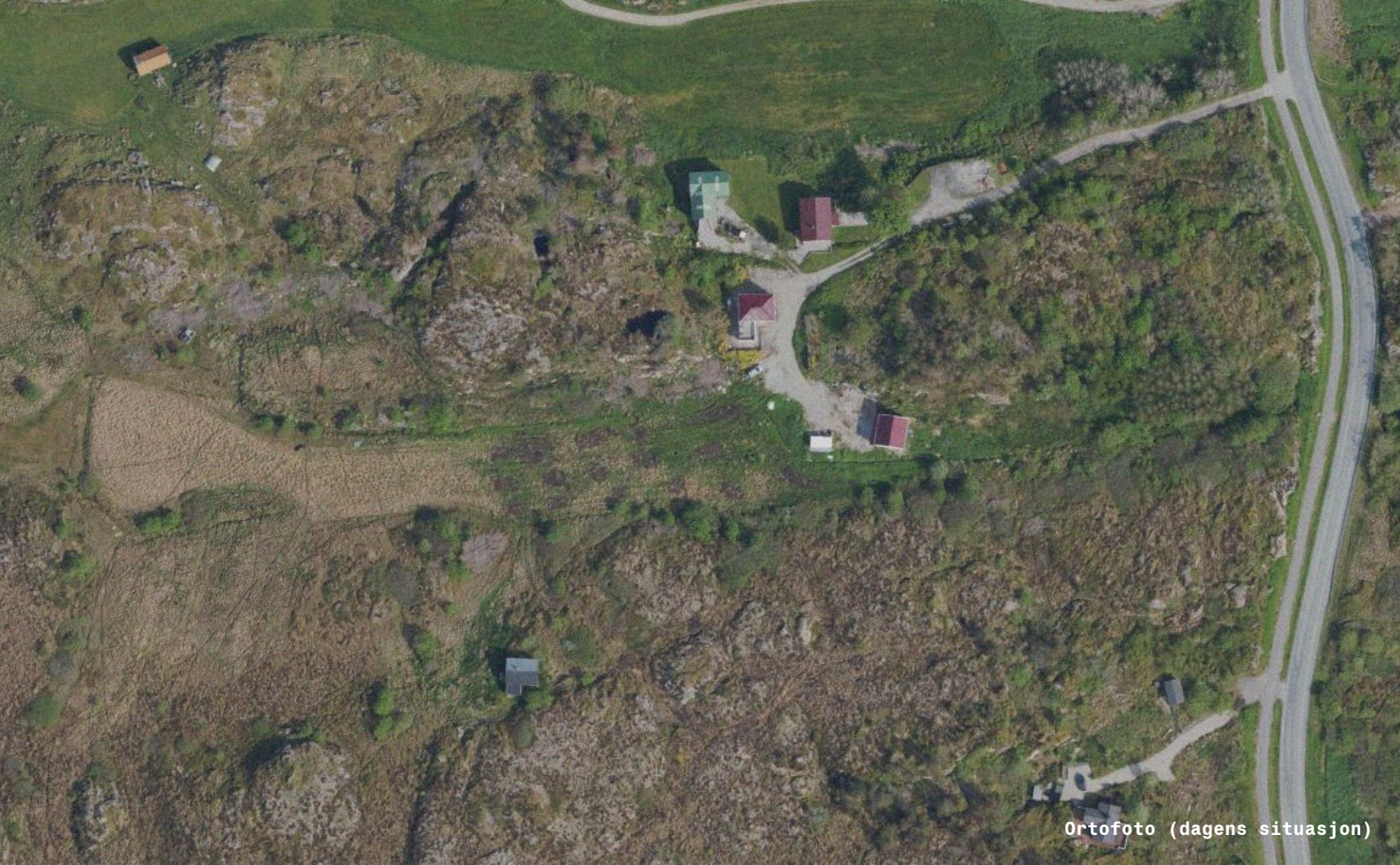




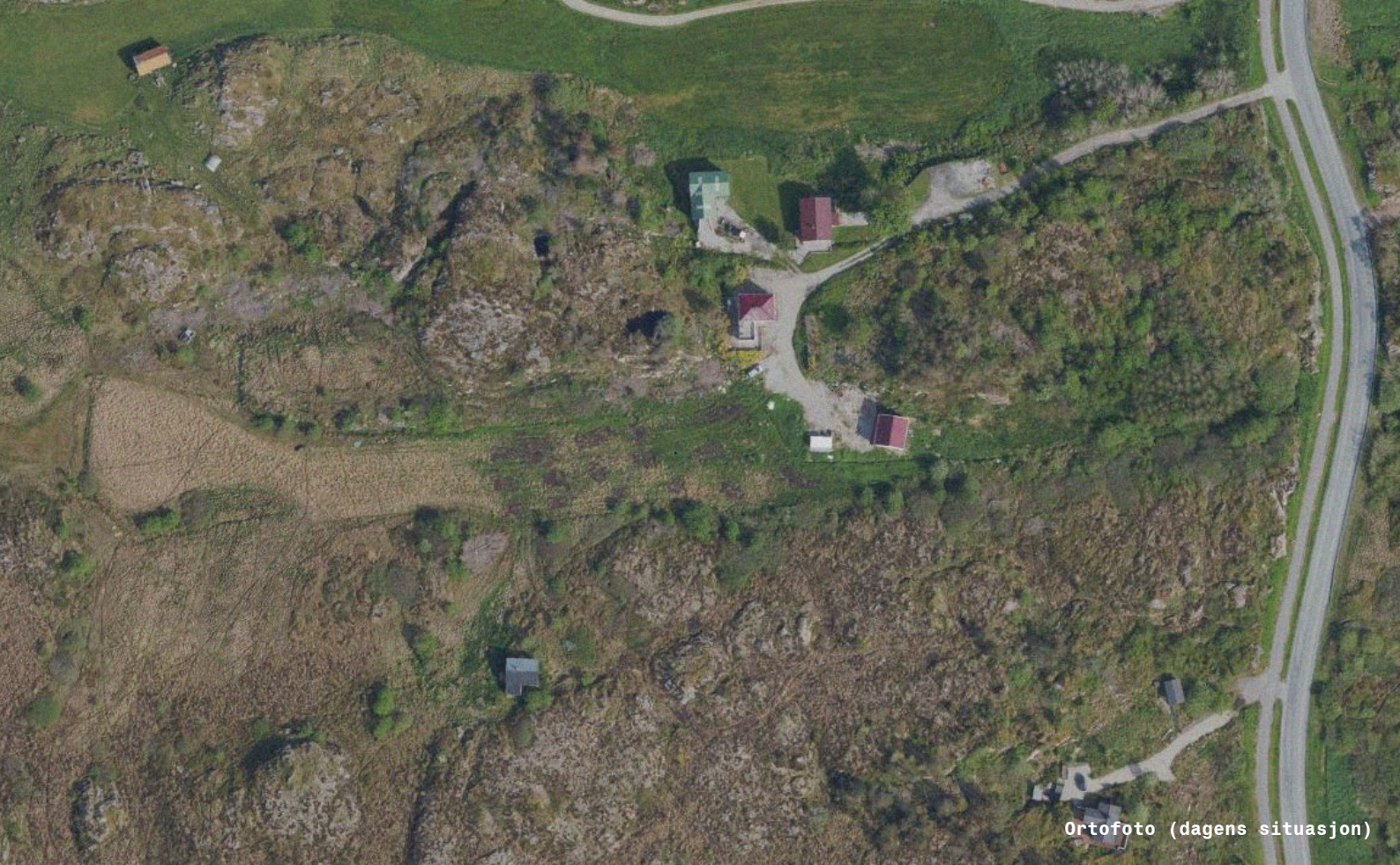
Anmodning om oppstartsmøte

Fredagsvika - Bergtun bofellesskap

19.03.2026



SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap



Innhold

Anmodnign om oppstartsmøte	3-13
Kunngjøringsannonse	14
Referat Oppstartsmøte	15-26
Plangrense	27



ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE FOR Detaljregulering for Bergtun bofellesskap

1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSNINGER

1.1 INNLEDENDE

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan i Fredagsvika i Frøya kommune. Planen skal åpne for etablering av et bofellesskap (Bergtun bofellesskap), som skal huse personer med rus- og psykiske lidelser.

