

# Planbeskrivelse for Bergtun bofelleskap 5014202401

Datert: 18.05.2026



## Innhold

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSNINGER .....</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1 Sammenheng og hensikt .....                   | 4         |
| 1.2 Nøkkelopplysninger .....                      | 4         |
| <b>2. BAKGRUNN OG LOKALISERING .....</b>          | <b>5</b>  |
| 2.1 Planstatus og rammebetingelser .....          | 5         |
| 2.1.1 Overordnede planer.....                     | 6         |
| 2.1.2 Reguleringsplaner .....                     | 7         |
| 2.2 Beliggenhet og avgrensning .....              | 8         |
| 2.3 Stedets karakter og landskapsverdier.....     | 8         |
| 2.4 Kulturminner .....                            | 8         |
| 2.5 Blågrønne verdier .....                       | 8         |
| 2.5.1 Landbruk .....                              | 8         |
| 2.5.2 Havbruk.....                                | 9         |
| 2.5.3 Naturmangfold.....                          | 9         |
| Kystlynghei .....                                 | 9         |
| Myr       9                                       |           |
| Hubro     10                                      |           |
| 2.6 Sosial infrastruktur .....                    | 10        |
| 2.6.1 Rekreasjon og friluftsliv .....             | 10        |
| 2.6.2 Tjenester – utdanning, helse og andre ..... | 11        |
| <b>3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....</b>      | <b>12</b> |
| 3.1 Reguleringsformål .....                       | 12        |
| 3.2 Hensynssoner .....                            | 14        |
| 3.3 Bebyggelse .....                              | 14        |
| 3.3.1 Plassering og utforming .....               | 14        |
| 3.3.2 Teknisk – utnyttelse og høyder .....        | 14        |
| 3.4 Uteoppholdsareal .....                        | 15        |
| 3.4.1 Beskrivelse .....                           | 15        |
| 3.4.2 Sol/skyggeforhold .....                     | 15        |
| 3.4.3 kriminalitetsforebygging og helse.....      | 15        |
| 3.5 Samferdsel .....                              | 15        |
| 3.5.1 Veg – atkomst og trafikkforhold .....       | 15        |
| 3.5.2 Myke trafikanter .....                      | 16        |
| 3.5.3 Parkering.....                              | 16        |

|          |                                                          |           |
|----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| 3.5.4    | Kollektivtilbud.....                                     | 16        |
| 3.5.6    | Varelevering og atkomst for store kjøretøy.....          | 16        |
| 3.6      | Vannforsyning- og avløp .....                            | 16        |
| 3.7      | SLOKKEVANNSKAP .....                                     | 16        |
| 3.8      | Miljø .....                                              | 17        |
| 3.8.1    | Energi og klima.....                                     | 17        |
| 3.8.2    | Renovasjon.....                                          | 17        |
| 3.8.3    | Massebalanse og forurensset grunn .....                  | 17        |
| 3.8.4    | Kraftforsyning .....                                     | 17        |
| 3.9      | Naturmangfold og landbruk – påvirkning.....              | 17        |
| 3.10     | Risiko og sårbarhet – vurdering og avbøtende tiltak..... | 20        |
| 3.10.1   | Identifiserte uønskede hendelser .....                   | 20        |
| 3.10.2   | Risiko for liv og helse .....                            | 20        |
| 3.10.3   | risiko for stabilitet.....                               | 20        |
| 3.10.4   | risiko for materielle verdier .....                      | 21        |
| 3.11     | Rekkefølgebestemmelser .....                             | 21        |
| <b>4</b> | <b>PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....</b>                   | <b>21</b> |
| <b>5</b> | <b>KONSEKVENsutREDNING.....</b>                          | <b>22</b> |
| <b>6</b> | <b>VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET.....</b>                  | <b>23</b> |
| 6.10     | Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen.....   | 24        |
| 6.11     | Konsekvenser for næringsinteresser .....                 | 24        |
| 6.12     | Konsekvenser for naboer .....                            | 24        |
| 6.13     | Barn og unges interesser .....                           | 25        |
| 6.14     | Interessekonflikter .....                                | 25        |
| 6.15     | Samlet vurdering.....                                    | 25        |
| <b>7</b> | <b>VEDLEGG .....</b>                                     | <b>26</b> |

## 1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSNINGER

### 1.1 SAMMENDRAG OG HENSIKT

Bakgrunnen for planarbeidet er å legge til rette for etablering av ROP-boliger i Fredagsvika i Frøya kommune. Detaljreguleringen skal sikre god adkomst og gode bo-områder personer med alvorlige rus- og psykiske helseplager, dvs. ROP-boliger.

Tiltaket skal åpne for 8-10 boliger organisert langs en boliggate, med felles verksted og aktivitetsrom, samt arealer til personalrom. ROP-boligene er plassert i tilknytning til et allerede eksisterende gårdstun med bygninger. En av bygningene i gårdstunet skal gjenbrukes til formål tilknyttet ROP-boligene.

### 1.2 NØKKELOPPLYSNINGER

|                                    |                                                                                    |                                         |                                               |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Gårds- og bruksnummer:             | 24/1, 24/10, 24/11                                                                 |                                         |                                               |
| Plannavn:                          | Bergtun bofelleskap                                                                |                                         |                                               |
| Plan id:                           | 5014202401                                                                         | Saksnummer:                             | 24/192                                        |
| Forslagsstiller:                   | Frøya kommune                                                                      | Plankonsulent:                          | Selberg Arkitekter                            |
| Plantype:                          | Detaljreguleringsplan                                                              | Tiltakshaver:                           | Frøya kommune                                 |
| Sentrale grunneiere:               |                                                                                    |                                         |                                               |
| Planens hovedformål:               | Legge til rette for utbygging av Rus- og psykiatriboliger i Fredagsvik.            | Planområdets størrelse:                 | 14,60 daa                                     |
| Grad av utnytting:                 |                                                                                    | Nytt bruksareal / Antall nye boenheter: | 8-10 boliger                                  |
| Problemstillinger:                 | Dyrkamark<br>Arter på rødliste og av nasjonal forvaltningsinteresse<br>Veg/trafikk | Konsekvensutredningsplikt:              | Nei                                           |
| Møtested:                          | Teams                                                                              | Møtedato:                               | 01.02.2024                                    |
| Deltagere f/t:                     |                                                                                    | Deltagere kommunen:                     |                                               |
| Siw Mina Aastrop<br>Thomas Asplund | Selberg Arkitekter                                                                 | Espen Skagen<br>Emil Krokan             | Fagleder plan- og byggesak<br>Arealplanlegger |

## 2. BAKGRUNN OG LOKALSERING

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan for Bergtun bofelleskap i Frøya kommune. Planen skal åpne for etablering av ROP-boliger. Dette er boliger som skal huse personer med rus- og psykiske lidelser. Selberg Arkitekter har på vegne av Frøya kommune, utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for området, basert på utarbeidet mulighetsstudie.

Planområdet ligger i Fredagsvika like nord for Sistranda i Frøya kommune. Det er omtrent 1,5 km mellom planområdet og Sistranda sentrum. Området preges av spredt boligbebyggelse og samferdselsformål gjennom Fv.714. Det finnes også mindre landbruksbygninger knyttet til enkelte gårdstun. Området har et landlig og kystnært preg, med kortvokst vegetasjon og mindre skogholt spredt imellom små jordlapper og beiteområder. Jordbruk og bebyggelse er i stor grad tilpasset det karrige landskapet.

Eksisterende bebyggelse i planområdet er tilknyttet et mindre tun bestående av to bolighus. Et gårdstun med en bolig og en låve grenser til ovennevnte gårdstun. Planområdet er ca. 16 daa stort.



Figur 1: Oversiktskart over planens beliggenhet på Frøya (Kilde: Kartverket).

### 2.1 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

#### Statlige føringer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energi (2024)
  - Redusere klimagassutslipp
  - Mer effektiv energibruk
  - Prioritere klimatilpasning

- Sikre livsgrunnlag og naturmangfold
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
  - Fremme en samordnet og bærekraftig bolig-, areal-, og transportplanlegging
  - Utvikle bærekraftige byer
  - Gode mobilitetsløsninger
  - Balanse mellom vern og utvikling
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)
  - Styrke barn og unges interesser i planlegging og byggesak
  - Grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn.
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520
  - Hensikten med retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021
  - Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

#### **Regionale føringer**

- Trøndelagsplanen (2019-2030), vedtatt 12.12.2018
  - Arealbruk følger opp klimamål og ønsket samfunnsutvikling.
- Regional plan for arealbruk (2022-2030), 09.03.2022
  - Bærekraftig arealbruk i Trøndelag fremover. Forvalte arealene mer effektivt og på en mer miljø- og klimavennlig og attraktiv måte.
- Regional planstrategi for 2024-2027, vedtatt 11.06.2024
- Regional plan for energiomstilling, vedtatt 12.06.2025
- Veg strategi for Trøndelag (2023-2032)

#### **Kommunale føringer**

- Kommuneplanens samfunnsdel 2015 – 2027
- Kommuneplanens arealdel 2022 – 2034
  - KPA angir at kommunedelplan for Sistranda 2018 gjelder for planområdet.
- Kommunedelplan for Sistranda 2018
  - Planområdet er regulert til boligformål, samt LNFR med spredt boligbebyggelse og LNFR
- Boligsosial plan 2023 – 2026
- Energi- og klimaplan Frøya kommune 2010 – 2020
- Helhetlig omsorgsplan i Frøya kommune 2012 – 2017
- Kommunedelplan for trafiksikkerhet 2022 – 2025
- Kommunal risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) 2020

