



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold



KOMMUNEDELPLAN FOR SISTRANDA

FRØYA KOMMUNE

Planbeskrivelse

PlanID 1620201508

PLANBESKRIVELSE

Oppdragsgiver: Frøya kommune
Rådmannen

Versjon	001
Dato utarbeidet	13.05.16
Utarbeidet av/ oppdragsleder	Plankontoret Grete Bakken Hoem
Kontrollert av	Sissel Enodd og Leif Conradi Skorem

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
002	20.04.2018	Oppdatert etter siste høring (se eget skriv)
003	27.04.2018	Bestemmelsene er tatt ut i eget vedlegg
004	01.06.2018	Område «N2» er lagt inn som boligområde etter sak i kommunestyret
005	07.09.2018	Endret etter 3.gangs høring
006	28.09.2018	Oppdatert etter vedtak om egengodkjenning.

Politisk behandling

Dato	Utvalg	Vedtak
19.01.2016	Formannskapet, sak 2/16	Innstilling til kommunestyret: <i>Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 11 – 14 vedtar Frøya kommune at forslag til kommunedelplan for Sistranda sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.</i>
28.01.2016	Kommunestyret, sak 3/16	<i>Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 11 – 14 vedtar Frøya kommune at forslag til kommunedelplan for Sistranda sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.</i>
23.06.2016	Kommunestyret, sak 80/16	<i>Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 11-14 vedtar Frøya kommunestyre at forslag til kommunedelplan Sistranda med planbeskrivelse med bestemmelser og tilhørende plankart, datert 13.05.16, legges ut på 2.gangs høring og offentlig ettersyn. Innspill fra Torbjørn Hammernes, grunneier Tuvneset/Kjerka tas til følge. Område B 3b, område for den gamle videregående skole, beholdes som offentlig formål/offentlig tjenesteyting.</i>
31.05.18	Kommunestyret, sak 61/18	<i>Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 11-14 vedtar Frøya kommunestyre at forslag til kommunedelplan Sistranda med tilhørende planbeskrivelse (datert 27.04.18) med bestemmelser (datert 20.04.18) og plankart (datert 04.05.18), legges ut på 3.gangs høring og offentlig ettersyn. Høringsperioden holdes fra 04.06.18 til 01.09.18.</i>

		<i>Rådmannen gis fullmakt til å gjøre eventuelle karttekniske, samt tekstmessige oppdateringer i dokumentene, i henhold til vedtak. Hele eller deler av tidligere N2 avsettes til bolig.</i>
27.09.2018	Kommune- styret Sak 121/18	<i>1. Kommunestyret i Frøya kommune egengodkjenner kommunedelplan Sistranda, planid: 1620201508, med de endringer som fremkommer i sakspapirene, jamfør § 11-15 i Plan- og bygningsloven:</i> <i>a. Planbeskrivelse, datert 07.09.18.</i> <i>b. Planbestemmelser, datert 06.09.18.</i> <i>c. Plankart, datert 10.09.18.</i> <i>d. Konsekvensutredning og ROS-analyse, datert 07.09.18.</i> <i>2. Unntatt fra rettsvirkning er område som omfatter utfylling i sjø på Siholmen, samt høydebestemmelser for sentrumsformål på Siholmen. Arealformål, samt høydebestemmelser, sendes ut på begrenset høring, jamfør §§ 11-14 og 11-16 i Plan- og bygningsloven. Høringsperioden settes fra 01.10.18 til 19.11.18.</i> <i>3. Rådmannen gis fullmakt til å gjøre eventuelle karttekniske, samt tekstmessige oppdateringer i dokumentene, i henhold til vedtak.</i>

INNLEDNING

Planstrategi for Frøya kommune, vedtatt i 2012, peker på at kommunedelplan for Sistranda bør revideres i 2012/2013. Formannskapet vedtok i møte 14.10.14 å starte arbeidet med revidering av kommunedelplan for Sistranda. Gjeldende kommunedelplan ble vedtatt 25.06.09.

Rådmannen har opprettet en arbeidsgruppe som har fulgt planarbeidet. Gruppen har bestått av:

- Kommuneplanlegger (Jon Birger Johnsen/Kristin Strømskag)
- Virksomhetsleder Teknisk (Sigrid Hansen/ Andreas Kvingedal)
- Arealplanlegger (Jogeir Mikalsen/ Silje Meslo Lien/Stian Aspaas Haugen)
- Virksomhetsleder Kultur og næring (Maciej Karpinski/Marit Norborg)
- Folkehelsekoordinator (Kristin Strømskag)
- Seniorrådgiver (Andreas Kvingedal)
- Næringsrådgiver (Hjørdis Årvik Smalø)
- Bolig- og tilflyttingskoordinator (Mattis Aune)

Kommuneplanens arealdel har hjemmel i Plan og bygningsloven (PBL) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr. 71.) Den rettskraftige delen av planen består av plankart med tilhørende bestemmelser. Den juridiske virkningen framgår av PBL § 11-6. Virkningen er at det ikke er tillatt med nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som er i strid med plankart med bestemmelser:

- Plankartet viser hvor det er tillatt med utbygging – og til hvilket formål.
- Bestemmelsene utdyper plankartet og beskriver hva som må detaljplanlegges videre, hva som må være oppfylt før en plan- eller byggesak kan avgjøres og under hvilke rammer utbygging og videre planlegging kan skje.

Planbeskrivelsen utdyper planens juridiske virkning og redegjør for forholdet til vedtatte reguleringsplaner (oversikt over disse følger som vedlegg). Videre har den en kort beskrivelse av endringene i forhold til kommunedelplanen fra 2009. Ny kommunedelplan skal erstatte kommunedelplan fra 2009.

Sistranda har vært og er i rask utvikling og det er knyttet mange interesser til arealbruken. Gjennom planarbeidet skal de ulike interessene komme fram og belyses, avveininger skal foretas for å komme fram til gode og helhetlige beslutninger om arealbruken. Det er utarbeidet konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som grunnlag for å vurdere endringer i planen. KU og ROS følger planen i ett samla dokument.

INNHold

Innledning.....	4
PLANBESKRIVELSE	6
1 Planprosessen.....	6
2 Formål med planarbeidet.....	6
3 Forholdet til eldre vedtatte planer og behandling av innkomne innspill.....	7
4. Fortsatt rettskraft for eldre reguleringsplaner.....	8
5 Hovedinnhold i planen	9
Vedlegg.....	19
Fortsatt rettskraft for eldre reguleringsplaner.....	19

PLANBESKRIVELSE

1 Planprosessen

Det er redegjort for opplegget for planarbeidet med deltakelse og medvirkning m.v. i planprogram fastsatt av kommunestyret i sak 80/15 den 26.august 2015. I forbindelse med høring av planprogrammet kom det inn flere innspill til ny arealbruk. Disse er behandlet i Konsekvensutredningen (KU) og innspill som ønskes tatt inn framgår av plankartet og planbeskrivelsen. Forøvrig bygger kommunedelplanen på behov som kommunen har registrert. Det vises til vedtatt planprogram.

Kommunestyret vedtok i sak 3/16 den 28. januar 2016 å sende planforslaget ut på høring og å legge det ut til offentlig ettersyn. Under første høringsrunde kom det inn merknader, vilkår for egengodkjenning og nye innspill. Planen ble derfor lagt ut til 2.gangs høring i sin helhet. Under 2.gangs høring kom det inn 10 uttalelser og merknader. Det var ikke åpnet for innspill på endret arealbruk i denne runden.

Etter dette sto prosessen rundt revidering i bero over lengre tid, grunnet påvente av større avgjørelser i forhold til valg av tomt til Helsehus, utbygging av næringsområder, samt revidering av kommunens skole- og barnehagebruksplan.

