med planer om å etablere kommunalt avløp i området. Forutsatt politisk vedtak på etablering av et slikt anlegg, vil alle i området bli pålagt tilkobling til dette. Tidshorisont ca. 2021.*

*Hvis ikke dette blir aktuelt vil kommunen gå gjennom saneringsplanen for avløp i spredt bebyggelse foreslå strengere forskrifter for rensing av sanitært avløp for dette området. Dette med bakgrunn i ny klassifisering av resipientens sårbarhet. Et slikt pålegg vil tidligst bli utsendt om ca. 1 år med en frist på 1-3 år for etablering av anlegg.*

*Med bakgrunn i disse scenarioene vil kommunen som forurensningsmyndighet måtte gi nye utslippssøknader midlertidig utslippstillatelse hvis det ønskes å bruke en standard løsning med slamavskillere. Midlertidigheten vil da gjelde til kommunen pålegger eiendommen å tilknytte seg kommunalt avløpsanlegg eller etablere et anlegg med høyere rensegrad enn en vanlig slamavskiller.*

*Man kan unngå senere pålegg ved allerede nå å søke om etablering av f.eks. minirensanlegg som tilfredsstiller de nye rensekravene som vi vil foreslå (forutsatt politisk vedtak på dette). Det kan jo da være en stor fordel å etablere et fellesanlegg for flere nye og eventuelt eksisterende boliger.*



### Vurdering avløp:

Dagens anlegg for 4 be, kan best oppgraderes med minirenseanlegg lokalisert rett ved siste tilknytning (8/227) før utslippsledning til sjøen. Derfra er mulig å etablere avkjørsel for tømmebil og vedlikehold mens eksisterende utslippsledning beholdes. Imidlertid vil VA-planarbeid rundt dette kunne forsinke plan og utbygging. Det trekker andre parter inn i planleggingen.

Oppgradering kan prinsipielt gjøres som på skisse til høyre, evt med annen ledningstrase.



Forslagsstiller ser at det kan være noe usikkerhet om når nye renskrav vil komme så man ønsker her at:

- De nye tomtene kan utbygges med midlertidig utslippstillatelser og slamavskillere.
- Videre at planarbeid for VA-plan blir utført uavhengig av denne reguleringsplanen og bør foregå i regi av et avløpslag for relevante husstander som bekoster utredning og anlegg. Å kreve denne VA-planen nå, vil dytte kostnad over på forslagsstiller som disponerer kun 3 tomter, mens det er 10-11 totalt som vil trenge rensing og kan knyttes til. Det er ikke nødvendigvis en rask prosess å avklare.

Planen fremmes derfor uten bilag av VA-plan men følgende bestemmelse:

### § 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

#### a) Vann og avløpsplan:

*Området vil på sikt måtte tilpasse seg strengere renskrav for avløp og påregne krav om tilknytning til offentlig avløpsanlegg eller etablere privat felles minirenseanlegg.*

*Om husstandene innen planen skulle ønske privat felles anlegg, må eierne påregne at det vil bli krav om utarbeidelse av VA-plan for dette.*

*Inntil strengere krav om rensing foreligger kan det gis tillatelser til igangsetting av tiltak basert på midlertidige utslippstillatelser til eksisterende anlegg med slamavskillere.*

*Søknader om midlertidige utslippstillatelser skal dokumenteres med en enkel VA-plan som viser ledningstraseer med dimensjoner.*

### Overvann:

Forutsettes ledet til grunnen, via grøfter og ledninger til bekk ned til sjøen. Liten vannmengde og greit å løse.





### Kraftforsyning:

Trønderenergi uttaler at kraftnettet må oppgraderes, bla med bytte til større trafo. Forslaget betyr ikke behov for regulering av egne arealer til energianlegg eller sikringssoner for slike.

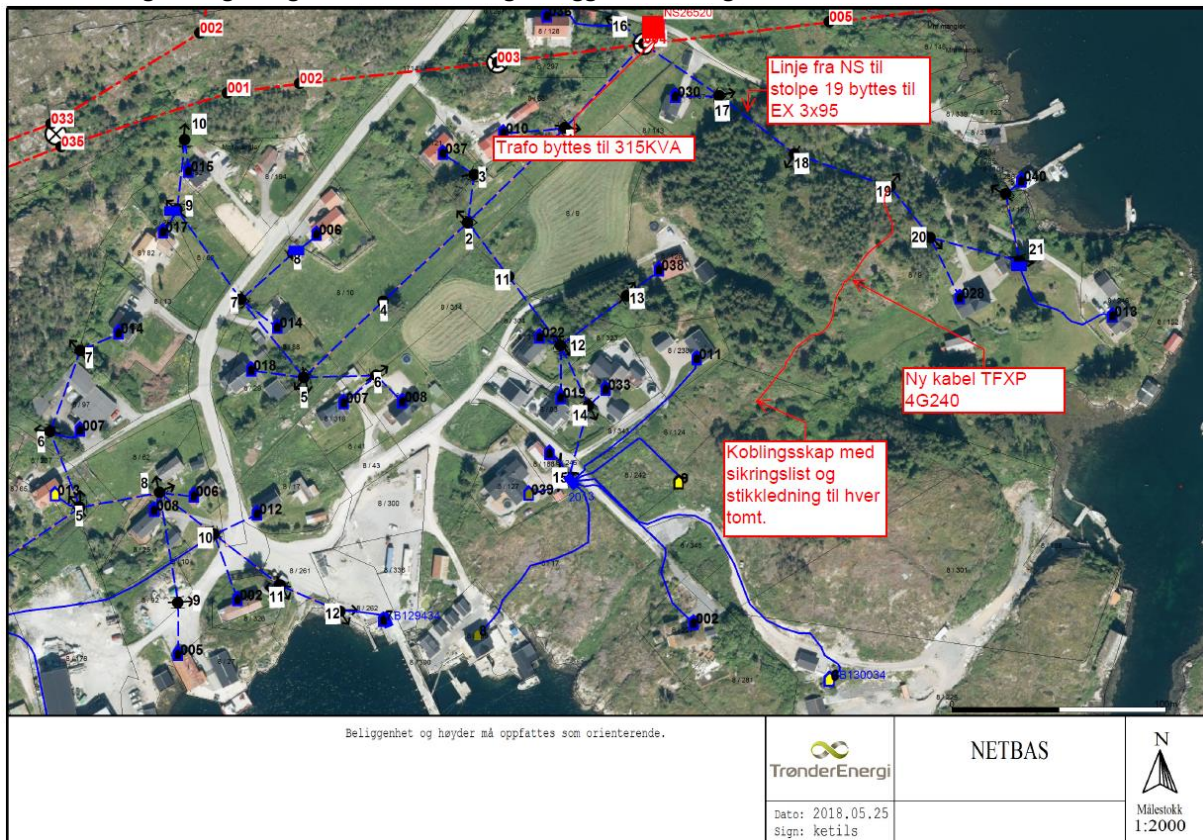


Fig. : Foreløpig forslag til oppgradering av kraftforsyning fra Trønderenergi.



## 5. PLANBESKRIVELSE

### 5.1. Plannavn og plan ID

Plannavn: Flatval gnr. 8, bnr. 282 m.fl.  
PlanID: 5014201801

### 5.2. Avgrensning av planområdet

Planområdet er på 11,318 daa Eiendommer som berøres er: 8/17, 8/124, 8/242, 8/281, 8/282

### 5.3. Plandokumenter

- Planbeskrivelse
- Reguleringskart i målestokk 1: 1000 A3
- Reguleringsbestemmelser
- Illustrasjonsplan
- Risiko og sårbarhets analyse

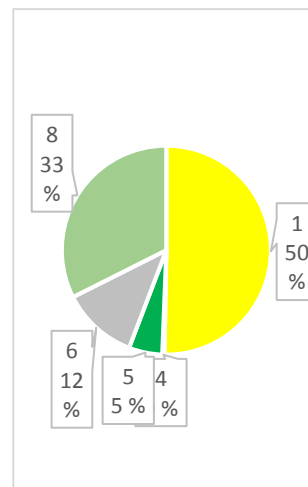
### 5.4. Vesentlige endringer i forhold til gjeldende planer

- Endring av 2,5 daa friluftsområde til bolig, lek og samferdselsformål. Friluftsområdet var opprinnelig på 12,5 daa og vil etter endring bli på 10 daa.

### 5.5. Arealfordeling i planen

RPAREALFORMÅL	FELTNAVN	EIERFORM	Daa	Delsum	Formål
1111	BFS1	3	0,729	5,692	Bolig
1111	BFS2	3	2,590		
1111	BFS3	3	2,373		
1550	f_BRE	2	0,037	0,037	Renovasjon
1610	f_BLK	2	0,587	0,587	Lek
2010	f_SV1	2	0,422	1,333	Veg
2010	f_SV2	2	0,911		
5130	LF	3	3,668	3,668	Friluftformål
			11,318		

Fig.: Arealoppgave reguleringskart.



