

Notat:

DETALJREGULERING AV BERGTUN BOFELLESSKAP PÅ FRØYA

Betraktning knyttet til supplerende kartlegging

Dato: 26.06.2026

1. Innledning.

Proessen med å finne egnet lokalitet til ROP boligene har vært krevende. Fredagsvika er valgt som lokalitet etter en helhetsvurdering og avveininger mellom ulike utfordringer. I sluttfasen fram mot utarbeiding av komplett planforslag til første gangs behandling har det framkommet ny kunnskap knyttet opp mot naturmangfold i og ved planområdet.

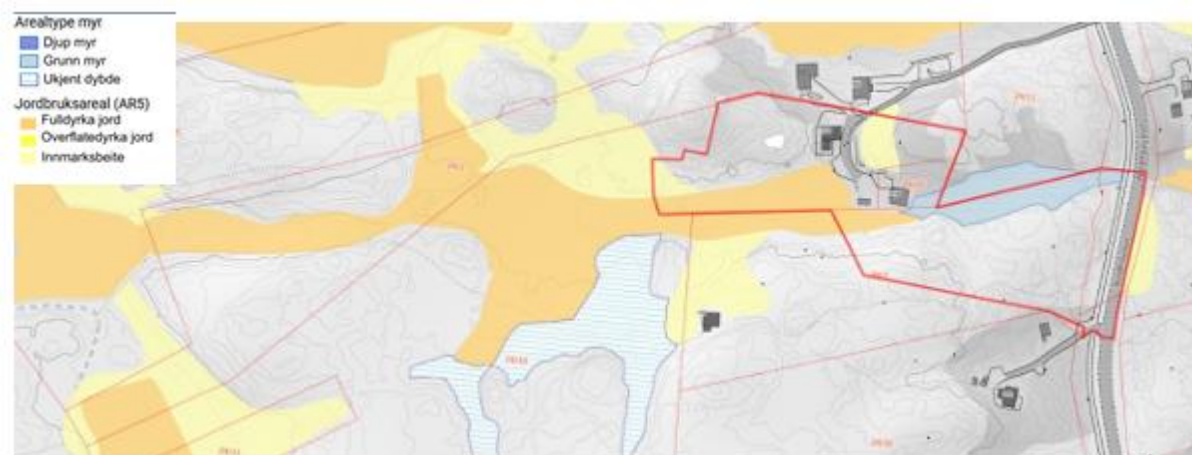
Dette innebærer at planforslaget har målkonflikter som må vurderes i videre i planprosessen. Dette notatet er Byggherrens betraktning rundt forholdet og vil følge planforslaget mht. supplerende kunnskap knyttet til naturmangfoldet, spesielt arten Storspove.

Det er i dette notatet trukket fram de to viktigste temautredning, som innebærer en målkonflikt i planforslaget.

2. Utredninger

2.1 Matjordplan

Planområdet omfatter ca. 1,6 dekar fulldyrka jord som berøres av utbyggingen av nye boliger og tilhørende infrastruktur. Jordsmonnet består i hovedsak av torv/myr med varierende dybde. Det er usikkert når området ble dyrket sist, men området er registrerte som fulldyrka jord, klassifisert som middels verdi for jordbruk basert på AR5 og DMK ifølge NIBIO-kilden. Gjennom historiske flyfoto vises det at det har vært dyrka mark i produksjon langt tilbake i tid og trolig lenger tilbake i tid enn 1954. Fig 1. viser utklipp fra rapport Matjordplan, med arealtyper og planens avgrensning (rød linje).



Figur 1 Berørt dyrka areal. Planavgrensning er markert med rød linje. (kilde: NIBIO, AR5).

Det er behov for å flytte på matjord i forbindelse med utbyggingen. Ved slik omdisponering av dyrka mark skal det utarbeides en matjordplan. Matjordplanen er utarbeidet etter veilederen til Frøya kommune og er godkjent av landbrukskontoret. I tråd med Frøya kommunes veileder skal omdisponert jord gå til tiltak fra følgende prioriteringsliste:

1. Nydyrking
2. Oppgradering
3. 3. Reparere skadet areal

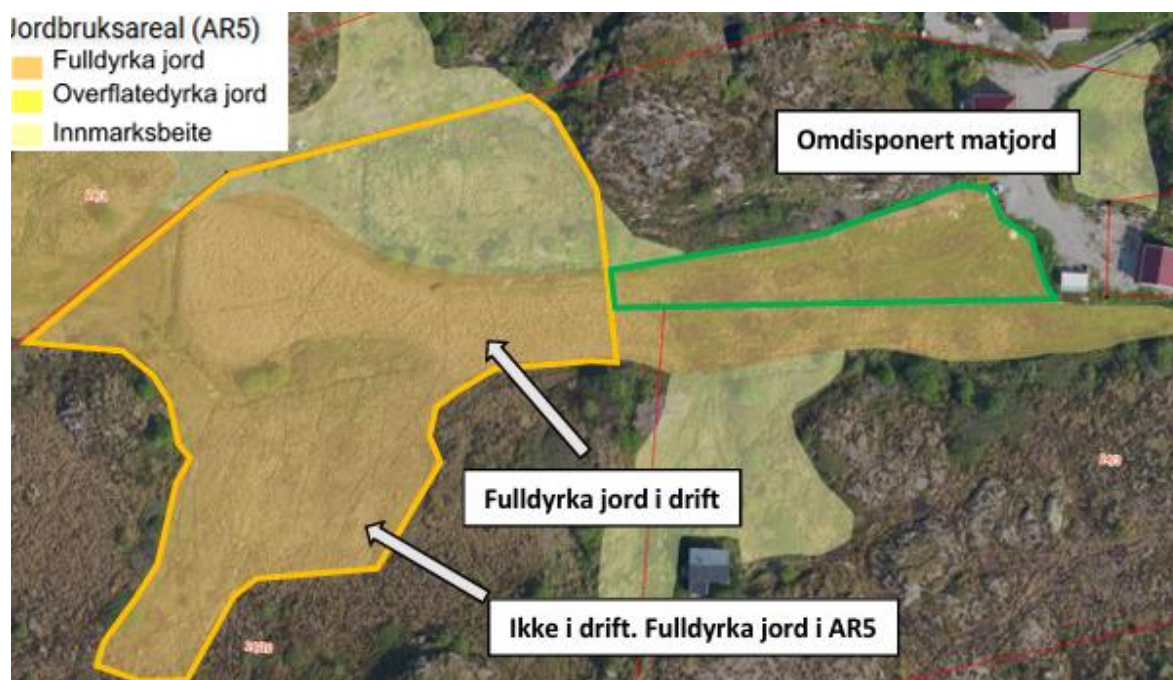
Planen beskriver rammene for hvordan jordflyttingen skal gjennomføres, hvilke jordforhold som preger området, og hvilke konsekvenser gjennomføringen av matjordplanen vil ha for mottaksarealet, samt forslag til punkter som må følges opp ved oppstart av planen og avslutning av planen. Det vurderes kun behov for å flytte A-, og B-sjiktet i dette området.

I Jordloven står det at (§§ 1 og 9) dyrka mark kun skal brukes til jordbruksformål, og at dyrkbar mark ikke skal gjøres uegnet til framtidig jordbruksproduksjon. Et viktig avbøtende tiltak er jordforbedring og reparere skadet areal i tillegg til nydyrking.

Erstatningsarealet ligger i dette tilfellet innenfor tilgrensende eiendom 24/10 i Frøya kommune, som er en av de to berørte eiendommene. Frøya kommune er grunneier og kontrakten mellom landbruksmyndigheten og kommunen vil etableres i forbindelse med anbud.

Planlagt jordflytting vil bidra til å følge opp nasjonale føring knyttet jordvernstrategien fra 2021, med innskjerping i 2023. Jordvernet skal være et overordnet hensyn i arealforvaltningen. Strategien har et nytt og skjerpet mål for omdisponering av dyrka mark satt til maksimalt 2000 dekar pr år, og målet skal nås innen 2030.

Med utgangspunkt i dette er det søkt å begrense inngripen i dyrka mark og organisert bebyggelsene til arealformål som er avsatt til boligformål, B1 i kommunedelplanen Sistranda, samt bidra til å gi gode erstatningsarealer.



Figur 2 Erstatningsarealet ligger innenfor eiendom 24/10 og er markert med oransje kontur (kilde: NIBIO).

2.2 Naturmangfold

Det er utarbeidet to notat knyttet til naturmangfold (dato 11.06.2024, rev. 23.03.26 og 18.06.2026). Naturtyper og artsmangfold av fuglearter er beskrevet i rapportene. I rapportene framkommer det at den største trusselen knyttet til naturmangfoldet (fugler) omhandler i hovedsak fuglearten Storspove, der det er registrert reproduksjon i grensen til planområdet (se ortofoto i figur under – også i supplerende fagrapport naturmangfold). Sistnevnte rapport datert 18.06.2026 er basert på supplerende feltarbeid fra mai 2026.



Figur 3 Registrerte punkter for reproduksjon (hvor det også finnes fotografisk dokumentasjon klekkende egg i 2025).



Figur 4 Registreringer i artdatabanken. Grønn prikk=storspove. Blå prikk=gråmåke.

Natur og samfunn viser i sin rapport at planområdet og tilgrensende arealer i dag har svært stor verdi for storspove. Dette begrunnes med at området dekker flere viktige funksjoner for arten. Særlig gjelder dette forekomsten av åpne, brakklagte og lite intensivt drevne jordbruksarealer som er viktig for Storspove. Områdene utgjør viktige hekkehabitater og er også verdifulle for flere fuglearter knyttet til åpne jordbruks- og våtmarksområder, eksempelvis: vipe, åkerrikse, rødstilk, enkeltbekkasin, heipiplerke m.fl.