NØKKELOPPLYSNINGER

Gårds- og bruksnummer:	24/3, 24/10, 24/25, 1714/13		
Plannavn:	Detaljregulering for Bergtun bofellesskap		
Forslagsstiller:	Frøya kommune	Plankonsulent:	Selberg Arkitekter AS
Plantype:	Detaljregulering	Tiltakshaver:	Frøya kommune
Sentrale grunneiere:			
Planens hovedformål:	Boligformål	Planområdets størrelse:	Ca. 24,9 daa
Grad av utnytting:		Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	8-10 boliger
Problemstillinger:	Etablering av et bofellesskap delvis innenfor areal avsatt til LNFR og boligformål B1 i KDP Frøya kommune. Problemstillinger; Dyrka mark, kystlynghei, myr, adkomst til Fv714.		
		Konsekvensutredningsplikt:	Tiltaket utløser konsekvensutredning etter vedlegg I nr. 2. Det er i hovedtrekk veg-adkomsten, som er i strid med overordnet plan. KU vurderes erstattet med fylldig utredning på aktuelle tema.

1.2 INFORMASJON OM FORSLAGSSTILLER OG PLANKONSULENT

Forslagsstiller:			
Navn:	Frøya kommune	Telefon:	72 46 32 00
E-post:	postmottak@froya.kommune.no	Adresse:	Rådhusgata 25, 7260 Sistranda

Hjemmelshaver(e)			
Navn:		Telefon:	
E-post:		Adresse:	

Plankonsulent			
Navn:	Selberg Arkitekter AS	Telefon:	731 88 000
E-post:	post@selberg.no	Adresse:	Sluppenvegen 17B, 7037 Trondheim

2. INFORMASJON OM PLANINITIATIVET

2.1 FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å etablere bofellesskap med personalbase. Tiltaket skal åpne for 8-10 enheter. Bebyggelsen organiseres rundt et tun/i rekke, med felles verksted og aktivitetsrom, samt arealer til personalrom.

Det ligger et gårdstun med en bolig og låve like nord for planområdet. Det er tiltenkt at eksisterende bygningene innenfor planområdet kan gjenbrukes til formål tilknyttet boenheter i bofellesskap.

Det er lagt opp til etablering av en ny adkomstveg fra fylkesveien til området fra sørøst.

2.2 PLANOMRÅDET OG OMGIVELSER

2.2.1 Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger i et relativt spredtbygd boligområde. Plasseringen er omtrent midt mellom Sistranda og Ervik.

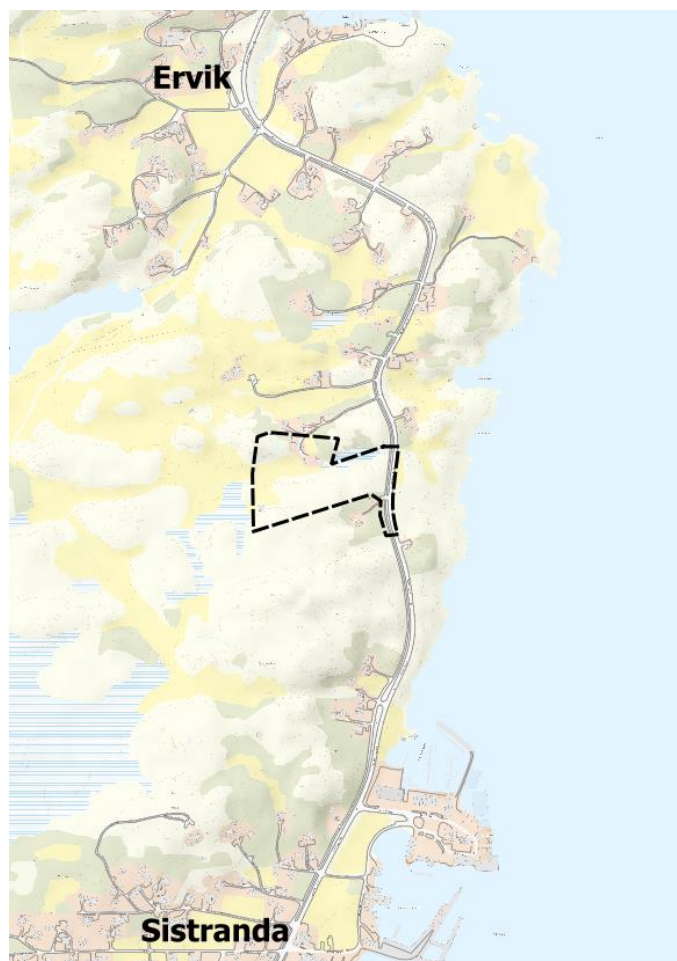


Fig. 1 Lokalisering av planområdet er markert med stiplet linje.

Det finnes også mindre landbruksbygninger knyttet til enkelte boligtun. Området har et landlig og kystnært preg, med kortvokst vegetasjon og mindre skogholt spredt imellom små jordlapper og beiteområder.



Fig. 2 Foreløpig planavgrensning er markert med stiplet linje.

Det er lagt opp til en relativ omfattende planavgrensning da adkomstforhold og konsept ikke er endelig avklart. Planavgrensningen vil innskrenkes vesentlig imot sørvest. Avgrensningen vil konsentreres rundt boligbebyggelsen med felleshus, verksted og adkomst nordøstre del av planområdet.

2.2.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger like nord for Sistranda i Frøya kommune. Det er omtrent 1,5 km mellom planområdet og Sistranda sentrum. Tiltaket ligger skjermet fra sine omgivelser, og ligger i en forsenkning langs en kolle (i nord). Eksisterende bebyggelse i området er et mindre tun bestående av tre bolighus og en låve. To av husene ligger innenfor plangrensa. Bebyggelsen er av eldre karakter, og antageligvis satt opp på 50- og 60-tallet.

Dagens adkomsten til planområdet er en privat blindvei opp fra fylkesveien (Fv714). Kjørevegen har en grusveg med bredde på ca. 3 m. Det er planlagt egen ny adkomst fra sørøst i planområdet og inn til boligtunet.

2.3 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Bebyggelsen vil bestå av små, enkle én etasjers boliger som gir minimalt med nær- og fjernvirkninger. Bebyggelsen vil i svært liten grad være synlig for forbigående langs fylkesveien.