Rådmannen har gjennom prosessen gjennomført to dialogmøter, samt en befaring med sektormyndighetene for å finne løsninger på områder det ble stilt vilkår for egengodkjenning på, både til 1. og 2. gangs høring. Disse ble innarbeidet i planforslaget til 3.gangs høring. Planforslag til 3.gangs høring ble oppdatert i forhold til reguleringsendringer og andre politiske vedtak som er gjort i løpet av denne perioden og sendt på høring i perioden 04.06.18-01.09.18.

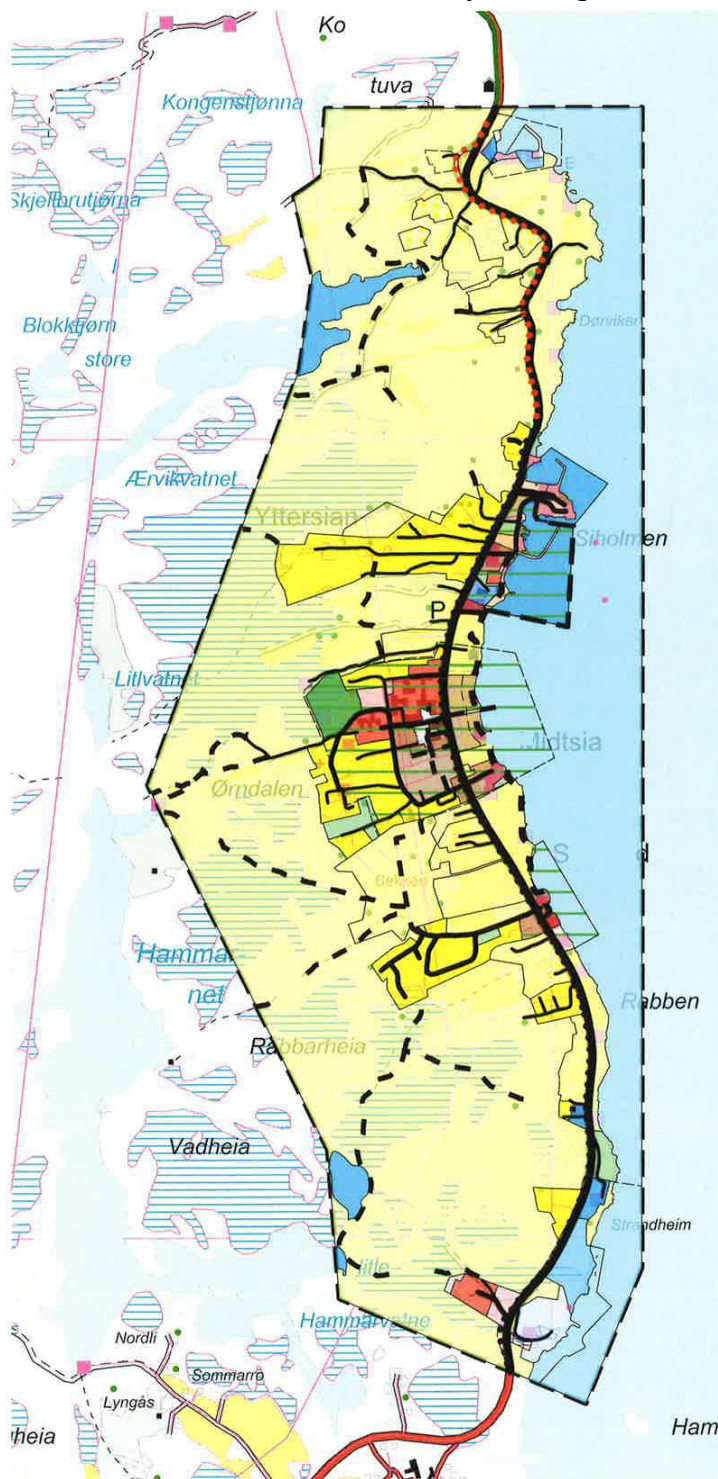
Frøya kommunestyre egengodkjente kommunedelplan Sistranda i sak 121/18. Samtidig ble utfylling i sjø, samt høydebestemmelser for Siholmen, unntatt rettsvirkning og sendt på begrenset høring.

2 Formål med planarbeidet

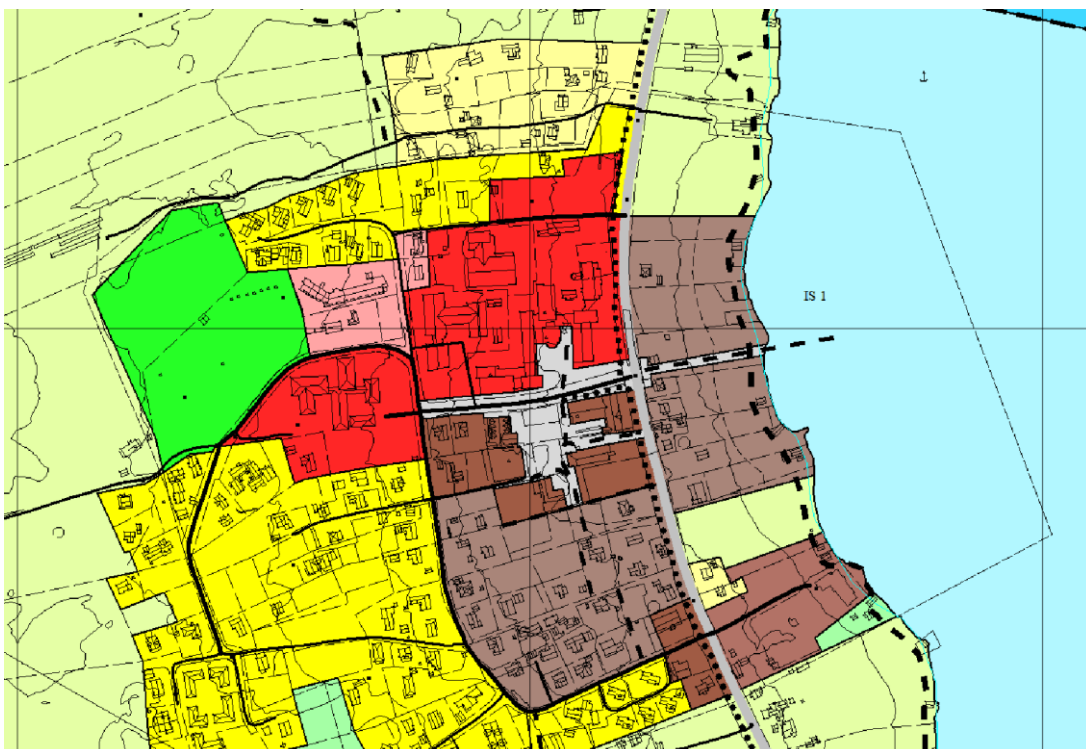
Det er redegjort for formålet med planarbeidet i fastsatt planprogram 26.08.2015. Her presiseres at ulike folkehelseiltak har vært viktige tema ved siden av å løse utbyggingsbehov som bl.a. småbåthavner, varierte boligtilbud og varierte næringsområder.

Planen svarer ut de forhold som er beskrevet i planprogrammet og skal være et godt verktøy for å nå kommunens mål for tettstedet.

3 Forholdet til eldre vedtatte planer og behandling av innkomne innspill



Kommunedelplan for Sistranda, vedtatt i 2009



Utsnitt fra kommunedelplan for Midsian 2009

Den nye kommunedelplanen bygger på kommunedelplan vedtatt i 2009. Denne ble utarbeidet etter Plan- og bygningsloven 1985. Konvertering til ny plan- og bygningslov (av 27.juni 2008) har medført mindre endringer av formål som er utgått ihht. ny lov. Her er det tatt utgangspunkt i hvordan områdene faktisk brukes i dag.

