

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Øyvind Wormdal Selboe  
**Arkivsaksnr.:** 20/324

**Arkiv:** PLAN 5014202001

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester

### **1. GANGSBEHANDLING - REGULERINGSPLAN FOR INDRE PURKSKAGET, MAUSUND PLANID.: 5014202001**

#### **Vedtak:**

##### **Forslag til vedtak:**

1. Hovedutvalget fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Kommunedirektøren skal før sluttbehandling i Hovedutvalget sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering for Mausund Havneområde (planid: 1620200403), vedtatt 25.3.2004, og reguleringsplan for Indre del av Måøyhålet (planid: 1620201403), vedtatt 28.8.2014.

#### **Vedlegg:**

1. Planbeskrivelse, datert 24.01.2021
2. Planbestemmelser, datert 05.01.2021
3. Plankart, målestokk: 1:1000, datert 04.01.2021
4. Vedlegg 1: Situasjonsplan
5. Vedlegg 3: ROS - analyse
6. Vedlegg 4: Geoteknisk notat
7. Vedlegg 5: Tilstandsrapport sedimenter i sjø
8. Vedlegg 6: Vurdering naturmangfold
9. Vedlegg 7: Uttalelser sektormyndigheter
10. Vedlegg 8: VA-plan

#### **Saksopplysninger:**

##### **Planforslaget**

Planforslaget er utarbeidet av Joar Johansen i samarbeid med Arkitektkontoret Odd Thommesen AS på vegne av Havnago AS. Revidert forslag ble mottatt hos kommunen 24.01.2021.

##### **Hensikt med regulering**

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for sjøhus/naust og rorbuer i Indre del av Purkskaget,

innerst i Måøyholet. Planforslaget åpner for inntil 4 rorbuer, 7 sjøhus/naust, småbåthavn med gjesteplasser og servicebygg. Planområdet omfatter et areal på ca. 2,6 dekar.

### Eiendomsforhold

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver
65/152	Karl Ove Bjørnstad
65/454	Karl Ove Bjørnstad AS
65/59	Mausund Fiskemottak AS
65/570	Joar Johansen

### Beliggenhet, eksisterende forhold

Planområdet ligger innerst i Måøyholet på Mausund, ca. 130 m fra Mausundvær kai. Strandlinjen i Måøyholet er i dag relativt tett bebyggt med sjøhus, naust og flytebrygger på begge sider. Innerst i bukta er det etablert naust med tilhørende marina. Planforslaget er en videreføring av den etablerte marinaen og vil resultere i ett lengre sammenhengende kaianlegg innerst i Måøyholet. Området rundt tiltaket består av relativt konsentrert småhusbebyggelse. Strandlinjen i planområdet fremstår som ubebyggt kupert kystlandskap.

### Forhold til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til bebyggelse og anlegg. Tiltaket er i tråd med overordnet planverk.

### Gjeldende reguleringsplan(er)

Området er i dag regulert gjennom Reguleringsplan for Mausund Havneområde, vedtatt 25.3.2004, og reguleringsplan for Måøyhålet, vedtatt 28.8.2014. Planområdet er i gjeldende reguleringsplan regulert til sjøhus/naust og småbåthavn.

### Innkommne merknader til planoppstart

Det ble avholdt oppstartsmøte med Frøya kommune den 20.04.2020. Varsel om oppstart ble annonsert i Hitra-Frøya og på kommunens hjemmesider den 12.05.2020. Det ble sendt varsel per brev til naboer den 12.05.2020 og e-post til aktuelle sektormyndigheter den 11.05.2020.

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Vurdering i plan
AtB	18.05.2020	AtB kan ikke se at det planlagte tiltaket vil få innvirkning på ferge- og hurtigbåttrafikken.	<b>Tas til orientering.</b>
Statens Vegvesen	20.05.20	Statens vegvesen har ingen merknader til oppstartsvarslet. Når det gjelder vegforhold for øvrig, vises det til egen uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune	<b>Tas til orientering.</b>
Trøndelag Fylkeskommune	05.06.2020	Trøndelag fylkeskommune mener ut fra overnevnte (viser til eksisterende reguleringsplaner, søkers anm.) at området ikke bør brukes til fritidsboliger. Område har allmenne interesser, både når det gjelder besøkende som kommer sjøveien og for bakenforliggende områder. Dette er en av hovedintensjonene bak byggeforbudet i strandsonen, jfr Pbl § 1-8. I planprosessen skal de allmenne hensyn tilknyttet	<b>Tas til orientering.</b> Kai foran rorbuer skal være tilgjengelig for allmennheten, dette hjemles i reguleringsbestemmelsene. Det etableres en gjesteplass på flytebrygge for besøkende som kommer sjøveien.

strandsonen vurderes nøye og legges vekt på.