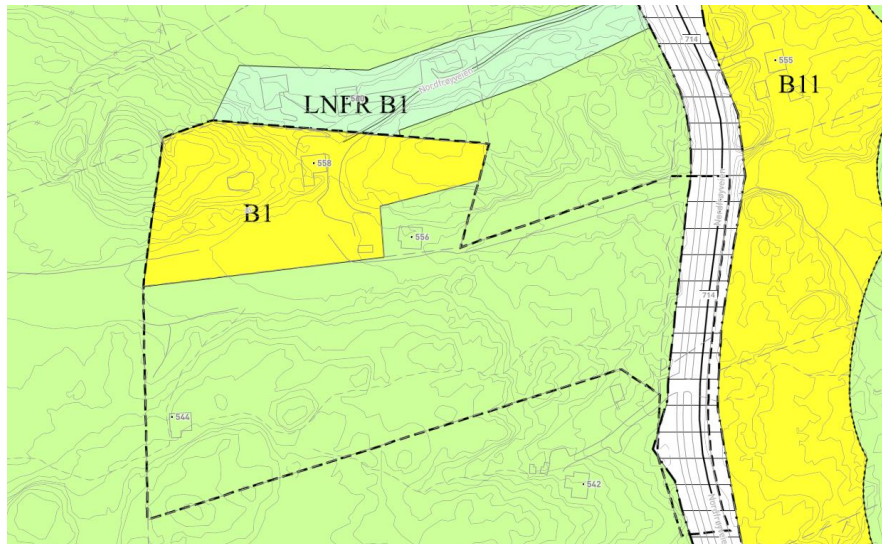
---

##### **2.1.1 OVERORDNEDE PLANER**

Kommuneplanens arealdel (KPA) fra 2019 ble etter rullering vedtatt 27.03.2023, og gjelder for perioden 2022-2034. KPA angir at kommunedelplanen for Sistranda fra 2018, gjelder for området så lenge det ikke er motstrid mellom de to planene. Store deler av planområdet er i kommunedelplanen

avsatt til fremtidig boligbebyggelse (B). Tilgrensende arealer er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsliv, samt reindrift. (LNFR)

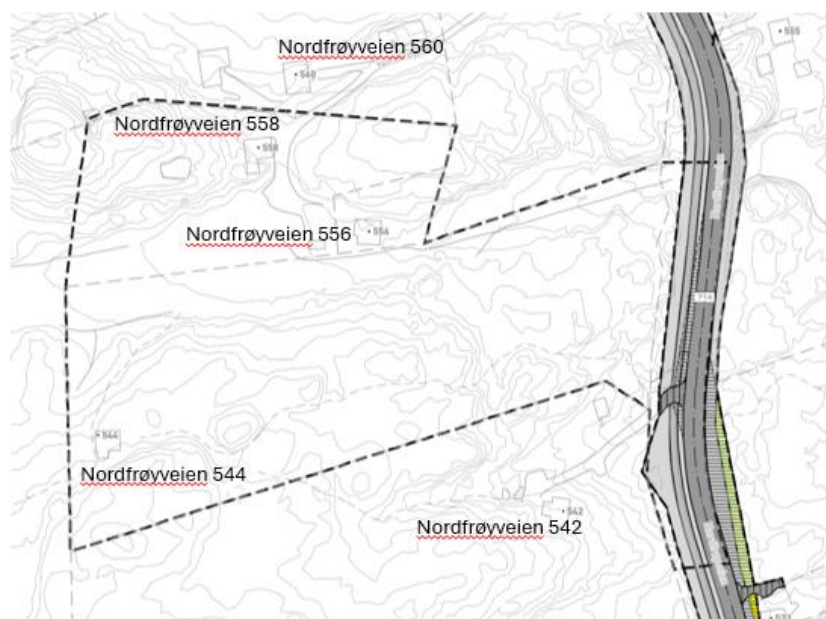
Kommuneplanens samfunnsdel betegner folkehelsearbeidet på Frøya som et arbeid med lokalsamfunn som fremmer psykisk og fysisk helse. Dette er tydeligere definert i boligsosial plan som påpeker at personer med ROP-lidelser er særlig utsatt for å bli bostedsløse, og det er vesentlig at det legges til rette for et varig tilbud for denne gruppen.



Figur 2: Kommunedelplan for Sistranda (2016). Varslet planområdet er markert med stiplet linje (Kilde: arealplaner.no).

### 2.1.2 REGULERINGSPLANER

Det finnes ingen gjeldende reguleringsplaner for hele området. Det er imidlertid en vedtatt reguleringsplan for gang- og sykkelvei på fylkesvei 714 fra 2010, som planområdet delvis overlapper (id: 1620200905).



Figur 3: Varslet planområde og eiendommer er markert med stiplet linje Gjeldende reguleringsplan for fv. 714. (kilde: arealplaner.no).

## **2.2 BELIGGENHET OG AVGRENSNING**

Planområdet ligger nord for sentrum av Sistranda. Det er omtrent ca. 25 minutters gange mellom disse to målepunktene. I Sistranda ligger de viktigste hverdagslige tjenestetilbudene. Det finnes en dagligvarebutikk innen 15 minutters gange fra planområdet.

Planområdet omfatter to bygg beliggende langs adkomstvegen til eiendommene. Like nord for denne bebyggelsen og nord for et lite høydedrag, er det et mindre gårdstun med to bygninger. Bygningene inngår ikke i planområdet. Areal med dyrka mark grenser opp til gårdstunet og deler av dyrka mark inngår i planområdets sørvestre del.

Eksisterende adkomst fra fv.714 betjener begge eiendommene via en intern grusveg.

## **2.3 STEDETS KARAKTER OG LANDSKAPSVERDIER**

Området preges av spredt boligbebyggelse. Det finnes også mindre landbruksbygninger knyttet til eksisterende gårdstun. Området har et landlig og kystnært preg, med lav vegetasjon og mindre skogholt spredt imellom små jordlapper og beiteområder. Jordbruk og bebyggelse er i stor grad tilpasset det karrige landskapet.

Planområdet ligger i et småkupert landskap. De eksisterende bygningene ligger klemmt mellom to små koller i øst- og vestlig retning. Rett sør og nord for tomte er det flatere partier som følger terrenget. Disse er delvis i bruk som landbruksområder. Fra avkjørselen mot fylkesveien stiger terrenget fra ca. 15 moh. til den høyeste kollen i vest på 36 moh.

Eksisterende bebyggelse i området er to gårdstun som grenser nær til hverandre. Gårdstun som ikke inngår i planområdet består av to bygg, et bolighus Nordfrøyveien 560 og en låve. Byggene som inngår i planområdet, er boligbyggene med adresse Nordføyveien 558 og 556. Bebyggelsen er av eldre karakter, og antageligvis satt opp på 50- og 60-tallet. Enkelte bygg er muligens eldre enn dette. Byggemateriale er i hovedsak tre.

Det er to fritidsboliger sør for planområdet. Den vestlige fritidsboligen har adkomst til hytten via gårdsveg og sti i terrenget. Fritidsbolig i sørøst har adkomst direkte fra fv.714.

## **2.4 KULTURMINNER**

Trøndelag fylkeskommune har utført arkeologiske registreringer i felt sesongen 2024. Det ble ved registreringen ikke observert automatisk fredete kulturminner som tiltaket vil komme i konflikt med.

Det minnes likevel om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens §3. Dersom det under arbeidet i marka skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles.