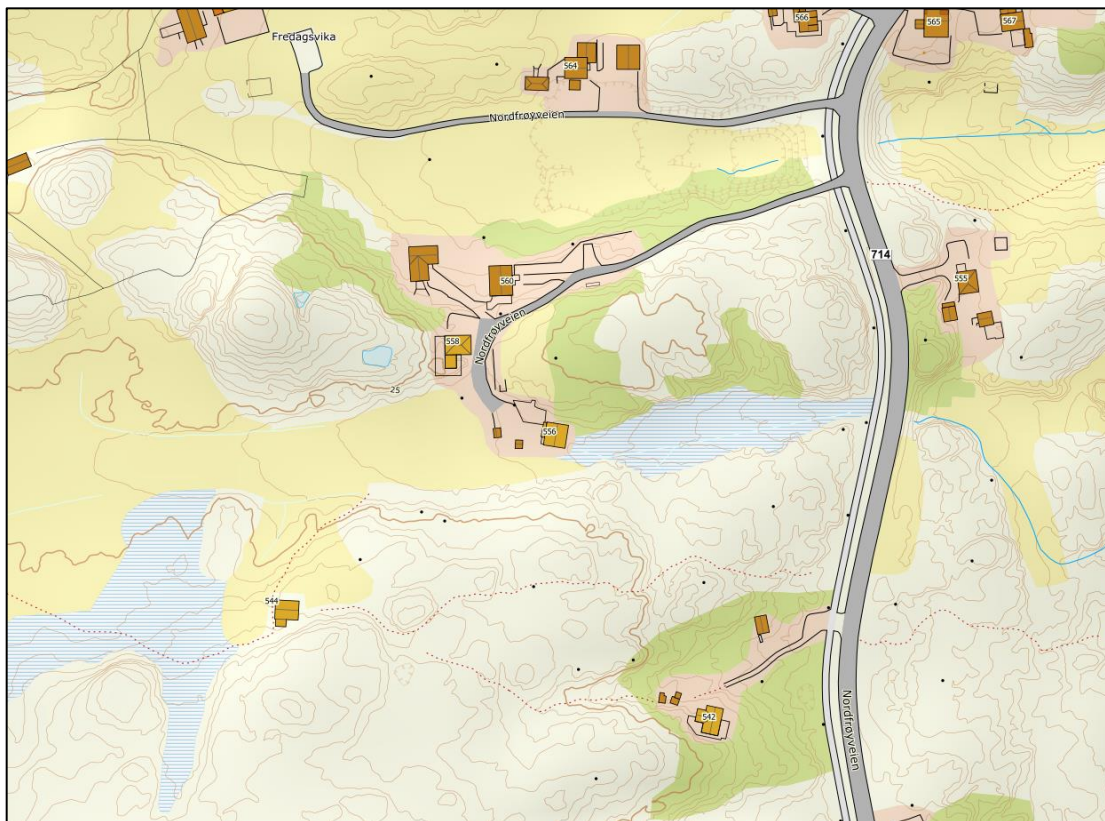


Fig. 3 Området beliggende vest for fylkesvei 714

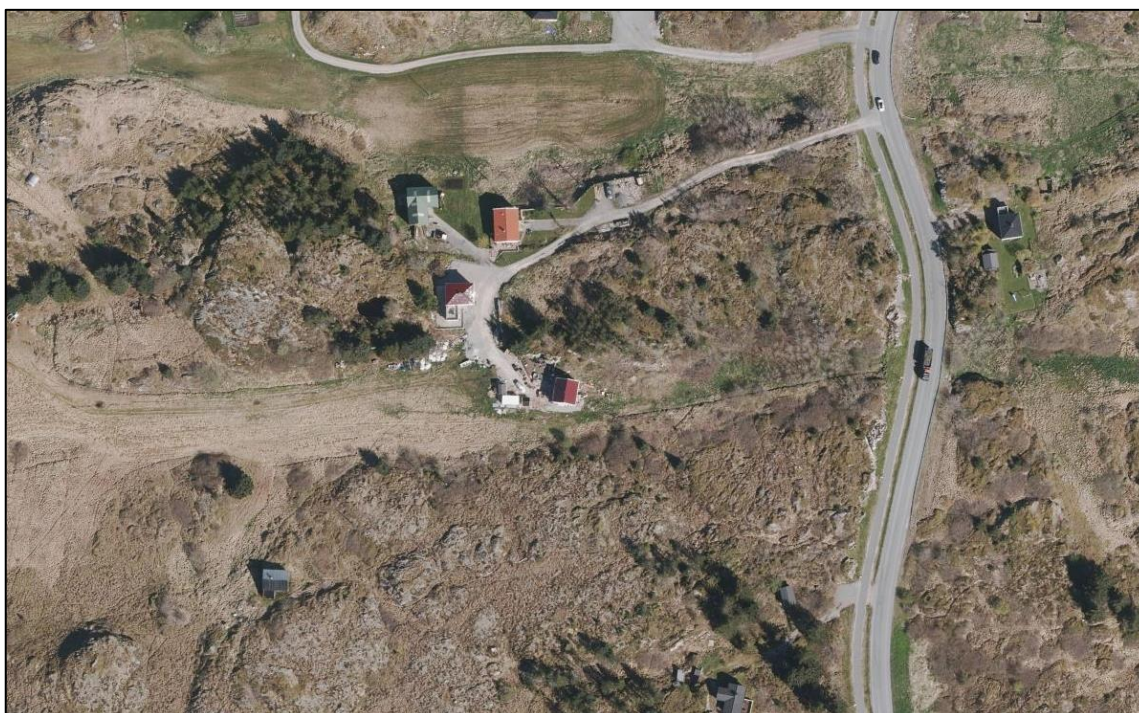


Fig. 4 Ortofoto av området.

2.3.1 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det skal legges til rette for bebyggelse i en etasje. Planforslaget vil romme 8 enkle boliger, ett verkstedbygg og ett personalbygg. Eksisterende bebyggelse (vist med gult) vurderes å bygges om til personalrom (2. etg) og fellesrom (1. etg.)

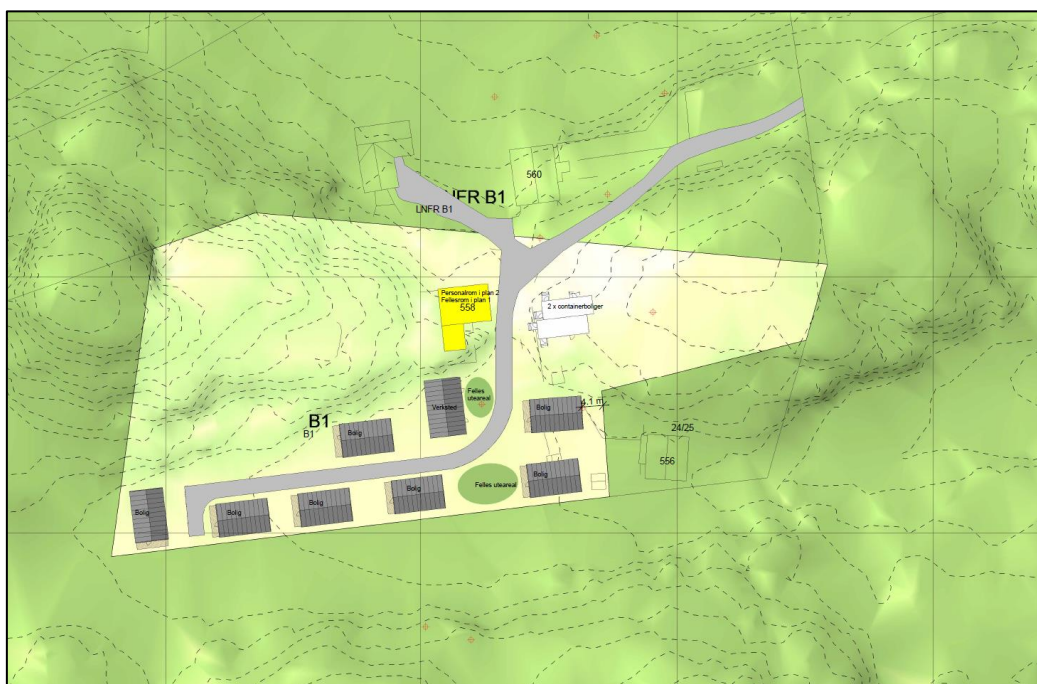


Fig. 5 Alternativ skisse av løsningsforslag, alt. A

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



Fig. 6 Eksteriørskisse av planlagt bebyggelse, alt. A

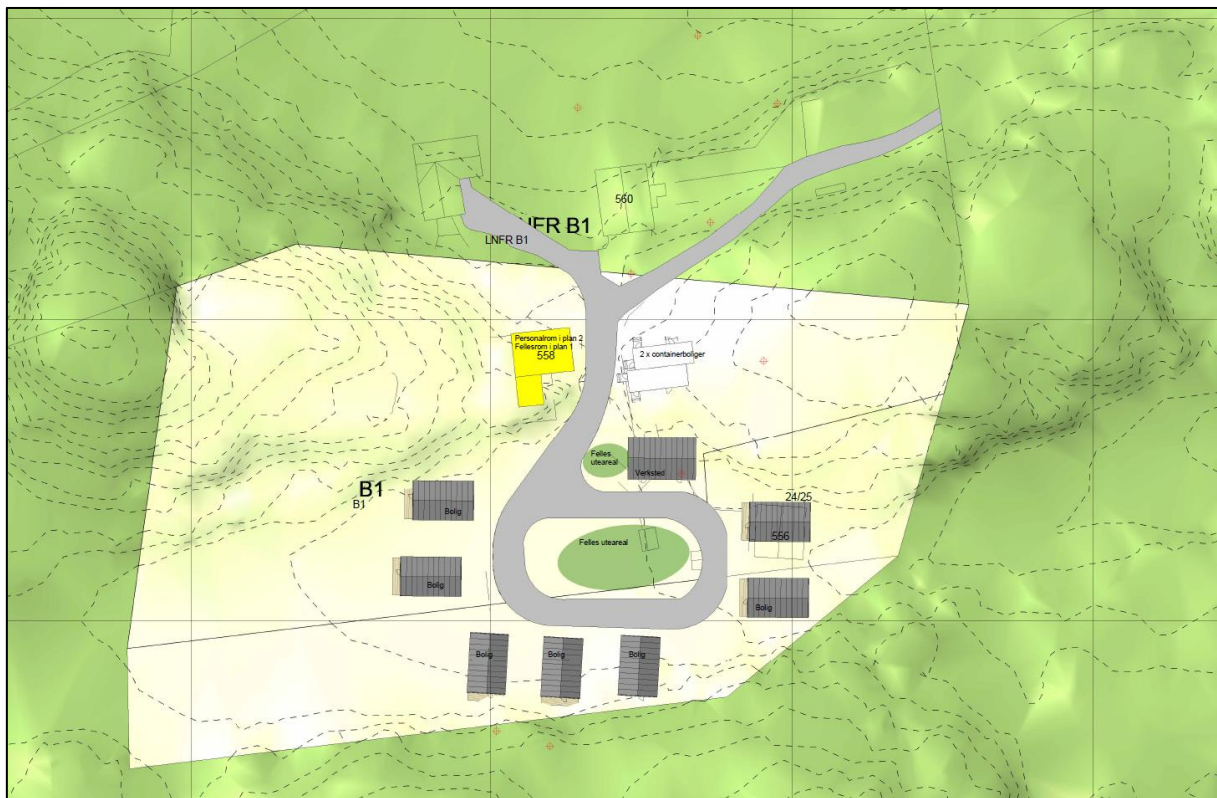


Fig 7. Alternativ skisse av løsningsforslag, alt. C



Fig. 8 Eksteriørskisse av planlagt bebyggelse, alt. C

2.3.2 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planen skal tilrettelegge for felles uteareal for beboerne. Disse skal opparbeides for å tilfredsstille gjeldende krav. Planområdet er i tillegg omgitt av natur på alle kanter. Det er dermed kort vei til rekreasjonsmuligheter og stinettverket i marka.

