

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/530

Arkiv: PLAN 5014201805

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet

1. GANGSBEHANDLING DETALJREGULRINGSPLAN HAMARVIKBUKTA - GNR 9 BNR 124

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet ved planutvalget 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 Formannskapet sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 05.11.2019
2. Planbestemmelser, datert 05.11.2019
3. Plankart, målestokk: 1:1500, datert 05.11.2019
4. Vedlegg 1: Illustrasjonsplan
5. Vedlegg 2 Sammenstilling av høringsuttalelser med kommentar
6. Vedlegg 3 Alle høringsuttalelsene i sin helhet
7. Vedlegg 4 Illustrasjonsplan Hagesol og utenomhus
8. Vedlegg 4a Sol/skyggeanalyse
9. Vedlegg 4b Terrengsnitt
10. Vedlegg 4c Illustrasjon av landskap
11. Vedlegg 5: Geoteknisk vurdering
12. Vedlegg 6 Notat Havnivåstigning
13. Vedlegg 7: Naturmangfoldsloven vurdering
14. Vedlegg 8: Vurdering av landbruksinteresser
15. Vedlegg 9: ROS-analyse med analyseskjema
16. Vedlegg 10 Trafikknotat analyse-gang og sykkelvei.
17. Vedlegg 11 Temakart adkomst bussholdeplass
18. Vedlegg 12 Vann/avløp skisseplan
19. Vedlegg 13: Kulturminneundersøkelse

Saksopplysninger:

Planforslaget

Planforslaget er utarbeidet av Kystplan AS på oppdrag av Frøy Eiendom AS. Revidert planforslag ble mottatt hos kommunen 11.11.2019.

Hensikt med regulering

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbygging i sjønært område. Man ønsker å etablere enmannsboliger, firemannsboliger, tomannsboliger og kjedeboliger i attraktivt område. Man ønsker en høy utnyttelsesgrad, og det blir derfor planlagt for totalt 52 boenheter.

Eiendomsforhold

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver
9/1	Ulrik Johansen
9/163	Inger Odny Wedø
9/22	Helge Wedø

Beliggenhet, eksisterende forhold

Området ligger i Hammarvika, ca. 4,5 km fra Sistranda kommunesenter i Frøya kommune. Området ligger i nærheten av sjøen og brukes i dag til landbruksformål.

Landbruksressursene på området er ifølge arealressurskart AR5 (gårdskart) fordelt slik:

Gnr 9 bnr 1: 7,3 daa fulldyrka jord, 1,1 daa overflatedyrka jord og 9,1 daa innmarksbeite.

Gnr 9 bnr 163: 0,5 daa fulldyrka jord, 0,7 daa overflatedyrka jord og ca. 1 daa innmarksbeite.

Gnr 9 bnr 22: 0,3 daa fulldyrka jord, 1,8 daa overflatedyrka jord og 3 daa innmarksbeite.

Landbruksmyndigheten i Frøya kommune har i tidligere sak 17/3288 uttalt seg om boligbygging på dette arealet (dette gjelder delen av området som tilhører gnr 9 bnr 1):

*«Regulert til LNF i reguleringsplan for Hamarvika. 7.3 daa fulldyrka jord, 1 daa overflatedyrka jord og 9 daa innmarksbeite. Sett fra et jordbruksperspektiv er nok dette området viktig å ta vare på til beitebruk, som det ut ifra flyfoto ser ut som det blir brukt til i dag. Det er et relativt stort, sammenhengende areal som gjør det attraktivt til videre beiting. På grunn av press på jordbruksarealene i Frøya kommune, mener landbruksmyndigheten at slike områder bør prioriteres bevart til landbruksformål. Bevaring ved bruk er et godt stikkord. Man kan heller ta av jordbruksområder som allerede er fragmentert av boligbygging og infrastruktur. (...)
All dyrka og dyrkbar jord kan ikke disponeres til annet enn landbruksformål uten godkjenning etter jordloven § 9. (...) Området (...) bør bevares som landbruksområde – beites i dag, og bruken bør videreføres. Anbefales IKKE omdisponert til annet enn landbruksformål!»*

Forhold til overordnende planer

Området er regulert til Jord-/skogbruk i reguleringsplanen for Hamarvika (planid 1620200912).

