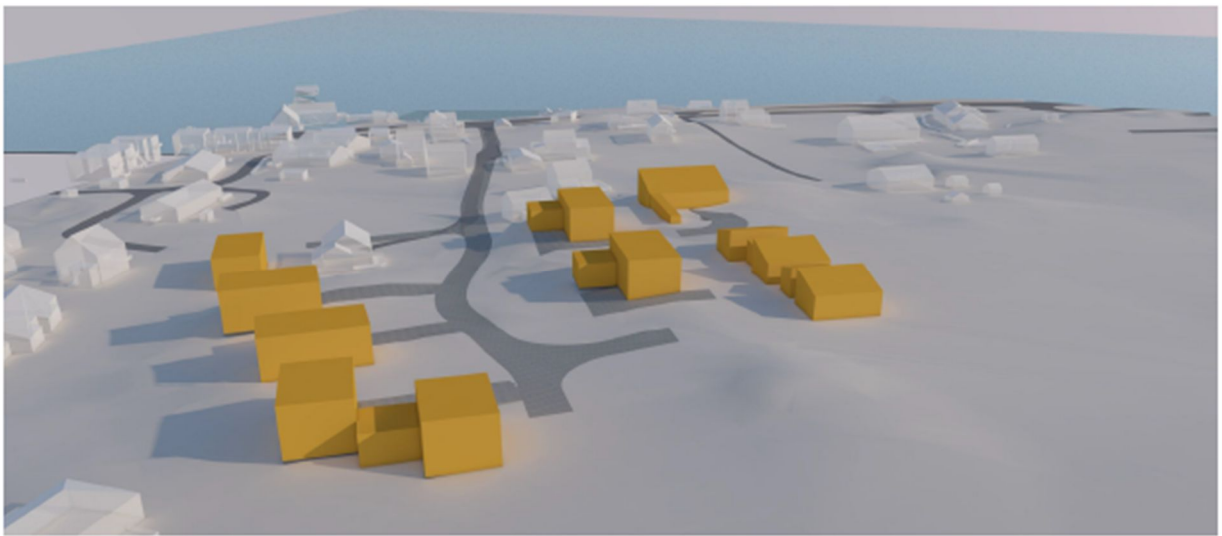


Planbeskrivelse

REGULERINGSPLAN FOR RABBEN

GNR. 19 BNR. 6 M.FL.



Frøya kommune

Plan ID: 5014202004

Nøkkelopplysninger

Plannavn	Reguleringsplan for Rabben gnr. 19 bnr. 6 m.fl.
Plan ID	5014202004
Tiltakshaver	Sofie Rabben
Plantype	Detaljregulering
Lovverk	Plan- og bygningsloven 2008
Kommune	Frøya
Plankonsulent	On Arkitekter og Ingeniører AS - Orkdalsveien 82, 7300 Orkanger
Eiendommer som inngår gnr/bnr/fnr	19/12, 19/33, 19/18, 19/123, 19/17, 19/25, 19/6, 19/2, 19/58, 19/35, 19/74

Bakgrunn

Mål med planarbeidet	Tilrettelegge for boligbygging med tilhørende infrastruktur i området Rabben ved Sistranda på Frøya. Det skal også reguleres inn et mindre område for naustbygging nede ved sjøen.
Krav til konsekvensutredning	Nei

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
1.0	18.11.22	-
2.0	07.02.24	Diverse endringer av tekst etter tilbakemelding fra kommunen.
3.0	04.06.24	Supplering av kap. 5.18
4.0	05.11.24	Revisjon etter endring av plankart og bestemmelser.
4.1	02.12.24	Korrektur etter innspill fra Frøya kommune

Innholdsfortegnelse

1. Planområdet	3
2. Gjeldende planstatus og føringer	5
3. Beskrivelse av planforslaget	7
3.1 Arealformål	7
3.2 Plangrep og detaljeringsgrad	8
3.3 Illustrasjonsplan	8
4. Planprosessen	10
5. Beskrivelse av dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget	13
5.1 Dagens situasjon og hensikten med planen	13
5.2 Grunnforhold og vegetasjon	13
5.3 Kulturminner	15
5.4 Friluftsliv og folkehelse	15
5.5 Barns interesser, lek- og uteoppholdsareal	16
5.6 Teknisk infrastruktur	16
5.6.1 Vann, avløp og overvann	16
5.6.2 Parkering	16
5.6.3 Adkomstvei	16
5.7 Renovasjon	18
5.8 Kollektivdekning	18
5.9 Trafikksikkerhet	19
5.10 Støy, støv og luftkvalitet	19
5.11 Byggegrenser	20
5.12 Byggeskikk, estetikk og landskap	20
5.12.1 Arkitektur	21
5.12.2 Landskap	23
5.13 Visuelle konsekvenser for naboer	23
5.14 Forurensning	23
5.15 Universell utforming	24
5.16 Sosial infrastruktur og demografiske forhold	24
5.17 Kriminalitetsforebygging	24
5.18 Naturmangfoldloven §§ 8-12	24
5.19 Naturgitte farer	27
5.19.1 Vind	27
5.19.2 Stormflo	27
5.20 Landbruk	27
5.21 ROS-analyse	28

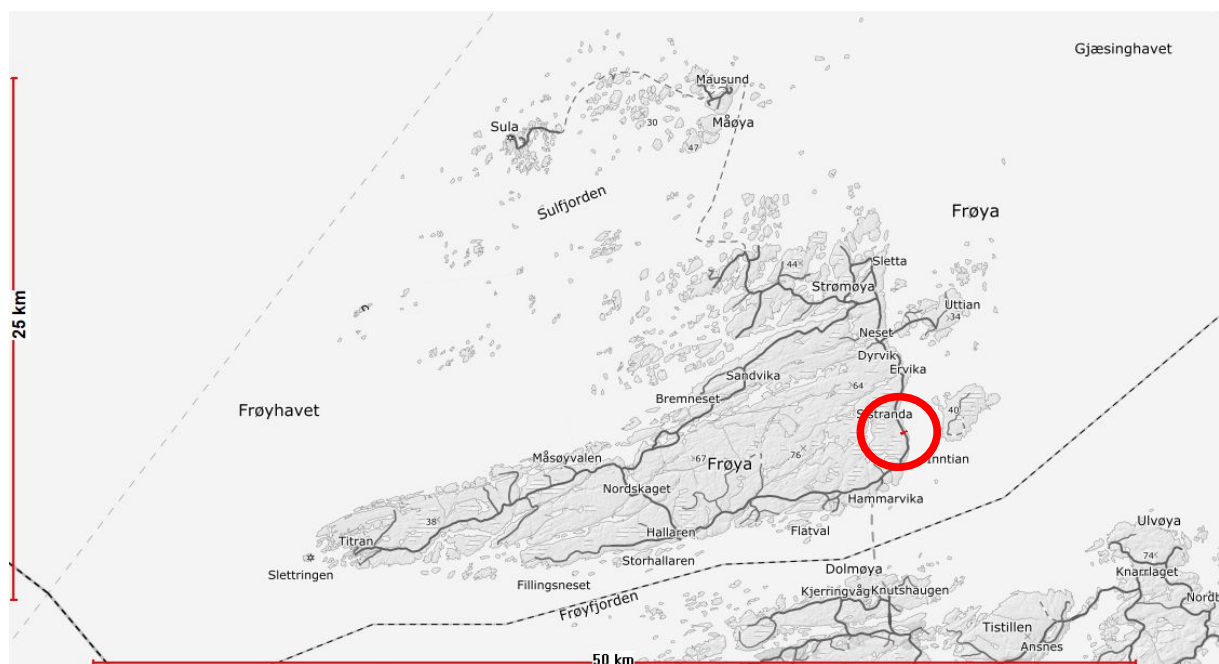
1. Planområdet

Planområdet ligger sørøst på Frøya ved Rabben på Sistranda. Planområdet er på ca. 24 daa og strekker seg fra sjøen og ca. 350 meter vestover.