4. Fortsatt rettskraft for eldre reguleringsplaner

Det foreligger flere relativt nye reguleringsplaner innenfor kommuneplanområdet. Dette gjelder for Ervika, Siholmen, deler av Midsian, samt en del boligfelt og Nordhamarvik næringspark.

I følge § 11-6 i PBL vil framtidig arealbruk fastsatt i kommuneplan være bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak. Der det eventuelt blir motstrid mellom kommuneplan og eldre reguleringsplaner, er det kommuneplanen som gjelder.

I ny kommunedelplan er i hovedsak vedtatte eldre reguleringsplaner vist som hensynssone etter PBL § 11-8f, sone hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde. Disse ligger som vedlegg til planbeskrivelsen. I den delen av sentrum som omfatter bl.a. id-rettsanlegg, kommunehus og skoleanlegg, er det noen endringer/justeringer i arealbruken. Her gjelder derfor kommunedelplanen der det er motstrid med reguleringsplan vedtatt 07.08.1982.

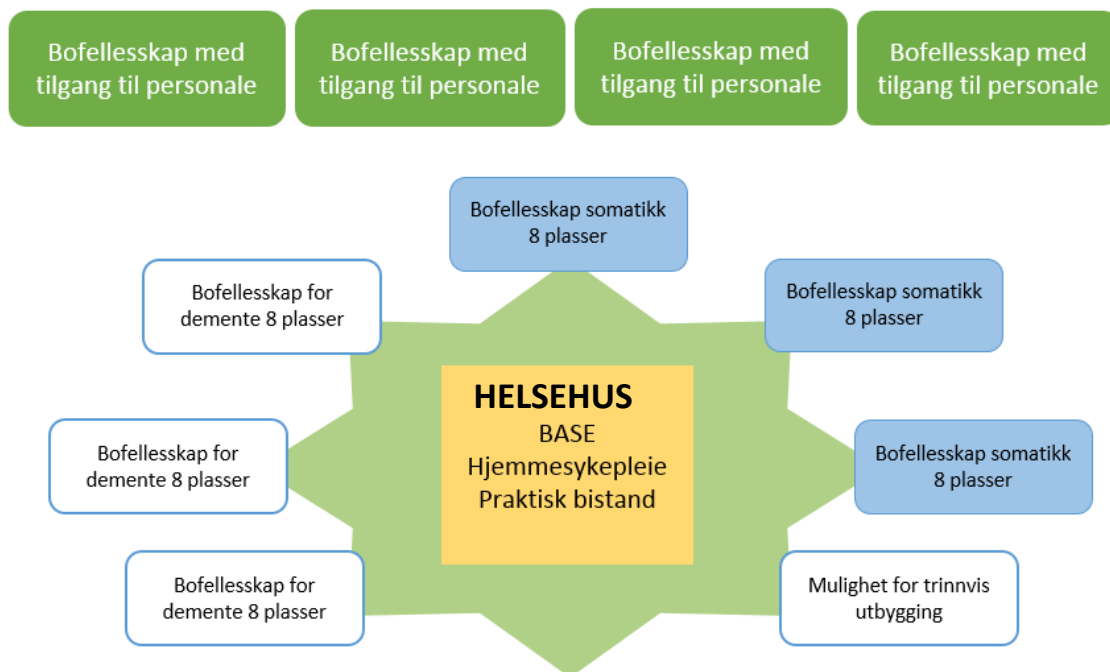
5 Hovedinnhold i planen

Offentlig tjenesteyting

Frøya kommune startet i 2014 en prosess for omlegging av pleie- og omsorgstjenestene; Morgendagens omsorg. Bakgrunnen for dette var statlige myndigheters oppdrag til kommunene om å starte forberedelser til morgendagens omsorgstjenester med bakgrunn i *St.meld 29 Morgendagens omsorg* og *St.meld. 47 Samhandlingsreformen*. Fremtidens omsorgstjenester står overfor flere store utfordringer. Den store befolkningsveksten fremover, hvor særlig den eldste aldersgruppen vil øke gjør at aldersbæreevnen blir lavere. Aldersbæreevnen sier noe om andel personer i yrkesaktiv alder i forhold til andel eldre. Dette vil si at man får færre hender til å yte tjenester til flere. I tillegg vet man at det er stadig vanskeligere å rekruttere fagpersonell inn i helsesektoren.

For kommunen vil dette si at man må finne måter å effektivisere tjenestene på, både i forhold til tids- og økonomiske ressurser og kompetanse. En del av prosjektet Morgendagens omsorg har sett på hvordan kommunen skal yte heldøgnsomsorgen i kommunen fremover. Måten kommunen i dag yter tjenester på vil ikke være bærekraftig i fremtiden. Dagens sykehjem er 30 år og er ikke tilrettelagt for krav til dagens og fremtidens tjenesteyting. Det er vurdert at bygget ikke kan renoveres for å utbedre dette. Prosjektet Morgendagens omsorg har vært gjennomført i to faser. Fase 1 tilrådte en utbygging av nytt helsehus samlokalisert med 24 omsorgsleiligheter. Fase 2 som startet våren 2016 har gått nærmere inn på framskrivninger og helhetlig organisering av heldøgnsomsorgen.

Modell for samlokalisering (fra prosjektet Morgendagens omsorg)



Fremtidige behov basert på dagens korrigerte omsorgsnivå

(Fra prosjektet Morgendagens omsorg)

Omsorgstrappa	Dagens dekning	Dagens dekning i % av aldersgruppa	Antall plasser med samme dekningsgrad (%) 2020	Antall plasser med samme dekningsgrad (%) 2030	Antall plasser med samme dekningsgrad (%) 2040
Langtidsplass – Trinn 5					
50-66 år	2	0,2 %	2	2,3	2,5
67-79 år	8	1,7 %	8,9	11,3	13,7
80-89 år	25	11,9 %	23	31,5	40,3
90 år +	7	15,6 %	8,1	8	13,4
Samlet antall plasser	42		42	53	70
Korttid/avlastning –trinn 5					
50-66 år	1	0,1 %	1	1	1
67-79 år	-	-	-	-	-
80-89 år	4	1,9 %	3,7	5	6,5
90 år +	-	-	-	-	-
Samlet antall plasser	5		4,7	6	7,5
Bofellesskap – trinn 4					
50-66 år	-	-	-	-	-
67-79 år	11	2,3 %	12	15,3	18,5
80-89 år	16	7,6 %	14,7	20,1	25,8
90 år +	13	28,9 %	15	14,7	24,6
Samlet antall plasser	40		42	50	69

Disse estimatene viser at man særlig har et underskudd på bofellesskap med tilgang til bemanning, samt sett at man må ta en større utbygging for å kunne fase ut driften på dagens sykehjem. For å effektivisere driften i forhold til de ulike tjenestenivåene for å imøtekomme fremtidens utfordringer, er det avgjørende at byggene samlokaliseres med base for hjemmesykepleie, helsehus og bofellesskap med heldøgns bemanning. Dette for å kunne utnytte ressurser og kompetanse på tvers av tjenestene.

På bakgrunn av dette tilråder prosjektet:

Fase 1: Utbygging av helsehus og 48 bofellesskap med heldøgns omsorg. Gjennomføres 2016-2018.

Fase 2: Utbygging av bofellesskap med tilgang til bemanning etter videre behovsvurdering. Starter planlegging 2020.

Dette gjør at arealbehovet for både trinn 1 og videre planlegging av trinn 2 vil øke i forhold til første estimat på 25 dekar, som omfattet en utbygging av helsehus med 24 omsorgsleiligheter.

Utbygging av bofellesskap for å imøtekomme behov for heldøgnsomsorg er plasskrevende. Husbankens veileder HB 8.F.7 [«Rom for trygghet og omsorg»](#) poengterer følgende:

Ved utformingen av planløsninger og romprogram må det tas høyde for at boliger og institusjoner skal være arena for omfattende og sammensatt helsefaglig tjenesteyting i minst 30 år fremover.

