

17.12.2018

FORSLAG TIL PLANPROGRAM HAUGRANDA BOLIGFELT

Frøy Eiendom AS



Innhold

1.	Beliggenhet.....	2
2.	Bakgrunnen for planarbeidet	2
3.	Planområdet	3
4.	Hensikten.....	3
5.	Overordnede strategier	4
6.	Parter i planarbeidet	4
7.	Gjeldende arealformål.....	5
8.	Tilgrensende reguleringsplaner.....	5
9.	Eksisterende forhold	6
9.1	Landbruk.....	6
9.2	Bebyggelse.....	6
9.3	Teknisk infrastruktur	6
9.4	Topologisk forhold.....	7
9.5	Sosial infrastruktur	7
10.	Planprosess og Medvirkning.....	8
10.1	Kommentar.....	8
11	Utredningstemaer	9
11.1	0 – alternativ.....	9
11.2	Landskap.....	9
11.3	Friluft og rekreasjon	9
11.4	Naturmangfold	9
11.5	Barn og unges oppvekstforhold	9
11.6	Landbruksressurs.....	9
11.7	Kulturminner	9
11.8	Veiadkomst og stier samt Infrastruktur	10
11.9	Trafikale forhold	10
11.10	Risiko og Sårbarhet.....	10
11.11	Støy.....	10
11.12	Kapasitet skole og barnehage	10
11.13	Planens påvirkning på eksisterende bebyggelse.....	10
11.14	Folkehelse.....	10
11.15	Grunnforhold (geoteknikk).....	10
12	Fremdrift.....	11

1. Beliggenhet

Området ligger på Hammarvika i Frøya kommune.



Figur 1 viser oversiktskart

2. Bakgrunnen for planarbeidet

Frøy eiendom søkte om oppstart på reguleringsplanarbeid på eiendommene gnr 9/1 , 10/15 og 10/4 m. flere.

Formannskapet i Frøya kommune anbefalte 30.01.2018 at det ble utarbeidet en reguleringsplan for området.

I oppstartsmøte 16.03.2018 ble det satt krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger §6, bokstav b, tiltak/plan 25 i vedlegg 1.

Dette medfører utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning

3. Planområdet

Planen omfatter ca. 44 dekar. Avgrensningen går langs eiendomsgrensene og i randsonen for dyrkamarka.

Det er satt krav om fortau langs hovedveien, noe som gjør at området også strekker seg frem til adkomsten fv. 716



Figur 2 viser planområdet

4. Hensikten

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av leiligheter, rekkehus osv. Det ønskes en fortetning av området med inntil 60 boenheter.



Figur 3 viser planområde og flyfoto

5. Overordnede strategier

- Boligbebyggelsen skal konsentreres på områder bestående av berg og myr. Intensjonen er å unngå omdisponering av landbruksjord som brukes til grasproduksjon
- Sitkagran skal fjernes
- Fortaus-løsning langs hovedvei i planen
- Bebyggelsen i område skal ha et helhetlig uttrykk som harmonerer med tilgrensende bygg.
- Området skal fremstå som ryddig og gjennomført.
- Høyspenningsledningene som går i luft skal tilstrebtes å legges i jordkabel.
- Adkomsten skal gå via Lundeveien.
- Å etablere stiforbindelse igjennom planområdet slik at det letter tilgjengeligheten til bussholdeplass og gang/sykkelvei.

6. Parter i planarbeidet

Fagkyndig:

Organisasjonsnummer	990 958 246
Firma	Kystplan AS
Adresse	Storhaugveien 8, 7240 Hitra
E-post	kystplan@kystplan.no
Telefon nummer	93467358
Kontaktperson	May I Andreassen

Tiltakshaver:

Organisasjonsnummer	977 235 006
Firma	Frøy Eiendom AS
Adresse	Siholmen 34, 7246 Sistranda
E-post	helge@froyeiendom.no
Telefon nummer	90101101
Kontaktperson	Helge Gåsø