Området er sentralt og ligger i tilknytning til sentrale deler av Sistranda, som også er kommunesenteret på Frøya. Planområdet ligger i et etablert bomiljø med preg av boligbebyggelse. Ved strandsonen ligger flere naust. Nordøst for disse ligger Rabbakaia med småbåthavn og marina, hvor det også er etablert et spisested.

Området har adkomst fra Nordfrøyveien (Fv714). Videre derfra ønsker en å benytte eksisterende privat adkomstvei mot vest.

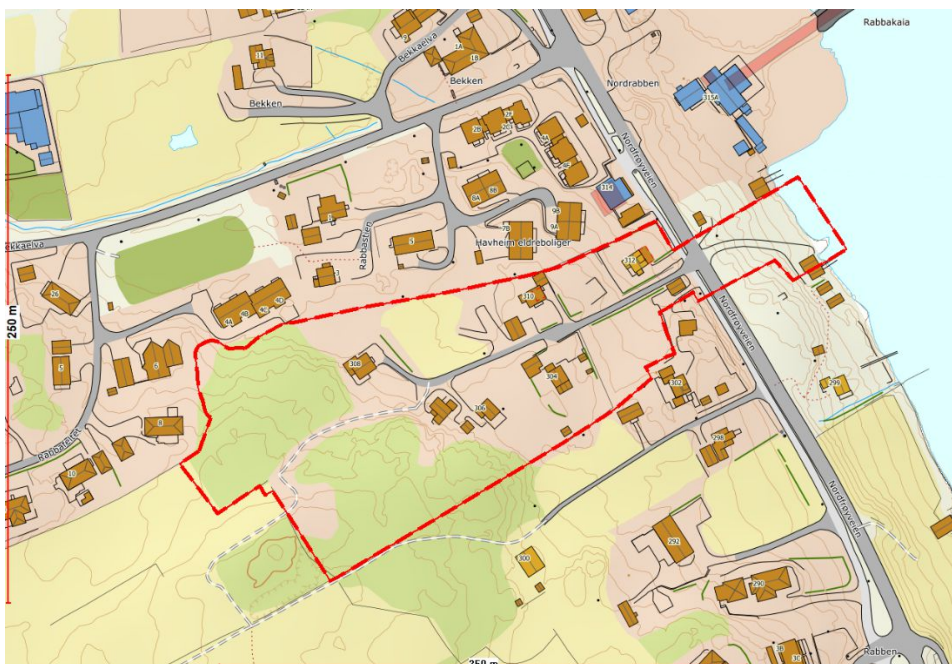
Planarbeidet anses som et fortettingsprosjekt, som binder boligfeltene ved Rabben sammen. Det planlegges for 5 nye eneboligtomter, samt 4 tomter for flermannsboliger. I tillegg inngår 2 eneboligtomter som allerede er fradelt, men ikke bebygde, og 4 bebygde boligeiendommer. Eksisterende gårdsbebyggelse på den opprinnelige Rabbengården skal reguleres inn som landbrukseiendom (LNA).



Figur 1. Oversiktskart over Frøya. Lokalisering av planområdet er vist med rød ring.



Figur 2. Kartskisse som viser planområdets plassering på Sistranda.



Figur 3. Oversiktskart over planområdet

2. Gjeldende planstatus og føringer

I kommuneplanens arealdel er området i hovedsak avsatt til boligformål samt bebyggelse og anlegg (naust). Noe av arealet som inngår er avsatt til LNFR.

Planområdet inngår hovedsakelig ikke i eksisterende reguleringsplan, men grenser til reguleringsplanen Rabbenfeltet (PlanID 1620198501). En liten del av denne planen inngår derimot for å sikre et registrert kulturminne, men det planlegges ikke utbygging som vil berøre tilgrensende plan. Planforslaget vil for øvrig tilpasse seg reguleringsplan for Rabbenfeltet. 20 meter nord for planområdets del ved sjøen ligger reguleringsplan for Rabben marina (Plan-ID 1620201504). En anser ikke at planarbeidet vil berøre denne planen.

Reguleringsplaner som grenser til eller ligger i nærheten av denne planen

Plan ID	Plannavn	Vedtaksdato
1620198501	Rabbenfeltet	14.03.1985
1620201504	Rabben marina	28.01.2016

Nasjonale og regionale føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene

Statlige planretningslinjer for barns interesser i planleggingen

Universell utforming

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging

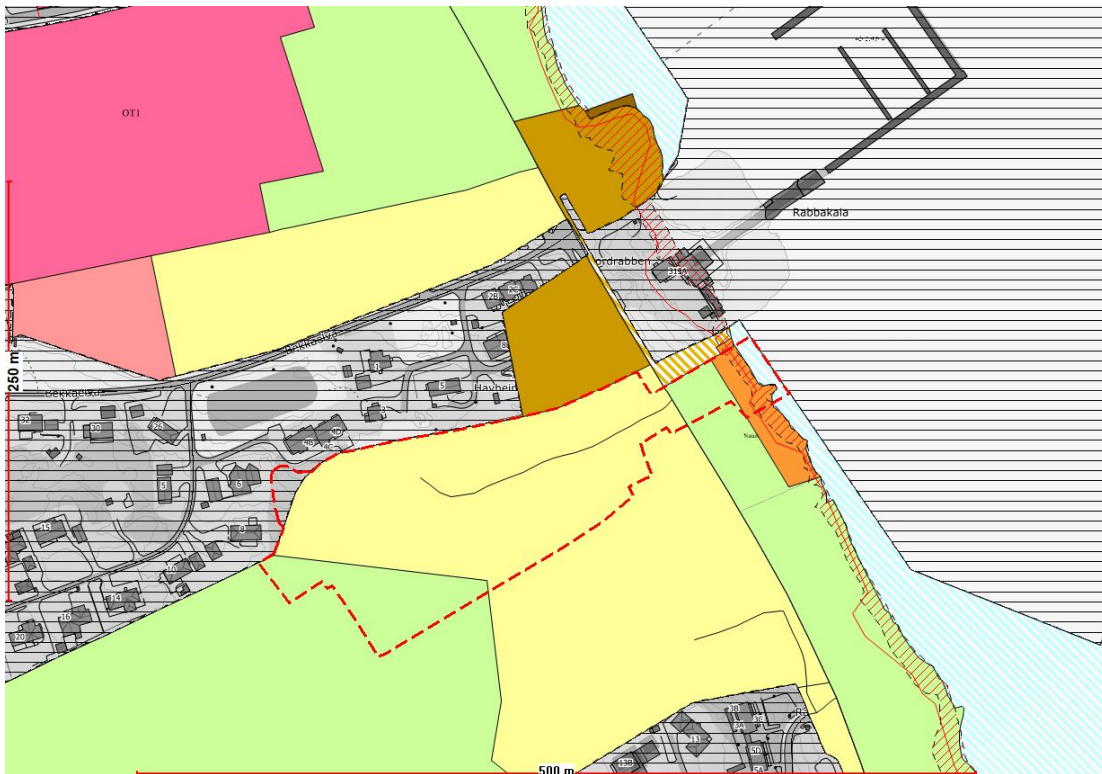
Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Kommunale føringer

