

Planbeskrivelse

REGULERINGSPLAN BOLIGOMRÅDE SJØNHALSEN
GNR 56 BNR 74 M.FL.



Frøya kommune

Plan ID: 1620201708

Nøkkelopplysninger

Plannavn	Reguleringsplan for Sjønhalsen gnr. 56 bnr. 74 m.fl
Plan ID	1620201708
Tiltakshaver	Esse AS
Plantype	Detaljregulering
Lovverk	Plan- og bygningsloven 2008
Kommune	Frøya
Plankonsulent	On Arkitekter og Ingeniører AS - Orkdalsveien 82, 7300 Orkanger
Eiendommer som inngår gnr/bnr/fnr	56/74, 56/18, 1431/7 og 56/52.

Bakgrunn

Mål med planarbeidet	Tilrettelegge for bygging av boliger med tilhørende infrastruktur
Krav til konsekvensutredning	Nei*

*ikke når planen er i tråd med overordnet kommuneplan

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
1	22.04.2021	Tilføyer tema klima og miljø, massebalanse
2	26.05.2021	Tilføyer vurdering etter utført NiN-kartlegging

Innhold

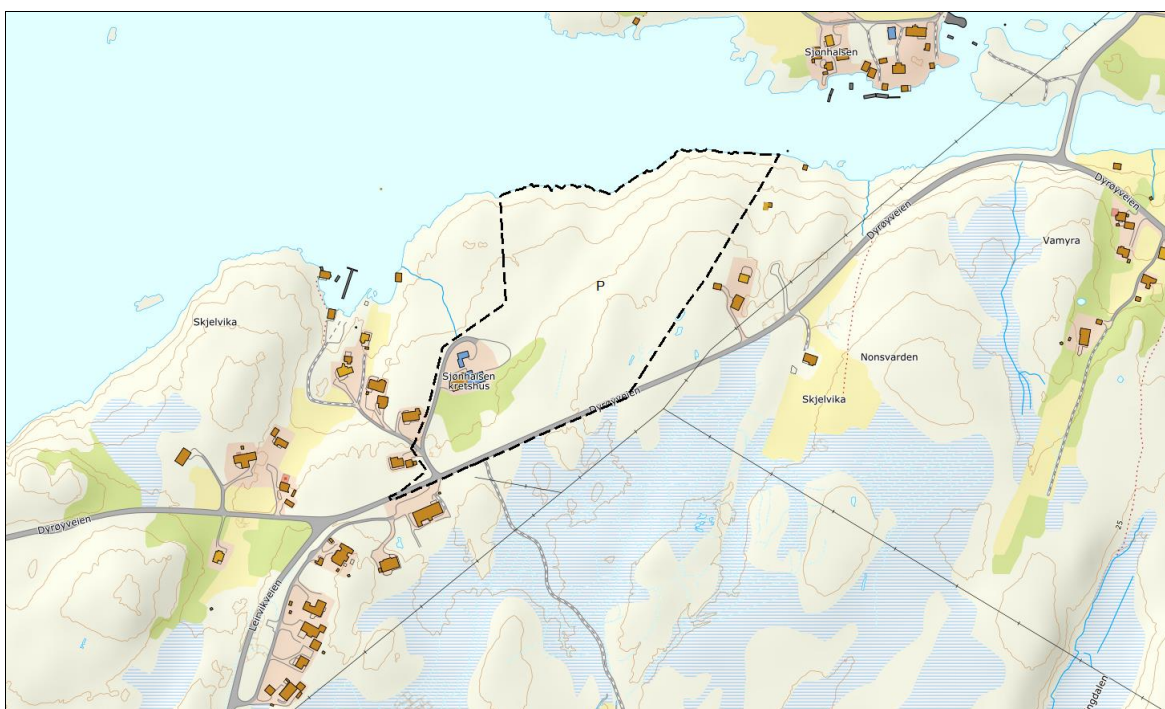
1. Planområdet	3
2. Gjeldende planstatus og føringer	4
3. Beskrivelse av planforslaget	5
3.1 Arealformål	5
4. Hensikten med planen	5
5. Planprosessen	6
6. Beskrivelse av dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget	9
6.1 Dagens bruk av eiendommene	9
6.2 Grunnforhold	9
6.3 Kulturminner	11
6.4 Friluftsliv, folkehelse og grønnstruktur	11
6.5 Barns interesser, lek- og uteoppholdsareal	11
6.6 Teknisk infrastruktur	11
6.6.1 Vann, avløp og overvann	11
6.6.2 Parkering	12
6.6.3 Adkomstvei	13
6.6.4 Trafo	13
6.7 Renovasjon	13
6.8 Trafikkforhold, busslomme	13
6.9 Kollektivdekning	15
6.10 Støy og støv	15
6.11 Byggeskikk, estetikk og landskap	16
6.12 Forurensning	20
6.13 Universell utforming	20
6.14 Skole og barnehage	20
6.15 Naturmangfoldloven §§ 8-12	21
6.16 Klima og miljø	22
6.17 Massebalanse	22
6.18 ROS-analyse	22

1. Planområdet

Planområdet ligger på Sjønhalsen, ca 2 km sørøst for Dyrøy ferjekai. Planområdet har en størrelse på ca 57 daa og grenser mot sjøen i nord, mot fylkesvei 6466 (Dyrøyveien) i sør, eiendommene 56/103 og 56/41 i øst og eiendommene 56/75, 56/52, 56/2,14 og 56/61 i vest.