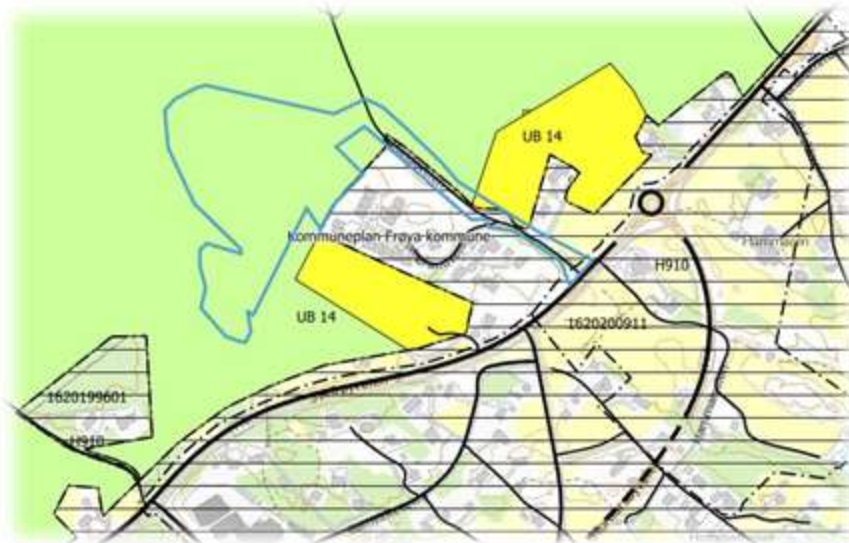
Eiendomsopplysninger:

Planen innbefatter flere eiendommer men dette er de som blir mest berørt og som er planlagt bebygd.

Gnr 9 bnr 1	Bjarne Ulrik Johansen
Gnr 10 bnr 4	Per Arne Hammer
Gnr 10 bnr 15	Heidi M Hammer Skarsvåg
Gnr 10 bnr 15	Arnt Tore Skarsvåg

7. Gjeldende arealformål

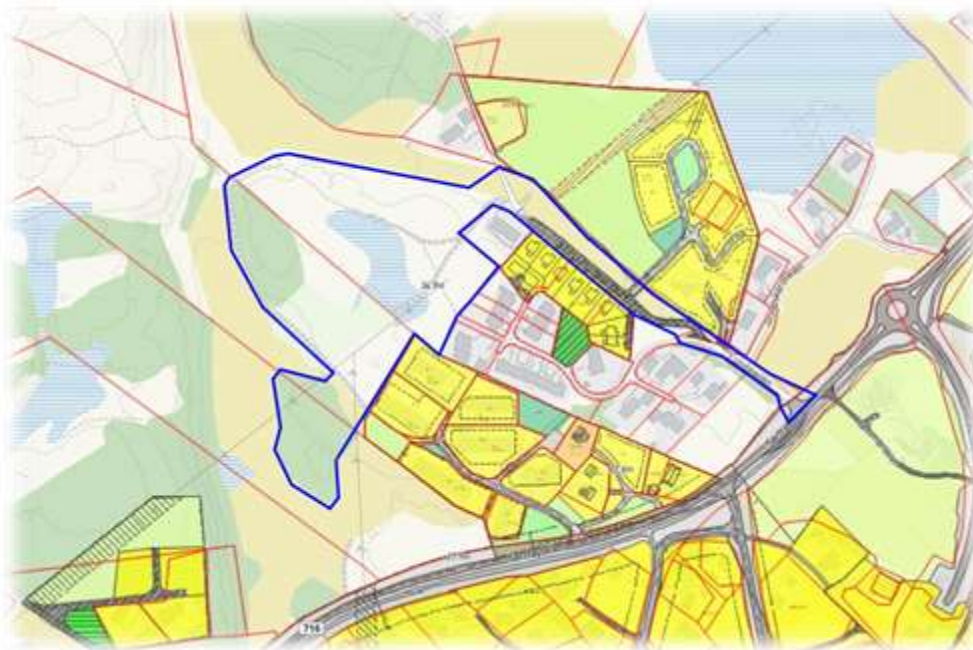
Gjeldende planformål er i kommunens arealdel satt til LNF. Dette formålet tillater kun tiltak i tilknytning til stedbunden næring. Tiltakshavers aktivitet er ikke betegnet som stedbunden næring.