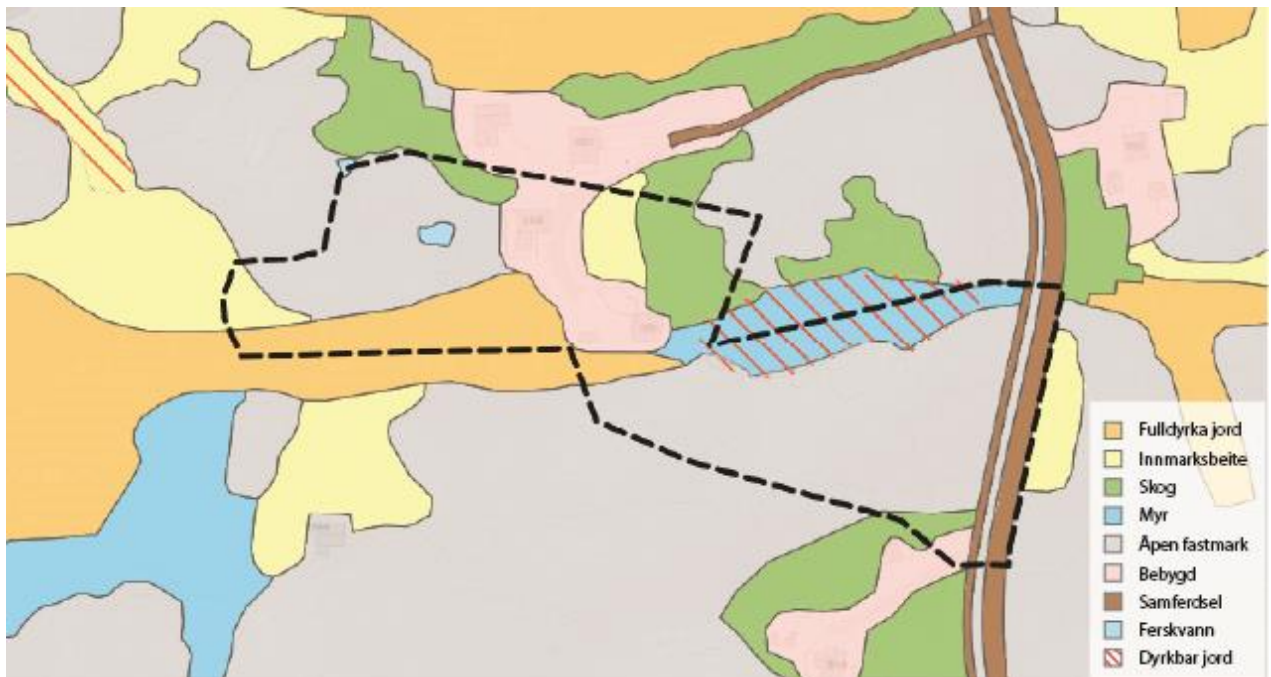
## **2.5 BLÅGRØNNE VERDIER**

Planområdet heller svakt mot øst, med mindre bekkedrag som renner fra landbruksarealer i vest, under fv. 714 og videre ut i sjøen. Arealet i øst mot fv. 714 består av fastmark, og er ubebygget. Det er registrert et felt for dyrkbar myr mellom boligstunet og fylkesvegen. Se figur 4. Myren har trolig oppstått som resultat av tidligere fyllinger ved Fv. 714 og anses som å ha lav kvalitet.

### **2.5.1 LANDBRUK**

Planområdet og omkringliggende områder består av fragmenterte jordlapper. Disse benyttes i hovedsak som fulldyrka jord og/eller innmarksbeite. Ifølge AR5 (NIBIO) er det ett sammenhengende

fulldyrka område som berøres av planområdet. Basert på flyfoto fremstår deler av området som ikke å være i drift. Det ble ikke søkt om driftstilskudd for arealene innenfor planområdet i 2024.



Figur 4: AR5 vist med planavgrensning og felt for dyrkbar myr (Kilde: gislink.no).

### 2.5.2 HAVBRUK

Planområdet ligger omtrent 250 m vest for kysten, og havbruk er derfor ikke relevant. Det er kartlagt to bekkedrag/dreneringer fra planområdet og ned til sjøen. Overflateavrenning fra planområdet vil gå i sjøen via disse forsenkningene.

### 2.5.3 NATURMANGFOLD

#### KYSTLYNGHEI

Planområdet er omgitt av, og berører, den utvalgte naturtypen kystlynghei. Denne naturtypen dominerer på Frøya. Det skal tas særskilt hensyn til forekomster av utvalgte naturtyper for å unngå forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstenes økologiske tilstand. Kystlyngheien innenfor planområdet er ikke klassifisert til spesiell sårbar (Kilden.no).

Naturbase viser at det er tre kystlynghei lokaliteter som inngår i planområdet. Dette er Dørvikan 1, Dørvikan 2 og Sjursholmberget. Begge Dørvikan lokalitetene er vurdert å ha lav lokalitetskvalitet og dårlig tilstand, mens Sjursholmberget er vurdert å ha moderat lokalitetskvalitet og moderat tilstand. Alle områdene beskrives av Miljødirektoratet som kalkfattig kystlyngheier som er i brakkleggingsfase da det ikke forekommer brenning og beite. Områdene bærer preg av at de gror igjen med busker og kratt på skjermede områder.

#### MYR

Innenfor plangrensene er det oppdyrkede arealer som tidligere har vært myr (Kilden.no). Tidligere inngrep har påvirket torvstruktur, artssammensetning og økologiske prosesser, og slike effekter

vedvarer ofte over lang tid. Myrøkosystemer har generelt lang gjenetableringstid, og det kan ta flere tiår før naturlig struktur og arts mangfold er reetablert (vedlegg Naturmangfold).

## HUBRO

Hubro er en sterkt truet ugleart som har tilhold på Frøya. Frøya er et tyngdepunkt for hubropopulasjonen i Trøndelag, med 4–5 aktive territorier. I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført kartlegging av hubro i området med lyttestasjoner, som registrerer hubrosang i hekkeperioden. Lytteboksene ble satt ut i starten av mars og sto ute frem til sommer 2024. Resultatet fra undersøkelsen var at det ikke er til bekymring å bygge her, (Kilde: Martin Pearson Estenstad 15.06.2024)

## 2.6 SOSIAL INFRASTRUKTUR

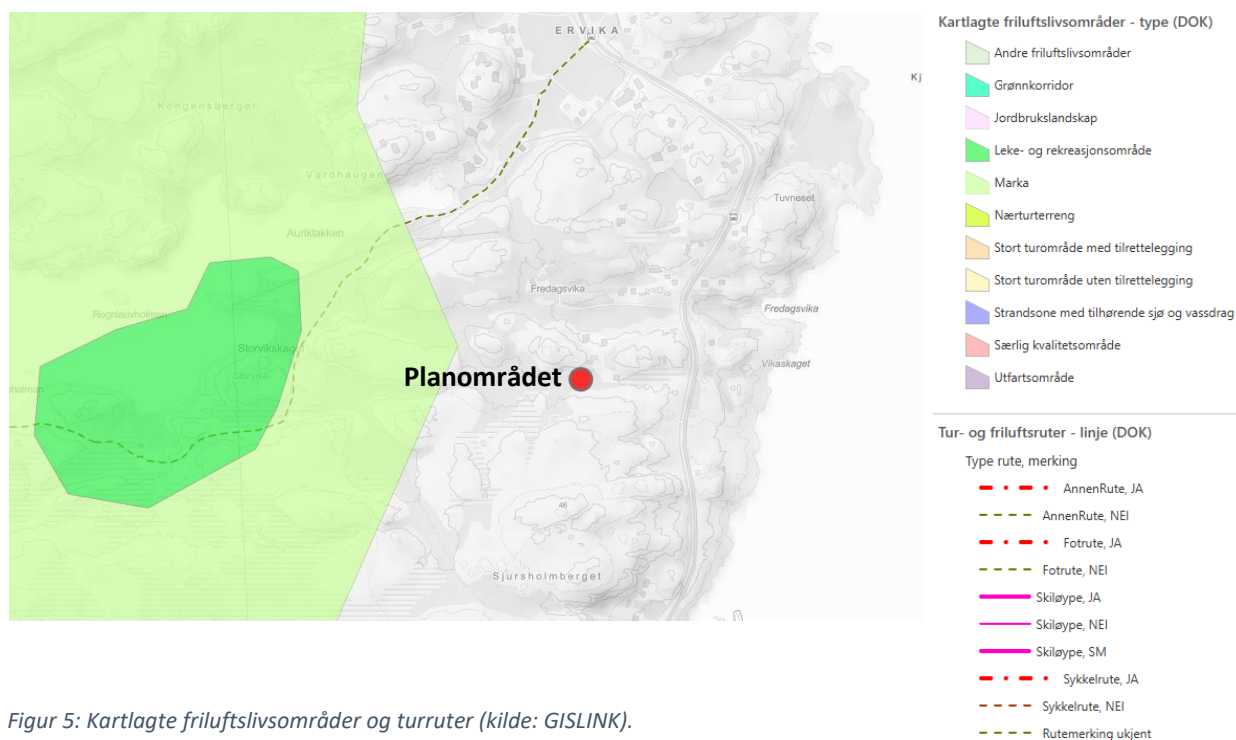
Planområdet ligger i utkanten av Ervika og ca. 1,5 kilometer nord for Sistranda.

Kommuneadministrasjonen med tilhørende servicetilbud ligger i Sistranda sentrum. Butikk, næring, kino med mere er godt representert i sentrumsområdet.

### 2.6.1 REKREASJON OG FRILUFTSLIV

Store deler av Frøya er kartlagt som friluftsområder. Vest for planområdet er det registrert et viktig friluftslivsområde i Ervikvannet med bade- og fiskemuligheter, se fig. 5.

Kartlagt informasjon gjennom treningsappen Strava viser at det er mye ferdsel i disse områdene. Tilknyttet dette er det registrert en tursti, som går langs en privat grusvei et stykke nord for planområdet. Det er ikke opparbeidet ruter innenfor planområdet, som gir tilgang til dette området eller til innlandsmarka på Frøya.