En del av strandlinje innerst i Måøyholet bør beholdes uberørt/intakt. Arealet er svært begrenset, situasjonsplanen datert 17.02.2020 framstår slik sett som lite realistisk

**Tas til orientering.** Det er vist gjennom tegninger at det er plass til bebyggelse som omsøkt, og det er et behov for denne type utbygging og båtplasser på Mausund. BYA ligger under det som er hjemlet i gjeldende reguleringsplan. En tett utbygging er i tråd med Frøya Kommunes ønske om høy utnyttelse av områder avsatt til sjøhusbebyggelse, dette for å unngå stykkevis nedbygging av strandsonen.

Fylkesmannen i Trøndelag	03.06.2020	<p><b>Klima og miljø</b></p> <p>Fylkesmannen er skeptisk til fritidsbebyggelse i områder helt ned til sjøen. Fritidsbebyggelse har en langt større privatiserende effekt enn tradisjonelle naust og sjøhusbebyggelse.</p> <p>Tiltaket, inkludert utslipp til sjø, må vurderes etter naturmangfoldsloven §§ 2-12, holdt opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5 i NML.</p> <p>Planen må innarbeide tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning som hensyn, og tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging, jf. Statlige retningslinjer for klima-og energiplanlegging og klimatilpasning.</p> <p>Langs veier, elver/bekker og i nærheten av boligbebyggelse er det alltid potensiale for fremmede, skadelige arter. Noen av disse artene er på lista over arter det ikke er lov å spre ut fra nåværende voksested, jf. Forskrift om fremmede organismer § 9. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at området skal kartlegges og at evt. fremmede, skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeider settes i gang.</p> <p>Øyene på Mausund, og sjøen rundt, er kartlagt og klassifisert som et svært viktig område for friluftsliv. Ny bebyggelse ved sjøen må ikke være til hinder for at allmennheten kan ferdes i området. Videre bør småbåthavner og flytebrygger ha et minimum av gjesteplasser for å unngå for sterk privatisering av strandsonen</p>	<p><b>Tas til orientering.</b> Kai foran rorbuer skal være tilgjengelig for allmennheten, dette er lagt inn i planbestemmelsene.</p> <p><b>Tas til etterretning.</b> Viser til vurdering av tiltak i hht NML. §§ 8-12 utarbeidet av Åkerblå AS.</p> <p><b>Tas til orientering.</b> Rorbuer/fritidsboliger blir prosjektert og bygd i hht. gjeldende krav i teknisk forskrift mtp. energieffektivitet. I anleggsfasen skal det tilstrebes at masser som tas ut i forbindelse med mudringen skal brukes på området, dette vil minimere behovet for massetransport og utslipp knyttet til transport.</p> <p><b>Tas til orientering.</b> Det skal tilstrebes at alle masser (som ikke er forurenset) skal brukes innenfor planområdet. Det er svært begrenset mengde jord i området, og all jord som berøres skal brukes internt på området, blant annet ved å plastre eksisterende (skjemmende) fylling mot fylkesvei.</p> <p><b>Tas til orientering.</b> Ny kai vil være tilgjengelig for fri ferdsel, noe som hjemles i reguleringsbestemmelser. Det vil avsettes 1 gjesteplass per 10. båt plass på flytebrygga, dette er i tråd med kommunens krav.</p>
NVE	07.06.20 og 02.07.20	<p>Dette innebærer at en ikke uten videre kan gjennomføre utfyllinger i sjø uten at det er gjennomført en</p>	<p><b>Tas til orientering.</b> Viser til geoteknisk notat utarbeidet av GeoMidt AS</p>