### 5.6. Utbyggingsareal og antall boenheter

Planområdet måler 11,3 daa

Planen minus friluftsområdet (3,6 daa) og veg utenfor boliggruppen (0,6 daa) utgjør 7,1 daa.

Det reguleres 6 tomter for frittliggende småhusbebyggelse.

Utnytting:

Utbygging med kun eneboliger gir: 6 boliger/7,1 daa=0,85 bolig/daa.

To av tomtene er store nok til 2-manns boliger: 8 boliger/7,1daa=1,1 boliger /daa.



## 5.7. Plankart

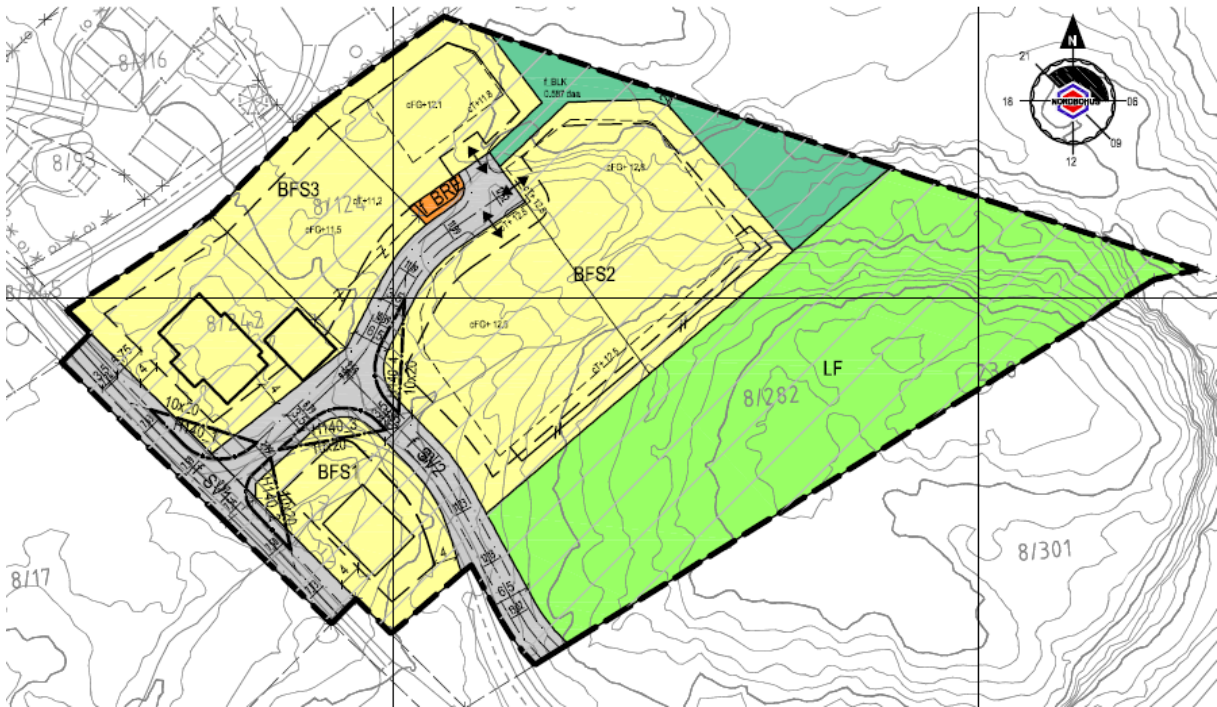


Fig.36: Forslag til reguleringsplan

## 5.8. Illustrasjonsplan (hvordan planområdet tenkes utbygd)

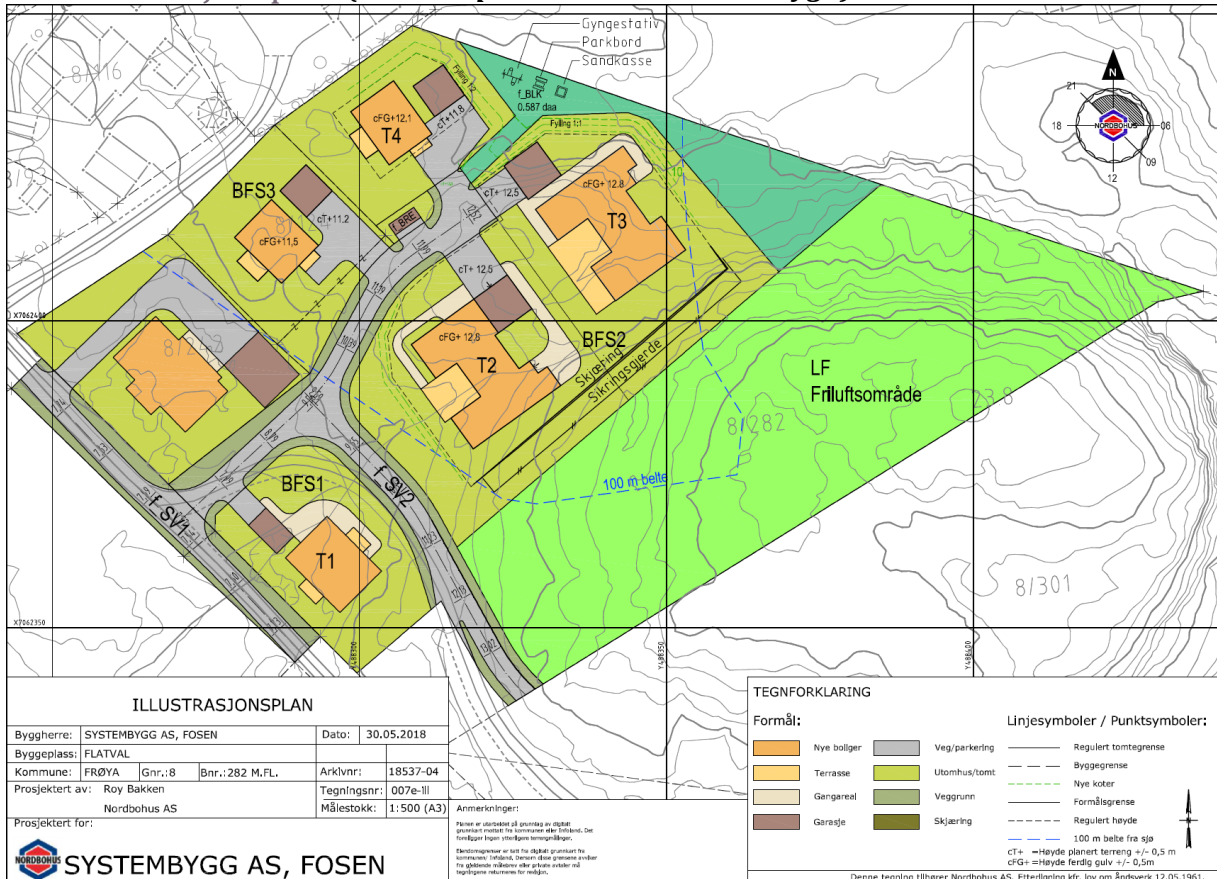


Fig.37: Illustrasjonsplan



## 5.9. Arkitektonisk utforming

Bestemmelsene åpner for saltak og pulttak for byggehøyder som er tilpasset dagens nabolag i inntil 2 etasjer. Eksempler på aktuelle boligtyper vist på illustrasjonsplan.

### Tomt 2 og 3: LYSTIG



Energimerking: B

Utleieenhet: Nei

Soverom: 4

Bruksareal (BRA): 262.00

Bebygd areal (BYA): 291.60

Største bredde: 19.60

Største lengde: 21.00

Primærrom: 194.60

Tomt: Flat

Takform: Saltak

Tegnet: 12 mai 2016

### Tomt 4: SANS



Energimerking: B

Utleieenhet: Nei

Soverom: 3

Soverom mulige: 4

Bruksareal (BRA): 149.30

Bebygd areal (BYA): 104.40

Nordbohus har og levert denne typen som passivhus/lavenergihus.

Største bredde: 8.50

Største lengde: 14.10

Primærrom: 135.30

Tomt: Flat

Takform: Saltak

Tegnet: 12 mai 2016

Fig.38 Illustrasjon: Aktuelle boligtyper brukt for tomt 2.3, og 4 vist med hovedfasader..