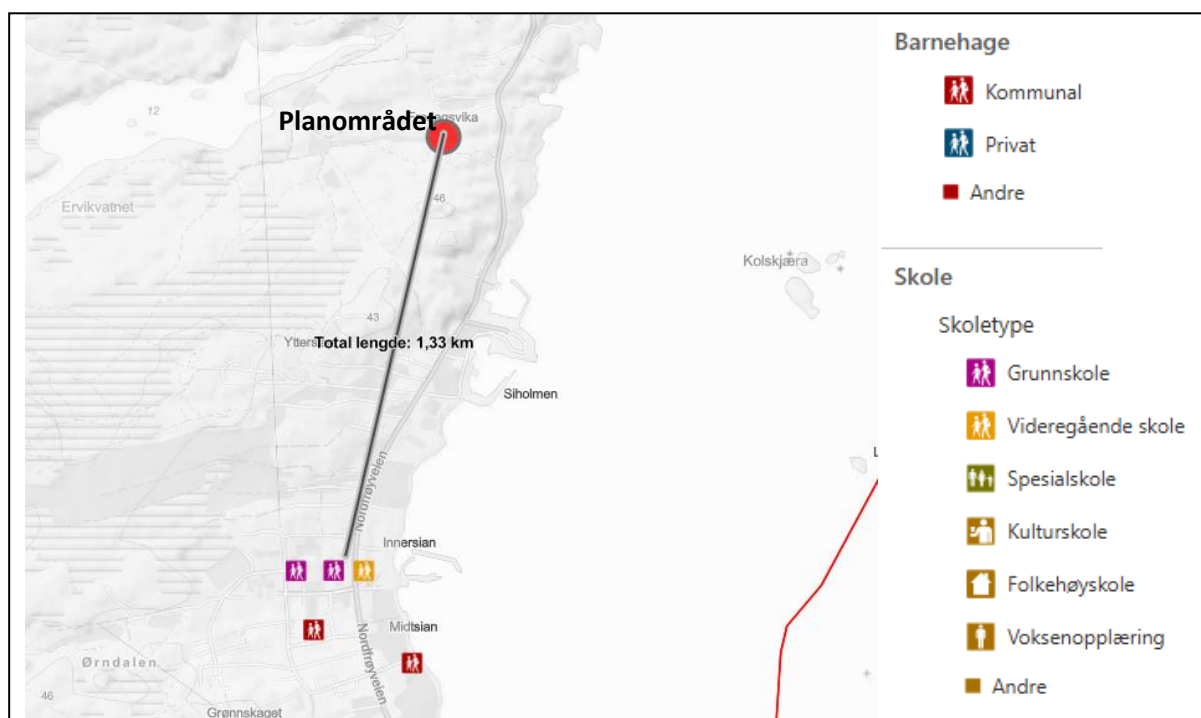
Figur 5: Kartlagte friluftslivsområder og turruter (kilde: GISLINK).

## 2.6.2 TJENESTER – UTDANNING, HELSE OG ANDRE

Busstoppet Fredagsvik ligger omtrent 350 m. øst for planområdet og er nærmeste bussholdeplass. Tre ruter betjener holdeplassen. Bussene går flere ganger om dagen. Frekvensen varierer for de enkelte rutene. Totalt er det ni avganger i løpet av dagen på hverdager og to avganger i helgene.

Nærmeste skole er Sistranda skole, Frøya ungdomsskole og Guri Kunna VGS som ligger ca. 1,3 km fra planområdet. Sistranda har et idrettsanlegg med storhall i sentrum. Sistranda barneskole og tre barnehager ligger sentralt i sentrum av Sistranda.

Det er ingen tegn til at barn og unge benytter seg av området. Arealformål og områdets beskaffenhet er ikke relevant for skole- og barnehager i området.



Figur 6: Sosial infrastruktur (Kilde: GISLINK).

### 3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

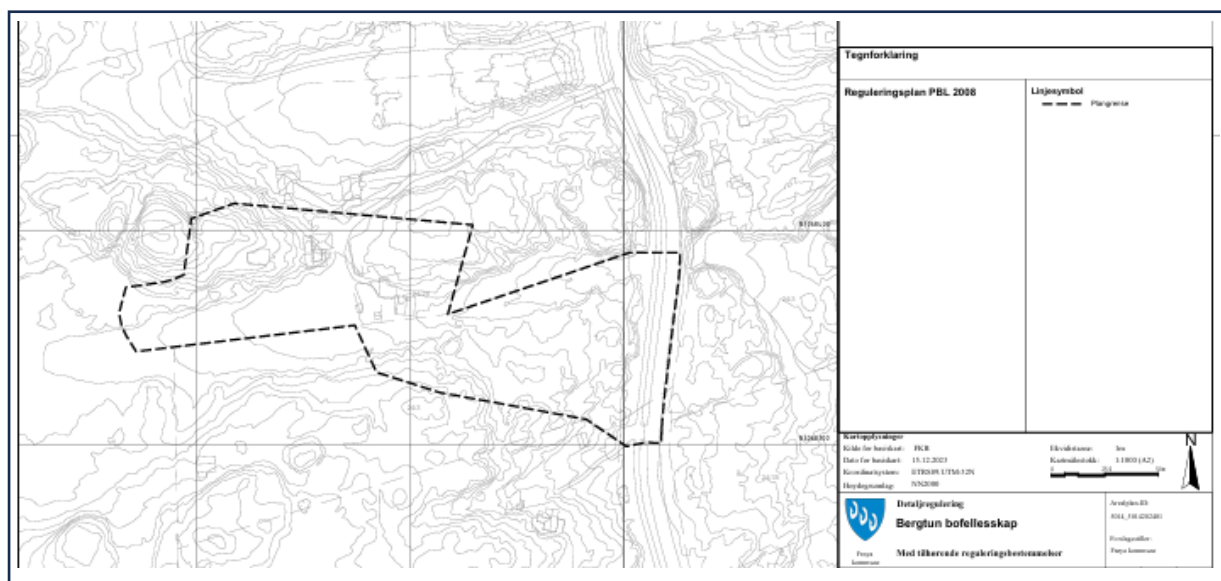
Planforslaget legger til rette for å etablere åtte ROP boliger på rekke med tilhørende behov knyttet til virksomheten. ROP-boligene grener ut fra et allerede eksisterende gårdstun, hvorav ett bygg skal gjenbrukes og ett skal rives. Bebyggelsen er organisert på rekke for å gi best mulig oversikt fra personalbasen.

Det vil bygges fire enkeltstående boliger, og to rekkehus med to boenheter. I tillegg er det behov for å bygge én akuttbolig, fellesareal med aktivitetsrom, personalrom, verksted og carport. Det er tiltenkt at bolig i nord, Nordfrøyveien 588, skal gjenbrukes med et nytt tilbygg og benyttes som fellesareal med personalrom. Bolig Nordfrøyveien 556 rives og erstattes med carport og verksted.

Det skal bygges en ny adkomst til fv.714 fra sørøst, som kobler seg til området. Det reguleres en internvei i øst-vestlig retning som adkomst til ROP-boligene. I enden av internveien etableres en vendehammer. Ny vei kobles til privat vei fra nord, via o\_V1, og er tilgjengelig til bruk av naboer i området, dvs. gnr./bnr. 24/1, Nordfrøyveien 560. Det blir ingen endring antall adkomster ut i fylkesveien og eksisterende adkomst til Nordfrøyveien 560 opprettholdes.

Areal til renovasjon lokaliseres til arealene ved verksted i sørøst. Området er flatt og oversiktlig. Renovasjonsbil tillates for gjennomkjøring.

Planområdet er innskrenket i forhold til varslet planområde.



Figur 7 Planområdets avgrensning.

#### 3.1 REGULERINGSFORMÅL

I løpet av planarbeidet er det vurdert to alternative løsninger på organisering av bebyggelsen innenfor planområdet:

En **kompakt løsning** hvor bebyggelsen plasseres i et tun, og en **langstrakt løsning** hvor bebyggelsen plasseres på rekke innenfor arealformålet i kommunedelplanen, B1.

De to alternativene ble avvist opp mot hensynet til natur og landbruk, hvor det kompakte alternativet medførte en større omdisponering av LNFR areal i KDP til bebyggelse enn den

langstrakte løsningen. Det er avholdt møte med Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune knyttet opp til denne problematikken. Forslaget som presenteres i planbeskrivelsen bygger på den langstrakte løsningen og har som formål å unngå unødvendig omdisponering av arealer avsatt til dyrka mark til andre formål, samt ta hensyn til naturmangfold.

Oversikt over arealformål som inngår i planområdet er:

| Arealtabell                          |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Formål i reguleringsplan             | Areal i dekar (daa) |
| Offentlig eller privat tjenesteyting | 2,91                |
| Kjøreveg                             | 2,30                |
| Gang- og sykkelveg                   | 0,27                |
| Annen veggrunn – grøntareal          | 3,07                |
| LNFR                                 | 7,30                |

- *Offentlig eller privat tjenesteyting (o\_T1-T2)*
  - Offentlig/privat tjenesteyting omfatter ROP-boliger, akuttbolig, fellesareal, personalrom, carport, verksted og bod.
  - I samråd med Statsforvalteren i Trøndelag er det vurdert til at formålet som er tiltenkt ikke faller innenfor boligformål ettersom det planlegges flere enheter og med et mer fast innslag av omsorgspersonell. I praksis innebærer tiltaket en etablering som hovedsakelig består av boliger, noe som er i tråd med formålet i gjeldende kommunedelplan.
- *Kjøreveg (KV)*
  - Kjøreveg, o\_KV1 er fylkesvei.
- *Veg (V)*
  - Det legges til rette for mulig gjennomkjøring av området for naboer og nødetater.
  - Kjøreveg, o\_V1 er primært for nødvendig tjenestetransport.
  - Kjøreveg, o\_V2 er primært for tilkomst til boligene.
- *Gang- og sykkelveg (GS)*
  - Det tillates kjøring på o-GS1 sørover for adkomst fram til eksisterende fritidsbolig.
- *Annen veggrunn – grøntareal (AVG)*
  - Annen veggrunn, o\_AVG skal fungere som areal til grøfter og snøopplag, samt til fylling og skjæring.
- *Landbruk, natur, og friluftsområde, samt reindrift (LNFR)*
  - Arealformålet skal samsvare med gjeldende formål i kommunedelplan for Sistranda. Innenfor bestemmelsesområdene åpnes det for mindre tilrettelegging knyttet til utearealer til boligene.