I tillegg henviser Husbankens veileder til *Demensplan 2015*; Med dette menes det at det skal etableres små bogrupper med aktivitetsmuligheter og tilgang til tilrettelagte uteareal.

Det er vurdert tre områder til framtidig helsehus/boliger til pleietrengende: Grønnskaget øst for fylkesvegen, Beinskardet og Gulosmyran. Beinskardet vurderes å være beste alternativ da det ligger nært sentrum på Midsian og området er stort nok til å samle pleie- og omsorgstjenesten på ett sted. Her kan det legges til rette for å benytte ressursene bedre, dette gjelder både ansatte og utstyr. Den sentrale beliggenheten gjør at pasienter og beboere lettere kan benytte seg av tilbud i sentrum og det er enklere for pårørende å komme på «snarvisitt» i forbindelse med andre gjøremål i. Arealet er stort nok til å dekke behovet ut over kommuneplanperioden (10-12 år), jamfør innstillingen fra Morgendagens omsorg fase 2. Dette er viktig for å kunne sikre en effektiv, samlet tjeneste også på lang sikt. Utbyggingen oppfattes som naturlig fortetting av et allerede utbygd område.

Området på Beinskardet består i hovedsak av smale eiendomsteiger som samlet utgjør et større landbruksareal. For å redusere nedbygging av landbruksarealet før konkret utbygging av hele prosjektet, legges det inn rekkefølgekrav for utbygging, jf. § 4.4 i planbestemmelsene. I tillegg søkes det å ta vare på matjorda så langt det er mulig, enten ved flytting og/eller lagring av masse, blant annet med sikte på jordforbedring, jamfør Bioforsk Report, 7 (181): *Flytting av oppdyrket jordsmonn for reetablering av jordbruksarealer* (2012).

På bakgrunn av den store veksten Frøya kommune opplever, ønskes det også satt av arealer i tilknytning til Helhetlig idrettspark for å kunne møte behov innenfor annen av kommunens tjenesteyting; helse, skole og annen tjenesteyting. Dette lokaliseres også i nærheten av sentrum. Dette området ligger nord for fotballhallen som nå er ferdig bygd.

Områder som i kommunedelplanen fra 2009 var disponert til allmennyttig formål er nå vist som eksisterende områder for offentlig eller privat tjenesteyting. Dette gjelder utbygde barnehager på nedsida av fylkesvegen på Grønnskaget, samt på Nordrabben. I tillegg er områder som tidligere var vist til offentlig formål på Midtsian nå vist til offentlig eller privat tjenesteyting, med unntak av noen mindre områder som er tilbakeført/omdisponert til boliger (B3 og B17).

Boliger

Frøya kommune er inne i en periode med sterk utvikling. Folketallet forventes å øke fra 4634 per 01.01.2015 til 5500 i 2040. Dette har sammenheng med stor vekst innenfor næringslivet. Det er viktig å legge til rette for stabilitet både med tanke på det sosiale miljøet og for næringslivet som har behov for stabil arbeidskraft. Attraktivt og variert boligtilbud og et attraktivt sentrum med varierte tilbud, vil bidra positivt til dette.

Erfaringer viser at de fleste ønsker å bo på Sistranda der det er et stort tilbud av offentlige og private tjenester samt svært gode fritids- og aktivitetstilbud.

ÅR	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Folkemengde Frøya kommune	4144	4215	4314	4326	4369	4506	4547
Antall byggetillatelser på boliger/leiligheter	24	29	21	12	35	61	45

Tabell: sammenheng befolkningsutvikling og boligbygging på Frøya i perioden 2008 – 2014

Utviklingen i boligbygging og befolkningstall henger sammen. Tallene over gjelder hele kommunen. Med bakgrunn i erfaringer er det anslått at ca. halvparten av boligbyggingen skjer på Sistranda. Her er det et stort tilbud av offentlige og private tjenester, samt svært gode fritids- og aktivitetstilbud. Med utgangspunkt i gjennomsnittet av boligbygging de tre siste år, gir dette et boligbyggetall på 47 boliger/leiligheter per år i hele kommunen. Framskrevet boligbyggeprognose for Sistranda gir ut fra dette et tilretteleggingsbehov for ca 25 boliger/leiligheter i året, dvs. 300 boliger i 12-årsperioden.

Det er behov for flere og varierte boligområder. Etterspørselen etter rimelige boliger er stor. Dette tilsier tett utbygging i flere områder. Det er videre stort behov for leiligheter i sentrum. Samtidig er det også mange som ønsker eneboligtomter. Svært mange ønsker å bo sjønært. Det er også etterspørsel etter mer landlige eneboligtomter, også her med ønske om sjøkontakt.

Innenfor vedtatte reguleringsplaner ligger det pr. i dag ca 90 boenheter som ikke er realisert.

I tillegg ligger det en arealreserve til boligformål i gjeldende kommunedelplan på 166 daa hvor det ikke er utarbeidet reguleringsplan. Av dette er ca 66 daa i Ervika og 100 daa på Sistranda. På Sistranda ligger denne reserven i tilknytning til eldre, etablert boligbebyggelse.

Det er nødvendig å utarbeide reguleringsplaner for områdene, inklusive for de eldre, etablerte boligområdene på Sistranda. Dette sikrer en optimal utnyttelse av arealene, samtidig som viktig felles infrastruktur som vegatkomst, lek og uteoppholdsareal mv. blir løst.

Dette gir følgende reserve:

Bolig/tomtereserve	Sistranda	Siholmen- Ervika
Ferdigregulerte områder	90 tomter	0 tomter
Avklart i tidligere kommuneplan – ikke regulert	100 daa (delvis fortetting)	50 daa

I denne planen er til sammen ca 453 daa fordelt på 20 områder er utredet til boligformål. Av dette tilrås 11 områder tatt inn i kommuneplanen, flere i redusert omfang. Disse tilsvarer ca 280 daa utbyggingsområde.

Følgende nye boligområder foreslås:

- Siholmen - Ervika:

Boliger på strekningen Siholmen - Ervika er ment å dekke etterspørsel etter mer landlige boliger. I tillegg til nye områder, videreføres boligområder og områder for spredt boligbygging fra tidligere plan.

B1 er nytt boligområde på 7 daa og ligger ca 1,6 km fra sentrum. Dette erstatter delvis område for spredt boligbygging fra kommunedelplan 2009.

B11 på 44 daa, ligger nedenfor fylkesvegen nord for Siholmen, ca 1,5 km fra sentrum. Området er tenkt som et tilbud med nær tilknytning til sjøen. Her kan man se for seg en differensiert utbygging av leiligheter, rekkehus og eneboliger. Byggegrense mot sjø er satt til 50 m, noe som avklares nærmere gjennom reguleringsplan i forhold til topografi, utnyttelse og terrenginngrep. I tillegg forutsettes det at man gjennom regulering finner tilfredsstillende løsning på trafiksikkerhet og fremkommelighet, særlig i forhold til myke trafikanter, jamfør planbestemmelse § 4.2.

- Sentrumsnære boliger/Sistranda

Det foreslås 8 nye boligområder på til sammen ca 153 daa i tilknytning til sentrum. Områdene ligger i en avstand på inntil ca. 2 km fra skoleområdet i sentrum. Områdene egner seg til tettere småhusbebyggelse.

B2 øvre del av Sivegen, 22 daa, med enkel forbindelse til skole/sentrum og fritidsaktiviteter. Dette er utvidelse av eksisterende boligområde.

B3 er bebygd med lavblokk og eneboliger.

B4 er en tilbakeføring til bolig (2,6 daa) i tilknytning til Grønnskagveien 32. Området ble i kommunedelplan 2009 vist til friområde. Området har ingen særskilt verdi som friområde.