Planforslaget er ikke i tråd med overordnet plan, men formannskapet anbefalte i sak 18/18 at det ble utarbeidet reguleringsplan med hensikt å legge til rette for boligbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan(er)

Reguleringsplanen vil erstatte deler av reguleringsplanen for Hamarvika (planid 1620200912).

Innkomne merknader til planoppstart

Det ble avholdt oppstartsmøte med Frøya kommune den 16.03.2018.

Varsel om oppstart ble annonsert i avisa Hitra-Frøya og på kommunens hjemmesider den 18.09.2018.

Det ble sendt varsel per brev til naboer den 11.09.2018 og sendt varsel per e-post til aktuelle sektormyndigheter sammen dato.

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Vurdering i plan
Trøndelag fylkeskommune	03.06.19	Trøndelag fylkeskommune viser til at boliger så nære eksisterende næringsområde kan skape fremtidig konflikter (støy, økt tungtrafikk) og et press i form av støykrav ovenfor de etablerte virksomheter.	Tiltak: De nærmeste bedriftene til planområdet genererer ikke støy. Bedriften Bewi som ligger nærmest sjøen og lengst unna, har allerede i dag boligfelt som nærmeste nabo og har derfor tatt forhåndsregler i forbindelse med dette.
Fylkesmannen i Trøndelag	03.06.19	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag sin landbruksavdeling er kritisk i forhold til igangsatt planarbeid for ny arealbruk på jordbruksarealer, uten at dette er vurdert i overordnet plan. Fylkesmannen fraråder at det arbeides videre med planen. Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen mener det må vurderes om Hamarvikbukta er riktig sted for lokalisering av nytt boligområde. Ellers nevner de at det er viktig med høy utnyttelsesgrad, viktig å bevare grønnstruktur, biologisk mangfold og de estetiske kvalitetene i bebygde områder. Miljøavdelingen anbefaler også å sette av en frisone 50 meter langs sjøen, og at man bør se på mulighetene for en sti langs sjøen. Og at en slik sti ikke må medføre inngrep helt ned i strandsonen. Fylkesmannens avdeling for barn og unge ønsker nærlekeplass for de minste barna, samt rekkefølgebestemmelse for lekeplasser. Avdelingen for helse og miljø minner om at	Tiltak: Frøya kommune har valgt å gi positivt vedtak i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Det er engasjert en fagkyndig person for vurdering av landbruksressursen. Tiltak: Vurdering er utført i beskrivelsene Tiltak: Dette vil bli tatt hensyn til ved at det blir laget en utredning på lokalisering av boligområdet. Det blir også lagt opp til høy utnyttelsesgrad, grønne lommer og korridorer av grønnstruktur i området. Estetiske kvaliteter og utseende blir også utredet i beskrivelsen. Tiltak: Tiltakshaver ønsker å opprettholde 30 meter byggegrense fra sjøen og man legger en sti i denne sonen. Begrunnelse beskrives nærmere i eget kapittel. Tiltak: Det blir to lekeplasser, med rekkefølgebestemmelser. Tiltak: planforslaget legger

		konsekvenser for friluftslivet og folkehelse, trafiksikkerhet, tilrettelegging for myke trafikanter og universell utforming må tas med. Ifølge avdelingen for samfunnssikkerhet må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av naturforhold, stormflo og havnivåstigning.	opp til å ivareta dette. Tiltak: Området ligger tilstrekkelig høyt over havet, og det har aldri blitt observert så høy vannstand. Legger inn bestemmelser som sikrer at bygg ikke kommer under akseptabelt høydenivå.
NVE	16.05.19	NVE viser til veiledere.	Tiltak: Sjekklisten vil bli gjennomført av geolog
Statens vegvesen	28.05.19	Statens vegvesen mener at planen bør avvente inntil kommuneplanen for Frøya er vedtatt, og forventer fokus på trygg skolevei, trafiksikre løsninger og boligbehovet på Frøya.	Tiltak: Frøya kommune har valgt å gi positivt vedtak i forbindelse med oppstart av planarbeidet og løsninger for myke trafikanter blir utarbeidet.
Mattilsynet	31.05.19	Viser til marinarkeologisk befaring utført i 1995 (vår ref.: 24 909) i forbindelse med regulering av området Siholmen. <i>Reguleringsområdet som angitt i varselet her avviker kun i liten grad fra området som ble befart i 1995. Det ble den gang ikke påvist kulturminner som kunne komme i konflikt med reguleringsplanen. På bakgrunn av dette vurderer NTNU Vitenskapsmuseet at det her ikke er stor fare for konflikt med kulturminner under vann.</i>	Tas til etterretning.
Statens Vegvesen	02.05.19	Mattilsynet er usikker på kapasiteten til Hamarvik vannverk.	Tiltak: Her jobbes det med nytt høydebasseng. Mattilsynet ber også om hensyn for å hindre spredning av plantesykdommer ved flytting av matjord. Dette vurderes under tema landbruk i beskrivelsen.
Thomas Eidsvaag	27.05.19	Bekymret for bomiljøet samt å miste friarealer. Han mener boliger vil skjerme for sjøutsikten. Han er også bekymret på grunn av at de trafikale forholdene er dårlige pr. dato, og er bekymret for utviklingen. I forbindelse med planforslaget vil man gjøre en løsning for	Tiltak: En vurdering av bomiljø er gjort i beskrivelsene. Tiltak/konsekvens: to hus vil gi begrenset utsikt i en retning. Tiltak: det skal finnes løsning for de myke trafikanter i form av gang/sykkelvei- fortau el sti. Løsning vil bli valgt i