Figur 4 viser planområdet og kommuneplanens arealdel

8. Tilgrensende reguleringsplaner

Planområdet ligger i nær tilknytning til eksisterende boligfelt. Det ligger derfor flere reguleringsplaner som grenser til planområdet. Noen av disse blir berørt. Dette er planene: Djupmyra2 (1620201502), Hammerdal (1620201303) og Hammeren Boligfelt (1620200603). se fig 4.

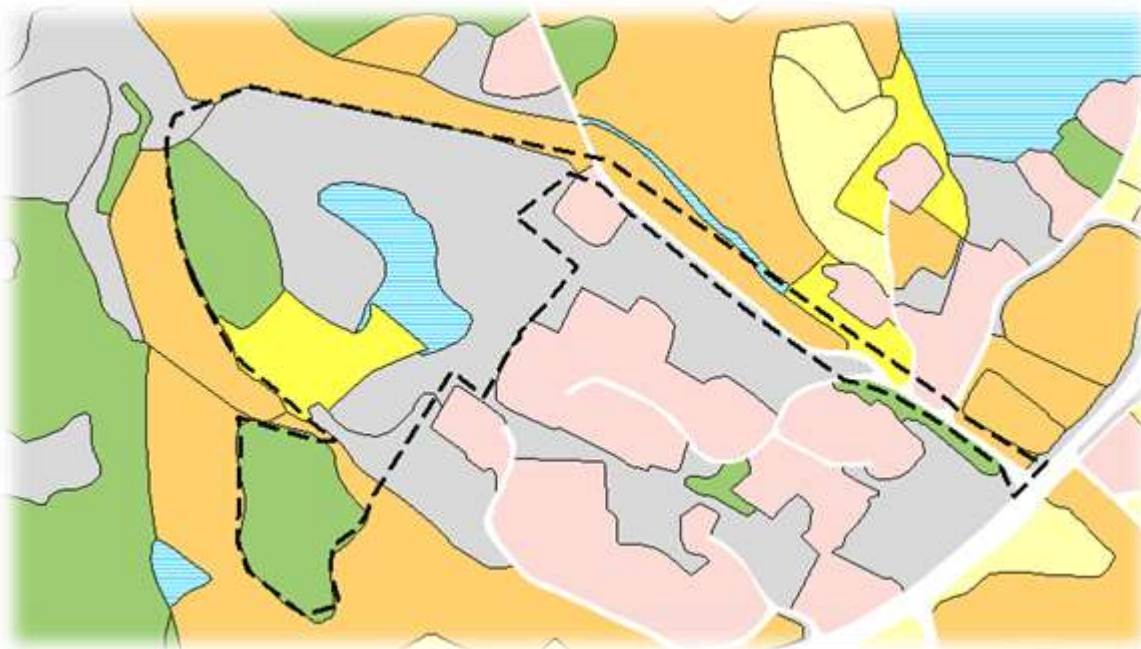


Figur 5 viser planområdet og reguleringsplaner i området

9. Eksisterende forhold

9.1 Landbruk

AR5 viser at området består av berg og grunnlent myr, noe skog og et mindre areal med overflatedyrket og fulldyrka jord. Tilgrensende areal brukes i dag i forbindelse med grasproduksjon.



Figur 6 viser utdrag fra AR5-registreringene

9.2 Bebyggelse

Eksisterende bebyggelse i område er (med noen unntak) rekkehus og to- og firemannsboliger. Husene har saltak.

9.3 Teknisk infrastruktur

Strøm:

Det er etablert en større trafostasjon i nærområdet. Dette gjør at det går høyspenningsledninger over området.