## 5.10 Illustrasjoner av nær og fjernvirkninger i landskapet



Fig.39: Observasjonspunkter illustrasjon av landskapsvirkninger. (M.Arch. Ingebjørg Krogstad)

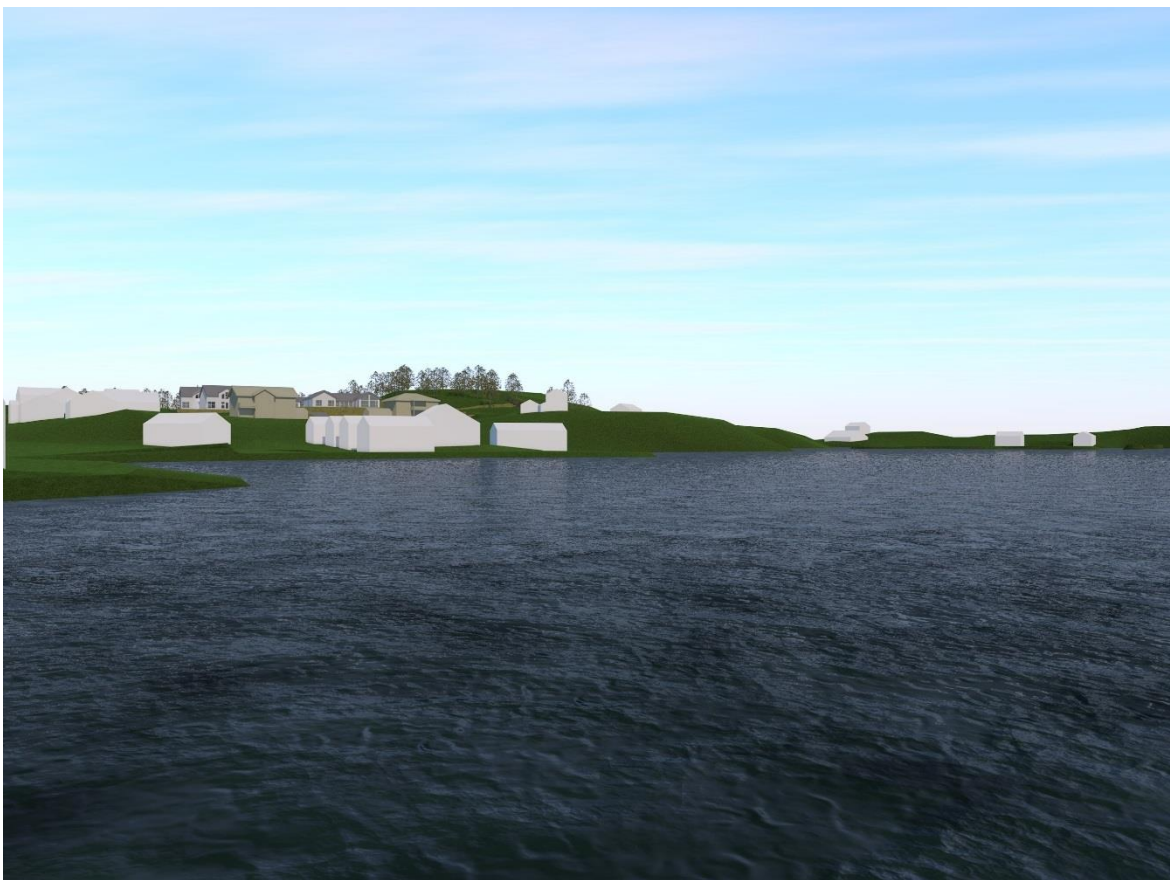
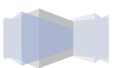
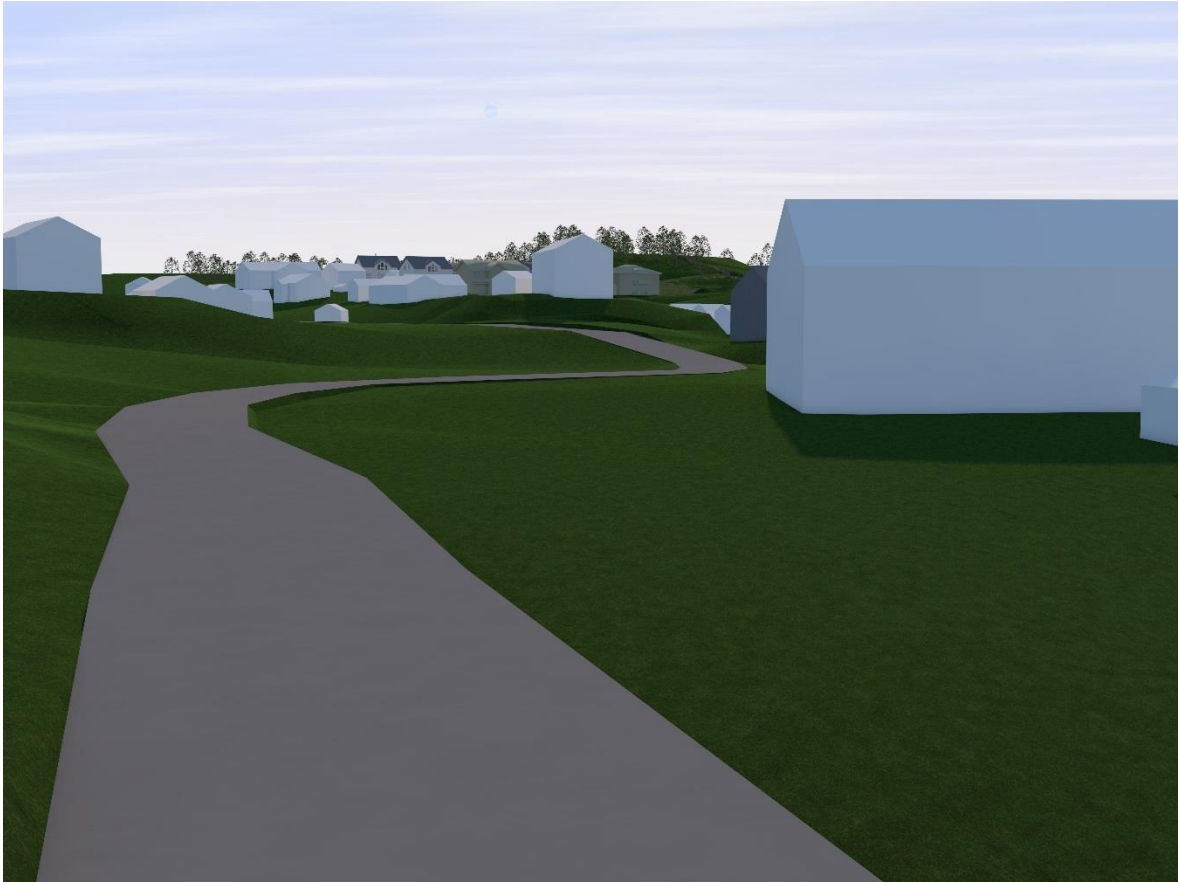
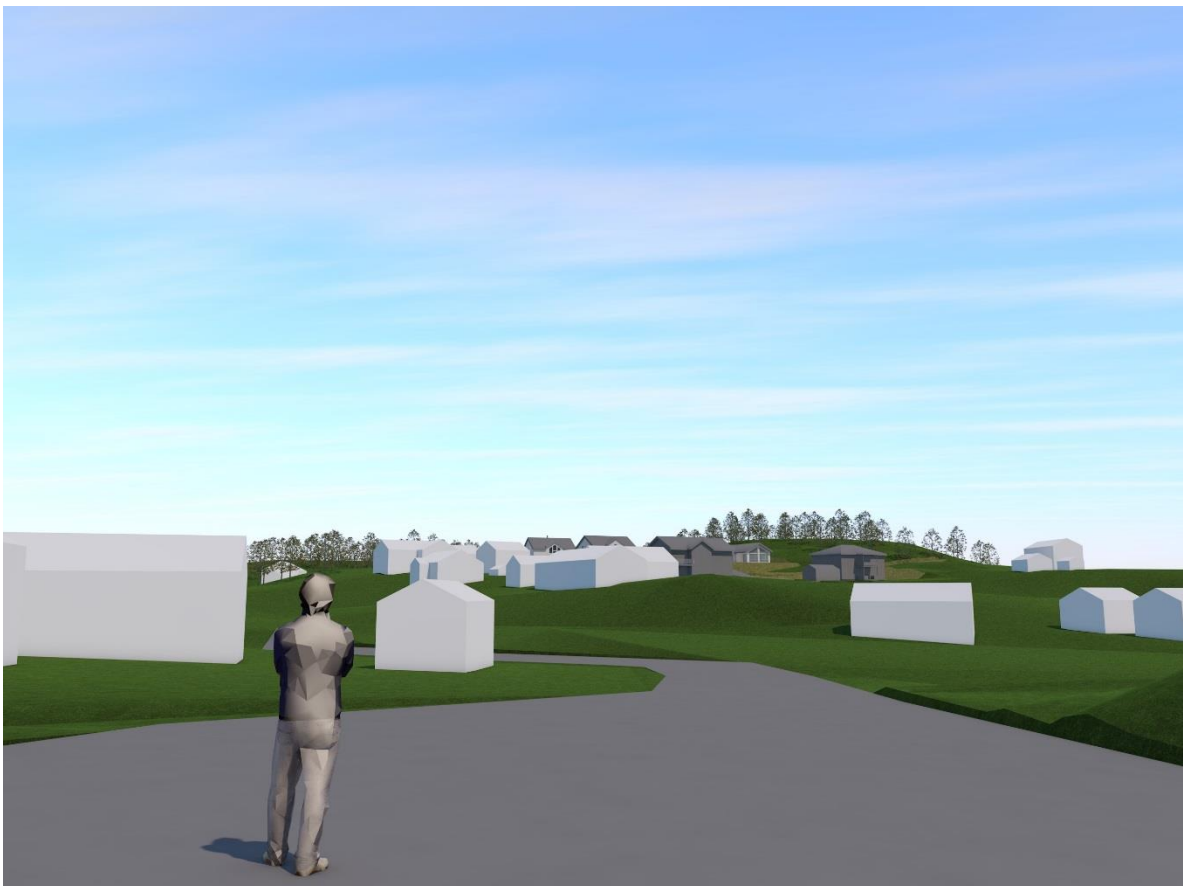