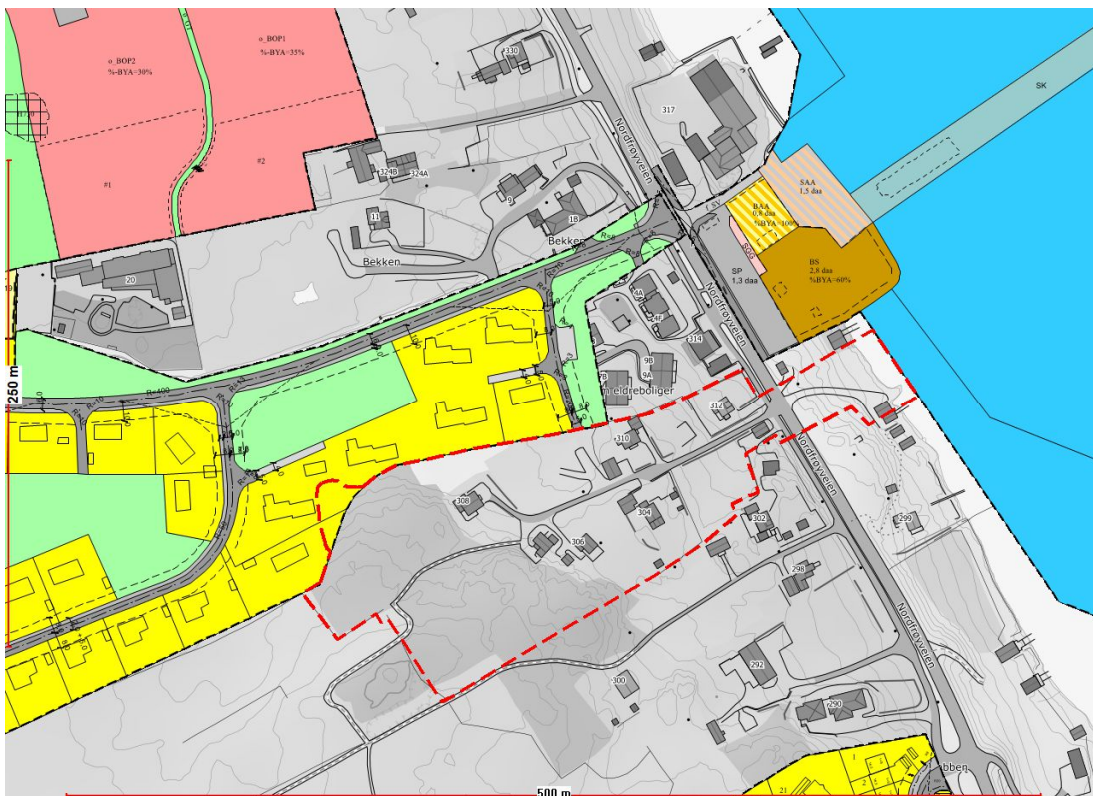
Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Kommunedelplan Sistranda vedtatt 01.10.2018

Kommuneplanens samfunnsdel 2016- 2027



Figur 4. Utsnitt kommuneplanens arealdel



Figur 5. Utsnitt tilgrensende reguleringsplaner

3. Beskrivelse av planforslaget

3.1 Arealformål

Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg §12-5 nr. 1	
Boligbebyggelse (B)	0,26 daa
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS)	10,17 daa
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS)	3,94 daa
Renovasjonsanlegg (BRE)	0,06 daa
Uteoppholdsareal (BUT)	1,50 daa
Uthus/naust/badehus (BUN)	0,67 daa
Samferdsel og teknisk infrastruktur §12-5 nr. 2	
Kjøreveg felles (f_SKV)	0,19 daa
Veg (SV)	2,29 daa
Annen veggrunn grøntareal	0,10 daa
Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)	0,25 daa
Gang-/sykkelveg	0,05 daa
Parkering (SPA)	0,18 daa
Grønnstruktur §12-5 nr. 3	
Turveg (GT)	0,59 daa
Friområde (FV)	0,49 daa
Landbruks-, natur og friluftområder §12-5 nr.5	
LNFR (LNA)	2,53 daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag §12-5 nr. 6	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)	0,5 daa
TOTALT	23,76 daa

Beregninger gjort iht. planforslaget slik det forelå den 30.10.2024.

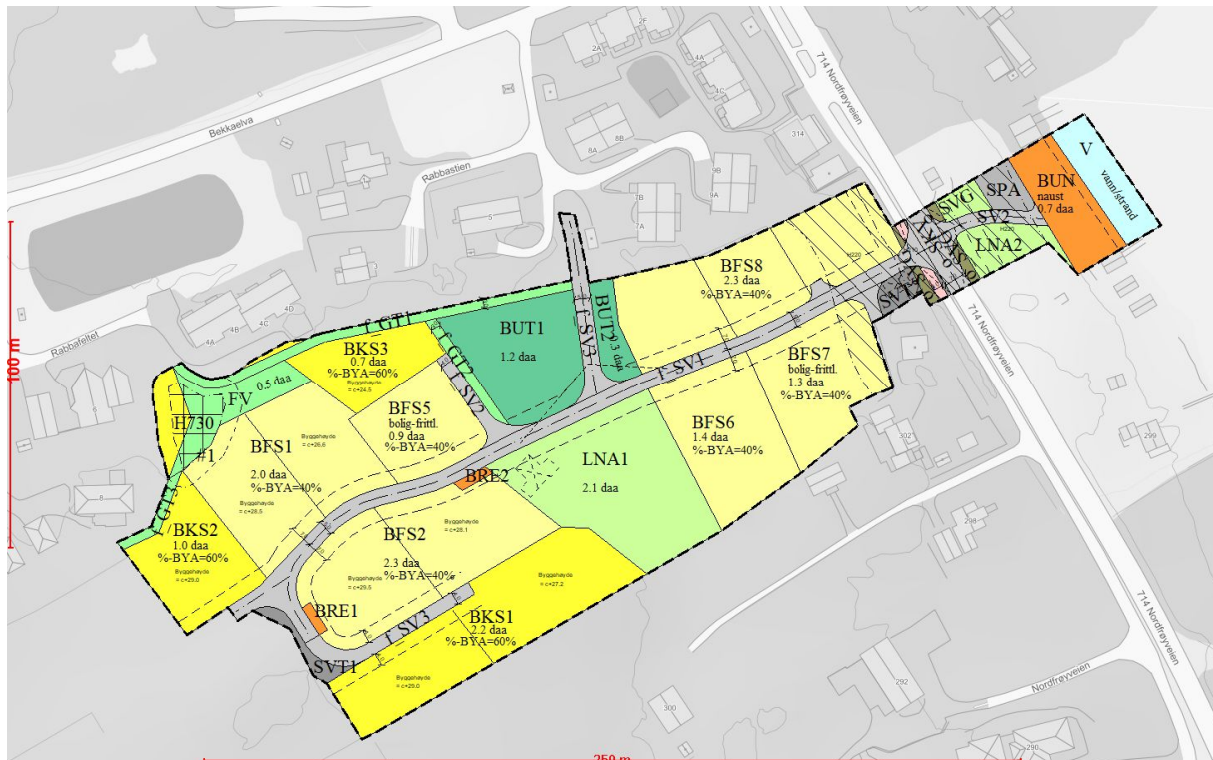
Nærmere beskrivelse av planformål går frem av planbestemmelsene.

Utnyttingsgrad

I gjeldende kommunedelplan er det satt krav om maksimum BYA på 40 %. Dette er fulgt opp gjennom bestemmelsene. Unntaket er området regulert til konsentrert boligbebyggelse som er regulert med en maks. BYA på 60 %. Sektormyndigheter ønsker ofte at det også settes krav om minimum antall boenheter. Det er derfor lagt inn et minimum på 15 nye boenheter innenfor planområdet og med en noe høyere utnyttelse innenfor området BKS1 med minimum 7 boenheter og minimum 2 boenheter innenfor BKS2 og BKS3.

Byggehøyder

Det er i bestemmelsene satt et generelt krav på maks. 9 meters byggehøyde beregnet ut fra gjennomsnittlig planert terreng. For å tilpasse seg landskapet og hindre uheldige silhuetter har en også langt inn maks. kotehøyde for bebyggelsen i delområdene BFS1, BFS2, BFS3, BKS1 og BKS2. Disse begrensningene fremgår som juridisk bindende tekst i plankartet og er lagt til grunn for utarbeidelse av illustrasjoner, snitt-tegninger samt sol-/skyggeanalyse.