Planforslaget legger opp til at foreslått bebyggelse skal tilpasses omgivelsene gjennom volum, høyder, materialbruk, fargevalg og plassering i landskapet. Bygningsmassen vil bestå av småhus med en tilnærmet tilsvarende skala som eksisterende bebyggelse, og ivaretar på denne måten steds karakteren.

Reguleringsplanen tar sikte på å omregulere noe LNFR-areal til utbyggings- og samferdselsformål, samtidig som man tilbakefører boligareal (B1) til LNFR. Dette har som hensikt å begrense den samlede virkningen planforslaget har på LNFR områder, og bygger opp under prinsippene om arealnøytralitet. Ettersom deler av LNFR arealet er fulldyrka mark er det behov for jordflytting. Dette omtales i matjordplanen, som er vedlagt planforslaget.

Arealene ved carport, ny adkomstveg og deler av internvei er avsatt til LNFR. Dette området inngår i planen for å sikre tilstrekkelig atkomst til planområdet. For å ikke øke antall avkjørsler fra fylkesvegen, foreslås det at eksisterende avkjørsel til fritidsbolig Nordfrøyveien 542, legges ned. Nordfrøyveien 542 får adkomst fra den nye avkjørselen via eksisterende gang- og sykkelveg. Planforslaget foreslår en mindre utvidelse av gang og sykkelveg som følge av flyttet atkomst til Nordfrøyveien 542.

### **3.2 HENSYNSSONER**

Det er ingen vedtatt hensynssone innenfor planområdets avgrensning.

### **3.3 BEBYGGELSE**

#### **3.3.1 PLASSERING OG UTFORMING**

Planområdet ligger i et relativt kupert landskap. Eksisterende bygning i nord ligger klemmt mellom to små koller i øst- og vestlig retning. Boligen forlenges med påbygg, og blir en del av prosjektet. Bolig i øst rives og erstattes til verksted og carport.

Det legges til rette for små, enkle én etasjers boliger som gir relativt begrenset nær- og fjernvirkning på det flateste området av tomten. Husene står på rekke langs intern adkomstveg med sju meters avstand mellom byggene. Bebyggelsen er plassert slik at det vil være relativt godt synlig fra personalboligen i nord. Nord for enkeltboligene skal det bygges en akuttbolig, som har lett tilgang fra vegen. Eksisterende bygg (nr. 588) utvides med et tilbygg, som skal huse personell ved bofellesskapet og fellesareal. Bebyggelsen er, og vil fortsatt være i to etasjer. Mot naboeiendommen i sør settes byggegrensen til 2 m. I øvrige deler varierer byggegrensen mellom 2-4 m. Byggegrensen er satt for å gi noe fleksibilitet ved plassering av bebyggelsen, men samtidig sikre en struktur internt i planområdet.

Bebyggelsen vil i svært liten grad være synlig fra fylkesveien. Planen skal også tilrettelegge for felles uteareal for beboerne. Eksisterende terrasse beliggende ved eksisterende bolig i øst utbedres i tillegg til mindre utearealer ellers i området.

#### **3.3.2 TEKNISK – UTNYTTELSE OG HØYDER**

Kommunedelplanen angir at framtidig bebyggelse ikke skal overskride gesimshøyde på maksimum 7 m og mønehøyde på maksimum 10 m over gjennomsnittlig planert terreng. Foreslått bebyggelse overskrider ikke ovennevnte høydebegrensninger.

ROP-boligene foreslås med én etasje og boenheter på 55,2-57,2 m<sup>2</sup> BRA. Fellesrom/personalbase vil løses ved å gjenbruke et eksisterende boligbygg, med sambruk i et nytt bygg på to etasjer. Verksted og carport oppføres i én etasje.

### **3.4 UTEOPPHOLDSAREAL**

#### **3.4.1 BESKRIVELSE**

Det planlegges å bruke en eksisterende terrasse som uteoppholdsareal for brukerne av Bergtun bofellesskap. Dette blir hovedsamlingsplassen for brukerne. Det foreslås også felles uteoppholdsareal på nordvestsiden av carport, med muligheter for lekestativ, sittegrupper og plantekasser mm. Utearealene skal opparbeides for å tilfredsstille gjeldende krav til uterom for boligene.

Planområdet er omgitt av natur på alle kanter og har relativt god tilgang til større rekreasjonsområder, stinettverk i omkringliggende turområder.

#### **3.4.2 SOL/SKYGGEFORHOLD**

Solforholdene på tomten er meget gode, og alle boliger, samt uteromsarealer har godt med sol gjennom hele dagen. Planområdet har ingen problematikk rundt sol og skyggeforhold.

#### **3.4.3 KRIMINALITETSFØREBYGGING OG HELSE**

Planforslaget kan knyttes direkte opp mot kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027, og vil være med på å realisere kommunens mål om å skape inkluderende lokalsamfunn som fremmer psykisk og fysisk helse. ROP-boligene planlegges plassert i et rekreativt miljø, med god tilgang til naturlandskapet.

Det er ingen registrerte turruter som vil påvirkes direkte av planforslaget. Mellom planområdet og registrert viktig friluftslivsområde nordvest for området består landskapet primært av dyrka/dyrkbar mark, som begrenser muligheter for gjennomgangstrafikk i planområdet.

Fellesarealene vil ligge i tilknytning til boligene ved eksisterende boligbygg som transformeres. Dette skal fungere som møteplass for beboere og tilholdssted for personale. ROP-boligene vil være synlige fra felleshus/personalbasen og gir personalet oversikt over området.

### **3.5 SAMFERDSEL**

#### **3.5.1 VEG – ATKOMST OG TRAFIKKFORHOLD**

Eksisterende grusvei er smal, med slak sving på flere punkter langs strekningen. Det foreslåtte tiltaket vil kreve tilkomst for større kjøretøy, for blant annet tilbringertjenester og renovasjon. Eksisterende atkomst er i liten grad egnet til å håndtere dette. Ny trafikk inn til området vil primært bestå av ansatte, naboer og tjenestekjøretøy. Beboere vil ikke disponere bil.

Planforslaget innebærer å legge til rette for ny atkomst fra fv. 714 gjennom en 4,5 meter bred asfaltert vei. Veien planlegges som helårsvei og skal dimensjoneres for brøyting. Eksisterende adkomst til fritidsboligene Nordføyerveien 542 og 544 vil stenges, og ny adkomst vil etableres via eksisterende gang- og sykkelvei. Gang/sykkelvegen utvides til 3,5 meters asfaltert bredde.

Internt i området etableres en internvei (o\_V1) til ROP-boligene med en vendehammer for større kjøretøy i enden av vegen (o\_V3). Etablering av ny adkomst (o\_V1), vil kunne medføre skjæringer og

yllinger i terrenget for å sikre tilstrekkelig veistabilitet. Adkomstveien er plassert på en slik måte at inngrepene skal begrenses mest mulig med hensyn til inngrep i bergknausen og vegetasjon i området.

Ny internvei opprettholder tilgang til dyrka mark vest for planområdet.

---

### 3.5.2 MYKE TRAFIKANTER

Parallelt med Nordfrøyveien er det opparbeidet en gang- og sykkelvei. Denne går både nordover til Dyrvik og sørover til Sistranda. Gang- og sykkelvegen endres ikke vesentlig etter oppgradert avkjørsel. I området med biltrafikk til fritidsboliger Nordfrøyveien 542 og 544 er strekningen utvidet noe med hensyn til å ivareta begrenset biltrafikk til fritidsboligene. Skoleveg ansees som tilfredsstillende. Trafikksikkerheten for myke trafikanter ivaretas.

---

### 3.5.3 PARKERING

Planområdet har parkering knyttet til fellesbygg i nord og til garasjeanlegg og verksted i sørøst, totalt 8 p-plasser inkludert parkering i carport. Ansatte kan benytte parkering både i nord og sør i innenfor planområdets, felt o\_T1, samt o\_T3.

Brukerne av tunet vil i utgangspunktet ikke disponere egen bil, og tilgjengelighet for gange og sykkel blir derfor 1-2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Det legges det opp til flere sykkelparkeringsplasser.

---

### 3.5.4 KOLLEKTIVTILBUD

Dagens kollektivtilbud opprettholdes.

---

### 3.5.6 VARELEVERING OG ATKOMST FOR STORE KJØRETØY

Det blir tilgang for varelevering og atkomst for store kjøretøy via ny adkomstvei fra sør-øst med ny vendehammer i enden av intern vei, o\_V2. Ny adkomstveg er dimensjonert for større kjøretøy.

## 3.6 VANNFORSYNING- OG AVLØP

Overvann planlegges ført til eksisterende bekk i øst via kulvert under fylkesveien. Spillvann skal håndteres med et minirenseanlegg med utslippsledning som føres til sjø. Ledningstrase vil følge adkomstveg ned til fylkesvegen, og videre i egnet trase til sjø.

## 3.7 SLOKKEVANNSKAP

Dimensjonerende slokkevannskapasitet for planlagt bebyggelse vil være 20 l/s, da dette defineres som småhusbebyggelse.

Kapasitet på kommunalt vannforsyningssystem er ikke kjent, og en kan ikke konkludere med at dette er mulig. Men situasjon og brannberedskap vil være uendret fra dagens situasjon.

Planområdet vil være tilstrekkelig dekket opp av planlagte slokkevannsuttak ut fra krav til avstander angitt fra Frøya kommune (vedlegg VA-notat).