Etablering av boliger i nær tilknytning til en eksisterende hekkelokalitet for storspove vurderes som uheldig, da arten er arealkrevende, stedtro og sårbar for forstyrrelser i hekketiden. Dette har sammenheng med økt menneskelig aktivitet og ferdsel som vil kunne redusere områdets funksjon som hekke- og leveområde og i verste fall medføre at hekkende par forlater lokaliteten for godt.

I rapporten er det skissert avbøtende tiltak som har relativt stort utbredelsesområde og vil gripe inn i flere eiendommer og er utfordrende å realisere.

Tiltak er blant annet;

- plugging av grøfter like utenfor tilretteleggingsområdet (orange stiplet linje)
- dyrka mark omgjøres til fukteng
- lede vann og fuktighet til tørreste partier for dyrka mark, etablere kanaler
- dyrka mark må beites og pusses, høyreist busk og trevegetasjon fjernes
- begrense ferdsel i sårbar tid, infoskilt
- begrenset beite i mai-juni
- etablere fuglekasser

Byggherren vurdere dette som relativt omfattende tiltak, som vil gi negative konsekvenser for landbrukets virksomhet, samt krevende å gjennomføre ut fra eiendomsstruktur og virksomhetene knyttet til den enkelte landbrukseiendom.



Figur 5 Tilretteleggingsområde vist med rød bred avgrensing. Blå linje viser planområdets avgrensing. Eiendomsgrenser sees i bakgrunnen - rød linje. Orange stiplet linje – plugging av grøft.

2.3 Diskusjon – avbøtende tiltak

Frøya kommune har et samfunnsansvar med hensyn til å legge til rette for god boligområder for mennesker med rus og psykiske lidelser. Gjennom prosessen har en rekke alternativer lokasjoner vært vurdert ut fra sentrale kriterier.

Frøya kommune er kjent med ovennevnt målkonflikter, og er opptatt av å finne gode løsninger til det beste for alle parter. Det er behov for avveininger av tiltakene opp mot jordvernet, naturmangfoldet, samfunnsnyttene, samt hva som er realistisk, praktisk og økonomisk gjennomførbart.

Det er avholdt møte mellom Byggherren, Frøya kommune ved planavdelingen og Statsforvalteren i Trøndelag (avdeling landbruk, samt avdeling natur og miljø) for å orientere om tidligere prosess, foreliggende planforslaget og skisserte målkonflikter. Møtet ble avholdt 22. juni 2026. I Møte med Statsforvalteren ble målkonflikter og kommunens samfunnsansvar for å legge til rette for ROP-boliger diskutert. Det var bred enighet om at saken har opplagte målkonflikter og at disse bør belyses i planforslaget. Konklusjonene fra møtet med Statsforvalteren i Trøndelag var at:

«Frøya kommune utarbeider et skriv som legges ved planforslaget på høring og offentlig ettersyn. Skrivet omhandler blant annet;

- betraktninger og hva som kan gjennomføres av foreslåtte avbøtende tiltak så langt det er mulig på nåværende stadium.
- kommunens tanker om hva som kan sikres i reguleringsplanen gjennom plankart og bestemmelser.»

Dette notatet er en oppfølging av diskusjoner i møtet for å lettere belyse målkonflikter og hvilke konsekvenser tiltaket har, samt en betraktning om hvilke avbøtende tiltak som lar seg gjennomføre.

Som innspill til avveining av målkonflikter ser Byggherren følgende mulige avbøtende tiltak som er realistiske og gjennomførbare ved oppstart av prosjektet, og som kan legges inn som føringer i planforslaget og/eller reguleringsbestemmelsene:

- Det foreslås å ikke **gjennomføre tiltak som er i strid med jordvernet** og kommunens veileder for omdisponering av matjord, og som vil kunne forringe dyrka mark og beiter innenfor området skissert for avbøtende tiltak. Dette begrunnes med innskjerping av jordvernet og at dersom arealer som i dag er dyrka mark ikke drives, så vil området være utsatt for en suksessiv gjengroing. Jordflytting og jordforbedring i iht. matjordplanen støttes.
- **Gjengroing/uønskede treslag:** Frøya kommune har gjennomført storstilt hogst av sitkagran og har ordninger for bekjempelse av ettervekst. Dette har allerede åpnet opp landskapet både i dette og over store deler av kommunen, og bidratt til forbedring av oppvekstområder og habitatområder for storspoven. Videreføring av dette arbeidet er positivt for storspove og fuglearter i området.
- **Kantsoner og pussing av beiter:** Området på kommunal eiendom 24/10, vil ryddes og beite pusses. Det vil søkes å inngå frivillige avtaler om det samme for tilstøtende eiendommer innenfor felt for avbøtende tiltak. Dette kan også være frivillig avtale om sauebeiting i området.

- Det settes opp **informasjonsskilt** på de mest brukte innfartsårer vedrørende ferdsel i området i hekkeperioden. Dette for å hindre tråkkeskader på reir og egg i hekkeperiodene månedsskifte mai-juni. Dette tilføres i reguleringsbestemmelsene.
- **Fjellboring og/eller sprengningsarbeider** kan ikke utføres i perioden 1. april til 15 juli. Dette tilføres i reguleringsbestemmelsene.