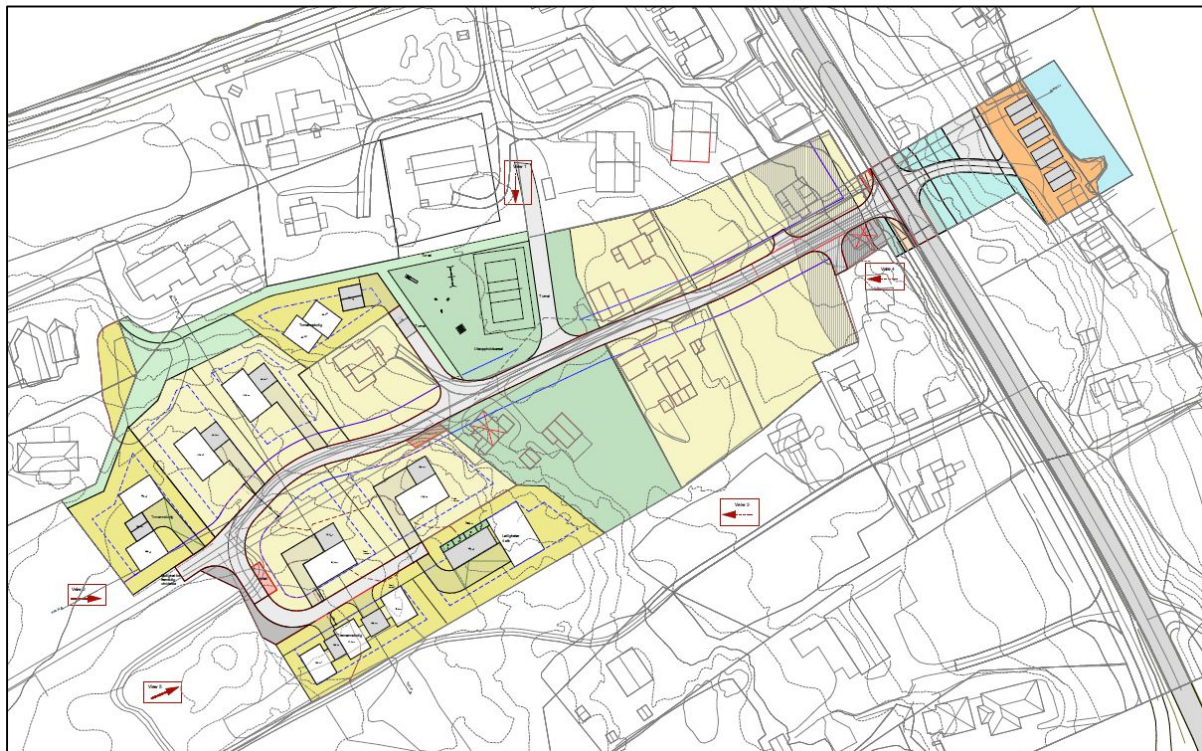
Figur 6. Forslag til reguleringsplan (datert 30.10.2024)

3.2 Plangrep og detaljeringsgrad

Det er ikke detaljprosjektert noen ny bebyggelse som kan legges til grunn i planforslaget. Målet for planarbeidet er derfor å avklare rammer som grunnlag for hvordan planområdet kan bygges ut på et senere tidspunkt. For å kunne gjøre nødvendig vurderinger av områdets egnethet for utbygging, er det utarbeidet en illustrasjonsplan. Illustrasjonsplan er lagt til grunn ved utarbeidelse av perspektivtegninger, illustrasjoner og sol-skyggeanalyser. Uten et konkret byggeprosjekt er det også lagt opp til et plankart med noe lavere detaljgrad, og der viktige krav som uteoppholdsareal, parkering osv., i stor grad er fulgt opp gjennom bestemmelsene og med videre krav til detaljert utomhusplan i forbindelse med byggesøknad. Denne reguleringsplanen må ses på som en foretting av et eksisterende boligområde og ikke som bygging av et nytt boligfelt.

3.3 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplanen er utarbeidet for å vise muligheter for utbygging. Illustrasjonsplanen er ment som et utfyllende vedlegg til planbeskrivelsen for å vise hvordan planområdet kan bygges ut samtidig som en ivaretar nødvendige vilkår som parkering, uteoppholdsareal, grad av utnyttning o.l. I tillegg er den lagt til grunn for vurderingen av visuell påvirkning på omkringliggende områder. Illustrasjonsplanen skal ikke være førende for utbygging, men vise muligheter og begrensninger.

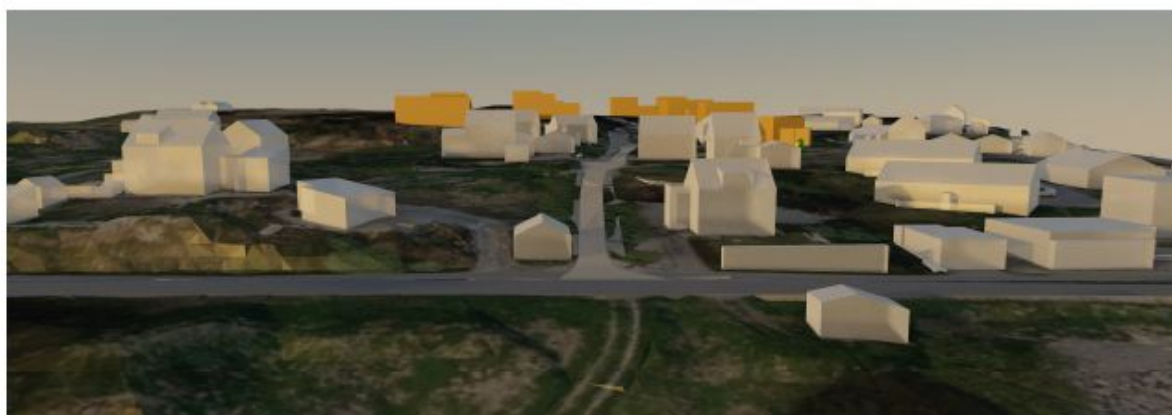


Figur 7. Utsnitt av situasjonsplan som er utarbeidet i forbindelse med reguleringsplan (datert 05.11.2024)



View3

1:5,972



Figur 8. Utsnitt av illustrasjonsplan som viser ny bebyggelse, datert 05.11.2024

4. Planprosessen

Oppstartsmøte ble avholdt 24.06.2020.

Kunngjøring om planoppstart i avisa Hitra-Frøya 17.07.2020 og på kommunens hjemmeside.

Naboer og sektormyndigheter ble tilskrevet med brev og e-post den 14.0.2020 med høringsfrist satt til den 14.08.2020.

I tabellen under er en oversikt over innkomne innspill og hvordan disse er fulgt opp i planarbeidet.

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter innspill	Vurdering i plan
NVE	13.08.2020	<p>Har en del generelle innspill.</p> <p>Mer spesifikt viser de til at området ligger under marin grense og at det derfor må vurderes om det kan være utfordringer knyttet til kvikkleire/sprøbruddmateriale i forbindelse med de planlagte tiltakene. Henviser videre til viktig at en for byggeområder under marin grense som med sikkerhet ikke ligger på fjell gjennomføres en geoteknisk vurdering utført av geoteknisk fagkyndig i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget.</p> <p>Ifm. område i planforslaget som er foreslått avsatt til naustområde (mindre naustområde øst for Nordfrøyveien/Fv714) anbefales det at tas inn planbestemmelse om at gulvnivå for naust ikke anlegges under kote +3</p>	<p>Krav om at gulvnivå for naust ikke anlegges under kote +3 vil medføre at naustene mister sin funksjon da det vil bli krevende å dra opp båten fra sjøen. Dette vil også medføre unødvendig store naturinngrep. For å ta hensyn til landskapet og byggeskikken i området vil det være viktig å plassere naustene på samme nivå som de som allerede ligger her.</p> <p>Utover overnevnte er innspillet fulgt opp.</p>
Trøndelag fylkeskommune – Seksjon Plan	17.08.2020	<p>Viser blant annet til at det må sikres trygg tilkøpling til gang- og sykkelveg fram til skole og andre sentrumsfunksjoner og at det må stilles rekkefølgekrav om at gang- og sykkelveg etableres før utbygging starter.</p> <p>Viser videre til at deler av området ligger i gul eller rød støysone langs fylkesvei 714 og at grenseverdier for støy må overholdes. Det skal gå fram av planbeskrivelsen hvordan støyrisiko er vurdert.</p> <p>Viser til at planområdet ligger i nærheten av etablert boligfelt og eldreboliger. Det bør stilles krav om at det er utarbeidet en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.</p>	<p>Langs Nordfrøyveien er det i dette området et godt utbygd GSV-nett som fører til de fleste servicefunksjoner på Sistranda. Utbyggingen som det legges opp til i denne planen er av beskjeden karakter og det vil ikke medføre noen stor trafikk langs adkomstveien inn til planområdet. Adkomstveien anses som oversiktlig og det sammen med omfanget av utbygging medfører at det ikke er behov for fortau langs denne. Det er regulert inn en turvei (f_GT) mot Rabbstien for å etablere en snarvei mot nord.</p>