Fig.40: Illustrasjon a, fra sjøen i sørvest

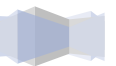




*Fig.41: Illustrasjon b, fjernvirkning fra veg i vest*



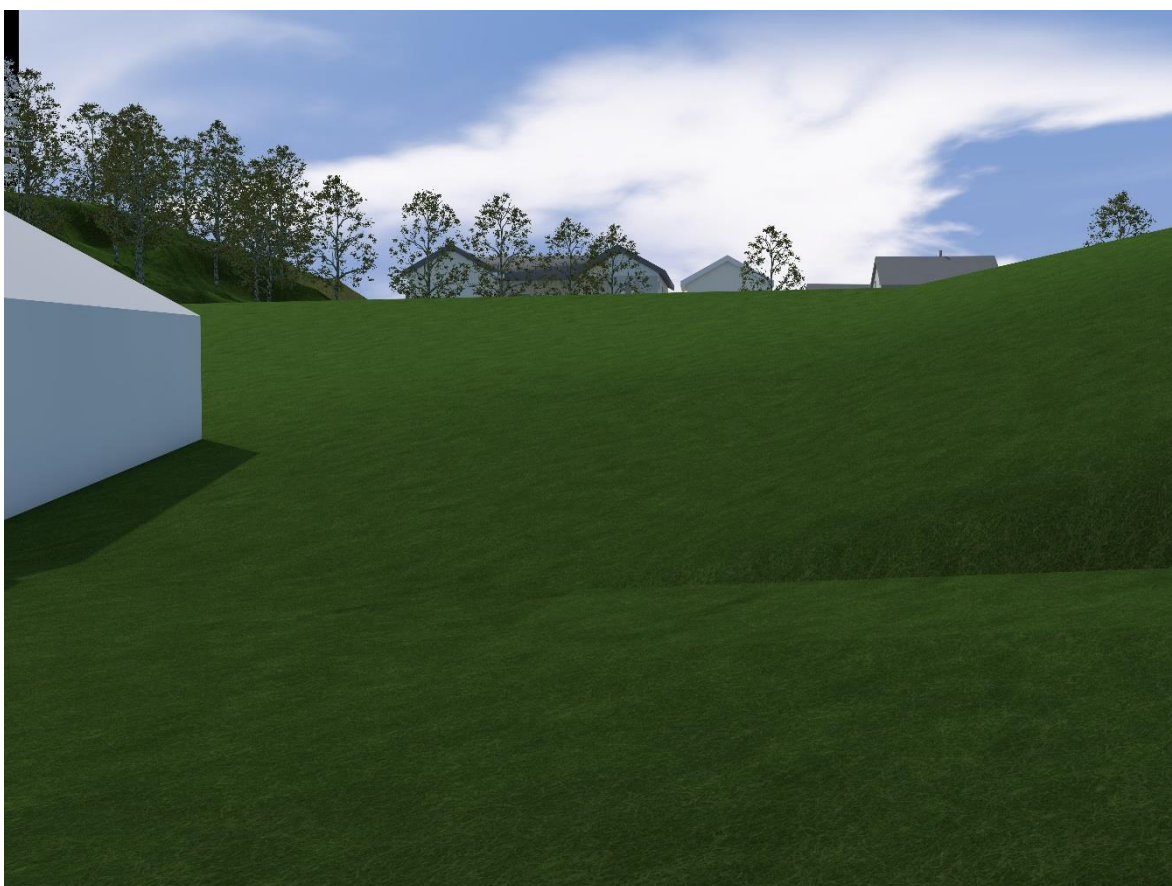
*Fig.42: Illustrasjon c, fra vegkryss i vest*



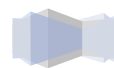




*Fig.43: Illustrasjon d, virkning fra veg i NNV*



*Fig.44: Illustrasjon e, virkning fra fra gårds plass gnr.8, bnr.9 i nordøst.*

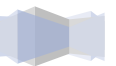




*Fig.45: Illustrasjon fra adkomstveg forbi området i SSV*



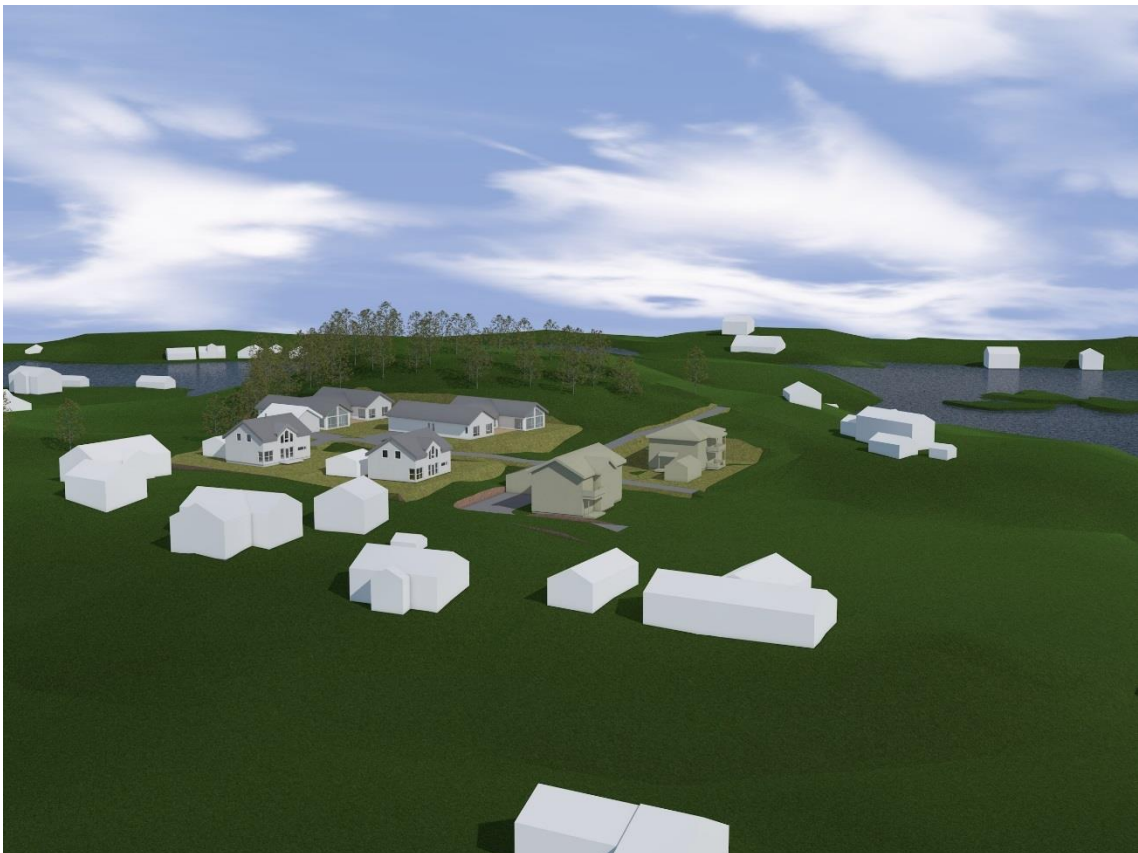
*Fig.46: Illustrasjon nærvirkning fra ny adkomstvei*







*Fig.47: Illustrasjon nærvirkning fra sørvest*



*Fig.48: Illustrasjon fugleperspektiv fra NV*





## 5.11 Universell utforming

Planen er utformet med tanke på at alle boliger blir oppført som tilgjengelige på inngangsplanet.

### Boligtyper.

Planen tar ikke stilling til boligtyper annet enn at det skal oppføres frittliggende småhus. Innenfor dette begrepet kan på hver tomt oppføres en frittliggende enebolig eller en tomannsbolig.

### Teknisk forskrift

I forhold til TEK10 / TEK17 så har bygningene krav om tilgjengelighet på inngangsplan. Nordbohus prosjekterer pr. dato etter TEK 10 da det er mulighet for det fram til 1.1.2019.

### Uteoppholdsarealer og lekeplass

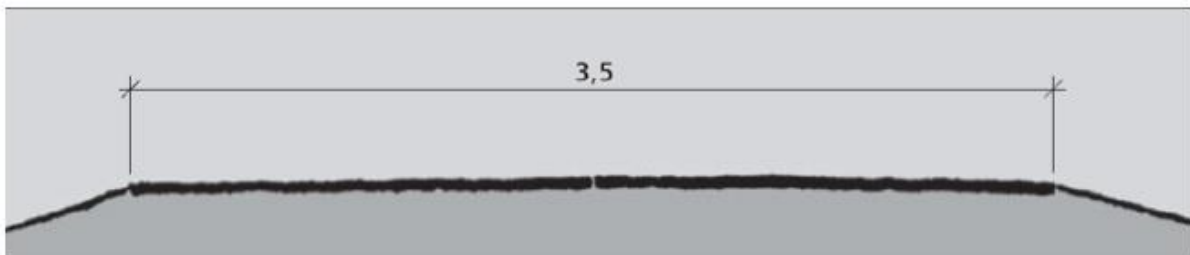
Det tilrettelegges for planering av relativt flate tomter med god tilgjengelighet rundt boliger. Dette er viktig siden terrenget umuliggjør universell utforming av adkomster til lekeplass.