Vann og avløp:

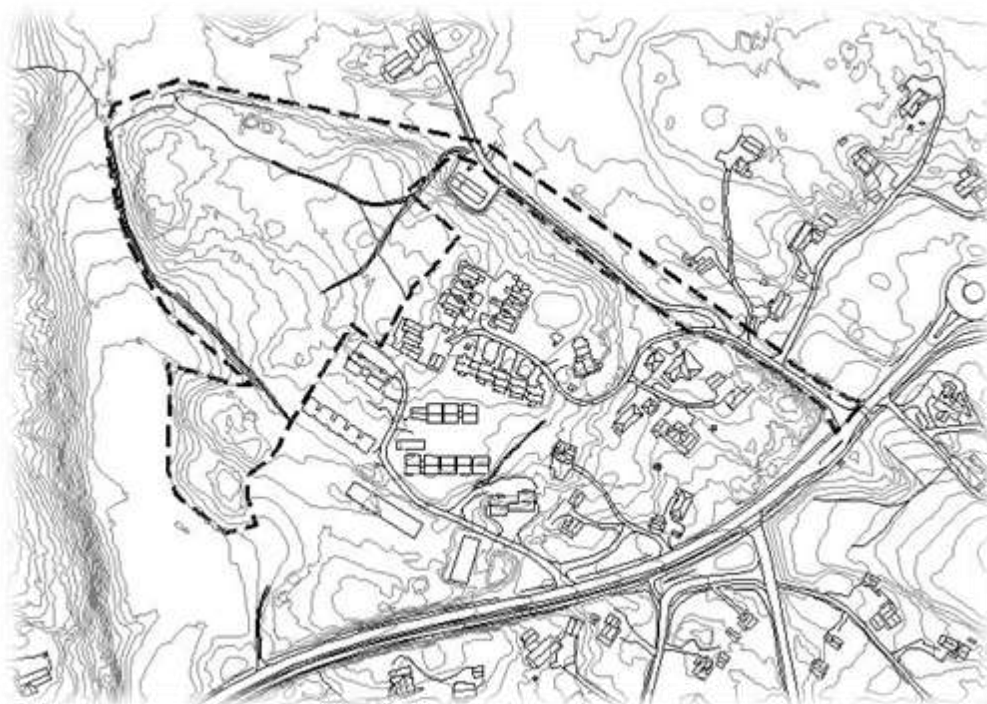
Drikkevann i område blir levert av Hamarvik vannverk. Det er videre planlagt ny kommunal vannledning i umiddelbar nærhet. Påkobling for vann er derfor enkelt.

Når det gjelder avløp så er eiendommene i området påkoblet kommunalt anlegg.

Ved utvidelse av flere enheter er det usikkerhet om kapasiteten til anlegget.

9.4 Topologisk forhold

Eksisterende boliger ligger på en forhøyning i terrenget. Dette er en bergformasjon som strekker seg fra fv716 og i nordlig retning. Formasjonen fortsetter frem til den treffer landbruksjorda i nord. Denne forhøyningen er som en «øy» med dyrkajorda på nesten alle sider.



Figur 7 viser kotekart over planområde

9.5 Sosial infrastruktur

Området ligger ca. 1,2 km fra Nabeita oppvekstsenter og ca. 550 m fra nærbutikken. Disse kan nås via etablert gang og sykkelvei langs fv716.

Kommunesenteret Sistranda ligger ca. 4 km fra planområdet. Det er bussforbindelse fra etablert bussholdeplass ved adkomstveien. Det er lekeplasser i eksisterende boligfelt og det er planer om å opparbeide en til.



Figur 8 viser avstander til butikk, barnehage og bussholdeplass

10. Planprosess og Medvirkning

Dette området berører mange mennesker og man vil derfor i dette kapittelet beskrive hele prosessen slik at man kan ha oversikten. Prosessen er delt i to: planprogrammet og reguleringsplanen

Utarbeidelse av planprogram

1. Forslag til planprogram og varsel om planoppstart kunngjøres i Hitra Frøya
2. Forslag til planprogram blir utsendt til naboer og berørte parter
3. Forslag til planprogram blir utsendt til lokale private interesseorganisasjoner.
4. Anmoder om vurderinger i forhold til kulturminneundersøkelser
5. Planprogrammet sendes til sektormyndigheter
6. Planprogram blir bearbeidet og innsendt til Frøya kommune for behandling
7. Frøya kommune vedtar å legge ut planen til høring
8. Ny høring til naboer og berørte parter, samt sektormyndigheter.
9. Når planprogrammet er vedtatt av kommunen vil reguleringsplanen bli utarbeidet på bakgrunn av planprogrammet.