B5 er et område på 4,3 daa øst for Beinskaret. Dette ligger inntil eksisterende boliger og er en fortetting.

B6 utgjør et sammenhengende område på 27,5 daa på Sørrabben. Dette er en utvidelse av eksisterende boligområde.

B17 er en boligeiendom på 1,6 daa tidligere satt av til offentlig eller privat tjenesteyting. Det er ikke noe som tilsier at dagens situasjon ikke kan stadfestes.

B19 er en betydelig utvidelse av Beinskardet boligområde. Område foreslås utvidet og avsatt til bolig. Dette er oppfølging av vedtak gjort i Hovedutvalget for forvaltning i sak 11/18, hvor det bes om at det tas høyde for dette.

B20 er en utvidelse av boligområde ved Grønnskaget. Begrunnelsen for dette er etterspørsel av sentrumsnære boligområder og ønske om fortetting.

Næring

For videre næringsutvikling har man sett at området ved Nordhammarvik næringspark kan være et godt utgangspunkt. Området ligger midt mellom de største bosettingsområdene på Frøya: Hammarvik og Sist-randa. Det ligger i akseptabel gang-/sykkelavstand fra disse og lokaliseringen vil minimalisere biltransport i forbindelse med arbeidsreiser. En stor del av næringslivet på Frøya er knytta til sjøbasert virksomhet, og det etter hvert er derfor behov for utvidet areal til dette, jamfør at Nordhammarvik næringspark nærmer seg fylt opp av interessenter. Område N1 innebærer en naturlig utvidelse av allerede opparbeidet næringsareal.

Småbåthavn - farled

Behovet for småbåthavn er stort, og antall plasser er anslått til 2-300 plasser i planperioden, dette er basert på et betydelig udekt behov. Ut fra konsekvensutredningen konkluderes det med at intensjonen fra kommunedelplan 2009 videreføres med tilbud både ved Siholmen og Rabbenkaia. Det er nå vedtatt reguleringsplan for området på Rabben: Rabben marina. Området på Siholmen videreføres og utvides, samt område avsatt i reguleringsplan for liggekai ved Siholmen.

Naust

Det er kommet inn innspill om naust, både ønske om nye naust og anmodning om å sikre eksisterende naust slik at disse kan bygges opp igjen/restaureres ved behov. Eksisterende naust framstår som relativt spredt. Det er ikke tradisjon for å bygge mange naust i sammenhengende rekke, men heller ett naust på hver eiendom. Dette landskapsbildet er det ønske om å bevare.



Planbestemmelsene fastslår at eksisterende naust i skal inngå i planen, samt at det tillates bygd maks 4 nye naust på området Naust 1 (*Andre typer bebyggelse – fremtidig*), jamfør planbestemmelse § 4.5. Det er ikke forventet at denne utbyggingsmåten vil bidra til å privatisere strandsonen vesentlig. Sistien går gjennom området, og vil bidra til å opprettholde tradisjonen der strandsonen og naustene er sosiale møteplasser.

For området gitt benevnelsen Naust 2 (*Andre typer bebyggelse – fremtidig*) ønskes en utbygging av sjøhus/naust i nærheten av området for småbåthavn på Siholmen, jamfør planbestemmelse 4.5. Dette vil være en samlokalisering i et maritimt miljø hvor det er naturlig å legge en slik utbygging. Her åpnes det for en tettere utbygging som sjøhusbebyggelse i rekke, eventuelt sjå.

Sentrumsformål

Planen viser ett nytt område til sentrumsformål på deler av Siholmen. Sentrumsformål er et "samleformål" og omfatter bebyggelse en vanligvis finner i et sentrum. Dette gjelder *forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grøntareal og trafikkareal til bebyggelsen.*

S1 Siholmen

Dette er et uregulert område hvor det har vært stor aktivitet i mange år. Det har vært et knutepunkt for båttrafikk som har utviklet seg videre med reiseliv, bolig, handel og tjenesteyting. Den faktiske arealbruken er fortsatt reiseliv, bolig, forretning og tjenesteyting. I tillegg arrangeres Frøyafestivalen ved Siholmen hver sommer.

Kommunedelplanen fra 2009 viste området til havneområde, erverv og naust/sjøhus, mens naboområdet var vist til senterområde. I 2014 ble det godkjent reguleringsplan for naboområdet, som ble regulert til forretning/kontor samt område med sjøhus, naust, og bygg tilknyttet Frøya videregående skole/ fiskerivirksomhet.

Det er en intensjon om å opprettholde variert aktivitet på Siholmen, og det er mest hensiktsmessig å benytte sentrumsformål for å ivareta dette, jf. bilder fra Siholmen under.



Siholmen fra sør



Restaurant på Siholmen



Overnattingsbedrift på Siholmen

Frøya kommune registrerer Kystverkets bekymring angående å etablere boliger så tett inn mot havneområdet. Dette er i det oversendte forslaget søkt løst med å legge næringsområdet og havneområdet på land som en «buffer» mot den eksisterende fiskerihavna. Dette vil bidra til å skille virksomheten ved hjelp av bygningsmassene, samtidig som dette åpner for å kanalisere trafikken til havneområdet i søndre del av Siholmen.

Annet

Gangveg

For bedre å ivareta trafiksikkerhet er det foreslått gangveg/fortau langs Sørveien samt Mellomveien mellom Siveien og forbi Internatbakken. Dette ivaretar myke trafikanter på veg til sentrum, skole og til fritidsaktiviteter.

I 1 Utvidelse av idrettsanlegg

Idrettsanlegget ved Golan, som nå er utbygd. Plankartet utvides med området I1 for å stadfeste nåværende situasjon.

F2, Friområde

Museumsområde (Frøya bygdetun) skal være en opplevelsespark som skal formidle Frøyas historiske og kulturelle utvikling. Det innebærer tilrettelegging for museum og kulturaktiviteter.



Turveg 1/ utvidelse Sistien

Sistien, som ble lagt inn i kommunedelplan i 2009 fra Siholmen til Rabbakaia, videreføres fram til Nordhammarvika. Den sees i sammenheng med eksisterende gang- og sykkelvegtilbud langs fylkesveg 714. Disse vil danne turvegtilbudet "Sistranda rundt" og er også knyttet til turveger innover Hauan. Stien binder også sammen ulike områder og aktiviteter som foregår i strandsona. Denne vil få en enkel opparbeiding, gruslagt i opptil 2,5 meters bredde, jamfør planbestemmelse § 3.2. Dette skal gjøre stien brukbar for syklist og rullestoler/barnevogner. Det er samtidig viktig å innordne stien til landskapet og unngå å overdimensjonere den. Turstien er både ment å være et tiltak som skal fremme rekreasjon og friluftsliv, samtidig som det utgjør en attraktiv veg for gående og syklende på veg til og fra daglige gjøremål.

Høydebasseng Sistranda

Frøya Kommune ved VA- avdelingen har planer om oppgradering og utvidelse av eksisterende høydebasseng for Sistranda. Område ønskes derfor avsatt til slikt formål («Offentlig eller privat tjenesteyting»).

Grønnstruktur - fremtidig

I tilknytning til turstien, foreslås det å opparbeide rasteplass/utsiktspunkt ved endepunktet i sør, rett nord for avkjørsla til Nordhammervik næringspark. Her ligger en del av den gamle fylkesvegen i en kurve på utsida av dagens veg. Det forutsettes at bilatkomst til området skjer via atkomstvegen til industriområdet, og at området ellers opparbeides som en rasteplass med utsikt mot sjøen.

Hensynssoner

Det er lagt inn flere hensynssoner i planområdet.