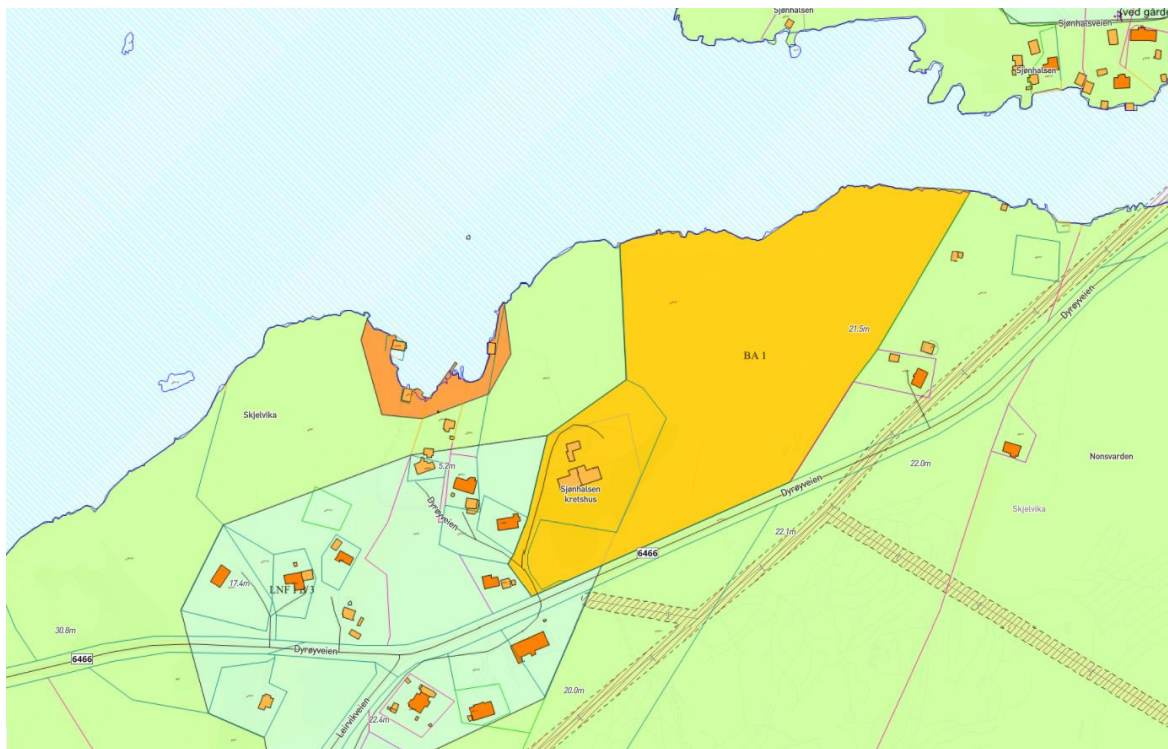
Figur 1. Oversiktskart



Figur 2. Avmerket planområde

2.Gjeldende planstatus og føringer

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligformål. Arealplanen ble vedtatt 23.10.19. Det er ingen tilgrensende reguleringsplaner.



Figur 3. Utsnitt kommuneplan for Frøya

Nasjonale og regionale føringer

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene

Statlige planretningslinjer for barns interesser i planleggingen

Universell utforming

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Kommunale føringer

Kommuneplanens arealdel vedtatt 23.10.19

Kommuneplanens samfunnsdel vedtatt 18.06.2015

3. Beskrivelse av planforslaget

3.1 Arealformål

Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	20,1 daa
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	9,1 daa
Avløpsanlegg	0,5 daa
Renovasjonsanlegg	0,1 daa
Lekeplass	2,0 daa
Bolig/tjenesteyting	5,4 daa
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Veg o_SV1	1,2 daa
Veg f_SV1-SV2	6,8 daa
Fortau offentlig	0,015 daa
Gang/sykkelveg offentlig	0,6 daa
Annen veggrunn - grøntareal	0,6 daa
Holdeplass/plattform	0,23 daa
Grønnstruktur	
Naturområde	10,3 daa
TOTALT	57 daa

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

4. Hensikten med planen

Byggeklare boligtomter har vært en mangelvare i grenda og en ønsker gjennom denne reguleringsplanen å tilrettelegge for nybygging. Planområdet er stort, og det vil ta mange år før hele området er utbygd. Det vil derfor bli lagt opp til en trinnvis utbygging.

5. Planprossen

I perioden etter at planprogrammet ble vedtatt har kommuneplanens arealdel vært under revisjon og boligfeltet på Sjønhalsen er inntatt som fremtidig boligområde i planen. Reguleringsplanen som nå fremmes er derfor i tråd med overordnet planverk og dermed ikke underlagt krav om konsekvensutredning. Relevante problemstillinger og temaer i forhold til miljø og samfunn er imidlertid godt beskrevet i planbeskrivelsen med tilhørende vedlegg.

Det ble sendt varsel per brev til naboer den 13.12.17 og sendt varsel per e-post til aktuelle sektormyndigheter den 15.11.17 og 13.12.17.

Oversikt over mottatte innspill og oppfølging av disse i plan er listet opp i tabellen under.