3. PLANSITUASJON OG FØRINGER

3.1 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
 - o Redusere klimagassutslipp
 - o Mer effektiv energibruk
 - o Prioritere klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
 - o Redusere klimagassutslipp
 - o Bedre bymiljø og helse
 - o Økt tilgjengelighet for alle
 - o Sikring av grunnlag for matproduksjon gjennom vern av produktiv jord
 - o Redusere tap av biologisk mangfold
 - o Redusere tap av naturmangfold
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)
 - o Styrke barn og unges interesser i planlegging og byggesak
 - o 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
 - o Hensikten med retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021
 - o 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.

3.2 KOMMUNE(DEL)PLAN

Frøya kommune vedtok ny KPA i 2023. Denne 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.

Hovedtyngden av boligene vil befinne seg innenfor dette formålet. LNFR utgjør også store deler av planområdet, men det er i hovedsak kun tenkt adkomstvei over dette området. Planområdet er ellers omgitt av formålet LNFR.

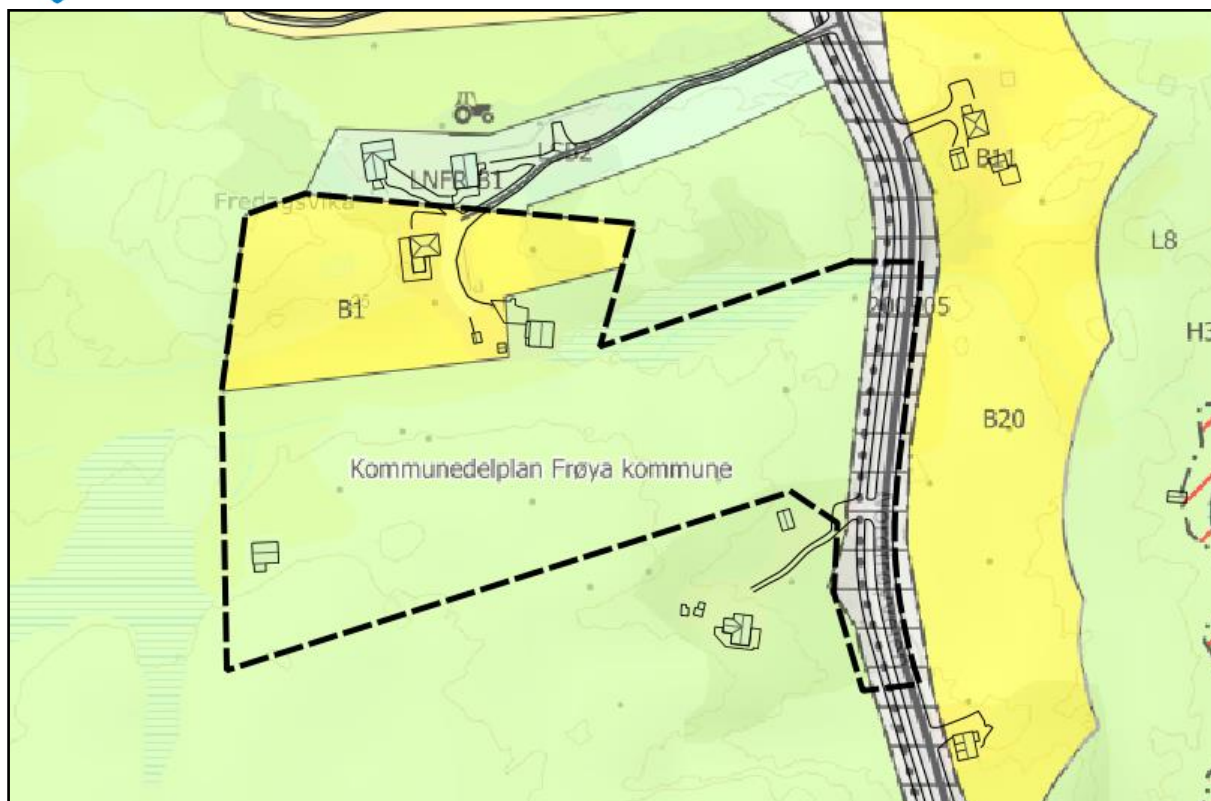


Fig. 9 Kommunedelplan Frøya kommune.

3.3 ANDRE REGULERINGSPLANER

Det finnes ingen gjeldende reguleringsplaner for området. Det er imidlertid en vedtatt reguleringsplan for gang- og sykkelvei på fylkesvei 714 fra 2010 som berører avkjørselen til planområdet.

Det er ikke registrert noe pågående planarbeid i eller i nærheten av planområdet.

4. BESKRIVELSE AV ENDRINGER

4.1 ENDRING SOM FØLGE AV REGULERING

4.1.1 Planens påvirkning på landskap og omgivelser

Bebyggelsen vil i svært liten grad være synlig for forbipasserende langs fylkesveien. Bebyggelsen vil bli plassert på det laveste området innenfor planområdets avgrensning. Adkomstveg vil knytte seg til eksisterende avkjørsel (fritidsbolig) sør i planområdet.

4.1.2 Natur og miljø

Det er kartlagt forekomster av den utvalgte naturtypen kystlynghei i og rundt planområdet. Naturtypen er knyttet til de to kollene i området der grunnfjellet er mer fremtredende. Planlagt tiltak vil i hovedsak etableres på et flatere parti sør i planområdet, og dermed unngå kystlyngheien i størst mulig grad. Det er også en større kartlagt lokalitet sør i planområdet. Planlagt adkomstvei er tenkt ført gjennom dette området. Det vil i prosessen vurderes flere alternativer for vegtrase mht. naturinngrep, naturmangfold og terrengmessige forhold.

Hubro er en sterkt truet ugleart som har tilhold på Frøya. Frøya er et tyngdepunkt for hubropopulasjonen i Trøndelag, med 4–5 aktive territorier. Hubroen har hatt en langvarig negativ bestandsnedgang i Norge. Denne nedgangen har pågått gjennom det meste av 1900-tallet og utover 2000-tallet. I den siste utgaven av Norsk Rødliste fra 2021, er hubroen oppført som sterkt truet (EN). Det er derfor svært viktig at planlagt tiltak besluttet på tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, jf. naturmangfoldsloven § 8. Føre-var-prinsippet må også følges ved usikkert kunnskapsgrunnlag, jf. § 9. Det følger videre av § 10 at en må se på den samlede belastningen økosystemet utsettes for.

Det er registrert myr øst i området. Kvaliteten på myren vurderes til å være lav (Natur og Samfunn registrering 12.06.2024).

4.1.3 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet er et mindre tun bestående av tre bolighus og en låve. Bebyggelsen er av eldre karakter, og antageligvis satt opp på 50- og 60-tallet. Det foreligger takst rapport på eksisterende bygg, Nordfrøyvegen 558, med markedsverdi 3,8 mill.

4.1.4 Teknisk infrastruktur - veg, VA, renovasjon (eksisterende og nye)

Adkomsten til planområdet er en blindvei opp fra Fv714. Eksisterende adkomsten til området er via privat veg. Det foreligger ingen avtale om vegadkomst til Nordfrøyveien 558. Det vil derfor være nødvendig å anlegge en egen adkomst fra fylkesveien til planområdet. Forhandlinger med bruk av eksisterende vei er ikke latt seg løse. Dette er hovedgrunnen til at alternative adkomster vurderes.

4.2 SAMFUNNSSIKKERHET

4.2.1 Risiko

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetssone for kvikkleire. I tillegg er planområdet omgitt av mindre skog- og lyngvegetasjon. Det har tidligere vært større lyngbranner på Frøya.