## 5.12 Lekeplass/uteoppholdsareal

Lekeplassen er søkt lokalisert i områdets nordre del inntil snarveg som reetableres mellom tomtene. Plasseringen vil være gunstig i forhold til fremherskende vind fra vest pga at området blir lavere enn planerte tomter. Innen området forutsetter bestemmelsene opparbeidelse med parkmessig sittegruppe, sandkasse og lekeanretning. På vinteren kan stien fungere som akebakke for de minste. Lekeplassen skal og fungere som adkomst til friluftsområdet i øst.

## 5.13 Samferdselsanlegg

Eksisterende veger er bygd med 3 m bred kjørebane. Veg gjennom planen er ikke bygd som regulert. Planen forutsetter justering av vegtrase som går gjennom området for å gi en bedre tomt til boligen lengst sør i planen. Justeringen er tilpasset regulert trase samt bygd veg. Dette fordi justeringen ikke skal medføre behov for å omlegge resten av vegen rundt haugen med en gang.



**Figur C.20: Tverrprofil A1, 3,5 m vegbredde (mål i m)**

Planlagte veger er A1 veger iht. Vegnormal N100. Dvs. med 3,5 m kjørebane, ingen skuldre og regulert bredde på veggrunn på min. 6,5 m. Veggrunn skal derfor gå ut til bunn av grøft.

Kryssradier er dimensjonert for lastebil med  $R=8,5\text{m}$ . Kryss sentralt i området tenkes brukt som vende plass for rygging 30 m til felles renovasjonsstativ inne i området. Årsak er at det ikke vil være plass til snuplass for lastebil i enden av stikkvegen. Frisiktsoner på  $10 \times 20\text{ m}$  er satt for 30 km/t fartsgrense i boligstrøk.



## 6. PLANFAGLIG UTDYPNING AV FORSLAGENE I PLANEN

### 6.1. Estetikk og landskap:

Bebyggelsen i nabolaget er frittliggende eneboliger i inntil to etasjer og saltak. Planen representerer en utvidelse av eksisterende boligfelt og strekker seg utover en flate som går over i en rygg ut mot Hamnehaugen. Tomtene nærmest haugen bli dermed liggende på et høydedrag med fall mot NØ og SV.

Landskapet på Frøya er preget av runde hauger og bebyggelsen er gjerne plassert inn i mellom disse. Det søkes en dempet plassering mht. vær og vind samt å unngå silhuettvirkninger. Forutsatt skjæring blir høyest omtrent ved tomtedele og måler der ca. 3,8m.

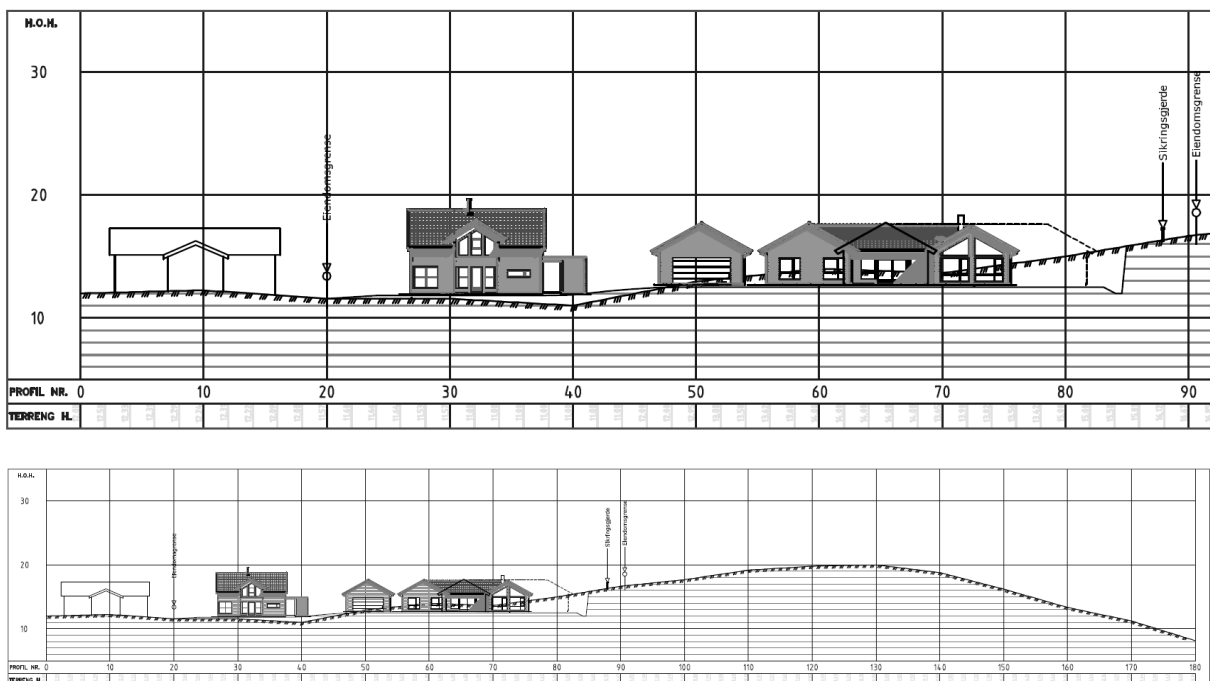


Fig.49: Snitt A-A vist med aktuelle hustyper SANS i 2 etg. og LYSTIG i 1 etg.



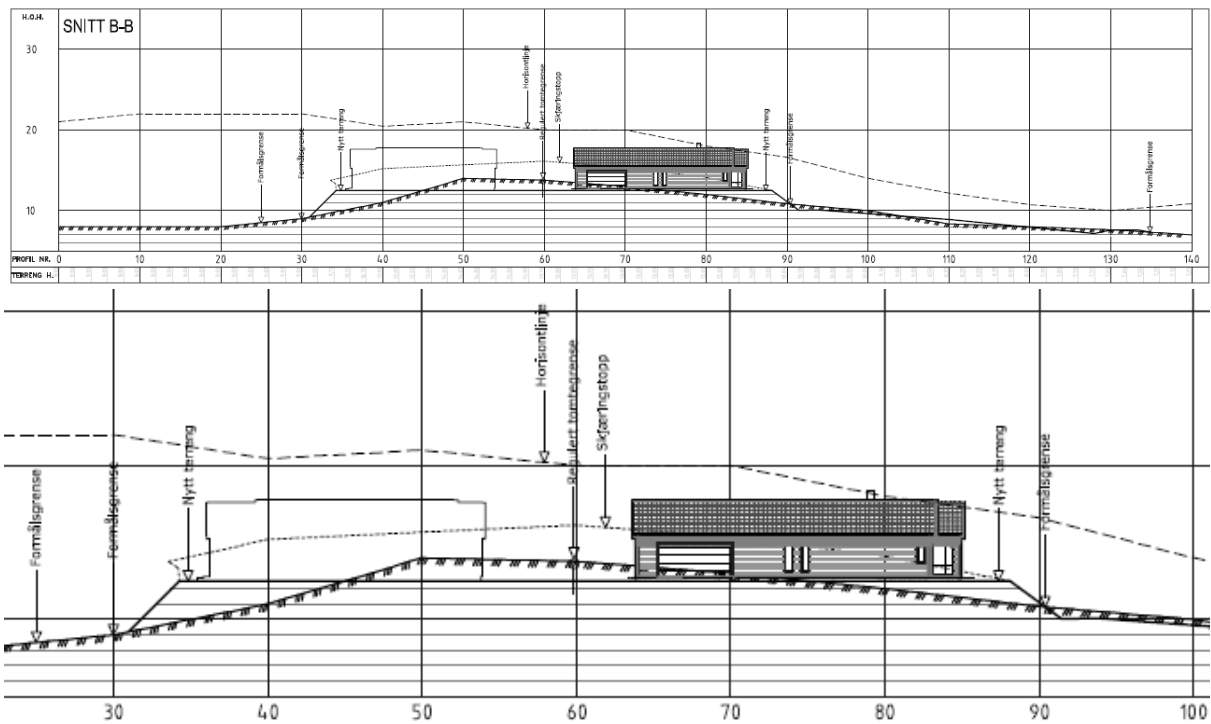
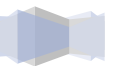


Fig.50: Snitt B-B vist med aktuelle hustyper SANS i 2 etg. og LYSTIG i 1 etg.



Fig.51: Snittplan for snitt A-A og B-B med angitt snittlinje for horisont.