Utarbeidelse av Reguleringsplan

1. Utarbeidelse av forslag til plan
2. Informasjonsmøte med naboer og berørte parter om planforslag
3. Innsending av planforslag til kommunen
4. Frøya kommune behandler forslaget og legger planen ut til offentlig høring
5. 6 uker høring: Naboer og berørte parter får tilsendt planforslaget fra kommunen for å kunne gi tilbakemelding.
6. 6 ukers høring: Sektormyndigheter får tilsendt planforslaget fra kommunen for merknader.
7. Planen behandles og vedtas av Frøya kommune.

10.1 Kommentar

Punkt 1-5 i planprogrammet er på nåværende tidspunkt utført. Kommentarer fra sektormyndigheter, lokale interesseorganisasjoner og naboer/berørte parter er lagt inn i planprogrammet.

Største konsekvensen av høringsrunden er at planområdet er blitt redusert i størrelse og navnet på planen er endret.

11 Utredningstemaer

Formålet med konsekvensutredningen er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir ivaretatt under utarbeidelse, vedtak og gjennomføring av reguleringsplanen. Hensikten med utredningen er å synliggjøre konsekvensene tiltakene vil medføre. Utredningen skal ta utgangspunkt i foreliggende kunnskap og nødvendig oppdatering av denne. Det vil bli fokusert på de temaer og problemstillinger som er relevante for det aktuelle tiltaket som tenkes gjennomført. Vurderingene vil bli gjort med sammenligningen opp imot dagens status på området. Det tas sikte på å innarbeide konsekvensutredningene som en del av planbeskrivelsen.

Følgende forhold skal utredes nærmere:

11.1 0 – alternativ

0 – alternativet, altså situasjonen uten at noen tiltak blir gjort, vil bli undersøkt. Videre vil man se på hvilke alternative løsninger som finnes og begrunne valgt løsning. Alle tiltak vil bli vurdert og begrunnet ut i fra 0 – alternativet.

11.2 Landskap

Redegjøre for landskapspåvirkningen. Hvordan eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse skal fremstå både med tanke på silhuett og den landskapsmessige påvirkningen.

11.3 Friluft og rekreasjon

Allmenhetens tilgang til å bruke området og områdene rundt, hvordan planen vil påvirke allmenhetens muligheter for bruk av friluftslivet i området. Avbøtende tiltak om nødvendig

11.4 Naturmangfold

Konsekvensutredning i forhold til Naturmangfoldsloven § 8-12. Det tas utgangspunkt i eksisterende registreringer som ligger tilgjengelig på internett. Tiltaket vil bli vurdert ut ifra enkelte arter, arter samlet sett og økosystemer, samt verneområder og områder med spesiell status. I tillegg til registreringer som ligger på nett vil det også bli vurdert ut ifra Frøya kommune sin rapport «Supplerende naturtypekartlegging i Frøya kommune i 2017». Resultater og utredningen vil bli presentert i tabellform i egen rapport. Utredningen gjøres av fagkyndig.

11.5 Barn og unges oppvekstforhold

Det blir mange boenheter, hva er dagens aktiviteter i området og hvordan vil planen påvirke barn og unges aktiviteter og oppvekstvilkår. Se nærmere på avsetting av areal til lekeplasser og sosiale møteplasser.