- Hensynssone C er satt av for å sikre særlige hensyn til bevaring av kulturmiljøet ved Hammarvatnet og steinalderbosetningene i området.
- Hensynssone nedslagsfelt for drikkevannskilde skal gjelde for nedslagsfelt for drikkevannskilde. Tiltak i hensynssone må også behandles etter drikkevannsforskriften.
- Større høyspentledninger er lagt inn med hensynssone. Før søknad om tiltak i hensynssonen må det foreligge uttalelse fra ledningseier.
- Hensynssone stormflo angir krav til risikovurdering.

Sjøområder

Sjøområdene videreføres som kombinerte formål i sjø og vassdrag – ferdsel, fiske, natur og friluftsliv (FFNF). I tillegg merkes to ankringsområder i plankartet, samt ferdselsområder i sjø rundt Siholmen.

Byggegrense mot sjøen

Byggegrense mot sjøen på 100 meter følger direkte av plan- og bygningsloven. For å ivareta byggegrense i byggeområdene avsatt i planen er det lagt inn en byggegrense tilsvarende som formålsgrense for å sikre at disse blir bebyggbare i tråd med planen.

Byggegrensen i planen er kun en byggegrense mot sjøen. Det vil være byggegrense mot veier og nabo-eiendommer som ikke er med i denne planen og som vil variere avhengig av type vei og byggets høyde. Dette styres av egne regler og kan være del av framtidig reguleringsplaner for disse områdene.

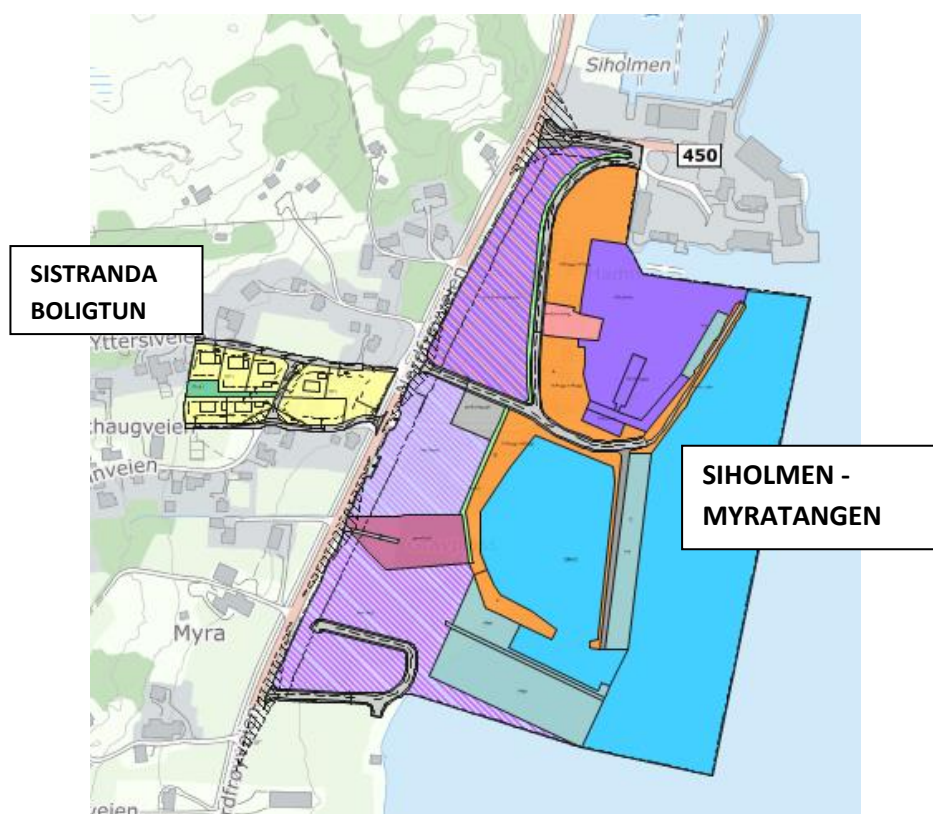
VEDLEGG

Fortsatt rettskraft for eldre reguleringsplaner

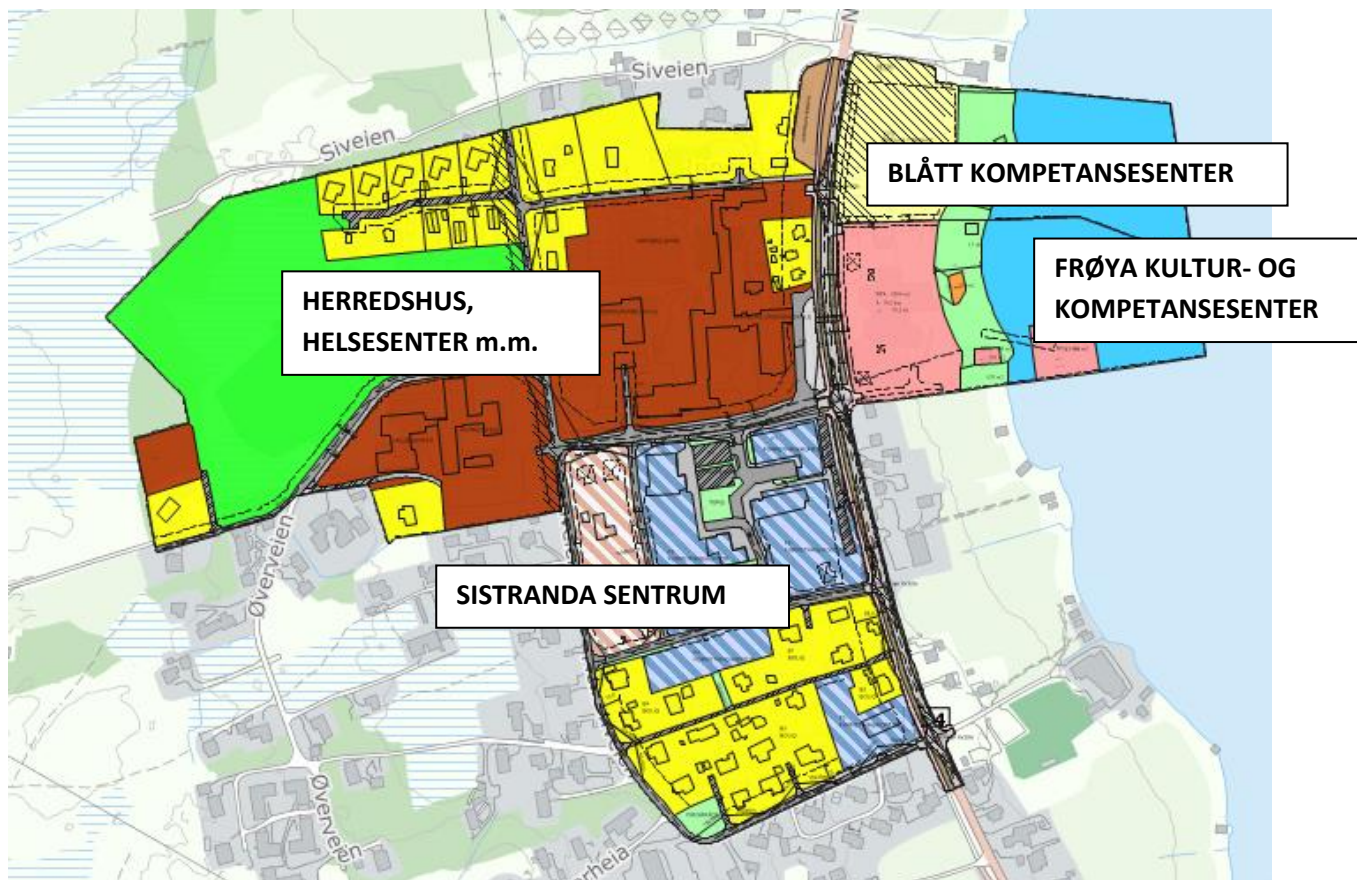
Det foreligger flere relativt nye reguleringsplaner innenfor kommuneplanområdet. Dette gjelder for Ervika, Siholmen, deler av Midtsian, samt en del boligfelt og Nordhamarvik næringspark. Disse er gjengitt på de neste sidene. De er dessuten tilgjengelige i kommunens karttjeneste.