	myke trafikanter.	løpet av planprosessen.
	I tillegg er han bekymret for støy i området (fra industri), sikkerhet for barna ved småbåthavna og hvem som skal betale for sikring, og kapasiteten av barnehage og oppvekstsenter. Disse faktorene vurderes av kommunen.	Tiltak: vurderer ikke at planområdet får støybelastning som går utover de fastsatte verdier.

Vurdering:

Byggeplanene

Planområdet omfatter 31,2 daa. Tabellen under viser arealformål og omfang:

Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	3,3 daa
Konsentrert boligbebyggelse	18,7 daa
Naust/sjøhus	0,3 daa
Lekeplass	1,3 daa
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Veg	3,2 daa
Parkering	0,3 daa
Veg SV	0,2 daa
Fortau offentlig	0,1 daa
Annen veggrunn	2,0 daa
Grønnstruktur/Friluftsformål	
Turdrag	0,3 daa
Turvei	0,2 daa
Friluftsformål	1,3 daa
TOTALT	31,2 daa

daa=1000m²

Virkninger av plan

Landskap og stedets karakter:

Landskapet innenfor planområdet er i dag ubebygget, og består i størst grad av torv, gress og små busker. Området har små høydeforskjeller, bortsett fra området nordøst i planområdet som er noe høyere enn resten. Området brukes i dag til beite.

I planforslaget blir det lagt vekt på bruk av landskap og terreng, og tilpasning av boligtyper til terrengets beskaffenhet er svært viktig. På grunn av områdets beliggenhet rett ved sjøen er «utsikt» brukt som ett av hovedprinsippene for plassering av boligmassene, bygningshøyder og orientering. Den beste utsikten fra området ligger i østre retning. Illustrasjonsplanen viser siktlinjer for et antall boenheter på de ulike delfeltene. Dette illustrerer hvilke siktlinjer mellom bygg og trær som forventes mot sjøen. Ideen er at alle boenheter i alle fall kan se litt av sjøen.

Tilpasning av boligtypene til terrengets beskaffenhet er svært viktig. På grunn av at tomter har få terrengnyanser, er det desto viktigere å bevare mest mulig av landskapets karakter som preger kystlinja. Med andre ord: større fyllinger og skjæringer må unngås. Det er laget en illustrasjon som viser hvordan boligfeltet vil fremstå når det er ferdig utbygget.

Jord-/Landbruksinteresser:

Området som ønskes regulert er fordelt over tre eiendommer: gnr 9 bnr 1, gnr 9 bnr 163 og gnr 9 bnr 22. I dag er området hovedsakelig regulert til jord- og skogbruksformål i reguleringsplan 1620200912 Hamarvika.

Landbruksressursene på området er ifølge arealressurskart AR5 (gårdskart) fordelt slik:

Gnr 9 bnr 1: 7,3 daa fulldyrka jord, 1,1 daa overflatedyrka jord og 9,1 daa innmarksbeite.

Gnr 9 bnr 163: 0,5 daa fulldyrka jord, 0,7 daa overflatedyrka jord og ca. 1 daa innmarksbeite.

Gnr 9 bnr 22: 0,3 daa fulldyrka jord, 1,8 daa overflatedyrka jord og 3 daa innmarksbeite.