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Vurdering i plan
Trønderenergi	14.12.17	Skriver at det må tas høyde for tomt til nettstasjon sentralt i boligfeltet. Størrelse tomt: 3*4 meter.	Inntas i planbestemmelsene at nettstasjon kan plasseres innenfor planområdet. Plassering avklares i byggesak.
Trøndelag fylkeskommune	05.12.17, 07.05.18	Fylkeskommunen varslet behov for innledende befarings for å avklare evt. behov for arkeologisk registrering i planområdet. Befaring ble gjennomført den 23.04.18 og det ble konkludert med at det ikke vil være behov for ytterligere registrering her. Skriver at planen utfordrer både kommuneplanens arealdel, byggegrense langs fylkesvei og bygge- og deleforbudet i 100-meters beltet langs sjøen. Mener at det bør satses på konsentrert bosetting i tilknytning til eksisterende bomiljø og servicetilbud. Viser i den forbindelse til <i>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging</i>. Ut fra trafiksikkerhetsmessige hensyn vurderes det som lite ønskelig at en stort sett bare har fylkesveien å forholde seg til ved ferdsel mellom naboene og tettstedsfunksjonene. Mener foreslått utbygging vil endre landskapet vesentlig pga. at tomtene blir liggende veldig eksponert i terrenget. Viser til <i>Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen</i> og hensikten med byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjøen. For å ivareta hensynet til tilgjengelighet i strandsonen foreslås det å avsette areal til kyststi, friluftsområde eller liknende. Viser til at Fylkeskommunen har akseptert en formålsgrense på 35 meter mot sjø i enkelte områder på Frøya. Mener boligområdet må vurderes ifm. revisjon av kommuneplanen.	Kommuneplanens arealdel ble revidert i fjor og boligområdet på Sjønhalsen er inntatt i planen. Det er avsatt en sone på 30-40 meter langs sjøen som sikrer allmennhetens tilgang til strandsonen.
Fylkesmannen i Trøndelag	09.02.18	Fylkesmannens holdning er at boligområdet må vurderes gjennom kommuneplanens arealdel. Regionale eller nasjonale jordverninteresser berøres ikke av planarbeidene. Mener planen bryter med Statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP). Allmennhetens tilgang til strandsonen må vektlegges og nye bygninger må trekkes så langt unna sjøen som mulig.	Som nevnt over er boligområdet inntatt i kommuneplanens arealdel, hvilket betyr at kommunen ønsker at det skal tilrettelegges for bosetting utenfor kommunesenteret. Det er det avsatt en sone på 30-40 meter langs

		Evt. behov for båtplasser må vurderes. Naturmangfoldloven må i hensyntas og det må vurderes ny kartlegging av naturmangfold i planområdet. Det må avsettes areal til lekeplasser som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning. Valg av gang- og sykkeltrase er også et viktig tema. Folkehelsetema må vurderes og ivaretas. ROS-analyse må utarbeides.	sjøen som sikrer allmennhetens tilgang til strandsonen. Det er foreløpig ikke aktuelt å regulere noe område til småbåthavn i dette området, det er derfor ikke inntatt i denne omgang. Men dette kan være aktuelt å vurdere senere hvis det er behov/ønsker om dette. Øvrige kommentarer tas til etterretning og det henvises til planbeskrivelsen for utfyllende info.
NVE	05.02.18	Generell uttalelse med henvisning til aktuelle veiledere og verktøy som anbefales å benytte ifm. planarbeidene.	Tas til etterretning.
Statens Vegvesen	21.11.17 03.01.18	Mener boligområdet bør vurderes ifm. revisjon av kommuneplanen. Planforslaget bidrar til et spredt utbyggingsmønster og økt bilbruk innad i kommunen, men også en fortetting i grenda. Utbyggingen vil føre til økt press på infrastruktur som f.eks. skoleskyss. Med bakgrunn i trafiksikkerhet og barns rett til trygg skoleveg, må det reguleres og bygges en busslomme for å sikre adkomst til skolebussen. Denne bør være en ensidig toveis busslomme. Videre må det inntas rekkefølgekrav som sier at busslomme må være på plass før det gis ferdigattest for boligene. Aksepterer en byggegrense på 15 meter fra vegmidte av Fv. 431.	Ny ensidig-toveis busslomme er innregulert ved avkjørselen på samme side av vegen som boligfeltet blir liggende, dvs. nord for fv. 6466. Busslommen er prosjektert med utgangspunkt i prinsippskisse oversendt fra saksbehandler hos Statens vegvesen. Det er inntatt som rekkefølgekrav i planbestemmelsene at busslomme må være på plass før det gis ferdigattest for nye boliger i feltet. Med tanke på økonomien i prosjektet og mulighetene for å kunne komme i gang, er det åpnet opp for bygging av inntil 5 nye boenheter før kravet blir gjeldende. Byggegrensen fra fylkesveien er lagt på 15 meter fra vegmidte.
Skjønhsalen Kretslag	09.03.17	Styret stiller seg utelukkende positiv til planene om nytt boligfelt. Mener det er veldig viktig for grenda at det tilbys byggeklare tomter.	Tas til etterretning.

Tillater utvidet bruk av felles veg fra fylkesveien og videreføring av denne over deres grunn. Fotballøkk på deres eiendom kan også inngå i en utvidet lekeplass for området.

6. Beskrivelse av dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget

6.1 Dagens bruk av eiendommene

Med unntak av Skjønhsalen kretshus, er i dag området ubebygget. Nærmeste bebyggelse er stort sett konsentrert vest for kretshuset og består av tradisjonell småhusbebyggelse i 1 og 2 etasjer.

Grendahuset er mye i bruk. Her arrangeres bla. bingo, julebord, bursdager, loppemarked, 17. Mai mm. Det er også to leiligheter i huset som leies ut.



Figur 5. Skjønhsalen kretshus

Området er nordvestvendt og terrenget skråer fra kote 23 moh. sørøst i planområdet og ned til havnivå nord i planområdet. Fjellet er synlig flere steder i planområdet og vegetasjonen består stort sett av lyng og myr. Torvlaget har en dybde på 0-1,1 meter.

Området ligger åpent til og er veldig solrikt. Rundt kretshuset er det en del siktagranskog.

6.2 Grunnforhold

Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av området (Notat Sweco datert 04.10.18). Ifht. kvartærgeologiske kart består området av bart fjell med stedvis tynt løsmassedekke. Bergblotninger er observert spredt over hele området, i tillegg er det en del større steinblokker.



Figur 6. Bilde som viser bergblotninger

Torv-/myrlaget som strekker seg over hele området er målt til en dybde på inntil 1,1 meter. Ned mot strandsonen er det et bratt parti med mye store steinblokker.



Figur 7. Bilde som viser steinblokker nede ved strandsonen

Grunnforholdene vurderes som enkle og det anses ikke som nødvendig med videre geoteknisk vurdering av området.

6.3 Kulturminner

Som nevnt tidligere har fylkeskommunen befart området og konkludert med at det ikke vil være behov for ytterligere registrering her.