4.2.2 Sårbarhet

I og rundt planområdet er det sårbar flora og fauna. Dette må redegjøres for i planbeskrivelsen, og konsekvensene må begrenses.

ROS-analyse vil utarbeides i forbindelse med planarbeidet.

4.2.3 Andre faktorer

Store deler av Frøya er kartlagt med høy aktsomhet for radon. Planen skal legge til rette for boliger med varig opphold, og må derfor sikres mot eventuelt radon.

ROS-analysen som utarbeides i forbindelse med planarbeidet vil ta for seg vurderinger rundt disse faktorene.

4.3 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. Vedlegg I, punkt 25 angir at nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, skal alltid ha planprogram eller melding og konsekvensutredning. For dette planinitiativet er det inkludert en del areal som i KDP er vist som LNFR, og som derfor vil være i konflikt med planinitiativets formål. I hovedsak er det tenkt å holde boligene i størst mulig grad innenfor areal avsatt til boligformål (B1) i KDP, men av praktiske og driftsmessige hensyn kan det være hensiktsmessig å overskride avgrensning på formålsgrensene. Ved en slik løsning vil det være naturlig å omregulere deler av KDP's boligformål tilbake til LNFR, og dermed oppnå tilnærmet arealnøytralitet. Det er i hovedsak kun adkomstvei som tenkes ført over LNFR-formålet.

Areal som skal benyttes til boligformål ønskes konsentrert på felt B1 i størst mulig grad. Eventuell arrondering av tomt til fordel for dyrka mark og boligformål vil søkes lagt inn i planforslaget.

På bakgrunn av dette konkluderer plankonsulent med at det bes om at planen fritas for krav om konsekvensutredning, jf. § 6. Dette forutsetter at forholdet er begrunnes godt, og at konsekvenser utredes god utover det normale i en beskrivelse til planforslaget som vil følger reguleringsplanen.

4.4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.4.1 Vesentlige interesser som blir berørt

Naboer og nærliggende eiendommer vil til en viss grad berøres av tiltaket. Dette avbøtes ved at tiltaksområdet ligger relativt isolert og skjermet også fra den begrensede nabobebbyggelsen.

Planinitiativet vil også berøre naturinteressene i området. Dette er spesielt knyttet til Hubro-bestanden på Frøya, men også kystlynghei, myr og dyrka mark. Hvordan tiltaket vil påvirke disse vil være vesentlig for videre planarbeid.

4.4.2 Statlige, regionale og andre interesser foreslås varslet om planoppstart

Frøya kommune bes om å fremskaffe adresseliste med relevante berørte organer og andre interessenter.

4.4.3 Medvirkning

Medvirkningsprosess avklares med Frøya kommune i oppstartsmøte. Det har allerede vært, og vil fortsatt være jevnlig kontakt mellom plankonsulent og Frøya kommune.

Det er avholdt orienteringsmøte med offentlig myndigheter, Statsforvalteren og Trøndelag fylkeskommune.

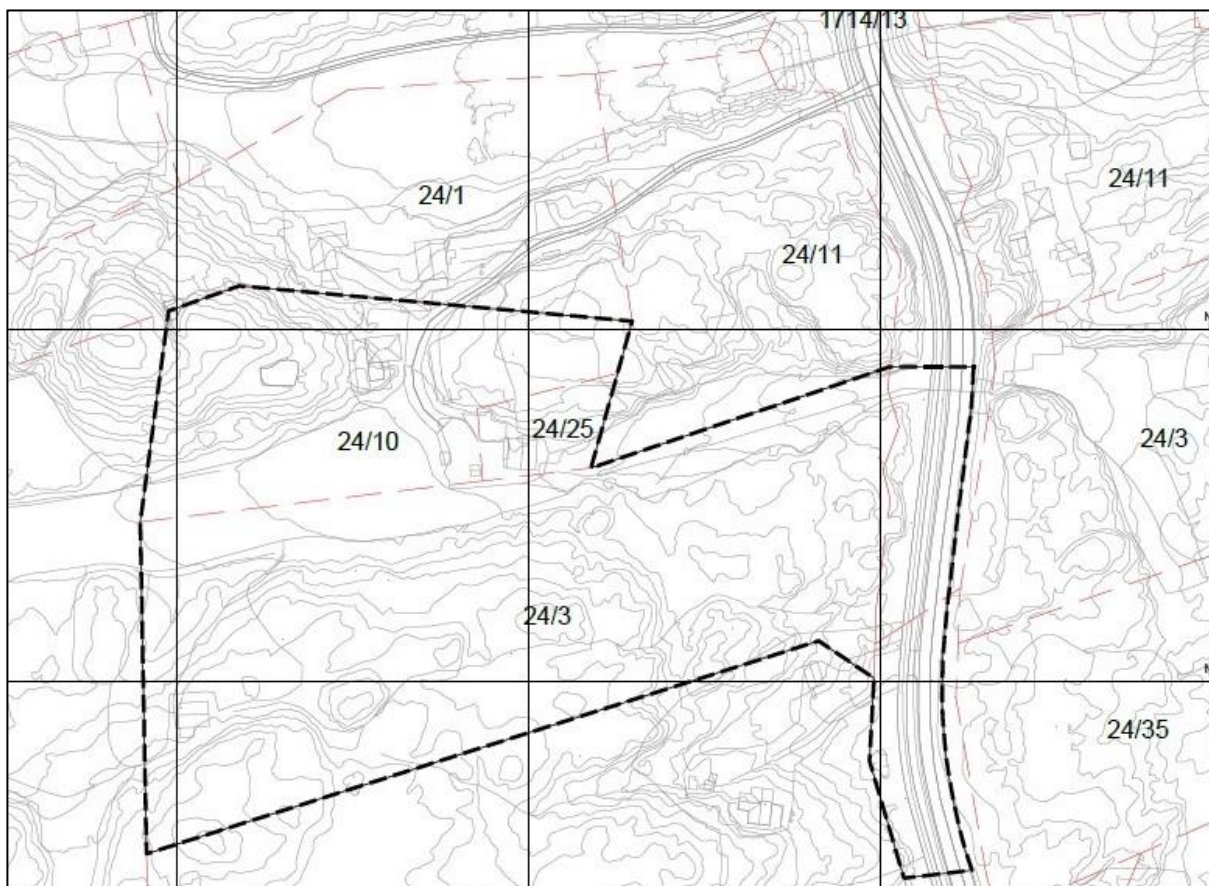
4.4.4 Foreløpig fremdrift for planforslag

Forslagsstillers dato for varsling oppstart og evt. kunngjøring av planprogram	2 eller 3 kvartal 2024
Eventuell fastsetting av planprogram	
Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen	3 kvartal 2024
Forventet førstegangsbehandling	4 kvartal 2024

VARSEL OM IGANGSATT PLANARBEID FOR BERGTUN BOFELLESSKAP, EIENDOM GNR./BNR. 24/3, 24/10 OG 24/25 M.FL. I FRØYA KOMMUNE

Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det om igangsatt reguleringsarbeid for eiendom gnr./bnr. 24/3, 24/10 og 24/25 m.fl. i Frøya kommune. Planområdet er lokalisert i Fredagsvika nord for Sistranda. Forslagsstiller er Selberg Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Frøya kommune.

Formålet med planen er å etablere et bofellesskap med en personalbase. Tiltaket skal åpne for 8 boliger samlet rundt et tun med felles verksted og aktivitetsrom, samt arealer til personalrom. Boligene skal plasseres i tilknytning til eksisterende boliger. Det er tiltenkt at enkelte av bygningene innenfor planområdet kan gjenbrukes til formål tilknyttet bofellesskapet.



Planavgrensningen angir hvilket område som inngår i planarbeidet. Plangrensa vil kunne bli justert noe i løpet av planprosessen. Planområdet er ca. 26,5 dekar.

Kommunen har i oppstartsmøte avgjort at saken fritas for KU-plikten med planprogram, men forutsetter temautredninger knyttet til tema naturmangfold, dyrka mark og trafikk.

Når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, kunngjøres dette på kommunens nettsider.

Ytterligere informasjon er tilgjengelig på selberg.no/kunngjoringer og froya.kommune.no.

Opplysninger om planarbeidet fås ved henvendelse til Selberg Arkitekter, v/Siv Minna Aastorp, tlf. 918 21 734. Innspill til planarbeidet merkes «23060 Bergtun» og sendes Selberg Arkitekter AS, Postboks 6094 Torgarden, 7434 Trondheim eller post@selberg.no innen **19.08.2024**.