11.6 Landbruksressurs

Intensjonen er minst mulig påvirkning av dyrkbar jord. Man skal i reguleringsplanen se på hvordan tiltakene vil påvirker dagens bruk av landbruksressursene. Finnes det alternativer eller avbøtende tiltak?. Dette arbeidet skal utføres av fagkyndig person. Dersom tiltaket blir å flytte matjord må man se på hensyn for å hindre spredning av plantesykdommer.

11.7 Kulturminner

I nærheten ligger det kulturminner. Planområdet må undersøkes om det kan foreligge kulturminner. Hvordan vil eventuelt kulturminner i området påvirkes? Kulturminneundersøkelse gjøres av fagkyndig, og presenteres i egen rapport.

11.8 Veiadkomst og stier samt Infrastruktur

Se på veiadkomst og videre stisystemer/snarveier som eksisterer og videre om det er behov for nye. Videre om påvirkningen dette får for omgivelsene. Veiadkomst vil også belyses nærmere i Trafikknotat.

Videre se om hvordan vann, avløp og overvann fra område skal løses. Samt høyspenningsledning. Vurdere kapasiteten for vannverket.

11.9 Trafikale forhold

Ved økt antall boliger vil dette naturlig øke trafikkmengden i området. Man må derfor se på hvordan dette påvirke dagens situasjon og om det kan gjøres tiltak. Dett vil gjøres ved å lage et eget notat som belyser temaene. I tråd med oppstartsmøtet vil det utarbeides et eget trafikknotat hvor man vil gjøre en grundig utredning på temaer som trafikkavlastning, sikring av myke trafikanter, alternative vurderinger og avkjørselsmuligheter.

11.10 Risiko og Sårbarhet

Det skal utarbeides en ROS -analyse med tilhørende analyseskjema for området. Formålet er å kartlegge eventuelle risiko -og sårbarhetsforhold og eventuelle endringer i forhold til planlagt tiltak

11.11 Støy

Det skal vurderes om området blir utsatt for støy. Dette vil blant annet gjøres ved å studere tilgjengelige støykart, og videre med støymålinger dersom det er behov for dette.

11.12 Kapasitet skole og barnehage

Det er planlagt ca. 60 nye boenheter i området. En vil da forvente flere barn til Nabeita skole og barnehage. Det skal utføres en kartlegging for å gjøre en vurdering av kapasitet. Nåværende og fremtidig. Kartleggingen vil blant annet bestå av en beregning av hvor mange barn i ulike alderstrinn tiltaket vil generere. Man vil også ta kontakt med Frøya kommune, oppvekstavdelingen, og forespør informasjon om kapasitet på omkringliggende skoler.

11.13 Planens påvirkning på eksisterende bebyggelse.

Planområde ligger tett inntil allerede etablerte boligfelt, dette kan medføre både fordeler og ulemper. En vil under planarbeidet se på hvilken konsekvens dette medfører. Her vil man blant annet gjøre en sol/skygge-analyse. En kartlegging av omkringliggende bebyggelses utforming kan også være aktuelt.

11.14 Folkehelse

Se nærmere på planens påvirkning på temaer knyttet til folkehelse. Man vil blant annet se nærmere på bokkvalitet, lys og solforhold og universell utforming. På bakgrunn av dette vil det bli laget et eget notat med blant annet sol/skygge-kart, terrengformasjoner og analyser.

11.15 Grunnforhold (geoteknikk)

Det er ikke stilt krav til full geoteknisk undersøkelse, men en vurdering av fagkyndig. En fagkyndig vil derfor gjennomgå en NVEs sjekklister og komme med en faglig vurdering av området. Dette vil presenteres som en egen rapport.

12 Fremdrift

Juni 2018	August 2018	Desember 2018	Januar/februar 2019	Mars 2019	Mai 2019	Mai/juni 2019
Kunngjøring av planprogram og varsel til naboer/berørte parter.	Planprogrammet varsles sektormyndigheter	Planprogram vedtas av Frøya kommune Høring 6 uker	Behandling politisk. Kommunestyret godkjenner planprogram	Levering av planforslag Behandling av komite og legges til høring i 6 uker	Behandling av komite Merknadsbehandling etter offentlig høring	Egen godkjenning av plan