Landbruksmyndigheten i Frøya kommune har i tidligere sak 17/3288 uttalt seg om boligbygging på dette arealet (dette gjelder delen av området som tilhører gnr 9 bnr 1):

«Regulert til LNF i reguleringsplan for Hamarvika. 7.3 daa fulldyrka jord, 1 daa overflatedyrka jord og 9 daa innmarksbeite. Sett fra et jordbruksperspektiv er nok dette området viktig å ta vare på til beitebruk, som det ut ifra flyfoto ser ut som det blir brukt til i dag. Det er et relativt stort, sammenhengende areal som gjør det attraktivt til videre beiting. På grunn av press på jordbruksarealene i Frøya kommune, mener landbruksmyndigheten at slike områder bør prioriteres bevart til landbruksformål. Bevaring ved bruk er et godt stikkord. Man kan heller ta av jordbruksområder som allerede er fragmentert av boligbygging og infrastruktur. (...)

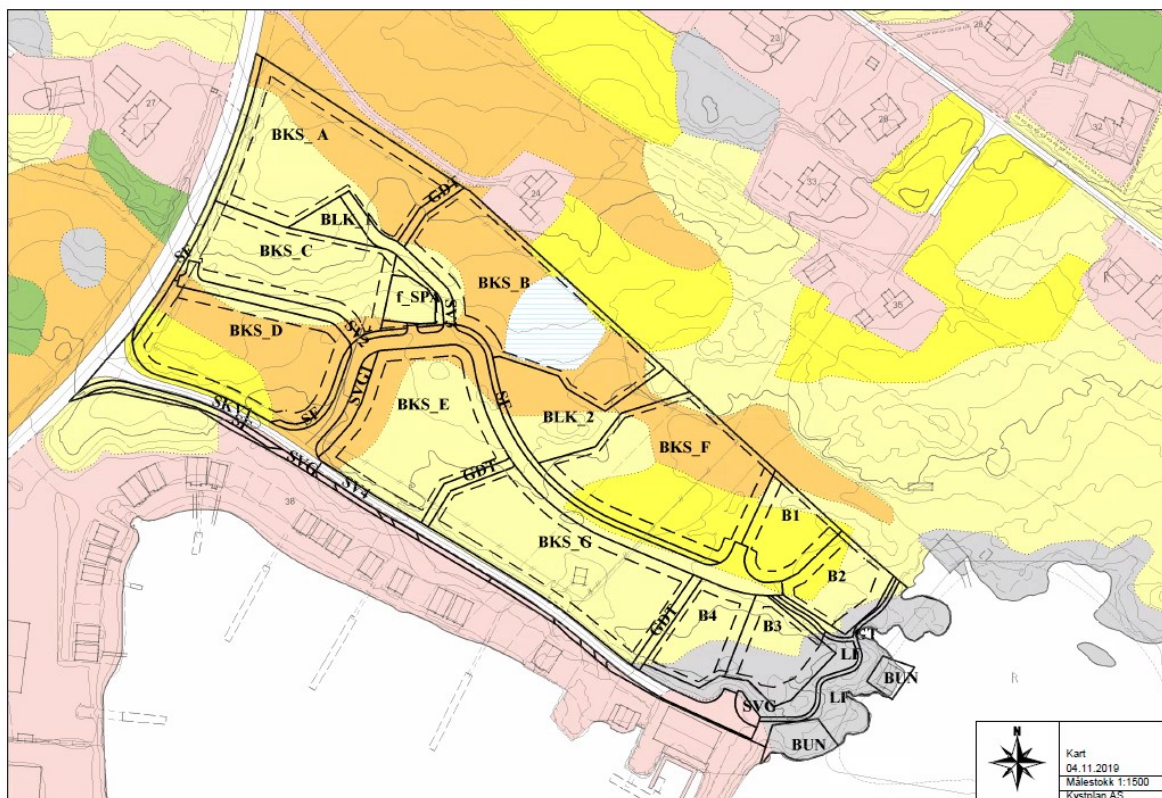
All dyrka og dyrkbar jord kan ikke disponeres til annet enn landbruksformål uten godkjenning etter jordloven § 9. (...) Området (...) bør bevares som landbruksområde – beites i dag, og bruken bør videreføres. Anbefales IKKE omdisponert til annet enn landbruksformål!»