REFERAT OPPSTARTSMØTE FOR BERGTUN BOFELLESKAP

1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSNINGER

1.1 INNLEDENDE

Frøya kommune mottok anmodning om oppstartsmøte for reguleringsplanarbeid fra Selberg Arkitekter den 31.01.2024.

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 Arter på rødliste og av nasjonal forvaltningsinteresse Veg/trafikk	Konsekvensutredningsplikt:	Nei
Møtested:	Teams	Møtedato:	01.02.2024
Deltagere f/t:		Deltagere kommunen:	
Siw Mina Aastrop Thomas Asplund	Selberg Arkitekter	Espen Skagen Emil Krokan	Fagleder plan- og byggesak Arealplanlegger

2. BAKGRUNN

2.1 FORMÅL OPPSTARTSMØTE

Avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet og andre momenter er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Verken oppstartmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

2.2 ORIENTERING OM PLANFORSLAGET

Formålet med planen er å etablere ROP-boliger. Dette er boliger tilrettelagte for personer med alvorlige rus- og psykiske helseplager. Tiltaket skal åpne for 8-10 slike boliger. Bebyggelsen organiseres rundt et tun, delvis i rekke, med felles verksted og aktivitetsrom, samt arealer til personalrom. ROP-boligene er plassert i tilknytning til et allerede eksisterende gårdstun med fire bygninger. Det er tiltenkt at noen av bygningene kan gjenbrukes til formål tilknyttet ROP-boligene.

Forventende problemstillinger er bl.a.:

- Dyrkamark
- Arter på rødliste og av nasjonal forvaltningsinteresse
- Veg/trafikk

3. PLANFORUTSETNINGER

3.1 PLANSTATUS (NAVN OG DATO OPPGIS)

	Fylkes(del)plan/regionale planer (Forhold som ikke er innarbeidet i kommuneplanen)	
X	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2023-2034, m bestemmelser
X	Kommunedelplan	Kommunedelplan for Sistranda, m. bestemmelser
	Områdeplan	
X	Reguleringsplaner	Gang- og sykkelveg Fv714 planid 1620200905
	Planer som grenser til planforslaget	

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan/gjeldende reguleringsplan

	Ja	
X	Nei	Merknad: Deler av området er avsatt til LNF og LNF spredt

Planer som skal oppheves og erstattes

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	
Planen vil erstatte deler av følgende plan	Merknad: Gang- og sykkelveg Fv714 1620200905

3.2 FØRINGER

Nasjonale og regionale føringer (listen er ikke uttømmende):

X	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
X	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
X	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
	Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
X	Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
X	Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
X	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
X	Regional planstrategi for Trøndelag 2020-2023
X	Regional plan for arealbruk 2022-2030
X	Regional plan 2015-2020 klima og energi Sør-Trøndelag
	Regional plan for kulturmiljø i Trøndelag 2022-2030
X	Trøndelagsplanen 2019-2030

Kommunale føringer:	
X	Kommuneplanens samfunnsdel 2015 – 2027
X	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2030
X	Kommunedelplan for Sistranda 2018
	Kommunal planstrategi 2020 – 2024
	Strategisk plan for utvikling av kultur i Frøya kommune 2014 – 2019
X	Boligsosial plan 2023 - 2026
	Strategisk næringsplan 2014 – 2018
X	Strategisk energi- og klimaplan 2010 – 2020
	Trafikksikkerhetsplan 2016 -2020
	Kommunal risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) 2020
	Retningslinjer for lekeplasser i Frøya kommune
X	Helhetlig omsorgsplan i Frøya kommune 2012 - 2017
X	Kommunedelplan for trafikksikkerhet 2022 - 2025

4. KONSEKVENsutREDNINGER

4.1 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Dersom planen skal konsekvensutredes og faller under § 6 skal det utarbeides planprogram.

Dette legges ut på høring samtidig med varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeid. Det skal framgå av varselet hvorfor planen skal konsekvensutredes.

Forslag utløser krav om konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredninger	
	Planen faller inn under formskriftens § 6 – Planer som alltid skal konsekvensutredes.
	Planen faller inn under formskriftens § 7 – Planer som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding
	Planen faller inn under formskriftens § 8 – Planer som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn
X	Forslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning
	Forslaget vil kunne utløse krav om konsekvensutredning. Kommunen vurderer og vil gi tilbakemelding innen 2 uker.

5. VIKTIGE UTREDNINGSBEHOV FOR PLANARBEIDET

Reguleringsplaner som ikke er omfattet av krav om konsekvensutredning vil normalt ha mindre virkninger for miljø og samfunn enn de planene som omfattes av forskriften om konsekvensutredninger. For planer som ikke omfattes av forskriften vil det da som hovedregel være tilstrekkelig med en kvalitativ vurdering og beskrivelse av virkningene for miljø og samfunn. Hensikten er å synliggjøre hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn på en dekkende måte.

De fleste av temaene under påvirker folks helse direkte eller indirekte. Hvordan dette er vurdert og ivaretatt i planen må komme fram av planbeskrivelsen.

5.1 TEMAOMRÅDER

Kommunens foreløpige vurdering av hvilke temaer som må belyses er kryssset av.

Bebyggelse - kulturminner – estetikk		
X	Stedstypisk arkitektur – Enkeltbygg	Boliger og bebyggelse skal innordne seg etter stedvis lokal byggeskikk, og harmonere med omkringliggende bebyggelse. <u>Nye bygg skal ha en tiltalende utforming, fremtoning og fargebruk:</u> - Nye tiltak skal ha pulttak eller saltak - Yttervegger skal primært kles med treverk. Deler av vegg/enkeltvegger kan kles i andre materialer (stein, betong o.l.) dersom det holder godt arkitektonisk nivå - Fargebruk skal tilpasses stedet og ha kvaliteter som skaper trivsel og bokvaliteter. Punktene ovenfor skal redegjøres for i planbeskrivelsen. Det må tas en vurdering vedr fargebruk, om man skal bruke farger som går ett med terrenget (brun/sort, grå o.l.) eller friskere farger for å skape et bedre bomiljø (varierende fargebruk: rød, blå, grønn, gul osv.)
X	Siktlinjer – fjern og nærvirkning	Fjern- og nærvirkning skal beskrives
X	Landskapsbilde/bybilde	Bebyggelse skal tilpasses landskapet og ligge minst mulig utsatt og gi minst mulig silhuettvirkning. Hvordan bebyggelse skal innordnes skal beskrives og redegjøres for.
X	Kulturlandskap	Nye tiltak skal tilpasses eksisterende kulturlandskap på stedet.
	Kulturminner	

Infrastruktur

X	Vann, avløp og overvann	Kapasitet og løsninger for vann, avløp og overvann skal beskrives i planbeskrivelsen og vises på VA-plan
X	Veitekniske forhold/ VA	Vegstandard og behov for oppgradering av adkomst skal beskrives
X	Trafikale forhold/ trafiksikkerhet/adkomst	Trafiksikkerhet, økt trafikkmengde skal redegjøres for i eget Trafiksikkerhetsnotat
X	Sosial infrastruktur (barnehage, skole mm.)	Avstand til kulturtilbud og andre tjenester skal beskrives
X	Kollektivtrafikk	Tilgang til kollektivtrafikk skal beskrives

Natur og miljø		
X	Biologisk mangfold – Miljøfaglige vurderinger/Naturmangfoldloven	Påvirkning av naturmangfold, rødlista arter og øvrige arter av nasjonal forv. interesse må vurderes og beskrives. - Planen må vurderes etter naturmangfoldloven §8-12.
X	Verdifull vegetasjon	Utvalgt naturtype innenfor planavgrensning. Evt. påvirkning må vurderes og beskrives.
X	Landskap – Topografi, landskapselement, silhuetter, siktlinjer	Bebyggelse og veiføringer bør medføre minst mulig påvirkning på silhuett, landskap og siktlinjer. Det bør angis krav til materialbruk og plassering.
X	Fremmede/uønskede arter	Dersom det forekommer fremmede/uønskede arter er det krav om at disse skal håndteres slik at det ikke er fare for spredning.