		<p>Krever at det må foretas en arkeologisk feltregistrering innenfor deler av planområdet for å avklare forholdet til automatisk fredete kulturminner.</p>	<p>For øvrig er innspillet fulgt opp i planen.</p>
Fylkesmannen i Trøndelag	10.08.2020	<p>Har en del generelle innspill som er en forutsetning i alle plansaker.</p> <p>Mer spesifikt viser de til at det må sikres trygg tilkoping til gang- og sykkelveg fram til skole og andre sentrumsfunksjoner og at det må stilles rekkefølgekrav om at gang- og sykkelveg etableres før utbygging starter.</p> <p>Viser videre til at deler av området ligger i gul eller rød støysone langs fylkesvei 714 og at grenseverdier for støy må overholdes. Ber om at det skal gå fram av planbeskrivelsen hvordan støyrisiko er vurdert.</p> <p>Viser til at det i sjøen utenfor naustområdet er det gjort flere registreringer av rødlistede arter. Planforslagets konsekvenser for disse må vurderes.</p> <p>Ber om at planen må innarbeide tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning som hensyn, og tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging.</p> <p>Mener at håndtering av overvann må vurderes i planarbeidet. Overvann bør løses på overflaten og ikke gjennom overvannsnett, fortrinnsvis gjennom naturlige løsninger Påpeker videre at det er en tidligere sitkaplanting innenfor planområdet og at det kan være en stor frøbank av sitkafrø, som må hensyntas gjennom rekkefølgebestemmelser for å hindre spredning.</p> <p>Ber om at det tydeliggjøres krav gjennom rekkefølgebestemmelser at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna.</p>	<p>Når det gjelder trafiksikkerhet så vises det til vurderingen over.</p> <p>Forholdet til støysonene er vurdert og fulgt opp gjennom bestemmelser. Det er ikke planlagt noen ny bebyggelse innenfor støysonene.</p> <p>Forholdet til rødlistearter er beskrevet i planbeskrivelsen. Det vurderes til at registrerte arter ikke vil bli berørt av tiltaket.</p> <p>Virkemidler for klimatilpasning, så er det ikke lagt inn konkrete tiltak i bestemmelsene. Overordnet VA-plan beskriver tiltak for overvannshåndtering. Da det er mye berg og fjell i området, er det krevende å få til fordrøyning av overvann. En vurderer området som lite utsatt ved ekstremnedbør o.l. Området for ny bebyggelse ligger svært solrikt til og forholdene er derfor svært gode for etablering av solcelleanlegg. Området ligger også sentralt til med gangavstand til de fleste servicefunksjoner på Sistranda.</p> <p>Tilstrekkelige arealer for leke- og uteoppholdsarealer er sikret både i plankart og bestemmelser. Sol-/skyggeanalyse er utarbeidet.</p> <p>Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og</p>

		<p>Viser til at tilgangen på lys og sol bør prioriteres på uteområdet og det må komme frem av sol/skyggediagram at utearealer sikres tilfredsstillende lysforhold på nøkkeltidspunkt.</p> <p>Det bør stilles krav om at det er utarbeidet en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen</p>	<p>anleggsfasen er ivarettatt gjennom bestemmelsene.</p>
ReMidt IKS	27.07.2020	<p>Viser til at de har utarbeidet en veileder for renovasjonstekniske planer som vi oppfordrer til å følge i planarbeidet.</p>	<p>Veilederen er lagt til grunn ved utarbeidelse av planforslaget.</p>
Statens Vegvesen	06.08.2020	<p>Statens vegvesen er svært positive til at antall avkjørsler skal reduseres fra tre til en vest for fv. 714. Ønsker videre at det i tillegg ses på alternativer til eksisterende avkjørsel mot området ved sjøen. Ber videre om at siktforholdene i avkjørsler sjekkes og ved behov forbedres. Ber om at siktreakanter og siktkrav tas inn i plankart og bestemmelser. Mener videre at det bør vurderes trafiksikre tilbud til myke trafikanter f.eks snarveier mot viktige målpunkt.</p>	<p>Siktlinjer er regulert inn i plankartet for avkjørsel til boligområdet. En anser det som lite hensiktsmessig å regulere inn siktreakanter da disse arealene blir liggende på veigrunn.</p> <p>Snarvei er regulert inn.</p>
Kystverket Midt-Norge	17.08.2020	<p>Har en del generelle innspill. Vurderer at skissert planområde har liten virkning for statlig etablerte anlegg og installasjoner. Gjør også oppmerksom på at tiltak og etableringer i eller i nærheten av sjø, krever egne tillatelser etter havne- og farvannslovens §14</p> <p>Ber om at det settes kriterier og krav i planens bestemmelser som hensyntar havnivåstigning/stormflo</p>	<p>Tas til orientering.</p>
Randi Rabben medeier av nabo-eiendommene 19/21 og 19/4	14.08.2020	<p>Opplyser om at de fleste eiendommene i planområdet er skyldsatt og ikke målt opp av Frøya kommune. Påpeker at kommunens kart derfor ikke alltid stemmer overens med skylddelings-forretninger. Forutsetter at dette er kjent og at det tas hensyn til det i reguleringsplanarbeidet. Ber om å bli høringspart ved videre behandling av saken.</p>	<p>Det ble i 2023 gjennomført ny oppmåling av eksisterende grenser. Plankartet er tilpasset de nye grensene.</p>

5. Beskrivelse av dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget

5.1 Dagens situasjon og hensikten med planen

Planområdet ligger like ved kommunesenteret Sistranda på Frøya, med gangavstand til skole, butikker og tjenester samt turterreng og sjørelaterte aktiviteter. Innenfor planområdet ligger det 4 bebygde eneboligtomter. I tillegg ligger det 2 ubebygde eneboligtomter innenfor området. Gårdsbebyggelsen på den opprinnelige Rabbengården inngår også i planen. Nede ved sjøen ligger det 5 naust hvorav ett av disse inngår i planen.

Boligbebyggelsen i området er variert. Bebyggelsen nordøst for området består av tomannsboliger og rekkehus benyttet som omsorgsboliger. Ellers består boligbebyggelsen i området for det meste av eneboliger oppført i 1 og 2 etasjer.

Eksisterende infrastruktur som vei og VA er allerede på plass i området.

Formålet med planen er å legge til rette for boligbygging i form av fortetting i eksisterende boligområde. Området ligger sentralt til og er godt egnet for boligbygging. For å tilpasse seg omgivelsene legges det ikke opp til en veldig høy utnyttelse av området. Sistnevnte er videre beskrevet i planbeskrivelsen.