Viser også i denne sammenheng til jordloven § 9 som sier at all dyrka og dyrkbar jord ikke skal disponeres til annet formål enn landbruk. Dersom det skal dispenseres fra denne bestemmelsen, må det tas hensyn til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi, samt om arealet kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon. Dersom arealet blir vedtatt regulert til boligformål regnes hele landbruksarealet som tapt. At et så stort areal, hvor mesteparten benyttes som beite til sau, reguleres til annet formål enn landbruk, anses som en stor driftsmessig ulempe for landbruket i området. I tillegg vil kulturlandskapet som i dag er tydelig preget av beitedrift gå tapt.

I vurdering gjort av Norsk Landbruksrådgiving Trøndelag er hele arealet gitt å ha en begrenset verdi ut over beite til sau og viser til avbøtende tiltak som å rydde nytt beiteareal og flytte matjord. Dette er ikke optimalt med tanke på jordvern. Flytting av matjord skal være aller siste utvei, dersom det vurderes til at landbruksareal må vike. At det ikke har verdi ut over beite til sau er heller ingen god begrunnelse for å kunne omdisponere dyrka jord, da landbruket på Frøya har en vesentlig tyngde innen produksjon basert på sau på beite. De beitearealene vi har, og særlig relativt store sammenhengende arealer må ivaretas. Med tanke på flytting av matjord så har man ingen garanti for at dette vil gi tilfredsstillende resultat. Sjansen er stor for at det vil gi arealer av vesentlig dårligere kvalitet og/eller at

det vil ta uhensiktsmessig lang tid å opparbeide tilsvarende jordbruksarealer i etterkant. Det risikeres derfor at en viktig kilde til produksjon av mat kan gå tapt. Matjorda vår er bygd opp over så lang tid at det i praksis ikke kan defineres som en fornybar ressurs.

Fylkesmannen i Trøndelag har i sin uttalelse frarådd regulering av området med tanke på landbruksressursene. Landbruksavdelingen hos Fylkesmannen er kritiske til igangsetting av planarbeid for ny arealbruk på jordbruksarealer uten at det er vurdert i en overordnet plansammenheng. Det vises også til Nasjonal jordvernstrategi fra 2015 med kraftig innskjerping i jordbruksareal som kan godtas omdisponert. Landbruksmyndigheten i Frøya kommune stiller seg bak denne uttalelsen og viser særlig til poenget om at tiltaket burde blitt sett i sammenheng med kommuneplanens arealdel for en mer overordna vurdering.



Figur 1: Viser jordbruksverdiene i AR5 i planområdet.

I tillegg har Frøya og Hitra villsaulag kommet med en uttalelse hvor de er sterkt imot formålsendring og omdisponering av dyrka jord. Selv om Frøya ikke er en stor landbrukskommune, viser de til det dyreholdet vi har som utnytter de ressursene som finnes i kommunen. Når næringsna bak dagens bruk av området sier så klart i fra at dette strider imot både jordvern og framtidig matproduksjon, bør dette stå sterkt i vurdering av omregulering av området. Da det er mangel på en overordnet plan for landbruket i Frøya kommune, må vi ta de nasjonale retningslinjene inn i planleggingen og se på hvor nødvendig det er å ta i bruk store sammenhengende landbruksarealer til formål som verken ivaretar landbruksnæringsna i dag eller framtidig matproduksjon.

Landbruksfaglig konklusjon

Landbruksmyndigheten i Frøya kommune står fast ved uttalelse gjort tidligere angående regulering på gnr 9 bnr 1 og viderefører denne uttalelsen til områdene på bnr 163 og 22 som inngår i detaljreguleringsplan. Omdisponering av dyrka jord på et så stort område strider mot jordlovens formål, å ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Med dette **frarådes** omdisponering av dyrka jord til detaljreguleringsplan Hammarvikbukta.

Biologisk mangfold og naturmiljø:

Rose Haugen har på oppdrag fra Kystplan AS gjort vurderinger etter Naturmangfoldlovens § 8-12. Vurderingene er basert på registreringene som er tilgjengelige på internett/naturbase.no. Det er ikke blitt gjort noen nye undersøkelser eller lytting i felt.