Landbruk		
X	Dyrka mark	Deler av området inneholder dyrkamark. Kommunen har vurdert at det ikke er hensiktsmessig å kun omdisponere området som ligger innenfor ordinær planavgrensning. Det er derfor bestemt at naboeiendom skal inngå i planen, slik at det ikke ligger igjen et lite ubrukbart område med driveplikt. Kommunen anbefaler at deler av området som har dyrket mark kan brukes til grønnsakshage eller annen form for dyrking i mindre skala dersom det er tilgjengelig areal for dette. Omdisponering av dyrkamark skal godkjennes av landbrukskontoret i Frøya kommune. Det er krav om matjordplan ved omdisponering. Kommunen har egen veileder som skal følges ved omdisponering. Denne skal godkjennes FØR planforslaget sendes inn til planavdelingen.
	Skog	

Friluftsliv og opphold		
X	Grønnstruktur/rekreasjon/friluftsinnteresser	Vurdere hva utbygningen vil ha å si for friluftsinnteresser. Rekreasjonsområder/turstier og lignende i nærområdet skal beskrives (500-m radius)
	Barnetråkk	

Bokvalitet		
X	Sol/skygge/vind	Sol/skygge og vind skal beskrives og redegjøres for i planbeskrivelsen i tillegg til analyse og illustrasjon.

	Barn/unges oppvekstsvilkår – lek, skolevei, møteplasser, mv.	
X	Tilgjengelighet for alle – Universell utforming	Universell utforming: Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn. Uteområder og lekeområder, fellesområder og inngangspartier skal være universelt utformet og ivaretatt gjennom bestemmelse.
X	Kriminalitetsforebygging	Beskrive kriminalitetsforebyggende tiltak

ROS, samfunnssikkerhet og miljø		
X	Klima/klimatilpasning	Det skal redegjøres for faremomenter og tilpassing for klimaendringer (nedbør/overvann o.l.).
X	Geoteknikk – Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes	Områdestabilitet skal vurderes.
X	Grunnforurensning	Vurdere om tiltaket medfører grunnforurensning og om det kan frigjøre eksisterende grunnforurensning.
X	Støy	Beskrive hvordan tiltaket vil påvirke støy i nærområdet under og etter anleggsfasen.
X	Luftkvalitet	Luftkvalitet i anleggsperioden skal beskrives
X	Drikke- og slukkevann	Det skal redegjøres for kapasitet for drikkevann og slukkevann. Kapasitetsbekreftelse og uttalelse kreves for følgende: - Drikkevann: Frøya kommune, VAR-avdelingen - Slukkevann: TBRT (Trøndelag brann- og redningstjeneste) Brannkummer/hydranter skal vises på VA-plan.

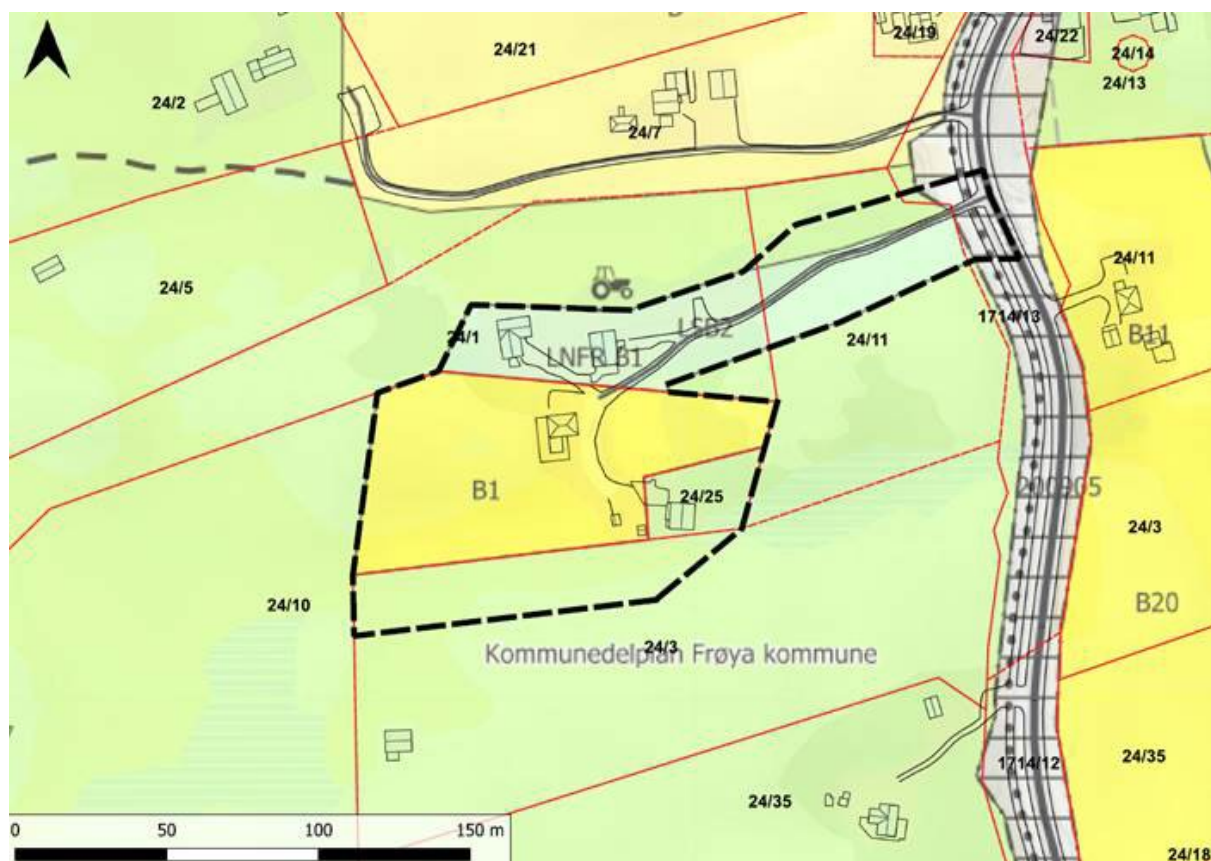
6. PLANAVGRENSNING

6.1 PLANOMRÅDETS FORELØPIGE AVGRENSNING

Kommunen og forslagsstiller har sett over planområdet og har foretatt en foreløpig avgrensning av planområdet.		
X	Ja	Antall dekar: 14,6
	Nei	Merknad:

Foreligger det heftelser på noen av eiendommene i planområdet		
	Ja	Merknad:
	Nei	
X	Ukjent	Det er ikke klart om det foreligger heftelser på eiendommen. Det må redegjøres/avklares om evt. adkomstretter til omkringliggende eiendommer blir berørt av planlagt tiltak

Godkjent planavgrensning:



7. KOMMUNENS FORELØPIGE RÅD

7.1 ANBEFALING

ANBEFALING OM OPPSTART

X	Anbefaler oppstart	
	Anbefaler ikke oppstart	
	Kan anbefale oppstart under forutsetning av	

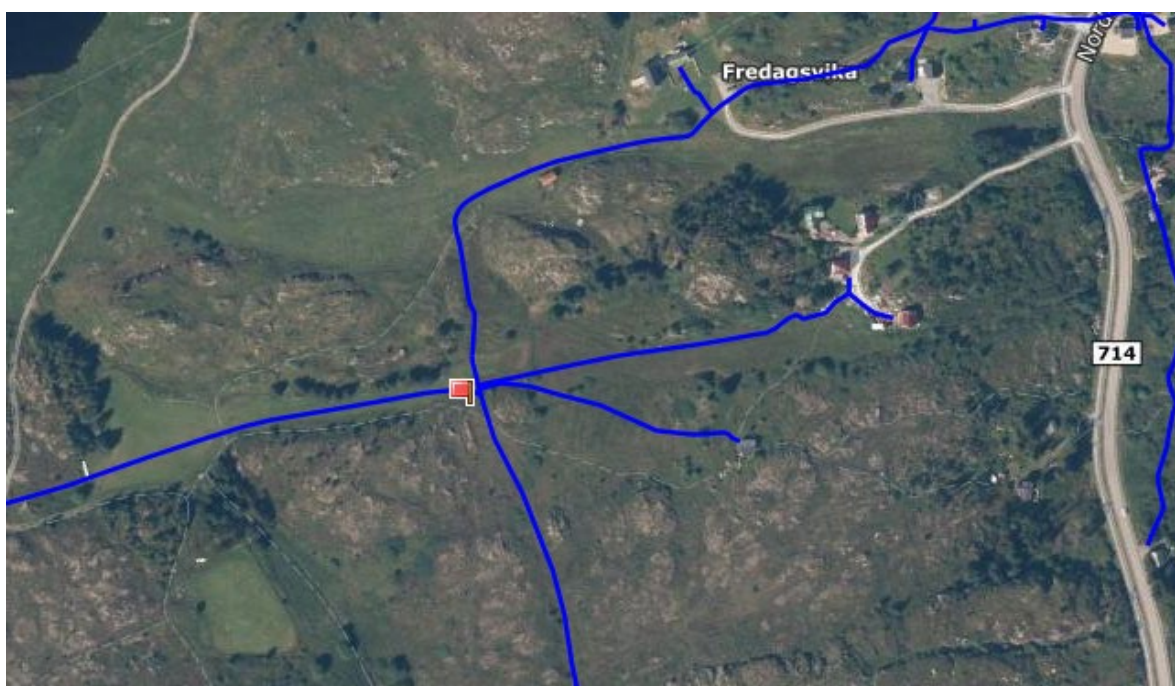
Alltid: Plankart og -bestemmelser skal være tilstrekkelig detaljerte til å sikre de kvalitetene som omtales i planbeskrivelsen. Det vil si at dersom en særlig bruk av farger, materialer, beplantning, overflater mm. anføres som en viktig kvalitet, må dette følges opp i juridisk bindende plandokumenter.