## 6.2. Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Dette er en liten utvidelse av eksisterende boligområde som understøtter etablert transportsystem. Utvidelsen styrker utviklingen av Fatval med satsingen på omlegging av fylkesveg og bygging av gang- og sykkelveg til Nabeita oppvekstsenter. Planendringen endrer ikke særlig på behovet for skyss/transport.

## 6.3. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

Planen endrer ikke særlig på forutsetningene for barn og unge. Det skal anlegges en trygg nærlekeplass og eksisterende snarveg i nordre del av området, erstattes. Det er akseptabel avstand på 120-220m til planlagt kvartalslek/balløkke på Flatval. Denne er for øvrig ikke opparbeidet. Kort avstand til nærfriluftsområde i Hamnehaugen. Gang- og sykkelveg til Nabeita og omlegging av fylkesveg er under arbeid.

## 6.4. Renovasjon

Boligene i indre del av området søkes gitt sentral felles renovasjonsplass. Dette fordi det ikke er plass til vende plass for lastebil, sentralt i området. Dimensjonering for lastebil kreves av Hamos jf. forskrift. Rygging med tunge kjøretøy skal søkes unngått innen boligområder og det er vanlig å unngå løsninger med rygging over 30 m. Felles renovasjonsplass for boligene i blindvegen er derfor plassert innen 30 m fra kryss slik at man kan rygge opp bakken. I denne blindvegen er ikke planlagt gårds plasser som vender inn til ryggstrekingen før helt i enden, noe som gjør rygging tryggere.

## 6.5. Vær og vind

Vind: Frøya beskrives gjerne som «vindutsatt», og kommuneplanen angir at sterk vind er en naturgitt fare for Frøya. Vinddata for nærmeste målestasjon Sula viser at det er vest - sørvest og sørøst som er de dominerende vindretningene.

Vind må tas hensyn til ved prosjektering av bygninger. Tiltak utover dette anses ikke nødvendig.

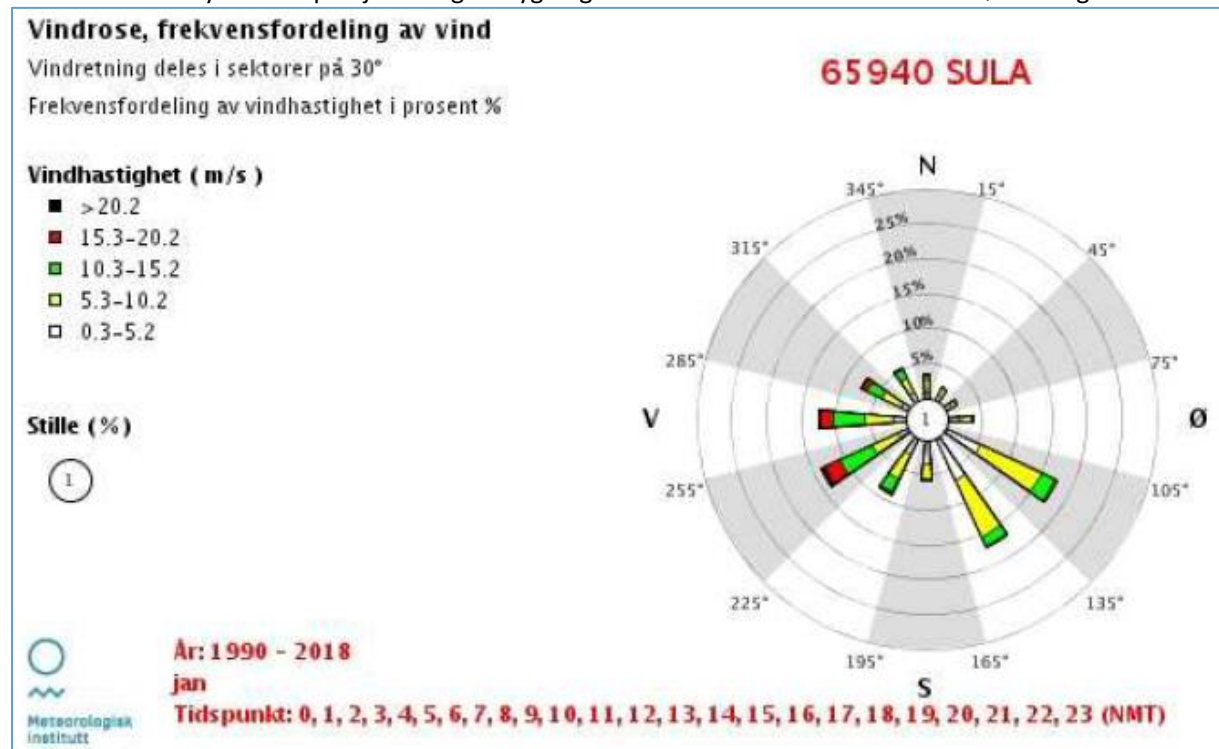


Fig.52: Vindrose, frekvensfordeling av vind for Sula målestasjon for perioden 1990-2018

## 6.6. Energiforbruk og løsninger

Utbyggingen vil bety energibehov for oppvarming av totalt 6 boenheter (1-2 er nye)

Energikravene i TEK10 trådte i kraft 1. januar 2016, med en overgangsordning på ett år. De nye energireglene har viktige endringer for kravene til energiforsyning, blant annet:

- Det er ikke tillatt å installere varmeløsninger for fossilt brensel.
- Bygg under 1000 m<sup>2</sup> kan bruke strøm til oppvarming.
- Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein, men dette kravet gjelder ikke hvis
  - boligen er utstyrt med vannbåren varme, eller
  - årlig netto energibehov til oppvarming ikke er høyere enn energibehovet til passivhus ifølge standarden NS3700

Kravene i TEK17 tredde så i kraft 1. juli 2017 og opphever på samme tid kravene i TEK10. For søknader som kommer inn til kommunen før 1. januar 2019 kan tiltakshaver velge om hele tiltaket skal følge TEK10 eller TEK 17. Nordbohus prosjekterer pr. dato etter TEK10

### **Systemer som vanligvis tilfredsstillers TEK for eneboliger og småhus:**

- Luft/vann-varmepumpe
- Vann/vann-varmepumpe (jord/fjell/vann)
- Varmepumpebereder (Anlegg må dimensjoneres av leverandør for å verifisere at det tilfredsstillers kravene)
- Solfangere (Sør for polarsirkelen, solrike fasader/tak)
- Avtrekksvarmepumpe? (Må verifiseres av produsent)

### **Systemer som kan være lønnsomme ved nåverdiberegning:**

- Solfangere
- Varmepumpebereder

### **Energieffektivisering av boliger:**

Tiltak for å redusere oppvarmingsbehovet i boliger er gjerne:

- Øke U-verdier på vinduer (Isolasjonsevnen)
- Redusere lekkasjetall (Øke tetthet i bygning)
- Øke virkningsgrad på varmegjenvinning
- Øke tykkelse på vegger/isolasjon.

### **Vurdering av oppvarmingskilder:**

**Fjernvarme:** Ikke tilgjengelig

**Bioenergi:** Ikke tilgjengelig

**Luft/Vann-varmepumpe:** Aktuell løsning uten de store investeringskostnader som ved vann/vann løsning. Må kombineres med oppvarming via strøm i de kaldeste årstider. Man får igjen oppvarming av rom og tappevann verdt 2,5-3,5 ganger av strømforbruk. Levetid er 12-15 år mens inntjening gjerne tar 6-10 år. Det må påses at utedel får plassering unna soveromsvindu og mot naboer pga litt viftestøy.

**Vann/Vann varmepumpe-Jordvarme:** For 3000 kWt trengs 100 m<sup>2</sup> uteareal. Jordvarme forutsetter relativt store utearealer for rør lagt min. 0,5 m ned i bakken. Man trenger ca.300-600 m<sup>2</sup> pr. bolig. I tillegg må man trekke fra arealer til VA og strøm med sikkerhetsavstander mht. vedlikehold. Løsningen er her ikke teknisk gjennomførbar pga. plassmangel.



**Strøm:**

Nødvendig kilde her. Strøm kan kombineres med luft/vann varmepumpe og/eller varmepumpebereder.

**Lavenergi/passivhus:**

Kan være aktuelt her men det fordrer at dette ønskes av boligbygger. For den nordligste tomta er boligtypen SANS aktuell.

Nordbohus er langt kommet innen utvikling av lavenergiboliger/passivhus og har samarbeidet med Sintef byggforsk og NTNU i den forbindelse. Nordbohus har så bygd flere slike i forkant av TEK17. Dette har da vært eneboliger representert ved typen SANS oppført av Systembygg Fosen og ASTRO 15612 oppført av Bernhard Olsen AS i Rana. Eneboligene som er oppført tilfredsstillende langt strengere krav enn standarden da de ble utviklet før man visste hva denne ville bli.