6.4 Friluftsliv, folkehelse og grønnstruktur

Planforslaget vil ikke komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser. Langs strandsonen er det regulert et 30-40 meter bredt belte til grønnstruktur som sikrer allmenhetens tilgang. I dag er det ikke noen spesiell aktivitet eller ferdsel av folk i strandsonen, men ved utbygging av boligfeltet vil tilgangen lettes og en kan med enkle grep gjøre det mer attraktivt gjennom å sette ut f.eks. noen benker og bord.

For mange vil utsikt og nærhet til sjø og sjøområder i seg selv være positivt med tanke på folkehelsen. Kort vei til marka og sjøen gjør at området ligger godt til rette for utøvelse av friluftsliv og sjørelatert aktivitet som videre er et viktig bidrag til god folkehelse.

6.5 Barns interesser, lek- og uteoppholdsareal

Sentralt i feltet i god avstand og skjermet fra fylkesveien er det regulert en lekeplass på ca 2 dekar. Her er også den gamle fotballøkken medtatt og det ligger dermed godt til rette for å få på plass gode leke- og uteoppholdsareal både for større og mindre barn.

Kretslagets balløkke og uteområde ligger der i dag og kan tas i bruk når som helst, mens rekkefølgebestemmelsene i planen sikrer at resten av lekeplassen blir opparbeidet ved videre utbygging av området.

Tomtene i feltet er også relativt store og de er dermed godt egnet til opparbeidelse av leke- og uteplasser, spesielt med tanke på de minste barna. Kommuneplanens krav til uteoppholdsareal og lek (MUA) er inntatt i planbestemmelsene.

6.6 Teknisk infrastruktur

6.6.1 Vann, avløp og overvann

Overordnet VA-plan følger som vedlegg til reguleringsplanen. Planen redegjør for hvordan vann, avløp og overvann kan håndteres for planlagt utbygging. Foreslått løsning er drøftet med VA-avdeling i kommunen.



Figur 8. Overordnet VA-plan dateret 28.04.2020

Påkobling av vann er planlagt vest for Dyrøyveien 523/525 og spillvann skal føres til renseanlegg før det går ut i sjø via utslippsledning.

Terrenget har naturlig helning mot sjø. Overvann føres via ledning, grøfter og bekk ut til sjø.

For nærmere detaljer henvises det til vedlagte VA-plan datert 28.04.2020. Videre er det i planbestemmelsene stilt krav om at detaljert VA-plan skal godkjennes før byggearbeider blir igangsatt og at kommunen VA-norm legges til grunn for utførelse og dokumentasjon.

6.6.2 Parkering

I kommuneplanen er det stilt krav om minimum 2 parkeringsplasser per boenhet, både for frittliggende småhus og konsentrert småhusbebyggelse. Videre sier også kommuneplanen at parkeringsareal på terreng skal vises på situasjonsplanen i byggesaken. Dette er inntatt i planbestemmelsene.

Parkeringsplass skal opparbeides med minstemål 2,5 x 5 meter.

Det skal etableres 1-3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

6.6.3 Adkomstvei

Som adkomst til boligfeltet skal eksisterende adkomstvei til kretshuset benyttes og denne skal forlenges inn i feltet. I enden av hver adkomstvei er det innregulert vendehammer dimensjonert for renovasjonsbil.

Offentlige veier har en reguleringsbredde på 8 meter. Dette skal da være areal til kjørefelt, vegskulder og nødvendig skjæring/fylling.



Figur 9. Eksisterende adkomstvei inn til området

6.6.4 Trafo

Det må tas høyde for at det må settes opp en trafo sentralt i boligfeltet. Det er derfor inntatt i planbestemmelsene at trafo tillates plassert i området, men at plassering avklares nærmere i byggesaken.

6.7 Renovasjon

I utgangspunktet er det planlagt at søppeldunker skal plasseres på hver enkelt tomt, med unntak av tomtene som får adkomst fra f_SV. For disse tomtene er det avsatt areal til felles løsninger. For tomter avsatt til konsentrert bebyggelse vil det også være aktuelt med fellesløsninger. Endelig valg av avfalls løsninger og plassering skal avklares nærmere i byggesaken. Det er inntatt i planbestemmelsene at plassering av avfallsbeholdere skal fremgå av utomhusplan.