I 2017 ble det av Miljøfaglig Utredning AS utført en supplerende kartlegging av naturtyper i Frøya kommune. Det ble fokusert på kulturmark, og særlig naturbeitemark. Det ble undersøkt 32 nye, ikke tidligere undersøkte lokaliteter. Av disse var 7 A-lokaliteter, 20 B-lokaliteter og 6 C-lokaliteter. Det ble gjort minst 23 funn av 8 rødlistede beitemarkssopp, hvorav 3 UV-arter og 5 NT-arter. Resultatene viser at det fortsatt er mulig å finne mange nye, verdifulle naturtypelokaliteter i Frøya kommune, også av høy naturverdi.

Mange områder i Frøya kommune har ikke naturtypekartlegging. Kunnskapsgrunnlaget er flere plasser mangelfullt. Det kan derfor ikke utelukkes et større biologisk mangfold.

Det anbefales derfor ved vurdering av naturmangfold at det gjennomføres kartlegging i felt.

Friluftsliv folkehelse og grønnstruktur:

Gjennom denne planen vil det bli opparbeidet en gjennomgående grønnstruktur med tursti både gjennom området og på enden av området i øst, slik at både det eksisterende boligfeltet og det nye blir knyttet til sjøen. Dette er også med på å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen.

En gjennomgående grønnstruktur er vesentlig for å få etablert et hyggelig bomiljø med gode forbindelser til friområdene og kystlinja rundt, og samtidig gi mulighet for å bevare de eksisterende landskapskvaliteter. Grønne «smett» er planlagt for å gi beboere og andre mulighet til å krysse området på mange forskjellige måter, slik at man lettere kan komme seg fra den interne gangveien til for eksempel naustene og havna (figur 14). Kystlinja skal i tillegg kunne benyttes av folk som går tur eller vil nyte en vakker soloppgang. Grønnstrukturen vil i tillegg spille en viktig rolle i å kunne håndtere overvann i området. Eksempelvis vil det eksisterende bekkeløpet bli flyttet, men bevares som bekk. På samme måte kan andre grønne smett bidra til å fordrøye på stedet eller ved å lede vannet bort. Den største lekeplassen ligger veldig sentralt i området og kan lett nåes fra alle planlagte boliger. Lekeplassen ligger på en forhøyning i landskapet som er tenkt til å benytte utsikten man har mot sjøen. Nedenforliggende boliger ligger lavere slik at man har fri sikt mot øst.

Kulturminner:

Det er ikke registrert kjente forekomster av eldre kulturminner på eiendommen. Det har blitt foretatt arkeologiske utgravninger, men det er ikke registrert nye automatisk freda kulturminner.

Støy og støv:

Planområdet ligger like ved veien Hamarvikringen. Her går en del tungtrafikk, og videre er det trafikk i forbindelse med til og fra jobb til Bewi fabrikken. Det er ikke observert spesielt støy fra fabrikken eller fra annen virksomhet i det daglige. Det som er av støy er generelt ved av og pålessing av varer og utstyr. Som følge av planforslaget vil man få mer trafikk, og dermed en del støy. Trafikken i dette

området vil foregå i lav hastighet og i korte avstander, og det vil derfor ikke bidra til høyt støynivå. Det er allerede godkjent et boligfelt (Sørnessa) like i nærheten av Bedriften Bewi. Man ser derfor ikke at det vil gi større utfordringer for denne bedriften om det blir etablert et nytt boligfelt lenger unna.

Barn og unges interesser:

Barnas behov vil bli ivaretatt blant annet gjennom etablering av gang- og sykkelvei som gir en tryggere skolevei både for de som bor i nærheten i dag, og de som senere vil flytte inn i de nyetablerte boligene som følge av denne planen.

Barnas behov for friluftsliv og lek vil også bli ivaretatt gjennom turstien som skal etableres og nye lekeplasser i tilknytning til planområdet. Utforming og plassering av lekeplassene og felles uteoppholdsareal vil følge kravene som er gitt i Frøya kommune sin kommuneplan. Dette vil føre til at lek- og uteoppholdsareal vil ha tilstrekkelig størrelse, en plassering med gode sol- terreng- og miljøforhold, og arealer som er lagt til rette for gode muligheter for lek og aktiviteter for ulike brukergrupper i ulike årstider.

Størrelsen på leke- og uteoppholdsarealer vil bli beregnet på bakgrunn av antall boliger, Frøya kommunes arealdel og nasjonale retningslinjer. Det blir tatt utgangspunkt i 50m² pr. boenhet, og dermed min 2600m² lekeareal. Denne planen legger opp til 2500 m² som er direkte avsatt til lekeareal. I tillegg til dette vil det være gode og store areal mellom husene som gir rom for lek og aktiviteter. Man vil kunne utnytte dette arealet godt, da det er forholdvis lite kupert.