**Vurdering av alternativ oppvarmingsløsning**

- Skorsteiner er aktuelt.
- Vannbåren varme kan leveres om ønsket av husbygger men trengs ikke pga pipe.
- Mest aktuelle kilde.
- Opsjonelle tilleggsløsninger:
  - varmepumpebereder
  - luft/vann varmepumpe

**Utbyggers valg av oppvarmingsløsning:**

Dette er justering av et eneboligfelt der muligheter for valg av løsning bør tilsvare nabolagets muligheter. Herunder vil boligene normalt anlegges med strøm som kilde samt pipe som alternativ til oppvarming. I tillegg kan leveres opsjonelle tilleggsløsninger som tilfredsstillende TEK. Nordbohus har og mulighet for å bygge lavenergi/passivhus om noen skulle ønske dette.

## 6.7 Nytteverdi for samfunnet/ fellesskapet

- Fortetting av private boligareal utsetter behovet for planlegging av nye områder og press på dyrket mark og naturområder.
- Planen vil bygge opp under etablert infrastruktur og transport.

## 6.8 Konsekvenser for naboer.

- Vegtraseen gjennom området vil endres noe men fortsatt være egna for lastebil.
- Utbygging av området vil beslaglegge en del areal som i dag er ubrukt utmark. Forskjellen fra planlagt i tidligere plan er dog kun 1-2 tomter ekstra.
- Tilgjengeligheten til Hamnehaugen friluftsområde endres pga planering av tomter og skjæring mot haugen.
- Snarveg gjennom området får endret trase og knyttes til indre boligveg.
- Nabolaget får gode tomter som bidrar til styrking av stedet.





## 7. FORHÅNDSUTTALELSER MED KOMMENTARER

### 7.1 Statens vegvesen - 30.04.2018

Statens vegvesen har ingen merknader til oppstartsvarslet.

**Kommentar:** Ingen

### 7.2 Flatval Grendelag v/Synnøve Dolen - 4.5.2018

Ang. Friluftsområdet ved G.nr 8, br.nr 282/G.nr 8 Br.nr 301 i Frøya kommune.

Flatval Grendelag har pr. i dag to friluftsanlegg som brukes av folk i grenda, samt at vi har to tur-løyper som brukes flittig.

Dette er anlegg som er bygd opp av midler fra fond og noe kommunal støtte samt mye dugnadsarbeid, Grendelaget drives på dugnad og velvilje fra folk i grenda.

Angående det friluftsområdet som ligger ved Hamnehaugveien på nevnte eiendom har Grendelaget ikke noe intensjon om utvikling eller opparbeidelse eller bruk, laget har fordelt anlegg i grenda.

Området det her er snakk om egner seg heller ikke verken geografisk eller økonomisk til våre formål for grenda og vi ser ikke noe som tilsier at dette området skal heftes som et friluftsområde da vi har naturen rundt oss på alle sider av Flatval.

**Kommentar:** Forslagsstiller velger her å forholde seg til regulert formål på området. Området kan og ha verdi for friluftsliv selv om det ikke er eller blir opparbeidet. Faktisk er de fleste friluftsområder uten særlig opparbeidelse og tilrettelegging.



### 7.3 Jan Ketil Kristoffersen 09.05.2018

Ser at det er satt i gang arbeide med reguleringsendring for Flatval GNR.8 BNR.282 med flere. Jeg har fått tinglyst rettighet til 6 kjøpe en parsell fra Sigbjørn Larsen pd GNR.301 som grenser mot GNR. 282.

Det beste for en helhetlig vurdering av området at Dere til tar med denne parsellen som jeg har fått tinglyst kjøperettighet til i reguleringsendringen dere nå søker om. Når det gjelder vei, vann og kloakk er dette uproblematisk. Høydene på mønene til huset er satt opp på det valgte området og bilder er tatt fra alle vinkler.

Om det skal være av interesse så kan bilder sendes umiddelbart, Fra nord vil ikke noe av hus som er tenkt bygd vises, fra vest (ved hus Wictor Abelsen) vises litt av mønet i sov fløy, fra sør-vest vil man se ¾ av husets høyde og fra øst det samme.

Ring gjerne om det skulle være noen spekulasjoner ang dette.

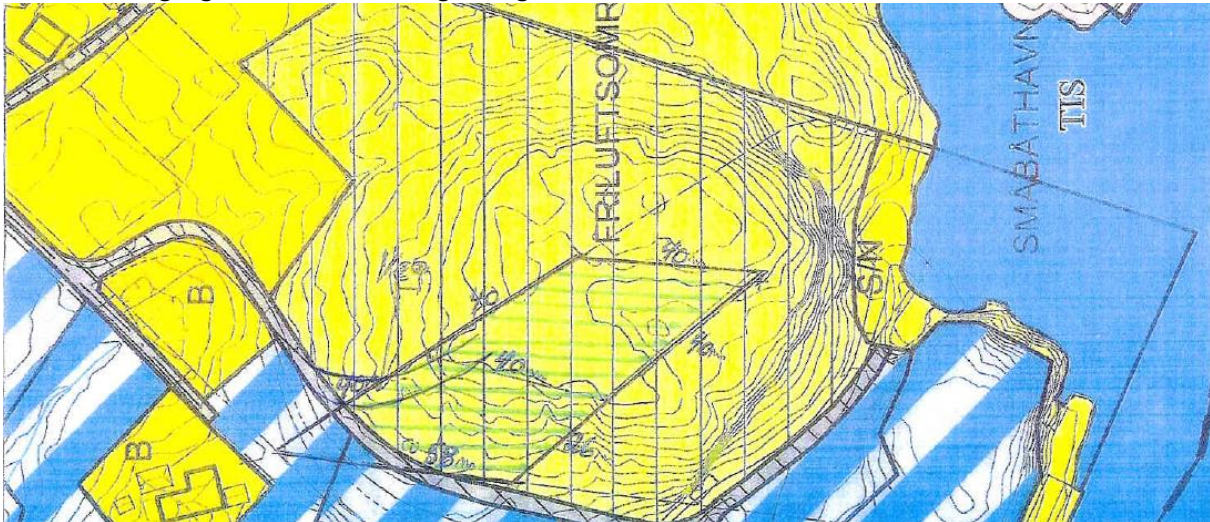
Vedlegg:

1: Brev fra Flatval Grendalag ang friluftsområdet.

2: Tinglysningspapperer.

3: Kart med inntegnet tenkt vei.

4: Varsel om igangsatt arbeide med regulering for Flatval, GNR.8 BNR 282 med flere



#### Kommentar:

Det er valgt å ikke ta hensyn til ønsket om utvidelse av planområdet. Begrunnelsen er at tiltaket vil kunne komplisere og forsinke behandlingen av planen. Når det å unnlate å ta inn ønsket ikke er til forhindring av slik regulering så se vi heller ikke hvorfor dette må tas med i denne endringen. Inngrep vil kun berøre areal regulert til friluftsmål og det spiller ingen rolle hvilken plan man må endre.

Kompliserende/forsinkende forhold antas å være:

- Det ønskes en boligtomt sentralt i regulert friluftsområde, innen 100 m beltet fra sjøen og nær toppen av en haug som er karakteristisk i landskapet her. En bolig på toppen vil selv om senket i terrenget kunne privatisere og svekke verdien som friluftsområde.
- Fylkesmannen har spilt inn: *Hamnahaugen er satt av som friområde i gjeldende plan. Det er viktig at det ikke åpnes for inngrep i selve haugen, og at adkomsten til friområdet ivaretas.*
- Inngrepet vil og strekke seg ut med utsprenning av bratt avkjørsel i eksponert berglendt skråning mot vest.
- Å strekke ut området på naboeiendom, for å planlegge bolig på toppen av haugen, kan fort vise seg å bringe enda flere ønsker om utbygginger av haugen inn i saken, og med ytterligere forsinkelser som resultat. Det er da bedre at ønskene som angår arealbruk på naboeiendom avklares ved at eierne der fremmer sitt eget forslag for sin eiendom.



- Tiltakene i Nordbohus sitt planforslag vil ikke endre på forutsetningene for arealbruken på gnr.8, bnr.301. Det er heller ikke behov for å se områdene i sammenheng da aktuell utvidelse skjer med adkomst fra veg og ikke vil kunne ha sammenheng med nærmeste boliger i denne planen. Ønskene for naboeiendommen trenger derfor ikke å behandles i denne planen.

## 7.4 Fylkesmannen i Trøndelag 14.5.2018

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

### Landbruk

Landbruksavdelingen er ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser opptatt av at planarbeidet vektlegger arealeffektive planløsninger. Landbruksavdelingen ber herunder om at antallet boenheter innenfor planområdet vurderes økt.

### Miljøvern

Hamnahaugen er satt av som friområde i gjeldende plan. Det er viktig at det ikke åpnes for inngrep i selve haugen, og at adkomsten til friområdet ivaretas. Ut over dette er det ingen merknad til varsel om oppstart av planarbeid.

### Barn og unge

Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Her gjøres rede for ulike krav til den kommunale planleggingsprosessen og krav til fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Bl.a. tydeliggjøres krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Ved detaljregulering er det viktig å tilrettelegge lekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema. Ved omfattende regulerings- og utbyggingsplaner vil det i stilles særlige krav til en helhetlig og langsiktig plan som tar høyde for utviklingsmuligheter i forhold til arealdisponering. Fylkesmannen forventer at retningslinjene legges til grunn i det videre planarbeidet.