6.8 Trafikkforhold, busslomme

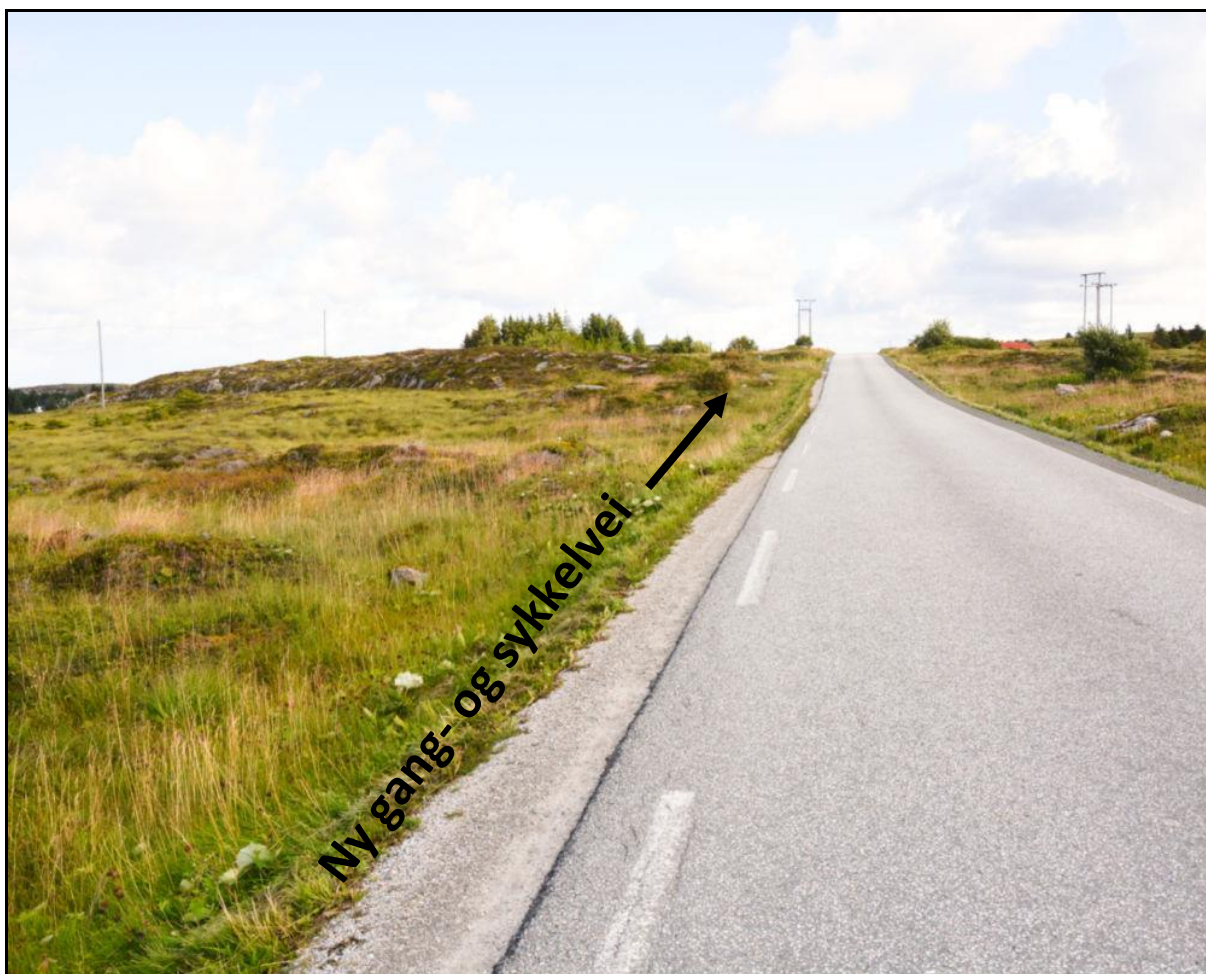
Fylkesvei 6455 har en ÅDT på kun 650 og fartsgrensen er på 50 km/t. Veien forbi planområdet og avkjøringen til området er svært oversiktlig. Med bakgrunn i dette vurderes trafiksikkerheten å være god.

Ny ÅDT for fylkesvei 6455: $650 + (3,5 \text{ bilturer pr. enhet} \times 40 \text{ boenheter}) = 850$

Ny ensidig-toveis busslomme er innregulert på nordsiden av fylkesveien, ved avkjørselen til boligfeltet. Areal til plattform som skal være venteareal for passasjerene, samt busskur er også innregulert. Løsningen er avklart med saksbehandler hos Statens vegvesen.

I forbindelse med opparbeidelse av busslomma må de fremlegges detaljerte tegninger og beskrivelser av løsningen.

På nordsiden av fylkesveien langs med hele boligfeltet er det regulert en ny gang- og sykkelvei med forbindelser til noen av adkomstveiene i feltet.

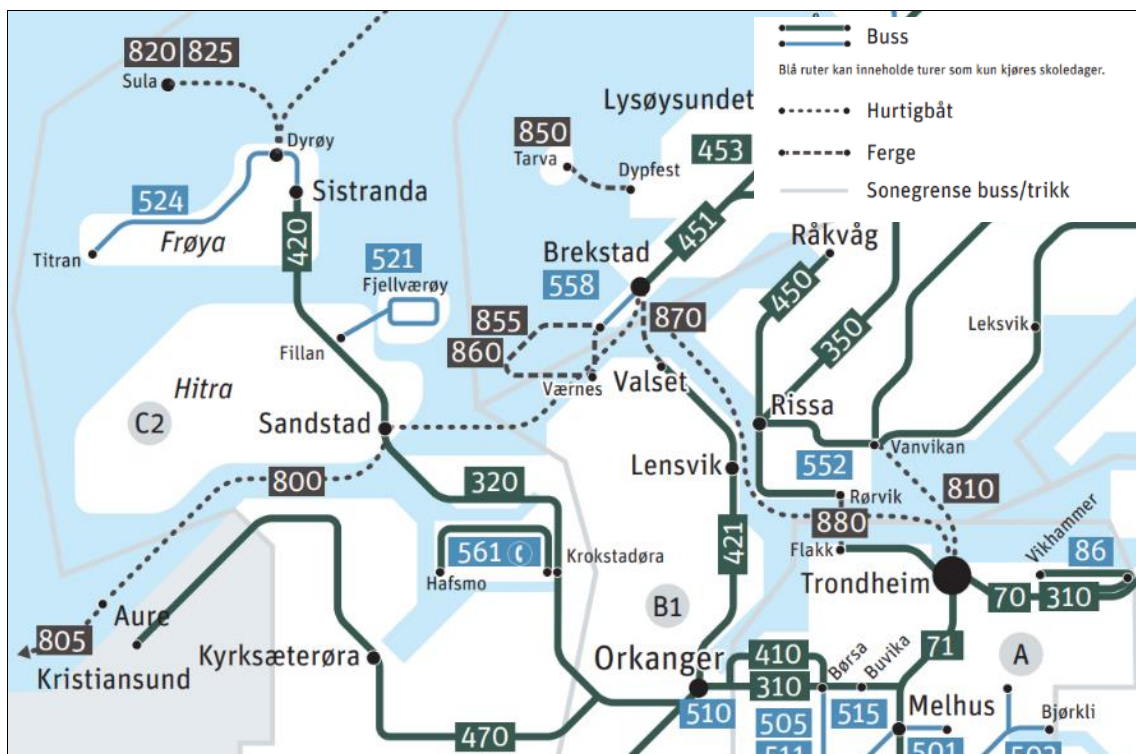


Figur 10. Langs fylkesveien er det regulert ny gang- og sykkelvei

6.9 Kollektivdekning

Kollektivdekningen i området er ikke veldig godt utbygd, og eneste alternativ er buss. Det er litt lite med avganger, men siden Dyrøy er et trafikknutepunkt, er det langt flere bussavganger her enn det som er vanlig for sammenlignbare grender i kommunen.