Sosial infrastruktur:

For å etablere nye boliger er det viktig å vite at det er nok kapasitet på både skole og barnehage i området. Nærmeste skole/barnehage er Nabeita oppvekstsenter.

Det er per i dag (03.02.2020) 118 elever og 59 barn i barnehagen ved Nabeita oppvekstsenter, kapasiteten er 110 elever og 60 barn i barnehagen. Gjennom denne planen er det planlagt 52 enheter. Nedenfor blir det gjort en beregning som viser behovet for antall barnehageplasser og skoleplasser pr. alderstrinn.

$$(52 \times 6,5) / 100 = 3,38 \text{ barn pr alderstrinn}$$

$$80\% \text{ av disse trenger barnehageplass: } 0,8 \times 3,38 = 2,7$$

Dvs. boligfeltet medfører at det er behov for:

2,7 nye barnehageplasser pr alderstrinn og

3,38 nye skoleplasser pr alderstrinn.

Kommunaldirektøren vil påpeke at det er viktig at utbygger har dialog med kommunen med tanke på at man er sikret kapasitet på skole/barnehage.

Vann og avløp:

Boligområdet skal koble seg opp mot Hamarvik vannverk. Avløpet må koble seg på kommunalt avløpsnett. Det er gjort foreløpige beregninger av kapasiteten på eksisterende slamavskiller på Hamarvika. Slamavskiller har en kapasitet på 500 pe. Total belastning for området var i 2016 540 pe. Totalt fremtidig belastning for området er 900 pe, da medregnet de ubebygde områdene.

Kommunaldirektøren vil påpeke at det er viktig at utbygger har dialog med kommunen med tanke på at man er sikret kapasitet på avløpsområdet.

Konsekvensutredning

Planen faller inn under formskriftens § 8 - Planer som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det skal derfor gjøres en konsekvensvurdering under planarbeidet, men det er ikke krav om planprogram. Tema som skal utredes er:

- Forholdet til statlige retningslinjer, 100-metersbeltet
- Omdisponering av landbruksområde
- Naturmangfold
- Trafikale forhold for kjørende og gående
- Gangvei/snarveier
- Klima og havnivåstigning
- Støy og støv
- Kulturminner
- Kapasitet skole og barnehage

Disse temaene skal utredes i tillegg til kommunens utredningstema:

- Geoteknisk rapport.
- Utredning om stormflofare, inkludert havnivåstigning, Va-plan med plan for overvannshåndtering.
- Trafikknotat.

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

Loven skal ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det arts- og naturmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype.

Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for offentlig saksbehandling.

Det er gjort et søk i aktuelle databaser for å finne eksisterende kunnskap og registreringer med tanke på naturmangfold.

Vurderinger i dette området er basert på det eksisterende kunnskapsgrunnlaget gjennom tidligere kartlegginger som er tilgjengelig gjennom offentlige databaser. Kommunedirektøren vurderer at man i en videre behandling av saken er nødt til å gjøre undersøkelser ut i felt. Dette da man er usikker på kvaliteten på det eksisterende kunnskapsgrunnlaget. Det anbefales at det gjøres befaringer i hekke- og yngletiden.

Samlet vurdering:

I henhold til planforslaget er det planlagt 52 nye boenheter fordelt på forskjellige boligtyper, 4 eneboliger, 9 tomannsboliger, 6 firemannsboliger og kjedeboliger.

Kommunedirektøren er bekymret for konsekvensen av nedbygging av landbruksjord.

Området som ønskes regulert er fordelt over tre eiendommer: gnr 9 bnr 1, gnr 9 bnr 163 og gnr 9 bnr 22. I dag er området hovedsakelig regulert til jord- og skogbruksformål i reguleringsplan 1620200912 Hamarvika.

Landbruksressursene på området er ifølge arealressurskart AR5 (gårdskart) fordelt slik:

Gnr 9 bnr 1: 7,3 daa fulldyrka jord, 1,1 daa overflatedyrka jord og 9,1 daa innmarksbeite.

Gnr 9 bnr 163: 0,5 daa fulldyrka jord, 0,7 daa overflatedyrka jord og ca. 1 daa innmarksbeite.