Barn har rett til å bli hørt og si sin mening i alt som vedrører det og barnets meninger skal tillegges vekt. Fylkesmannen minner om Barnekonvensjonen artikkel 12, og oppfordrer til å involvere barn og unge i å bli hørt og å kunne medvirke gjennom planarbeidet. Likeså at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn i alle handlinger som berører barn.

### Helse og omsorg

Når planen kommer til offentlig høring, bør det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort. Dette for å sikre de nye beboerne helsefremmende boforhold og livsbetingelser. Aktuelle tema kan være trafikksikkerhet og tilgang til områder for lek, rekreasjon og idrett. Utformingen av planområdet har også betydning for trivsel og helse. Opprettholdelse av beskrevet snarvei er positivt. Det er også viktig at adkomsten til nærliggende friområde ivaretas.

### Samfunnsikkerhet

Den eksisterende ROS analysen må oppdateres dersom endringen av reguleringsplanen vil få betydning for risiko og sårbarhet i området. Analysen bør også omfatte områder som allerede er utbygd og/eller regulert dersom disse områdene tidligere ikke er analysert.

Dersom endringen er av mindre karakter, kan en fornuftig løsning være å foreta en vurdering av samfunnsikkerheten i en tilpasset/mindre ROS-analyse. Det viktigste er at samfunnsikkerheten blir vurdert.





## Videre arbeid

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Fylkesmannen ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Fylkesmannen oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på [postmottak@trondelagfylke.no](mailto:postmottak@trondelagfylke.no).
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Fylkesmannens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: [plantrondelag@kartverket.no](mailto:plantrondelag@kartverket.no)

## Kommentar

### Landbruk:

Spørsmålet om økt utnytting vil i praksis omhandle bare halve boligområdet. Dette da 3 tomter allerede er etablert for eneboliger hvorav en tomt er bebygget og en skal oppføres nå. Den 3. er fradelt og i privat eie.

Det drivende ønsket for hele planendringen er så å skape plass for to store eneboliger samt en mindre. Gjeldende plan tillot tomter inntil 1,5 daa mens de to største tomtene nå er på 1,2 og 1,3 daa. Der er det ønsket to store eneboliger av typen Lystig. Men om dette ikke skulle bli noe av så kan man kan og bygge tomannsboliger på de to store.

Alternativt om tilrettela for bare eneboliger så kunne man fått til 3 tomter av de to store, dvs. 7 boliger til sammen. Dette synes ikke vesentlig bedre enn å regulere 6 tomter der to av disse har mulighet for tomannsboliger og totalt potensial for 8 boenheter.

Området er lite, kupert og mindre egnet for å tenke konsentrert bebyggelse. Slik sett bør området beholde en utnytting tilsvarende i nabolaget, samt finne plass for de store tomtene som man kanskje ikke kunne regulert ved nyplanlegging av annet felt.

### Miljøvern:

Ad. friluftsområdet: Her er forsøkt å holde haugen mest mulig fri for inngrep. Imidlertid er tomtene nærmest haugen planert ned til kote 12,5. moh. Dette for å få plass til ønskede boliger. Dette gir da en lav skjæring på 55 m langs haugen for to av tomtene. Det høyeste partiet i midten blir bare 3,8m slik at dette ikke vil framstå som et stort hakk men balansere mot bebyggelsen. Vegetasjon ved foten kan videre bidra til mindre synlighet. Skjæringen er regulert sikret med gjerde. Tilkomst til friluftsområdet vil kunne skje fra veg i sør og øst og fra planlagt lekeplass i nord. Grendalaget har uttalt at haugen ikke er aktuell for deres planer for noe tilrettelegging med stier og tiltak som nevnt tillatt i gjeldende reguleringsplan.

### Barn- og unge

Se pkt.4.9 ad. barns interesser, 4.12 ad lekeplass og 6.3 ad. RPR Barn og unge.

### Samfunnssikkerhet

Egen ROS analyse er vedlagt planen.



## 7.5 Frøya Transportsenter AS – 15.5.2018

Vår eiendom gnr. 8 bnr 300/262/336 er regulert til industriområde.

Denne eiendommen driver bl.a. utleie av liggekai, som medfører noe støy i forbindelser med at båter ligger der, og at det i tillegg losses og lastes ved kai.

Dette til orientering

### Kommentar:

Aktiviteten som omtales ligger ca. 100 m vest for denne planen. Det er da mange boliger som er nærmere kaiområdet enn denne planen. En er ikke kjent med at det foreligger noen klager på støy eller at det skulle være et problem. I tilfelle kan ikke problemet håndteres med bestemmelser til denne planen men i bedriften.

## 7.6 Trøndelag fylkeskommune – 18.5.2018

Vi viser til deres oversendelse av 23.04.2018.

Hensikten med planarbeidet er endring av grenser, flytting av veg og utvidelse av regulert boligområde på 8/282 for å få til 4 tomter for frittliggende småhusbebyggelse.

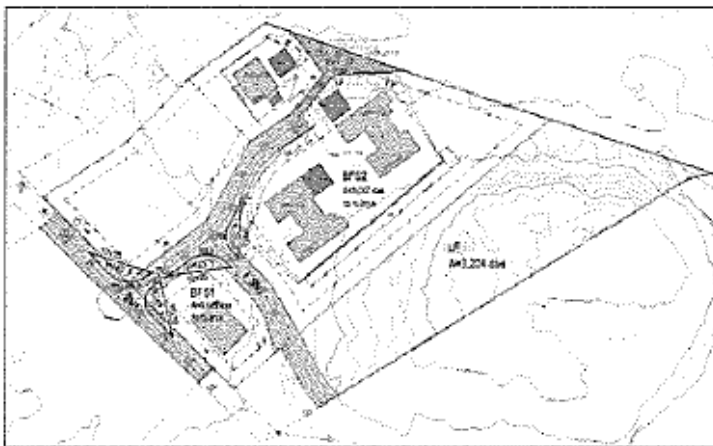


Fig.3: Foreløpig ideskisse

To eksisterende tomter på 8/124 og 8/243 inngår i planen.

Trøndelag fylkeskommune vil ikke ha avgjørende merknader til planen, vi forutsetter at adkomsten til friområdet på Hamnaugan ivaretas.

I planbeskrivelsen er det vist til at det er regulert en lekeplass i gjeldende plan som ivareta økt antall boenheter med endringen. Den ligger ca. 100m unna. Det skal i fig referat fra oppstartsmøtet opparbeides en liten nærlek/sandlek med huskestativ, benk og sandkasse sammen med snarveien som skal erstattes/beholdes.

### **Kulturminner eldre tid - automatisk fredete kulturminner**

Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner. Det aktuelle planområdet ligger innenfor en eldre reguleringsplan for Flatval hvor fylkeskommunen gjennomførte registreringer i 2001. Det ble påvist en steinalderlokalitet med id 135840 like N for det aktuelle planområdet.



Vi viser til den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen

Kommentar:

- Siden planskissen som fylkeskommunen uttalte seg til ble lagd, er planen ytterligere forbedret:
  - Nærlekeplassen er økt i størrelse til over 0,5 daa og bundet sammen med friluftsområdet
  - Friluftsområdet er gjort 4m bredere på bekostning av nærmeste tomter ved skjæring.
- Bestemmelse om aktsomhetsplikt etter kml §8 er inntatt.

### 7.7 Torhild og Helge Borgen 26.4.2018

Vi ønsker ikke å ta stilling til reguleringsendringen før de to merkestolpene i sørvestlig hjørne av den foreslåtte reguleringsplan er på plass.

Kommentar:

Om grensemerker er forsvunnet i forbindelse med vegarbeid el., så har eiendommen fastsatte koordinater og merkene er mulige å sette ut igjen. Forholdet anses som mellom partene men har ikke virkninger for planspørsmål som sådan.

## 8. VURDERING AV BEHOV FOR PLANPROGRAM / KONSEKVENNS-UTREDNING

Kommunen uttalte ved oppstartsmøtet at det ikke er behov for konsekvensutredning med planprogram.

## 9. BILAG TIL PLANBESKRIVELSE

- Bilag 1. Plankart i målestokk 1:1000 (A3)
- Bilag 2. Reguleringsbestemmelser dat. 2018
- Bilag 3. Risiko- og Sårbarhetsanalyse 2018
- Bilag 4. Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 (A3)
- Bilag 5. Forhåndsuttalelser
  - Statens vegvesen
  - Flatval Grendelag
  - Jan Ketil Kristoffersen
  - Torhild M og Helge Borgen
  - Fylkesmannen i Trøndelag
  - Frøya Transportsenter AS
  - Trøndelag fylkeskommune
  - Frøya kommune-VA
  - Hamarvik Vannverk A/L
  - Trøndelag fylkeskommune (Mangler her men uttalelsen i full tekst er omtalt i pkt.7.6)



**NORDBOHUS AS**

16.6.2018

Roy Bakken  
arealplanlegger