8. GJENNOMFØRING

8.1 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Tiltaket forutsetter utbedring av kommunalteknisk anlegg

☒	Ja	Det er ikke tilstrekkelig med vann frem til planlagt felt, utbedring må derfor utredes, Nærmeste mulig påkobling er markert med flagg i utklipp nedenfor. Kapasitet for slukkevann for brannkum/hydrant må inngå i vurdering/utredning, og skal inngå i VA-plan. Det er ikke etablert kommunalt avløp o området og dette må utbedres. Vegen er i dag privat. Det må avklares med kommunen hvorvidt kommunen skal overta eierskapet til veien eller driftsansvar. Bæreklasser på veien må beregnes, mtp adkomst til renovasjon o.l. og utrykningskjøretøy.
	Nei	


Krav til godkjent tekniske planer (vei, vann og avløp)

☒	Ja	VA-plan, vegplan
	Nei	

8.2 UTBYGGINGSAVTALE
Behov for utbyggingsavtale

	Ja	
☒	Nei	Kommunalt prosjekt

Forhandles om en utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen

	Ja	
☒	Nei	

8.3 PRIVATRETTLIGE FORHOLD

Er privatrettslige forhold avklart		
	Ja	
X	Nei	Alle privatrettslige forhold må være avklart før planen behandles
Merknader: Det er mange planer som stopper opp når de kommer til byggesak fordi en ikke har avklart privatrettslige forhold. Kommunen forutsetter at forslagsstiller/tiltakshaver avklarer dette forholdet før planforslaget før 1.gangsbehandling. Planen kan ikke omhandle privatrettslig forhold		

8.4 PARALLELL BEHANDLING AV BYGGESAK OG PLANSAK

Behandles byggesak og plansak parallelt		
	Ja	
X	Nei	

8.5 VARSLING AV PLANOPPSTART

Særlige momenter som må fremgå av varseltekst	
Hvem som skal/ikke skal ha varselsbrev 	Aktuelle myndigheter: Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen og Norges Vassdrags- og energidirektorat, TrønderEnergi, ReMidt Kommune oversender naboliste eller godkjenner oversendelse fra tiltakshaver før varsling om igangsetting av planarbeid.
Kommunen skal sendes planavgrensning av varslet plan i SOSI-format.	

9. MEDVIRKNING OG INFORMASJON

9.1 VARSLING - MEDVIRKNING

Kommunen har som mål å bidra til bred medvirkning i plansaker. Det er derfor ønskelig at så mange som mulig varsles i planoppstart og blir tilsendt planen til høring.

Aktuell informasjon/medvirkning utover krav i pbl.		
X	Informasjonsmøte for berørte/naboer	
	Annonser	
	Åpent kontor	
X	Kontakt velforening – Lokale velforeninger bør alltid kontaktes	
	Skole og barnehage	

	Gjennomføring av undersøkelse	
	Annet	

10. FREMDRIFT

10.1 FORELØPIG FREMDRIFT FOR PLANFORSLAG

Forslagsstillers dato for varslingsoppstart og evt. kunngjøring av planprogram	
Eventuell fastsetting av planprogram	
Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen	
Forventet førstegangsbehandling	
Merknader: Interne rutiner før 1. gangsbehandling: Kommunens saksbehandler sørger for internhøring etter at komplett planforslag er mottatt, før saken fremmes til politisk 1.gangsbehandling i Hovedutvalg for Samfunn. Det er Hovedutvalg for Samfunn som fatter vedtak om offentlig ettersyn.	

10.2 OVERSENDELSE AV PLANFORSLAG

Tiltakshaver/plankonsulent skal gjøre eventuelle rettinger/endringer av planmaterialet etter offentlig ettersyn fram til sluttbehandling.		
X	Ja	
	Nei	

11. KRAV TIL KOMPLETT PLANFORSLAG

11.1 PLANFORSLAG

Planforslag som ikke er komplett i henhold loven og til kravene under kan ikke tas opp til behandling før det er endret/supplert.

Skal alltid foreligge	
X	Plankart – Leveres som PDF og SOSI-data. (inkl. SOSI-data). Plankart er et juridisk dokument og skal derfor være helt entydig. Det skal være 100 % samsvar mellom plankart og planbestemmelser.
X	Planbestemmelser - Skal være entydige og juridisk holdbare og i samsvar med § 12-7 i plan- og bygningsloven.
X	Planbeskrivelse - Skal være utarbeidet i henhold til mal/sjekkliste i vedlegg 2 i Veileder for utarbeidelse av private reguleringsplaner (Rundskriv T-1490).
X	Refererte merknader med kommentarer (Som eget vedlegg og i eget kapittel i planbeskrivelsen)
X	Planforslaget skal være utarbeidet i henhold til kommunens sjekkliste for reguleringsplanforslag.

11.2 ILLUSTRASJONSMATERIALE

Illustrasjonsmateriale (Vurderes i den enkelte sak)	
X	Illustrasjonsplan
	Fotomontasje/ 3D-tegninger
X	Perspektivtegninger
X	Snittegninger
X	Veiprofil
	Modell
	Aktuelle analyser
	Annet

11.3 GENERELLE KRAV

11.3.1 Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Følgende skal foreligge til varsel om oppstart	
X	Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet.
X	Oversiktskart for stadfesting hvor planområdet er avmerket. Varslingsområdet leveres kommunen som SOSI-fil.
X	Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerket planavgrensning (raster ØK + bygninger samt eiendomsgrenser Grunnkart)
	Brev som orienterer om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og reguleringsformål.
X	Varselteksten skal godkjennes av saksbehandler i kommunen <u>før</u> offentlig varslings.
Merknad: Kommune oversender naboliste eller godkjenner oversendelse fra tiltakshaver før varslings om igangsetting av planarbeid.	

11.3.2 Krav til kart

Kommunens krav til kartleveranse	
X	Kommunens "Leveranse av reguleringsplaner til Frøya kommune", skal legges til grunn for utarbeiding av plan. Plankart leveres målestokk tilpasset A3- og A2-format.
X	Planfremstillingen skal være digital etter SOSI-standard, i siste SOSI-versjon. Det skal brukes oppdaterte kartgrunnlag i planarbeidet. Plankartets innholdsfortegnelse leveres som egen fil.
X	Plankartet skal være utarbeidet i henhold til kommunens sjekkliste for reguleringsplanforslag.
X	Digital kartfil leveres i gjeldende SOSI-format med kontrollrapport. Kommunen returnerer kartfilen hvis den inneholder feil og må rettes opp før kommunen overtar planen. Hvis Gisline benyttes i kartproduksjonen ønskes også en layoutfil i proprietært format (.vtf).
X	SOSI-filen skal ha målsatte vegbredder og andre relevante avstander.
X	Kartleveransen skal skje med kvalitet og koding av formål i tråd med den nasjonale geodatastandarden. Ellers viser vi til publikasjon T-1490 fra KMD (Veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven).

11.3.3 Maler og veiledere

Planavdelingen anbefaler at malene og veilederne under legges til grunn for planarbeidet.

X	Oppsett reguleringsbestemmelser
	Veileder reguleringsbestemmelser og plankart
X	Sjekkliste planforslag
X	Sjekkliste planbeskrivelse - Se vedlegg 2 i "Veileder Reguleringsplan - Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven"
X	Veileder for illustrasjoner i plansaker
X	Kommunens sjekkliste for reguleringsplanforslag.

12. GODKJENNING AV REFERAT

12.1 ERKLÆRING

Forslagsstiller godkjenner referat for oppstartsmøtet (sett kryss)		
x	Forslagsstiller har bekreftet at oppstartsmøtet er godkjent	Dato: 13.03.2024
	Forslagsstiller har ikke bekreftet at oppstartsmøtet er godkjent	

Dato:	21.02.2024
Sted:	Sistranda/Frøya

Saksbehandler

Espen Skagen
Arealplanlegger

Kontrollert av

Emil Krokan
Arealplanlegger