Gnr 9 bnr 22: 0,3 daa fulldyrka jord, 1,8 daa overflatedyrka jord og 3 daa innmarksbeite.

Landbruksmyndigheten i Frøya kommune har i tidligere sak 17/3288 uttalt seg om boligbygging på dette arealet (dette gjelder delen av området som tilhører gnr 9 bnr 1):

«Regulert til LNF i reguleringsplan for Hamarvika. 7.3 daa fulldyrka jord, 1 daa overflatedyrka jord og 9 daa innmarksbeite. Sett fra et jordbruksperspektiv er nok dette området viktig å ta vare på til beitebruk, som det ut ifra flyfoto ser ut som det blir brukt til i dag. Det er et relativt stort, sammenhengende areal som gjør det attraktivt til videre beiting. På grunn av press på jordbruksarealene i Frøya kommune, mener landbruksmyndigheten at slike områder bør prioriteres bevart til landbruksformål. Bevaring ved bruk er et godt stikkord. Man kan heller ta av jordbruksområder som allerede er fragmentert av boligbygging og infrastruktur. (...)

All dyrka og dyrkbar jord kan ikke disponeres til annet enn landbruksformål uten godkjenning etter jordloven § 9. (...) Området (...) bør bevares som landbruksområde – beites i dag, og bruken bør videreføres. Anbefales IKKE omdisponert til annet enn landbruksformål!»

Viser også i denne sammenheng til jordloven § 9 som sier at all dyrka og dyrkbar jord ikke skal disponeres til annet formål enn landbruk. Dersom det skal dispenseres fra denne bestemmelsen, må det tas hensyn til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi, samt om arealet kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon. Dersom arealet blir vedtatt regulert til boligformål regnes hele landbruksarealet som tapt. At et så stort areal, hvor mesteparten benyttes som beite til sau, reguleres til annet formål enn landbruk, anses som en stor driftsmessig ulempe for landbruket i området. I tillegg vil kulturlandskapet som i dag er tydelig preget av beitedrift gå tapt.

I vurdering gjort av Norsk Landbruksrådgiving Trøndelag er hele arealet gitt å ha en begrenset verdi ut over beite til sau og viser til avbøtende tiltak som å rydde nytt beiteareal og flytte matjord. Dette er ikke optimalt med tanke på jordvern. Flytting av matjord skal være aller siste utvei, dersom det vurderes til at landbruksareal må vike. At det ikke har verdi ut over beite til sau er heller ingen god begrunnelse for å kunne omdisponere dyrka jord, da landbruket på Frøya har en vesentlig tyngde innen produksjon basert på sau på beite. De beitearealene vi har, og særlig relativt store sammenhengende arealer må ivaretas. Med tanke på flytting av matjord så har man ingen garanti for at dette vil gi tilfredsstillende resultat. Sjansen er stor for at det vil gi arealer av vesentlig dårligere kvalitet og/eller at det vil ta uhensiktsmessig lang tid å opparbeide tilsvarende jordbruksarealer i etterkant. Det risikeres derfor at en viktig kilde til produksjon av mat kan gå tapt. Matjorda vår er bygd opp over så lang tid at det i praksis ikke kan defineres som en fornybar ressurs.

Fylkesmannen i Trøndelag har i sin uttalelse frarådd regulering av området med tanke på landbruksressursene. Landbruksavdelingen hos Fylkesmannen er kritiske til igangsetting av planarbeid for ny arealbruk på jordbruksarealer uten at det er vurdert i en overordnet plansammenheng. Det vises også til Nasjonal jordvernstrategi fra 2015 med kraftig innskjerping i jordbruksareal som kan godtas omdisponert. Landbruksmyndigheten i Frøya kommune stiller seg bak denne uttalelsen og viser særlig til poenget om at tiltaket burde blitt sett i sammenheng med kommuneplanens arealdel for en mer overordna vurdering.

Kommunedirektøren viser til Formmannskap sak 18/18 den 30.01.2018: «Formannskapet anbefaler at det utarbeides reguleringsplaner for området A og B, med hensikt å legge til rette for boligbebyggelse, som skissert i forespørsel datert 13.12.17, jfr. plan- og bygningslovens § 12-8.»

Kommunedirektøren anbefaler at planen legges ut til høring og offentlig ettersyn på bakgrunn av tidligere politisk behandling.

Konklusjon

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