		<p>skredfare/geoteknisk vurdering av tiltaket av skredfagkyndige.</p> <p>For tiltak som ligger i umiddelbar nærhet til- eller i sjø og som ikke er konstruert for overflømming, anbefaler vi derfor at det tas inn en reguleringsbestemmelse med krav om minimum kotehøyde på gulv (NN2000) på 3 m. For å unngå skader og ødeleggelser på konstruksjoner og anlegg</p>	<p>som er en del av det komplette planforslaget. Konklusjon; Det undersøkte området består av bart fjell på landområdet og liten dybde til fjell ved sondering i sjøen. Prosjektet er gjennomførbart og GeoMidt AS ser ingen geotekniske problemer med tiltaket.</p> <p><b>Tas til orientering.</b> Sjøhus/naust er bygg som skal være i nærheten av sjø, og som skal tåle litt sjø på gulvet. Sjøhus legges på kote +2,5, og bygges derfor for å tåle overflømming. Ferdig gulv rorbuer legges på kote +3,00, og vil da være 37cm over estimert 200-års stormflo i 2090.</p>
--	--	--	---

## Vurdering:

### Byggeplanene

Planområdet omfatter 2,6 daa. Tabellen under viser arealformål og omfang:

Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg	
Sjøhus/Naust BUN	1,12 daa
Fritidsbebyggelse BFR	0,73 daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	
Småbåthavn VS	0,76 daa
<b>TOTALT</b>	<b>2,6 daa</b>

### Virkninger av plan

#### Landskap og stedets karakter:

Planområdet ligger innerst i Måøyhålet på Måøya på Mausund. Tiltaket ligger i det tettest bebygde området på Mausund. Bebyggelsen i området er typisk for fiskevær langs norgeskysten. Inne i Måøyhålet er det i dag flere sjøhus, sjøboder, naust og flytebrygger av ulik størrelse.

Strandlinjen i planområdet består av kupert kystlandskap. Kombinasjonen av relativt åpent landskap i området rundt og at området er sør/vestvendt gir gode solforhold. Planområdet er vindutsatt, men topologien rundt gir noe ly for vind. Det er etablert molo ytterst i Måøyhålet.

Maundvær fremstår i dag som et tradisjonelt fiskevær, det drives fortsatt næringsfiske på øya. Bebyggelsen har et særpreg som det er viktig å bevare. For å sikre dette er det tatt inn i planbestemmelsene at bebyggelse skal vedlegges en «tradisjonell form og materialbehandling» med «fargebruk i henhold til kommuneplanens arealdel».

#### Naturgitte farer:

Det er utarbeidet ROS-analyse for planen. Stormflo og vind er vurdert som de mest aktuelle naturgitt farene. Bebyggelse er lagt på kotehøyde der fremtidig havnivåstigning er hensyntatt som sikkerhetstiltak for stormflo. Planområdet er vindutsatt, men oppleves som lunere enn andre deler av Mausund. Ny bebyggelse dimensjoneres i forhold til forskriftskrav.

#### Biologisk mangfold og naturmiljø:

Åkerblå AS har utredet rapport for påvirkning av naturinteresser. Det er gjort vurderinger i hht. Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det er registrert større forekomster av kamskjell (Sula – Mausund, ID: BM00106368) og skjellsand (Området rundt Sula, ID: BM00126437). Begge er vurdert til å ha svært viktig verdi. Rapporten konkluderer med at det er lite sannsynlig at de nærliggende forekomstene blir negativt påvirket. Det konkluderes også med at det ikke er grunn til å tro at de økologiske forholdene i Purkskaget eller nærliggende områder vil bli negativt påvirket av tiltaket i vesentlig grad.

Rapporten fremstår som grundig utarbeidet og undersøkelsene som er gjort er vurderes som tilstrekkelige i forhold til sakens karakter.

#### Friluftsliv folkehelse og grønnstruktur:

Området består i dag av kupert kystlandskap og ligger innerst i en bukt som er relativt tett bebygd med naust, flytebrygger og sjøboder. Tiltakshaver opplyser at området i liten grad brukes til rekreasjon eller uteopphold. Det er satt av i bestemmelsene at kai skal være åpent for allmenheten, det skal også etableres gjesteplasser i småbåthavnen. Det vurderes at planforslaget ikke vil medføre negative konsekvenser for friluftsliv og rekreasjon i området.

Utbyggingen vil gi nye rorbuer med utsikt og nærhet til sjøen. Ved å legge til rette for friluftsliv på sjøen kan planen bidra positivt mtp folkehelse.

#### Kulturminner:

Det er ikke registrert fredede kulturminner innenfor planområdet.