### **3.8 MILJØ**

#### **3.8.1 ENERGI OG KLIMA**

Materialbruken i prosjektet er tre. Ett av byggene vil gjenbrukes, noe som er med på å redusere klimetrykket til prosjektet.

Samordnet areal- og transportbruk er lagt til grunn når det foreslås utbygging mtp. energi- og klimakonsekvenser. Dette innebærer å legge bebyggelsen i tilknytning til eksisterende infrastruktur slik at transportbehovet og bilavhengigheten reduseres.

Planforslaget har god tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveg og ligger i gangavstand til både Sistranda og Ervika. Det er også gangavstand til bussholdeplass.

#### **3.8.2 RENOVASJON**

Adkomstveg vil etableres med tilstrekkelig vegbredde for renovasjonskjøretøy. Det vil etableres avfallsløsning som vist i prinsipiell utomhusplan. Renovasjonsareal er lokalisert ved verksted, langs vegen og mellom akuttbolig og personalbase øst for kjøreveg, o\_V1.

#### **3.8.3 MASSEBALANSE OG FORURENSET GRUNN**

Massedisponering er vurdert på et overordnet nivå, da detaljert masseplanlegging vil bli gjennomført og vurdert ytterligere i forbindelse med byggesøknad og teknisk prosjektering. Det legges opp til å gjenbruk av masser så langt det er mulig innenfor planområdet. Masser som eventuelt må kjøres bort vil bli kjørt til godkjente deponier etter forurensingsloven §29.

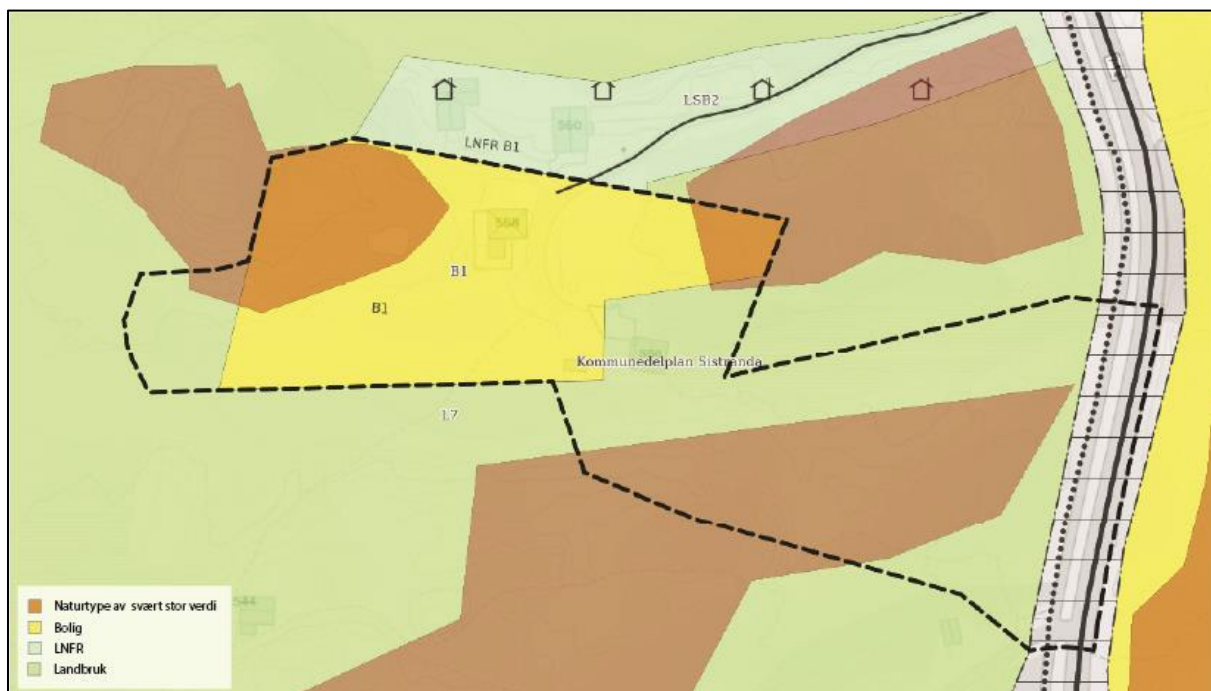
Ut fra beliggenhet og kjennskap til området gjennom geoteknisk vurderinger vurderes risikoen for grunnforurensning som svært lav. Eventuelle uforutsette funn ved graving vil håndteres i tråd med forurensningsforskriften kapittel 2. Det vises til vedlegg som følger planforslaget.

#### **3.8.4 KRAFTFORSYNING**

Eksisterende ledningsnett kan benyttes, men må oppgraderes for å ivareta 60 kW. Det er ikke behov for etablering av netstasjon innenfor planområdet. Avstandskrav til luftkabler forutsettes ivaretatt.

### **3.9 NATURMANGFOLD OG LANDBRUK – PÅVIRKNING**

Planforslaget foreslår å omdisponere areal vist som boligformål B1 og LNFR i KDP. Ubenyttet boligareal skal tilbakeføres til LNFR. Noe LNFR formål må omdisponeres til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for å legge til rette for ny adkomst til området.



Figur 8: Overlapp mellom forekomst av viktige naturtyper og boligformål i planområdet (kilde: GISLINK).

Etablering av ny adkomstvei (o\_V1) vil berøre randsonen av en større kystlyngheiforekomst i sørøstenden av planområdet. I dette øyemed har det blitt foretatt en kartlegging av naturmangfold av Natur og samfunn (vedlegg Naturmangfold) som undersøker tiltakets påvirkning på kystlynghei og truede fuglearter. I notatet er det avdekket at berørt kystlynghei har moderat lokalitetskvalitet som følge av moderat tilstand og lite naturmangfold. Dette skyldes at det ikke har vært driftet over tid som har ført til økende gjengroing.

Vegetasjonen i området er gunstig for stær (NT), grønnfink (VU) og Storspove. Det er i reguleringsbestemmelsene sikret at det ikke skal forekomme anleggsvirksomhet i hekkeperiodene til fuglearter i området.

Det er utarbeidet supplerende kartlegging med tilhørende rapport for fuglearten Storspove. Behovet har framkommet i prosessen og rapport med avbøtende tiltak vil følge planforslaget.

Det er gjennomført kartlegging av hubro hvor det ble konkludert med at det ikke var relevant for planforslaget. Planområdet berører ikke leve,- og hekkeområder hubro.

### Anleggstrafikk

I rapporten fra Natur og samfunn ble det konkludert med at anlegging av ny adkomstveg ikke ville være utfordrende for naturmangfoldet. For å sikre naturmangfoldet i planområdet bør fremmede arter fjernes, herunder sitkagran og bergfuru, og det bør etableres ny stedegen buskvegetasjon og kvisthauger.

### Jordvernet – matjordplan

ROP-boligene foreslås etablert på fulldyrka mark, som krever omplassering av matjord. Jordvernet er innskjerpet gjennom jordvernstrategien (2023) og SPR for arealbruk og mobilitet (2025), for å begrense nedbygging av matjord. Dette forutsetter en grundig vurdering av hvordan matjorda kan

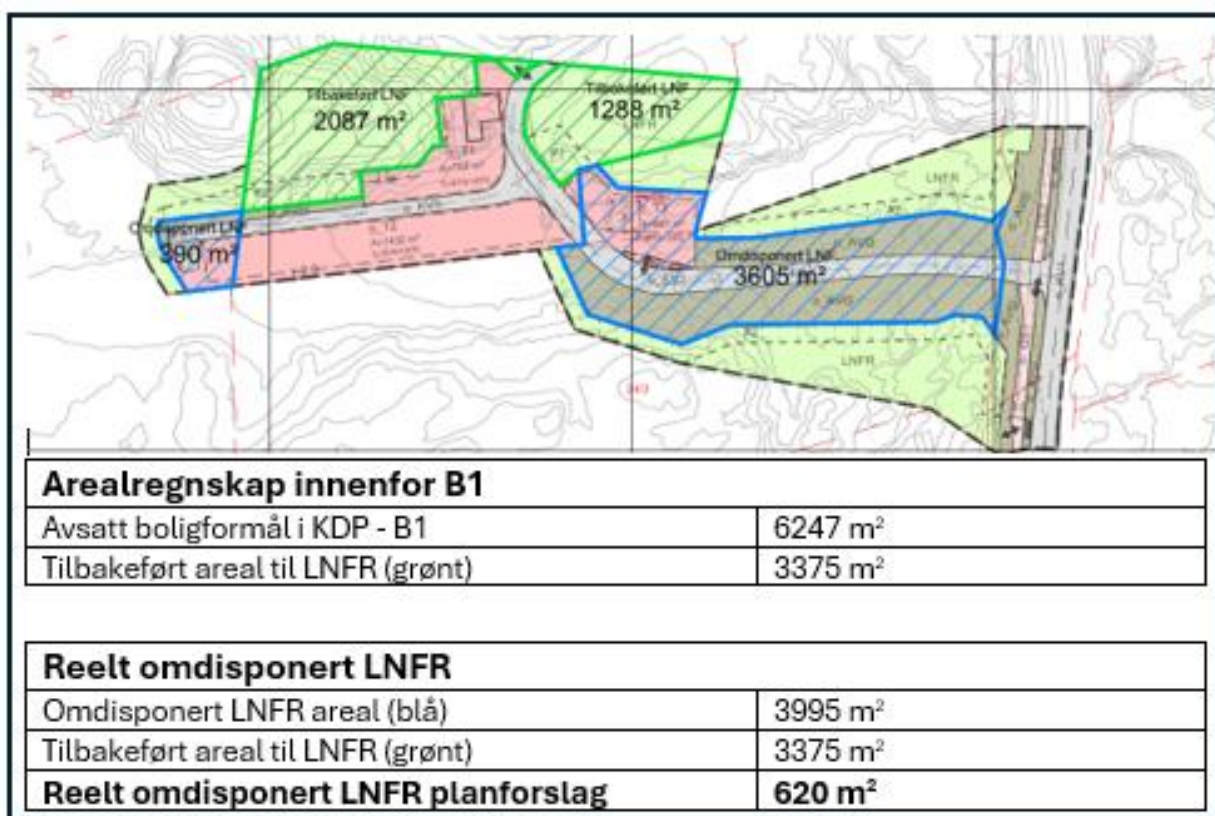
ivaretas for fremtidig bruk, selv ved arealbruksendring. En jordforbedring på tilgrensende områder er svært positivt for jordvernet og innebærer at jordstruktur ikke går tapt.