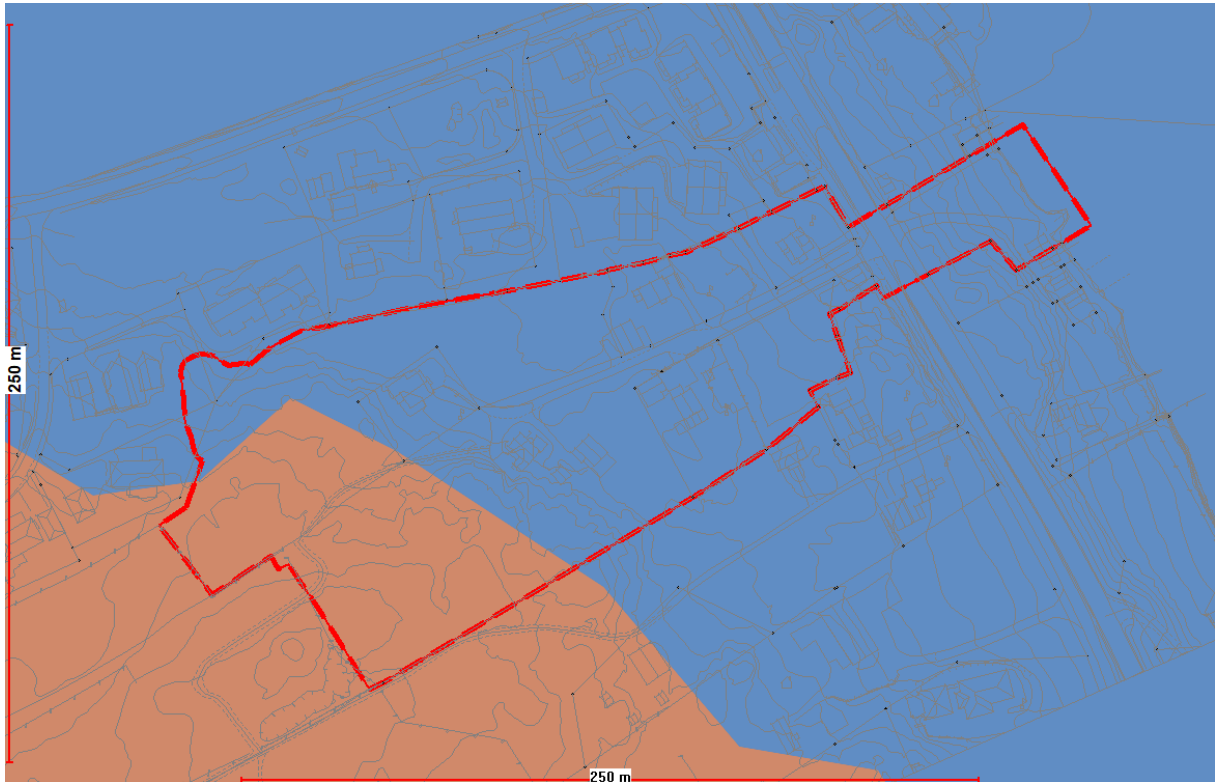
Det meste av planområdet ligger inne som boligformål i kommuneplanens arealdel, og det anses derfor som et ønske fra Frøya kommune, at det etableres ny boligbebyggelse her. Det samme gjelder for området for naust nede ved sjøen.

5.2 Grunnforhold og vegetasjon

Ifølge kart fra NGU består berggrunnen i området av granitt. Løsmassene består i hovedsak av et sammenhengende dekke av marine strandavsetninger bestående av sand, stein og grus. Det er også innslag av tynt humusdekke i de vestlige delene av området. Under befarings av området ble det påvist berg i dagen både ved område for boligbygging og ved naustområdet. Både humus og de marine strandavsetningene ligger som tynne lag over berggrunn.

Berggrunn og løsmasser indikerer i utgangspunktet at området er stabilt og ellers godt egnet for planlagt utbygging. Da området er påvirket av marine strandavsetninger, bør en derimot gjøre ekstra vurderinger opp mot stabilitet. All eksisterende bebyggelse i dette området ligger på denne type grunn. Det er ikke kjent at det er påvist ustabil grunn ved bygging i dette området og det er ikke kjent at området er plaget med setnings-skader eller lignende. Ut fra overnevnte vurderes det at grunnforholdene med stor sannsynlighet er egnet for boligbygging, og at kunnskapsgrunnlaget er godt nok for godkjenning av reguleringsplan.

Deler av området er registrert med moderat til lav aktsomhet for radon. Forholdet til radon vurderes som uproblematisk og vil ivaretas gjennom de generelle kravene i TEK17 gjennom byggesaken.



Figur 9. Løsmassekart fra NGU viser at store deler av planområdet består av et sammenhengende område med strandavsetninger med sand, stein og grus.



Figur 10. Bilde fra nylig graving i området viser at det er et tynt jordsmonn over berg i områdene tiltenkt ny bebyggelse.

5.3 Kulturminner

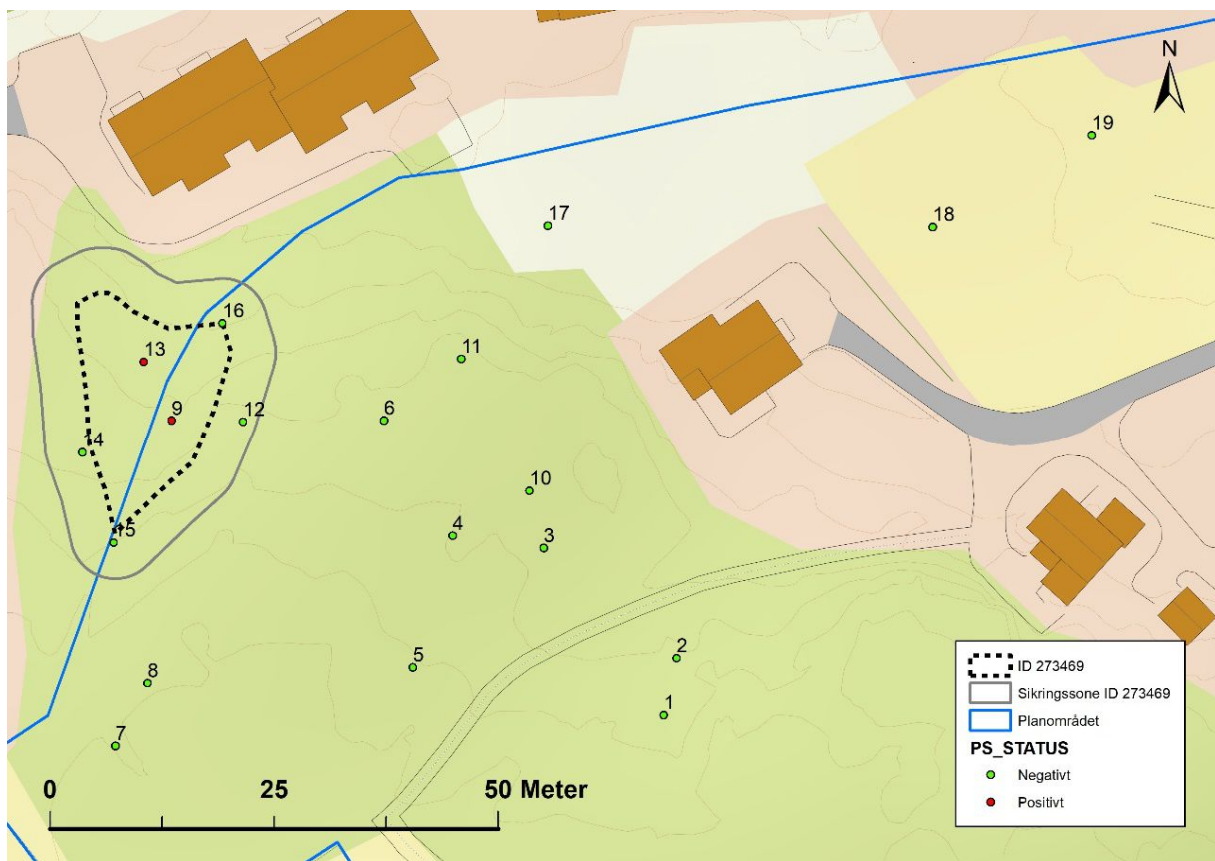
Trøndelag fylkeskommune har gjennomført arkeologiske registreringer i planområdet. Registreringen ble gjennomført av Andreas Alsaker og Skule Olaus Spjelkavik fra Trøndelag fylkeskommune i perioden 19.10-21.10.2020.