Det går noen flere bussavganger fra Sistranda sentrum. Planområdets nærhet til fylkesveien, gjør imidlertid at området ligger godt til rette ved fremtidig utbygging av kollektivtilbudet.



Figur 11. Rutekart for buss, hurtigbåt og ferge fra AtB

6.10 Støy og støv

I planbestemmelsene er det inntatt bestemmelser om at støy innenfor det regulerede området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

Vegvesenets støysonekart viser gul støysone langs fylkesveien og denne sonen strekker seg ca 15 meter ut på hver side av veien, målt fra vegmidte. Byggegrensen er også lagt 15 meter fra vegmidte og støy vurderes derfor ikke være noe problem ved oppføring av boliger i feltet. I reguleringsbestemmelsene er det inntatt at kommunen kan kreve støyutredning hvis kommunen likevel mener det er behov for dette.

Fylkesveien er asfaltert. Det er ikke avklart om internveiene i feltet skal asfalteres eller ikke.

6.11 Byggeskikk, estetikk og landskap

Som nevnt tidligere består eksisterende bebyggelse av tradisjonell småhusbebyggelse i en til to etasjer. Av elementer som går igjen er bruk av treverk i fasader og saltak.



Figur 12. Eksisterende bebyggelse i området

Landskapet er åpent, topologiene er relativt flat og boligfeltet vil få fin sjøutsikt. Området er vindutsatt og ved utbygging av feltet bør det legges vekt på en bygningsutforming som gir lune og skjermede uteplasser. Tomter og vegtraseer skal innpasses i terrenget på en best mulig måte så en unngår store terrenginngrep.



Figur 13. Oversiktsbilde over planområdet

Planforslaget legger også opp til småhusbebyggelse som står i stil og harmonerer med den øvrige bebyggelsen i nærområdet. I tillegg er det satt av noen tomter for konsentrert boligbebyggelse. Naboene vurderes å bli lite berørt av planene.

Plassering av bebyggelsen mot sjøen vil være i samsvar med det som er vanlig byggeskikk på Frøya og Trøndelagskysten for øvrig. Tradisjonelt har både næringsbebyggelse og boligbebyggelse vært plassert i strandkanten. Planforslaget vil imidlertid medføre en mye tettere utbygging sammenliknet med dagens situasjon.

Utnyttingsgradene er satt til maks BYA 40 % for frittliggende småhusbebyggelse og maks BYA 50 % for konsentrert småhusbebyggelse.

Ved bruk av nøytrale farger som er tilpasset de naturgitte omgivelsene sammen med godt tilpasset arkitektur, vil bebyggelsen kunne «skli» inn i terrenget på en naturlig måte selv om en får en høyere utnyttning enn det er i dag.



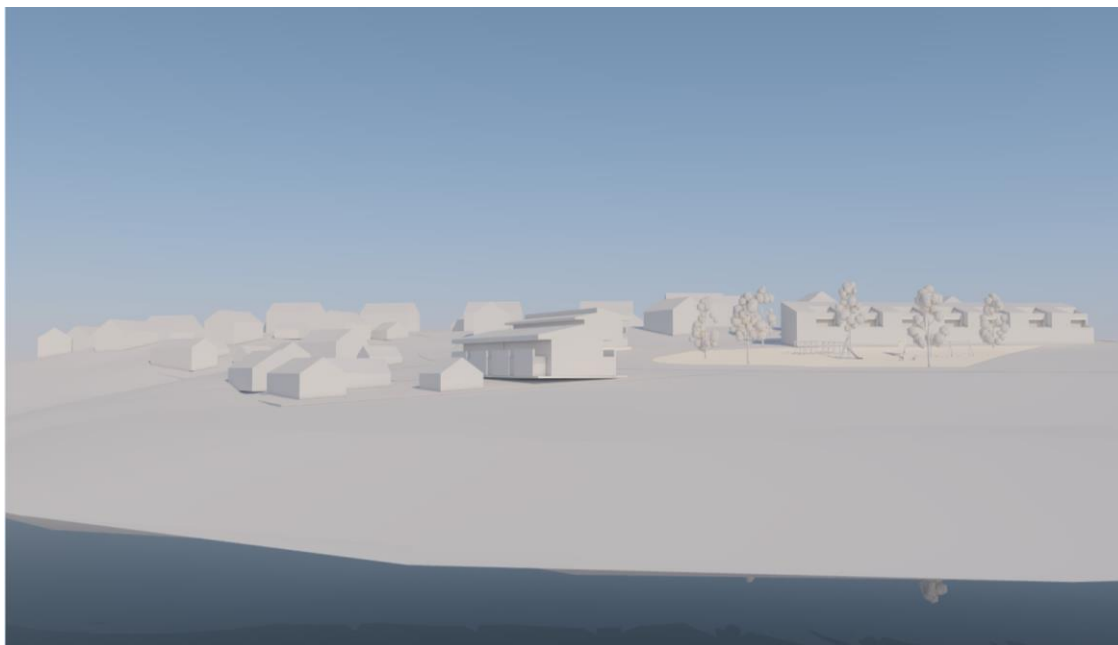
Figur 14. Utsikt fra planområdet

Planforslaget vurderes å få liten påvirkning på eksisterende boliger. Bebyggelsen vil bli godt synlig fra fylkesveien og sjøen, men vil innordne seg eksisterende bebyggelse godt da den ikke vil avvike vesentlig på høyde. Det er også vanlig på Frøya at husene syns siden terrenget ofte er flatt.