#### Støy og støv:

Planområdet er ikke utsatt for støy som krever særskilte tiltak for å skjerme området for støy. Tiltaket vil medføre noe økt ferdsel og båttrafikk inne i havneområdet uten at dette vil medføre økt støy av betydning. Det må også påregnes noe støy under anleggsfasen. Grunnet det begrensede omfanget av tiltaket vurderes det ikke som nødvendig med særskilte tiltak for å redusere støy under anleggsfasen. Det tillates ikke arbeider som medfører støy i tidsrommet fra 23.00 til 07.00.

#### Teknisk infrastruktur:

VA-plan er utarbeidet av prosjektutvikling Midt-Norge AS. VA-plan viser tilknytning til eksisterende kommunal vannledning, rørføringer og plassering av nytt renseanlegg.

#### Barn og unges interesser:

Arealet som skal omreguleres er i dag ikke i bruk av barn og unge, og det blir heller ikke innregulert formål direkte knyttet til barn og unge. Småbåthavna er imidlertid med på å styrke barn

og unges interesse ved at båtliv er en svært viktig friluftaktivitet for familien. Ved at det legges til rette for flere båtplasser, vil flere få mulighet til å utøve denne friluftaktiviteten og det vil være positivt i et folkehelseperspektiv.

#### Kriminalitetsforebygging:

Bygg bør plasseres slik at man unngår dødsoner uten innsyn. Videre er det viktig med innsyn til lekeplass fra flere boliger. Det vurderes at dette blir ivaretatt.

#### **Konsekvensutredning**

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftenes oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

#### ***Vurdering i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. § 7).***

##### *Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)*

Vurderingene er gjort med bakgrunn i eksisterende registrering fra området med databaser fra Åkerblå, kommuneplanen, reguleringsplanen, fiskedirektoratet, artsdatabanken, NVE og miljødirektoratet. Det er også gjennomført befaring i området med spesielt fokus på forekomstene av skjellsand og kamskjell. I forbindelse med befaringen ble det utført transekter med undervannsrobot. Kunnskapsgrunnlaget etter § 8 vurderes som tilstrekkelig.

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

Føre-var-prinsippet brukes når man ikke har tilstrekkelig med kunnskap til å vite hvilke virkninger beslutningen vil ha for naturmangfoldet.

Vurderingene som er gjort i denne saken har gitt god kunnskap om naturverdiene i det gjeldende området, spesielt med tanke på hvilken type tiltak det planlegges. Med dette som utgangspunkt vil ikke føre-var- prinsippet tillegges vekt.

##### *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. I rapporten blir det konkludert med at det er lite sannsynlig at forekomstene av skjellsand og kamskjell blir negativt påvirket. Det konkluderes også med det ikke er grunn til å tro at de økologiske forholdene i Purskaget og nærliggende området blir påvirket svært negativt av tiltaket.

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

Tiltakshaver er klar over at kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet skal dekkes av tiltakshaver. Dette innebærer alle kostnader ved forebyggende eller gjenopprettende tiltak. I dette kan det også ligge kostnader med å fremskaffe kunnskap.

##### *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, skal det vises aktsomhet ovenfor disse i byggefasen.

#### **Samlet vurdering:**

Planinitiativet fremmes av Havnago AS og er utarbeidet av Joar Johansen i samarbeid med Arkitektkontoret Odd Thommesen AS. Det ønskes regulert et område på ca. 2,6 daa. Hensikten

med planarbeidene er å tilrettelegge for inntil 4 rorbuer, 7 sjøhus/naust, småbåthavn med gjesteplasser og servicebygg. Forslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og det er dermed ikke krav om konsekvensutredning med planprogram jfr. Plan- og bygningsloven § 4-2.

Etter kommunedirektørens vurdering gir planforslaget en fornuftig utbygning i Purkskaget. Området skal holdes åpent for allmenheten og vil sammen med eksisterende marina resultere i en lengre sammenhengende kai. Dette område vil fungere som fint oppholdsareal for besøkende på Mausund. Området ligger nært Mausundvær kai, matbutikk og kafe. Nærhet til sjøen og gode muligheter til friluftsliv vurderes som positivt mtp folkehelse. En av målsetningene i samfunnsdelen av kommuneplanen er å «stimulere til levende grender og øysamfunn». Kommunedirektøren ser på det omsøkte tiltaket som veldig positivt ved at det bedrer tilbudet for tilreisende til øyrekka.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at plan legges ut på høring og offentlig ettersyn i seks uker.