Selberg har utarbeidet en matjordplan som gir en grundig beskrivelse av det berørte arealet, og hvordan dette skal løses i det videre planarbeidet. Matjordplanen er godkjent av landbruksmyndigheten i Frøya kommune, og følger som vedlegg i planforslaget. Planen er juridisk bindende gjennom planbestemmelsene.

#### **Arealnøytralitet - Arealregnskap**

Planen tar sikte på å oppnå mest mulig arealnøytralitet ved å tilbakeføre areal som ikke benyttes til ROP- bolig, og som er avsatt til boligbebyggelse i B1 i KDP, til LNFR, se figur 8. Areal som er avsatt til boligformål er på 6247 m<sup>2</sup>.

Over halvparten av arealer som er avsatt til boligformål (B1) i kommunedelplan for Sistranda, er foreslått tilbakeført til LNFR. Arealregnskapet innebærer en omdisponering av LNFR formål på 620 m<sup>2</sup> til samfunnsnyttig formål (ROP-boliger).



Figur 9 Arealregnskap - bolig og LNFR.

### 3.10 RISIKO OG SÅRBARHET – VURDERING OG AVBØTENDE TILTAK

#### 3.10.1 IDENTIFISERTE UØNSKEDE HENDELSER

Det er laget en risiko- og sårbarhetsanalyse som eget vedlegg til planen. Malen er basert på veiledning fra DBS.

Analysen viser at det er registrert noen uønskede hendelser innenfor planområdet eller som følge av tiltaket. Det er en hendelse registrert i rød risikosone, og seks hendelser registrert i gul risikosone. Med foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes imidlertid risikoen redusert til akseptabelt nivå. Oppsummering av identifiserte uønskede hendelser er vist i tabellen under.

Tabell 1 Identifiserte uønskede hendelser. Utdrag fra ROS-analyse.

| Nr. | Uønskede hendelser |
|-----|--------------------|
| 1.  | Masseras/skred     |
| 10. | Radongass          |
| 11. | Sterk vind         |
| 19. | Skog- og lyngbrann |
| 45. | Trafikkulykker     |

#### 3.10.2 RISIKO FOR LIV OG HELSE

Oppsummering for risiko for liv og helse. Nummer som er strøket over viser aktuelle hendelser der risiko- og sårbarhetssituasjonen vurderes redusert som følge av avbøtende tiltak. Nummer i fet skrift viser ny plassering i risiko- og sårbarhetskategori.

Tabell 2. Oppsummering risiko for liv og helse

| Samsynlighet | Konsekvenser       |           |                    |           |
|--------------|--------------------|-----------|--------------------|-----------|
|              |                    | Små       | Middels            | Store     |
|              | Høy (> 10 %)       |           |                    |           |
|              | Middels (1 – 10 %) | <b>10</b> | <del>10</del> , 11 | <b>45</b> |
|              | Lav (< 1 %)        |           | 1, 19              | <b>45</b> |

#### 3.10.3 RISIKO FOR STABILITET

Oppsummering for risiko for stabilitet. Nummer som er strøket over viser aktuelle hendelser der risiko- og sårbarhetssituasjonen vurderes redusert som følge av avbøtende tiltak. Nummer i fet skrift viser ny plassering i risiko- og sårbarhetskategori.

Tabell 3. Oppsummering risiko for stabilitet

| Sannsynlighet | Konsekvenser       |        |         |       |
|---------------|--------------------|--------|---------|-------|
|               |                    | Små    | Middels | Store |
|               | Høy (> 10 %)       |        |         |       |
|               | Middels (1 – 10 %) | 11, 45 |         |       |
|               | Lav (< 1 %)        | 1, 45  | 19      |       |

### 3.10.4 RISIKO FOR MATERIELLE VERDIER

Oppsummering for risiko for materielle verdier. Nummer som er strøket over viser aktuelle hendelser der risiko- og sårbarhetssituasjonen vurderes redusert som følge av avbøtende tiltak. Nummer i fet skrift viser ny plassering i risiko- og sårbarhetskategori.

Tabell 4. Oppsummering for materielle verdier

| Sannsynlighet | Konsekvenser       |     |         |       |
|---------------|--------------------|-----|---------|-------|
|               |                    | Små | Middels | Store |
|               | Høy (> 10 %)       |     |         |       |
|               | Middels (1 – 10 %) | 45  | 11      |       |
|               | Lav (< 1 %)        | 45  | 1       | 19    |

### 3.11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Planbestemmelsene følger i sin helhet planforslaget. I bestemmelsene stilles rekkefølgekrav knyttet til tekniske krav (veg, vann og avløp), matjordplan, utforming av uteområder og generell opparbeidelse av bebyggelsen innenfor planområdet.

## 4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 ble det varslet om igangsatt planarbeid for deler av følgende eiendommer i Frøya kommune: Gnr/bnr. 24/3, 10, 25 og gnr./bnr. 1714/13. Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt til naboer, grunneiere, offentlige og private instanser 28.06.2024 og annonsert i avisa Hitra-Frøya. Det er gjennomført oppstartsmøte 01.02.2024. Planavgrensningen er endret siden innsending av planinitiativet etter dialog rundt adkomstforhold.

Det ble mottatt sju merknader. Kommentarer er oppsummert i en merknadsmatrise. Matrisen følger planforslaget som eget vedlegg. Høringsinnspillene omfatter hovedsakelig trafikkavvikling, ivaretagelse av naturmangfold, avbøtende tiltak, støy, arkeologi, VVA og renovasjon. Det er utført supplerende kartlegging av Storspøve som et resultat av orientering om ny kunnskap om fugl i området. Ovennevnte forhold er implementert i optimaliseringen av planforslaget.

Det har vært gjennomført aktiv involvering med Tjenesten i Frøya kommune som er ansvarlig for tilrettelegging i utforming ROP-boliger, og medvirkning har spilt en sentral rolle i planleggingen. Brukerne er involvert gjennom Tjenesten i kommunen.

Planinitiativet redegjør for betraktninger rundt krav til utredning etter KU-forskriften. Det er argumentert for at tiltaket er av en slik karakter og omfang, at konsekvensutredning med planprogram kan fritas, men at berørte tema må utredes spesielt. Det vises til nærmere beskrivelse

som gjelder dette i planinitiativ for reguleringsplanen. Det følger egne utredninger knyttet til naturmangfold, dyrka mark, geoteknikk, veg og trafikk til planforslaget.

Frøya kommune har i oppstartsmøte datert 31.01.2024 avgjort at planen ikke faller inn under krav om konsekvensutredning, men forutsetter temautredninger knyttet til ovennevnte.

Trøndelag fylkeskommune og Statsforvalteren i Trøndelag har bemerket i møte datert 12.06.2024 at det fritas for utredninger etter KU-forskriften forutsatt at sentrale tema belyses spesielt.

Temautredninger følger som vedlegg.

Det har vært dialog med Trøndelag fylkeskommune, Statsforvalteren i Trøndelag, ReMidt, landbruksavdelingen i Frøya kommune og eksterne rådgivere for å sikre optimalisering av planforslaget og tverrfaglige avveininger mellom ulike fag. Møtene har vært viktige knyttet opp mot helhetsvurdering av adkomstforholdene.

Det er avholdt særmøter med Statsforvalteren og fylkeskommunen vedrørende planprosessen, vurdering av ulike lokasjoner, alternativer i konsept, lokasjon (egnethet) Bergtun bofellesskap i Fredagsvika, samt forhold knyttet til naturmangfold, landbruk, grunnforhold, adkomst og egnethet på tomten. I temautredninger er det utført nødvendig kartlegging for å sikre et godt beslutningsgrunnlag. Temautredninger, dialog med offentlige myndigheter og ulike fagansvarlige er lagt til grunn for valgt konsept.

## 5 KONSEKVENsutREDNING

Forskrift om konsekvensutredninger angir hvilke type planer og tiltak som krever konsekvensutredning.

I § 6 angis hvilke planer som alltid skal ha planprogram og konsekvensutredning. Disse er listet opp uttømmende i vedlegg I. Planlagt tiltak faller ikke innunder tiltakslisten i vedlegg I.

I § 8 angis hvilke planer som skal vurderes nærmere og konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Slike planer er unntatt fra krav om planprogram. Disse tiltakene er listet opp i vedlegg II. Planlagt tiltak anses ikke å falle innunder noen av punktene i vedlegg II.