Reguleringsplan Ervika havn, godkjent 23.10.2008, skal fortsatt gjelde.

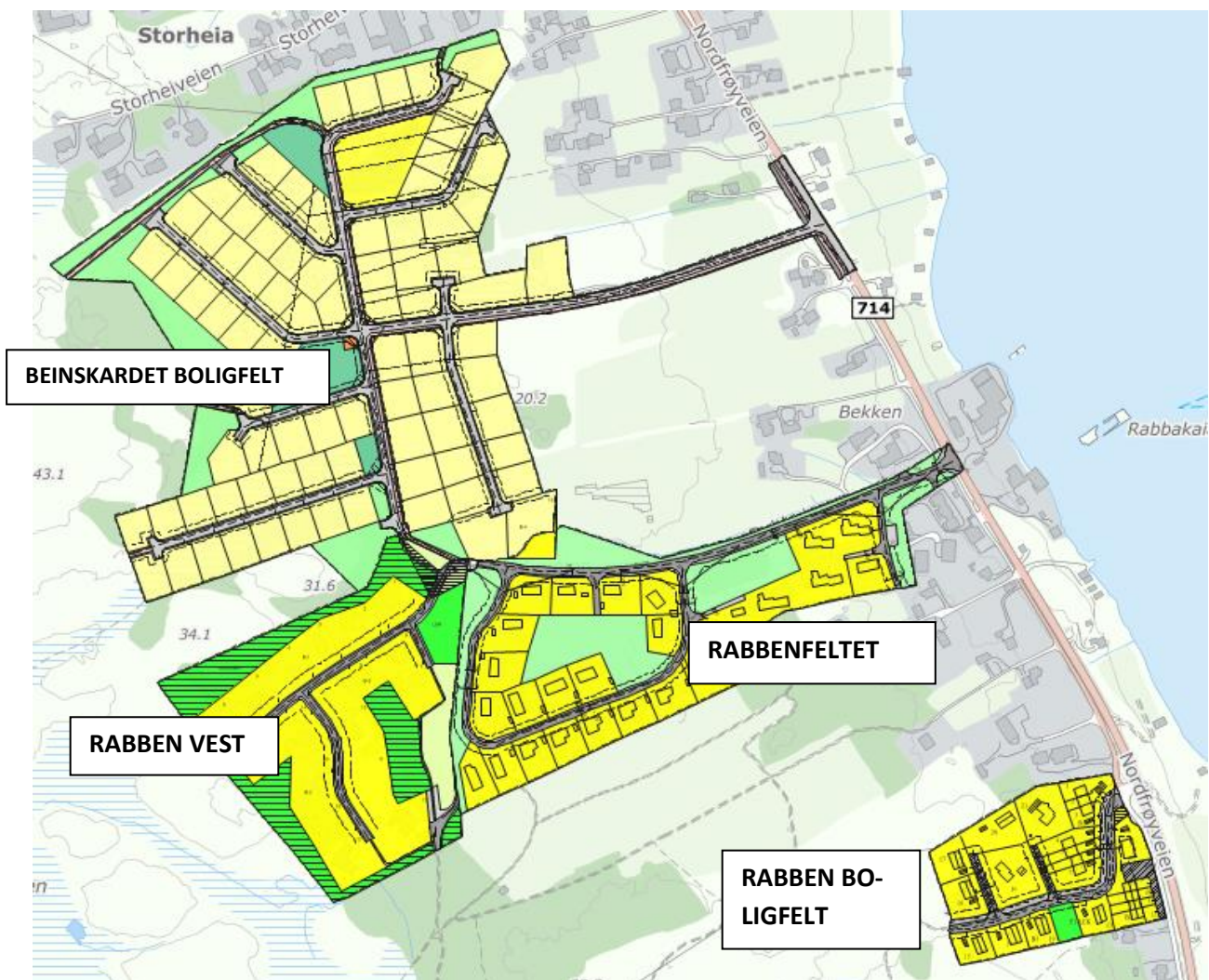


Reguleringsplaner for Siholmen-Myratangen vedtatt 05.11.2015 og for Sistranda boligutun vedtatt 22.09.2010 skal fortsatt gjelde.