Det ble gravd 19 prøvestikk – hvorav 2 var funnførende. Området ble også overflateregistrert, uten at det ble påvist kulturminner synlig på overflaten. Det ble totalt påvist 1 automatisk fredete kulturminner:

ID 273469. Bosetnings- aktivitetsområde. Datering: Steinalder

Steinalderboplassen er hensyntatt i plan ved at det er regulert inn hensynssoner for selve steinalderboplassen samt et eget bestemmelsesområde rundt denne, med krav om sikring i forbindelse med byggearbeider. En har også valgt å utvide planområdet slik at hele lokaliteten inngår i planen.

Rapport fra utførte registreringer følger som vedlegg til planen.



Figur 9. Oversiktskart med prøvestikk avmerket. Kartframstilling: Skule Spjelkavik/Trondheim Fylkeskommune.

5.4 Friluftsliv og folkehelse

Deler av planområdet ved sjøen inngår i et større kartlagt friluftslivsområde; Sistranda- Intian ID FK00004569. Dette området er kartlagt med lav verdi (registrert). Områdebeskrivelsen er også veldig tynn og det eneste som står er at det er gode forhold for å kite. Det er ingen tilretteleggingstiltak i området. Planlagte tiltak vil ikke komme i konflikt med områdets registrerte verdier. Det er lagt inn bestemmelser om at naust ikke kan utformes og plasseres slik at det hindrer fri ferdsel i strandsonen. Dette er også sikret ved at det er regulert inn byggegrense mot sjø.

Når det gjelder tilgjengelighet for beboere innenfor boligområdet, er det gangavstand til gode turområder. Vest for planområdet er det blant annet et større friluftslivsområde med flere merkede stier. Her finnes også flere vann med muligheter for fiske. Det er også kort vei til sjø og fjærområder. Området ligger derfor godt til rette for utøvelse av friluftsliv som videre er et viktig bidrag til god folkehelse.

5.5 Barns interesser, lek- og uteoppholdsareal

Det er i dag ingen opparbeidede lekeplasser direkte tilknytning til planområdet. I kommunedelplan for Sistranda stilles det krav om minimum 25 m² fellesareal og minimum 6 m² privatareal per boenhet for leilighetsbygg/blokkbebyggelse. Det er avsatt et stort og flatt område (BUT) på hele 1,6 daa hvor lekeplass kan anlegges. Øst for denne er det regulert inn en turvei (f_GT) som gjør dette arealet tilgjengelig også for boligområdene som ligger mot nord. Nevnte areal er regulert som uteoppholdsareal hvor det er satt bestemmelser om at nødvendig lekeplass skal plasseres. Når det gjelder private leke- og uteoppholdsareal så er det rikelig med areal på de ulike tomtene for å ivareta kommuneplanens krav.

Det er satt bestemmelser om at fellesareal og lekeområder skal fremgå av detaljert utomhusplan som skal godkjennes gjennom byggesaken. Generelt kan en si at planområdet gir gode muligheter for lek- og uteoppholdsareal.

5.6 Teknisk infrastruktur

5.6.1 Vann, avløp og overvann

Vann, avløp og overvann skal tilkobles kommunalt anlegg. Prosjektutvikling Midt-Norge AS har utarbeidet en overordnet VA-plan for planområdet. De har hatt dialog med Bjørnar Grytvik i Frøya kommune angående ledningsplanen. Frøya kommune har et eget prosjekt langs gang- og sykkelvegen. Det skal anlegges en pumpeledning i samme trase som vår trase mellom profil 300 – 370.

Her må prosjektene koordineres og grave- og ledningskostnader fordeles. Når det gjelder overvann er det utfordrende å få til løsninger med infiltrasjon innenfor området, blant annet grunnet mye berg og tynt humuslag. Kort avstand til sjø og kommunalt overvannsnett gjør det derimot lite problematisk å håndtere dette på «tradisjonell» måte. Ut over dette er det ingen spesielle utfordringer ved utbygging av VA i dette området.

Det er stilt rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene om at det må foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg før byggearbeidene kan igangsettes.

5.6.2 Parkering

Kommuneplanens arealdel har krav til 2 biloppstillingsplasser per boenhet for konsentrert småhusbebyggelse. Når det gjelder parkering for å betjene naustområdet, så er det avsatt en egen parkeringsplass i plan (SPA).

5.6.3 Adkomstvei

Adkomst inn til planområdet (f_SV1) går via eksisterende privat vei med avkjørsel fra Fv714. Dagens vei har en bredde på ca. 3 meter noe som er ganske smalt. Det legges derfor opp til en breddeutvidelse og veien er regulert inn med en bredde på 5 meter. Det ligger i dag 3 ulike avkjørsler veldig tett i dette området. Gjennom plan vil en samle disse til én avkjørsel. Videre ligger det et garasjebygg ved avkjørsel som hindrer frisikt. Dette planlegges revet noe som er fulgt opp både gjennom plankart og rekkefølgebestemmelser.

Etter at planforslaget ble sendt inn til Frøya kommune, har kommunen kommet med ønske om at fremtidig adkomst inn til planområdet skal kunne flyttes til Rabbastien. Plankonsulent har vært noe

kritisk til en slik løsning, da dette vil medføre økt trafikk i et område hvor det er lokalisert eldreboliger (Havheim eldreboliger). Etter drøftinger med kommunen har en akseptert å regulere inn en fremtidig vei i plankartet (f_SV3) uten krav om at denne skal opparbeides. Det er videre satt bestemmelser om at dagens avkjørsel til f_SV1 fra Fv714 (Nordfrøyveien), må steges før det kan åpnes for trafikk via f_SV3.

Eksisterende adkomst til naustområdet skal benyttes. Denne skal være privat vei og ikke åpnet for allmenn trafikk. En vurderer derfor trafikk til dette området som liten. Avkjørsel til naustområdet vurderes som oversiktig, men det kreves at denne oppgraderes.

Når det gjelder adkomst for myke trafikanter er dette omtalt i kap. 5.9.



Figur 10. Bilde viser adkomstvei fra Fv714



Figur 11. Bilde av område for kryss fra Fv714. Bildet er tatt sør for krysset.