På bakgrunn av dette konkluderer plankonsulent med at planen er fritatt for krav om konsekvensutredning, jf. § 8. Dette er avklart i oppstartsmøte 23.09.2025 med Frøya kommune at tiltak ikke utløser krav til konsekvensutredning og planprogram.

## 6 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Planforslaget vil bidra til å skape plass i samfunnet for personer med rus- og psykiske plager. Etablering av ROP-boliger bygger på kommunens ambisjoner som definert i kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027, og er et virkemiddel for å styrke folkehelsen på Frøya.

Hubro-kartleggingen konkluderer med at det ikke er en relevant problemstilling for planforslaget.

Naturmangfold knyttet til dyrkbar myr, kystlynghei og dyrka mark påvirkes av planforslaget. Tilbakeføring av areal fra boligformål til LNFR vil føre til at naturtypelokalitetene Dørvikan 1 og 2 ikke blir nedbygd, men inngår i LNFR-areal i stedet for boligformål. Dette gjør at de i stor grad opprettholder sin opprinnelige avgrensning.

Adkomstareal til området vil påvirke en del av naturtypelokaliteten Sjursholmberget. Det er avholdt tverrfaglig arbeidsmøte der trasé for adkomst til området ble diskutert. Det ble enighet om plassering av denne med tanke på konsekvenser for fuglearter og kystlynghei. Sjursholmberget har, ifølge Miljødirektoratets faktaark, moderat kvalitet og moderat tilstand. Tiltak inngår i randsonen av denne store lokaliteten (81 daa), -noe som gjør at området ikke vil bli fragmentert. Påvirkningsgraden vil derfor være begrenset.

Den største trusselen for kystlynghei er gjengroing. Det er derfor viktig å skjøtte område med sving/brenning og beiting for å opprettholde områdene. Arealinngrep anses som en mindre trussel enn manglende skjøtsel.



Figur 10. Kart som viser hvordan planforslaget påvirker kystlyngheilokalitetene. Stiplet linje viser plangrense, mens blå linjer viser formålsgrensene (gislink.no).

Det er skissert avbøtende tiltak i rapport «Naturmangfold - Bergtun bofellesskap på Frøya» (vedlegg). Tiltakene omfatter fjerning av sitkagran og bergfuru, revevegetering av stedege masser og lyngmatter.

For å hindre utbredelse av Landøyde, stilles det krav til at flytting av matjord skal foregå i nærheten til eksisterende dyrka mark.

I løpet av prosessen har det kommet fram nye funn knyttet til arts mangfoldet på fuglearter. Det har framkommet flere hekkelokaliteter av Storspove nær opp til planområdet, og delvis innenfor planområdet som er registrert i artdatabasen. Det er følgelig utarbeidet en supplerende kartlegging av fugl (med fokus på Storspove) og utarbeidet rapport. Avbøtende tiltak er skissert i rapporten.

Planforslaget har begrenset negativ virkning ift. grunnforhold på området, dvs. VA og fundamentering. Det er gjort undersøkelser av både dyr og naturtyper for å utarbeide et tiltak som påvirker dagens situasjon minst mulig. Prosjektering av ny adkomstveg har hensyntatt ovennevnte.

Fylkesvei 714 er i fylkeskommunes delstrategi veg, definert som regional hovedveg klasse B, hvor fylkeskommunen har en svært restriktiv holdning til etablering av nye avkjørsler. Fylkesveien danner sammen med andre veier et ringveissystem rundt store deler av øya, og følger kysten i hovedtrekk. Fv. 714 har en ÅDT på 4000 forbi planområdet, med en stor andel langtransport kjøretøy på 19 %. Det har forekommet ulykker på fylkesveien. Disse er registrert for 15 år siden eller tidligere. De fleste ulykkene dreier seg om utforkjøringer.

I planforslaget blir det ingen endring av antall avkjørsel ut i fylkesveien. Eksisterende avkjørsel til Nordfrøyveien 542 og 544 kobles sammen med ny adkomst til planområdet. Avkjørselen oppgraderes, siktlinjer sikres og gang- og sykkelveg utvides i strekningen fra avkjørsel og sørover til ovennevnte fritidsboligene i sør. Trafikksikkerheten for myke trafikanter ivaretas.

Frøya kommune vil følge opp skisserte avbøtende tiltak slik at Naturmangfoldsloven §§ 11 og 12 kan oppfylles.

#### **6.10 JURIDISKE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN**

Planen tar sikte på å etablere en kommunal tjeneste, og Frøya kommune må derfor bekoste tiltaket. Det vil bli nødvendig med erverv av privat eiendom.

#### **6.11 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER**

Som følge av tiltaket vil fulldyrka mark bli omdisponert til bebygd areal. Disse områdene er i hovedsak tiltenkt ny bebyggelse i planen. Samtidig er arealet fragmentert av det kupert terrenget og har begrenset driftsmulighet. Det er utarbeidet en matjordplan datert 23.03.2026 som følger planforslaget. Planen har til hensikt å sikre at omdisponert matjord vil ivaretas til fremtidig bruk og er et jordforbedringstiltak. Dokumentet er juridisk bindende gjennom planbestemmelsene og følger planforslaget som eget vedlegg.

Tilgjengelighet til landbruksarealet vest for planområdet vil styrkes som følge av ny veg.

#### **6.12 KONSEKVENSER FOR NABOER**

Det er få tilgrensende eiendommer og naboer utover en bolig med tilhørende låve nord for planområdet (Nordfrøyveien 560), og to fritidsbolig sør for planområdet (Nordfrøyveien 542 og 544).

Naboer påvirkes i svært liten grad når det gjelder utsikt, innsyn, eller solforhold. Bebyggelsen organiseres innenfor areal avsatt til boligformål, B1, og plasseres i landskapet, skjermet fra omkringliggende bebyggelse, og holdes lavt i terrenget. Tiltaket vil ikke påvirke solforholdene på omkringliggende eiendommer.

Planen vil medføre erverv av privat eiendom.

### **6.13 BARN OG UNGES INTERESSER**

Planen legger til rette for etablering av ROP-boliger, og vil derfor ikke føre til økt belastning på omkringliggende skoler/barnehager. Prosjektet beslaglegger ikke arealer som er av barns interesse og det antas ikke at barn og unge ferdes i området. Det legges til rette for mindre lekeareal tilknyttet boligene.

### **6.14 INTERESSEKONFLIKTER**

Fredagsvika er et egnet område for ROP-boliger ettersom det fortsatt ligger i gangavstand til Sistranda, noe som reduserer bilavhengighet for beboere og personell. Planområdet ligger tett opp mot naturen, noe som gir en lav terskel for å benytte marka. Nærliggende områder er kartlagt som viktige friluftsområder, men planen anses ikke å ha påvirkning på disse. Tiltaket vil styrke universell tilgjengelighet ved bedre opparbeidede forbindelser og uteoppholdsareal. Bygningsmassen vil utformes i tråd med gjeldende krav.

Det vil kunne oppfattes interessekonflikter til etablering av ROP-boliger og lignende sosiale tjenester. I prosessen har det vært uttalt bekymring mot etablering av et slikt tiltak i Frøya kommune, særlig mtp. plassering og frykt for negative ringvirkninger. Planområdet ligger relativt usjenert og er skjermet i terrenget, og gir lav interessekonflikt i forhold til et sentrumsnært område.

### **6.15 SAMLET VURDERING**

Planforslaget er i tråd med overordnet plan, og vil ha stor samfunnsnytte gjennom å bidra til å oppfylle Frøya kommunes samfunns mål samt bidra til økt sosial bærekraft. Det er ikke vesentlige konsekvenser for støy, luftkvalitet eller for naturmangfold. Konsekvensene, som er nevnt i planbeskrivelsen tilknyttet landbruksinteresser og naturinteresser, anses som små og løsbare gjennom de tiltakene som er nevnt i planbeskrivelsen og sikret i bestemmelsene. Avbøtende tiltak er skissert, se rapport vedlegg 8 Naturmangfold og vedlegg 13 Supplerende kartlegging av fugl (med fokus på Storspove).

Det har vært gjennomført aktiv brukerinvolvering med tjenesten for tilrettelegging og utforming av tiltaket, og medvirkning har spilt en sentral rolle i planleggingen. Boligene vil være av høy kvalitet, og samsvarer med overordnede planretningslinjer for gode boliger og fellesområder. Samlet sett vurderes konsekvensene som små sammenlignet med samfunnsnyttene tiltaket medbringer.

|            |                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------|
| Vedlegg 1  | ROS-analyse                                              |
| Vedlegg 2  | Anmodning om oppstartsmøte – varsel om planoppstart      |
| Vedlegg 3  | Innkomne merknader og merknadsmatrise                    |
| Vedlegg 4  | Illustrasjonshefte                                       |
| Vedlegg 5  | Notat Vann og avløp med VA-plan                          |
| Vedlegg 6  | Notat VEG                                                |
| Vedlegg 7  | Notat Støy og støv                                       |
| Vedlegg 8  | Notat Naturmangfold                                      |
| Vedlegg 9  | Notat Kartlegging Hubro                                  |
| Vedlegg 10 | Notat Matjordplan                                        |
| Vedlegg 11 | Notat Geoteknisk                                         |
| Vedlegg 12 | Notat Massedisponering og grunnforurensing               |
| Vedlegg 13 | Supplerende kartlegging av fugl (med fokus på Storspove) |