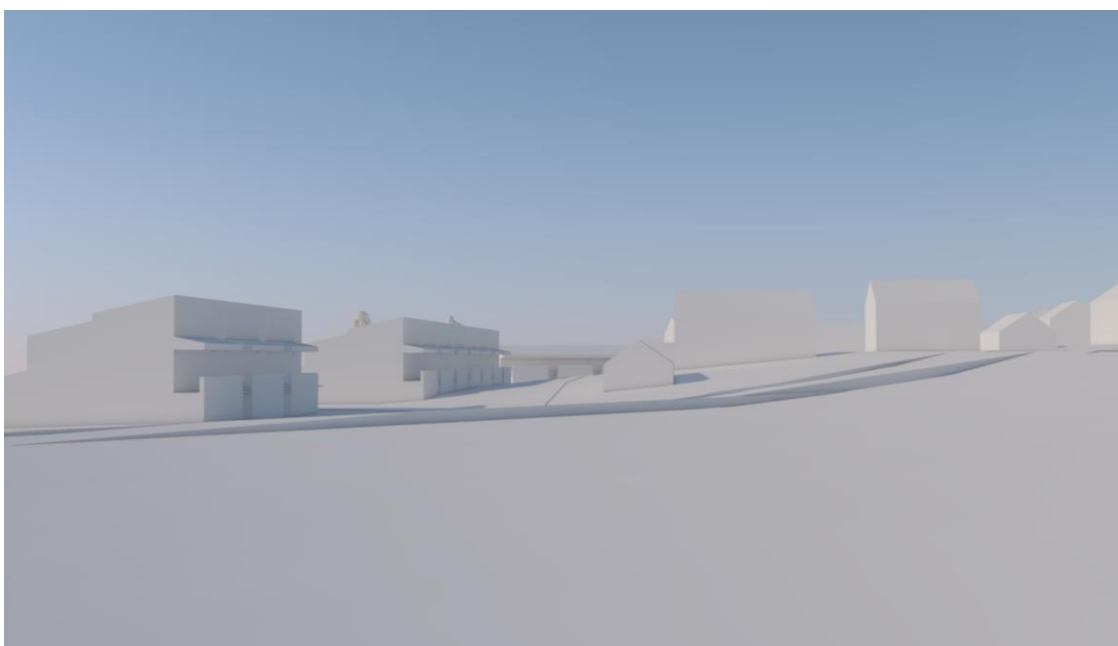
Vedlagt planforslaget følger en fotomontasje som viser hvordan området *kan* bli utbygd. Det vil imidlertid bli lagt opp til en trinnvis utbygging over lang tid og det er derfor vanskelig å forutse hvordan området blir til slutt.



Figur 15. Fotomontasje av planområdet som viser en mulig utbygging



Figur 16. Illustrasjon sett fra sjøen i nordvest



Figur 17. Illustrasjon sett fra sør

6.12 Forurensning

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

6.13 Universell utforming

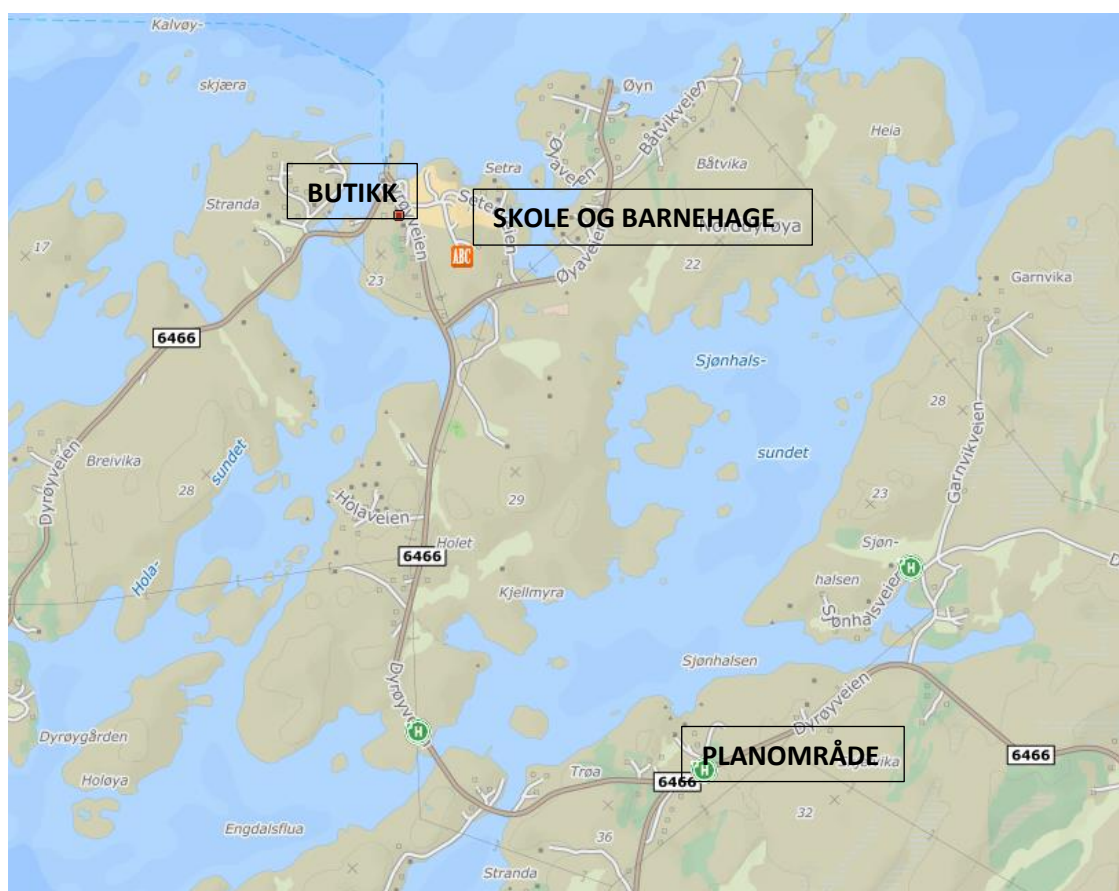
Planområdet og planforslaget gir gode muligheter for universell utforming. Det legges til rette for parkering på egen tomt og det vil være mulig å tilrettelegge adkomsten inn til boligene med tilfredsstillende stigningsforhold.