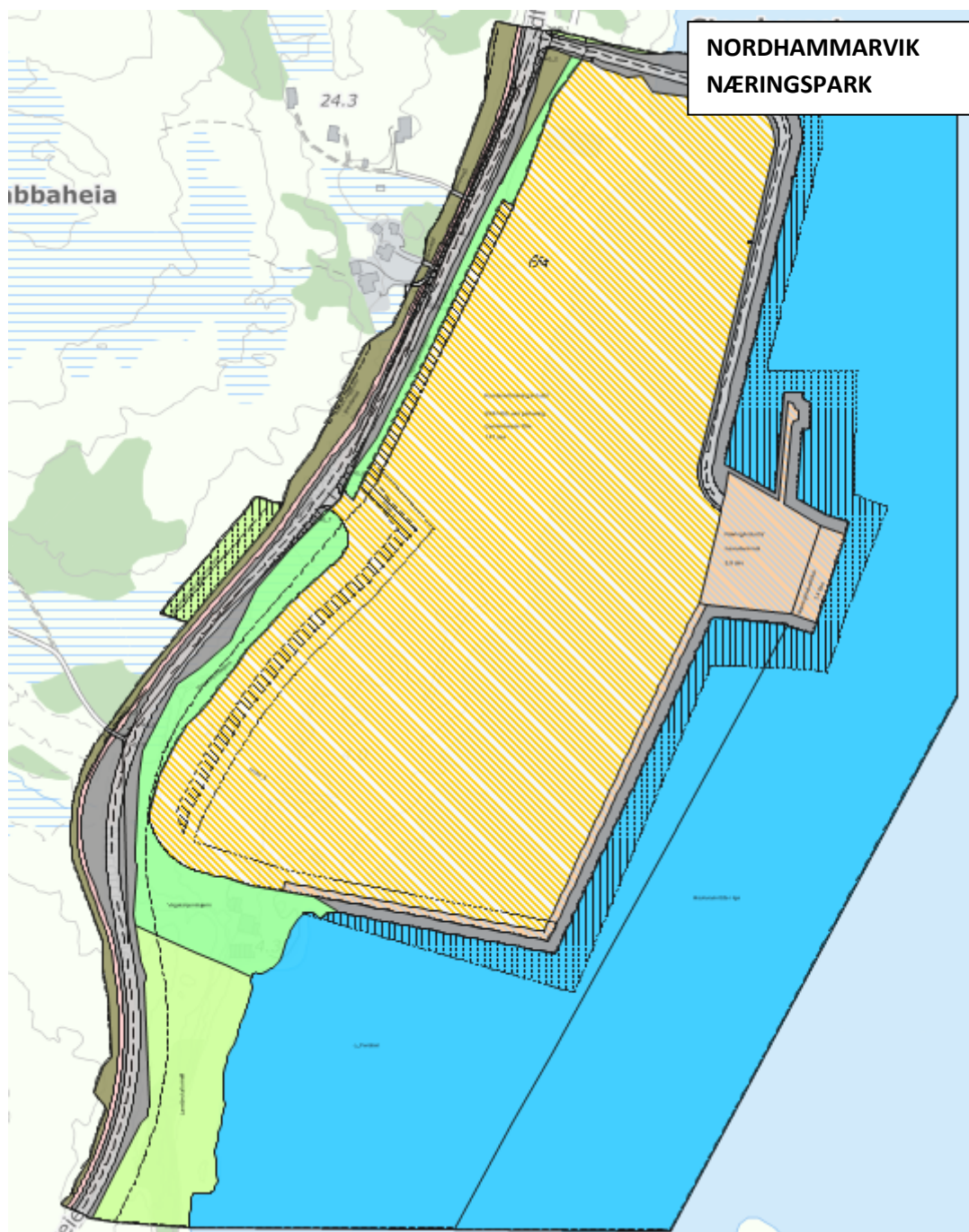
Reguleringsplaner for

- Blått kompetansesenter vedtatt 27.11.2014, skal fortsatt gjelde.
- Frøya kultur- og kompetansesenter, sist endret 22.06.2017, skal fortsatt gjelde.
- Sistranda sentrum vedtatt 25.09.2007, skal fortsatt gjelde, unntatt for høydebestemmelser knyttet til områder avsatt til kombinert formål forretning/kontor (F1 til F5) og forretning/bolig/offentlig formål.
- Herredshus, Helsesenter m.m. vedtatt 07.08.1982. Her gjelder kommuneplanen ved motstrid med eldre reguleringsplan. Det foreslås endringer med utvidelse av areal til idrettsanlegg og endret fordeling av boliger/offentlig tjenesteyting, samt nye fortau og en mindre endring av kjøreatkomst til fotballhallen. Deler av planområdet er nå regulert gjennom reguleringsplan for Heia gård. Denne gjelder foran kommunedelplan.

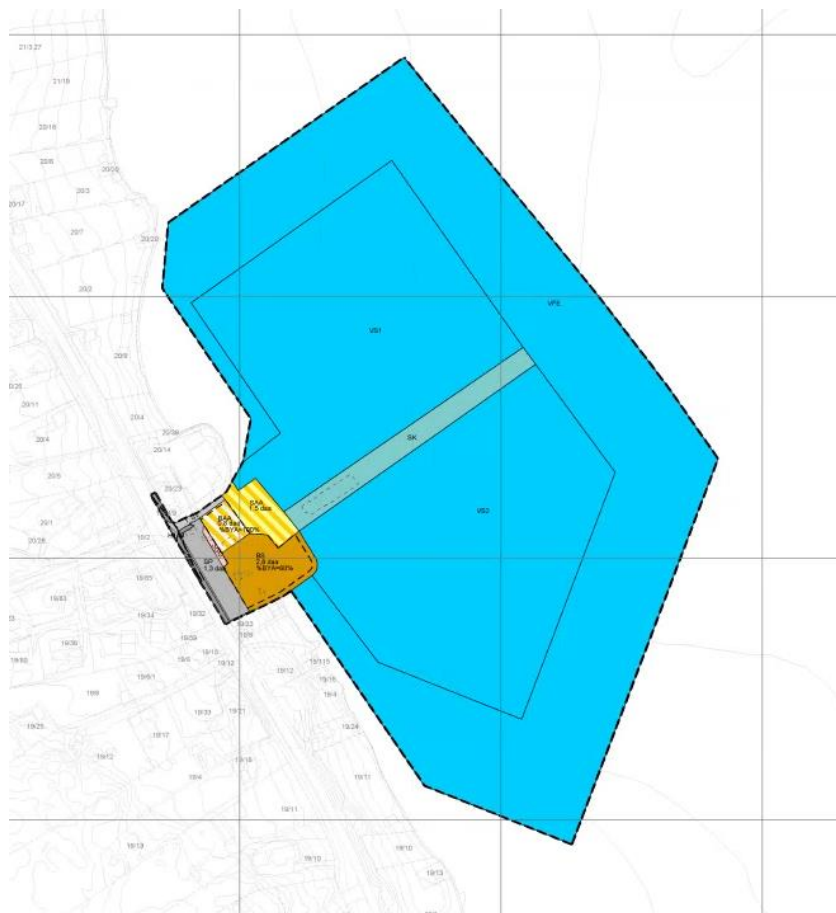


Reguleringsplan for

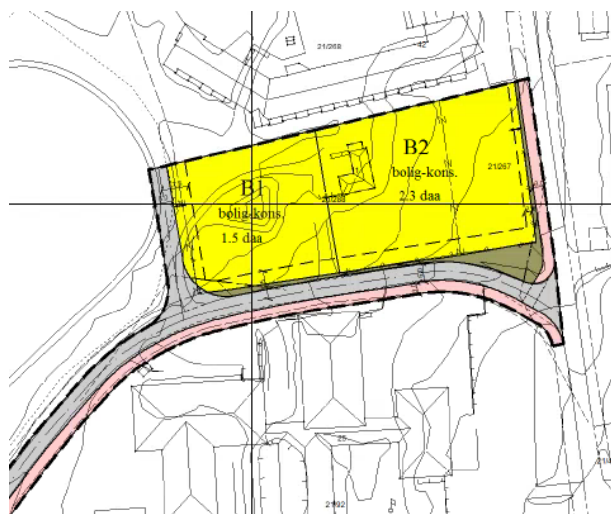
- Beinskardet boligfelt, vedtatt 14.02.2012, skal fortsatt gjelde.
- Rabben vest, vedtatt 01.10.1998, skal fortsatt gjelde.
- Rabbenfeltet, vedtatt 14.03.1985, skal fortsatt gjelde.
- Rabben boligfelt, sist endret/vedtatt 25.02.99, skal fortsatt gjelde.



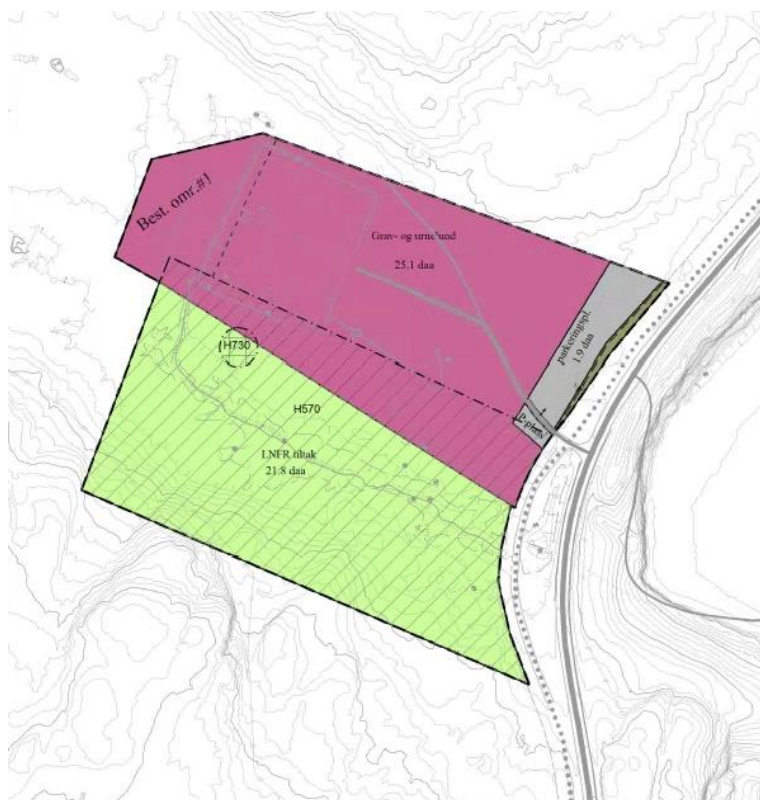
Reguleringsplaner for Nordhammarvik Næringspark, sist endret/vedtatt 20.06.2013, skal fortsatt gjelde.



Reguleringsplan for Rabben marina, vedtatt 28.01.2016, skal fortsatt gjelde.



Reguleringsplan for Heia gård, vedtatt 29.09.2016, skal fortsatt gjelde.



Reguleringsplan for Nordhamarvika gravplass, vedtatt 03.05.2018, skal fortsatt gjelde.