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

6.14 Skole og barnehage

Dyrøy oppvekstsenter (1-7 klasse) ligger ca 2 km. nord for planområdet. Planlagt utbygging kan tilføre ca 40 nye boenheter i området og et vanlig estimat er å regne 2,6 beboere pr. enhet. Ved maksimal utbygging kan dette gi ca 104 beboere.

Utbyggingen vil imidlertid bli trinnvis og foregå over lang tid. Utbyggingstakten vurderes derfor ikke større enn at både skole- og barnehagedekningen vurderes som tilstrekkelig for å kunne håndtere dette. Dyrøy oppvekstsenter er nettopp utvidet og ombygd/rehabilitert.



Figur 18. Lokalisering av butikk og skole/barnehage.

6.15 Naturmangfoldloven §§ 8-12

Loven skal ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for offentlig saksbehandling.

Biolog Ola Vie har bistått med natur- og miljøinventering av planområdet og vurdert reguleringsplanen i forhold til flora og fauna i henhold til Naturmangfoldloven. Viser her til vedlagte rapporter.

Natur og samfunn har den 22.04.2021 gjennomført NiN-kartlegging etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper etter NIN2.

Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Vurderingene er gjort med bakgrunn i flere felteinverteringene hekkesesongen 2018, gjennomgang av gamle feltnotater og søk i tilgjengelige databaser.

NiN-kartlegging er gjennomført 22.04.2021. Utdrag fra notatet: «Kartleggingen viser at området er dominert av kystlynghei, hvor det noen steder er gjenvekst av fremmedartene sitkagran (SE) og bergfuru (SE). I tillegg til le-beplantning av disse er det også spredning av store og små individer, mest nær plantefeltene men også lenger fra. I selve plantefeltene er felt og bunnsjikt så og si fraværende».

Lokalitetskvaliteten er satt til «lav verdi».

Det henvises ellers til beskrivelse i Notat utarbeidet av Natur og Samfunn datert 22.04.2021.

Kunnskapsgrunnlaget etter § 8 vurderes som tilstrekkelig.

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

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

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

Det er ikke påvist at det i oppdragsområdet foreligger risiko for alvorlig og /eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Det forutsettes at vann- og avløpsløsninger ikke fører til negative konsekvenser for resipientene.

Som nevnt er området dominert av kystlynghei, men lokalitetskvaliteten er satt til «lav verdi».

Kystlyngheia er i brakkleggingsfase og det er ikke observert spor etter beite i området. Brenning har trolig ikke forekommet på flere tiår.

Naturmangfoldloven § 10 (Økosystemer og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er, eller vil bli utsatt for. Området er avsatt til boligbygging i overordnet plan og grenser inntil boliger i vest.

Lokaliteten med kystlynghei vil være krevende å opprettholde ved tradisjonell skjøtsel og den vil derfor med stor sannsynlighet vil forsvinne uavhengig av om området bygges ned. Det er også lagt til grunn at det er registrert større sammenhengende lokaliteter av kystlynghei med langt større verdi flere andre steder på Frøya.

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

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

Skadeomfanget innen oppdragsområdet vurderes som beskjedent.

Naturmangfoldloven § 12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

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

Det foreligger ikke informasjon som tilsier at det må settes krav til spesielle teknikker eller driftsmetoder utover tiltak for å forhindre forurensning. Hvis sårbare arter opptrer i reguleringsområdet, må det vises aktsomhet ovenfor disse i byggefasen.

6.16 Klima og miljø

Når det gjelder konsekvensene av fremtidige klimaendringer, er dette vurdert i ROS-analysen. Frøya er et værutsatt område med mye regn og vind, og dette kan øke som følge av klimaendringer.

Værfaktorene må i hensyntas ved valg av byggemåte, materialer og plassering. I tillegg til at krav i Teknisk forskrift skal følges, må det tas hensyn til lokale forhold som dominerende vindretninger mm. Som følge av planforslaget vil planområdet bli bebyggt, og man må ta hensyn til værfaktorene både når det gjelder plassering, materiale og byggemåte.

VA-prosjekteringen må ta hensyn til økt nedbør og beskrive hvordan overflatevannet skal håndteres for å unngå skader på bebyggelse og terreng.

I dette området ligger god til rette for bruk av alternative energikilder som sol, vind bølger/tidevann og grunnvarme.

Boligområdet ligger ikke sentrumsnært, men som tidligere nevnt er området avsatt til boligformål i overordnet kommuneplan og planforslaget er tråd med kommunens ønsker om «levende grender». Det vurderes også som positivt at boligene samles i et nytt felt, og ikke spredt omkring. Med en beliggenhet inntil fylkesveien vil tilgangen til busstransport være enkel. Det foregår i dag en rask elektrifisering av bilparken, og det er nylig fremmet forslag om at det i ny teknisk forskrift skal stilles krav om at nye bygg skal være klargjort for installering av ladepunkter.

Samlet sett vurderes ovennevnte å kunne bidra positivt med tanke på reduksjon av klimagassutslipp.

6.17 Massebalanse

Som tidligere beskrevet er det lite løsmasser innenfor planområdet. Området består stort sett av berg med et tynt torv- og løsmassedekke. Det vil derfor være lite massehåndtering innen feltet. Berg- og steinmasser som må fjernes vil bli knust og brukt som fyllmasse innenfor området.

6.18 ROS-analyse

Det er gjennomført ROS-analyse, se vedlegg. ROS-analysen viser at området ikke er utsatt for stor risiko eller sårbarhet som ikke kan hensyntas gjennom avbøtende tiltak.