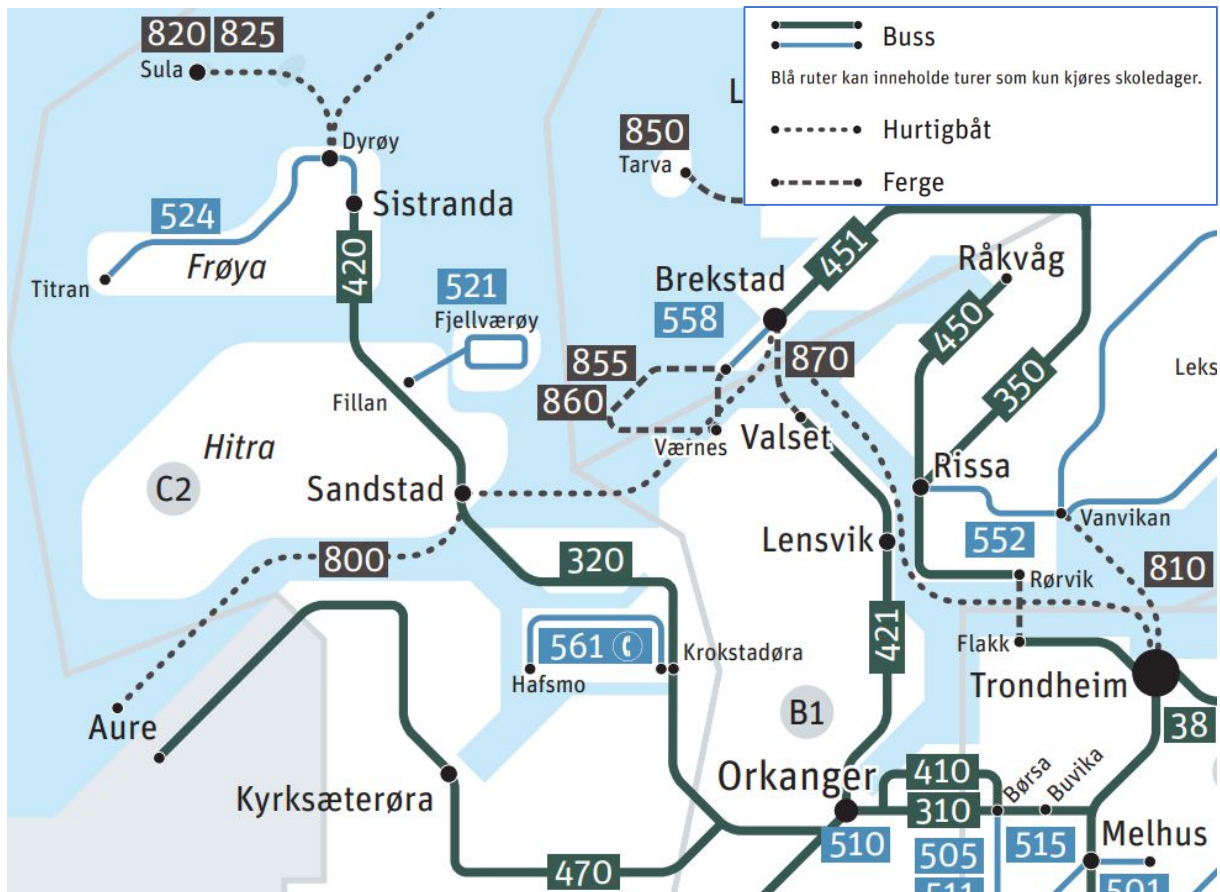
5.7 Renovasjon

Det er regulert inn et egne områder (BRE) for plassering av avfallsbeholdere. BRE1 er hovedsakelig tiltenkt å betjene boligene innenfor området BKS1, BFS2 og BKS2. I tilknytting til dette er det også regulert inn en egen snuhammer som kan benyttes av renovasjonsbil. For områdene BFS1 og BKS3 er arealet BRE2 tiltenkt plassering av avfallsbeholdere. BRE2 kan også benyttes av BFS5 og LNA1 om ønskelig.

Arealene BRE er store nok til å plassere fellesløsninger med fire ulike avfallsfraksjoner. Det er inntatt i planbestemmelsene at plassering av avfallsbeholdere skal fremgå av utomhusplan.

5.8 Kollektivdekning

Busstilbudet i området er relativt dårlig utbygd. Den dårlige bussdekningen gjelder hele denne delen av Trøndelag. Planområdets nærhet til sentrum, gjør at det her ligger godt til rette ved fremtidig utbygging av kollektivtilbudet.



Figur 12. Utsnitt av rutekart for kollektivtransport i Trøndelag

5.9 Trafikksikkerhet

Det er ikke gjort beregninger av årlig døgntrafikk (ÅDT) for veien inn til området. Det er fra før 4 boliger som benytter seg av denne veien. Planforslaget legger opp til 15 nye boenheter i området. I tillegg er det to ubebygde tomter fra før innenfor området. Etablering av nye boenheter vil alltid generere mer trafikk. Omfanget av planen vurderes derimot til å være beskjedent og en vurderer derfor at det ikke er behov for å anlegge fortau langs adkomstveien. Konsekvensene ved en eventuell etablering av adkomst via f_SV3 er i liten grad vurdert. Det er avklart at kommunen selv skal gjøre disse vurderingene som en del av det pågående arbeidet med områdeplan for Sistranda sentrum.

Det er regulert inn en turvei mellom arealet merket f_SV2 og BUT1. Videre er det regulert inn en turvei mellom f_SV3 og Rabbafeltet. Denne er regulert inn for å gi trafikksikre snarveier myke trafikanter mot nord (Bekkaelva).

Langs Fv714 (Nordfrøyveien) er det fortau og gang- og sykkelvei som går helt inn til sentrum av Sistranda og en trenger ikke krysse Fv714 for å komme seg til servicefunksjoner som skole og butikker. Det vil ikke være behov for sikringskys for skoleelever.

Med bakgrunn i overnevnte vurderer vi sikkerheten som akseptabel for gående og syklende i området.

5.10 Støy, støv og luftkvalitet

Når det gjelder aktuelle støykilder innenfor planområdet så er det i all hovedsak veitrafikk som utgjør en mulig støykilde. Trafikkmengde og fartsgrense er avgjørende for hvor stor

støybelastningen er. Deler av planområdet ligger innenfor gul og rød støysone langs Fv714. Ingen av boligene som planlegges gjennom denne planen ligger innenfor disse sonene. Eksisterende bolig nærmest Fv714 (innenfor område BFS) ligger i sin helhet innenfor gul sone. En mindre del av eksisterende boligtomt BFS7 ligger også innenfor gul sone. Det er derfor regulert inn en hensynssone for støy for denne delen av området. I planbestemmelsene er det inntatt bestemmelser om at støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

5.11 Byggegrenser

Det er lagt inn byggegrense på 7 meter fra senterlinje langs adkomstveien (f_SV1) inn til planområdet. Langs adkomstveien til området BKS1 er det regulert inn en byggegrense på 4 meter fra veikant. Langs Fv714 er det regulert inn en byggegrense på 15 meter fra senterlinje, noe som er likt for andre planer i dette området. Ved vurdering av byggegrensene langs interne veier innenfor boligfeltet er det også tatt hensyn til at disse skal ivareta friskt i kryss.

Mellom regulert naustområde (BUN) og areal regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag (V) er det regulert inn en byggegrense på 2,7 meter. Denne er regulert inn med bakgrunn i plassering av eksisterende naust samt for å sikre muligheten for ferdsel mellom naust og sjø.

Ut over overnevnte er det de generelle kravene til byggegrense i plan- og bygningsloven som gjelder.

5.12 Byggeskikk, estetikk og landskap

I kommuneplanens areadel legges det opp til en videre utvikling av området til boligbygging.

Da området ligger svært sentrumsnært bør en åpne for bebyggelse med et mer urbant uttrykk.

Estetisk utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse er hensyntatt gjennom bestemmelsene.



Figur 13. Eksisterende bebyggelse med arkitektur fra 60 og 70-tallet.



Figur 14. Område for nye naust.

5.12.1 Arkitektur

De fleste av boligene i nærområdet er oppført fra 1950-tallet og frem til i dag, mens det står igjen noen enkeltbygninger av eldre dato. Boligene er tradisjonelle trehus med saltak, mens det også finnes noen bygg med valmtak her. Når det gjelder fargebruk finnes det ingen helhet og det er ingen grunn til å ha spesielle bestemmelser for dette. Eksisterende boliger i tilgrensede områder er oppført i 1 eller 2 etasjer. En bør derfor ikke oppføre bygninger her med mer enn 2 etasjer for å tilpasse seg dette. I illustrasjonsplan er det lagt vekt på at bygningsmassen ikke skal fremstå med for store og massive volumer, men maks tomteutnyttelse (% BYA iht. bestemmelsene).



Figur 15 Bebyggelse sentralt i planområdet



Figur 16. Våningshuset på den opprinnelige Rabbengården



Figur 17. Flyfoto over planområdet tatt den 21.06.1969. Foto: Widerøes Flyveselskap AS

5.12.2 Landskap

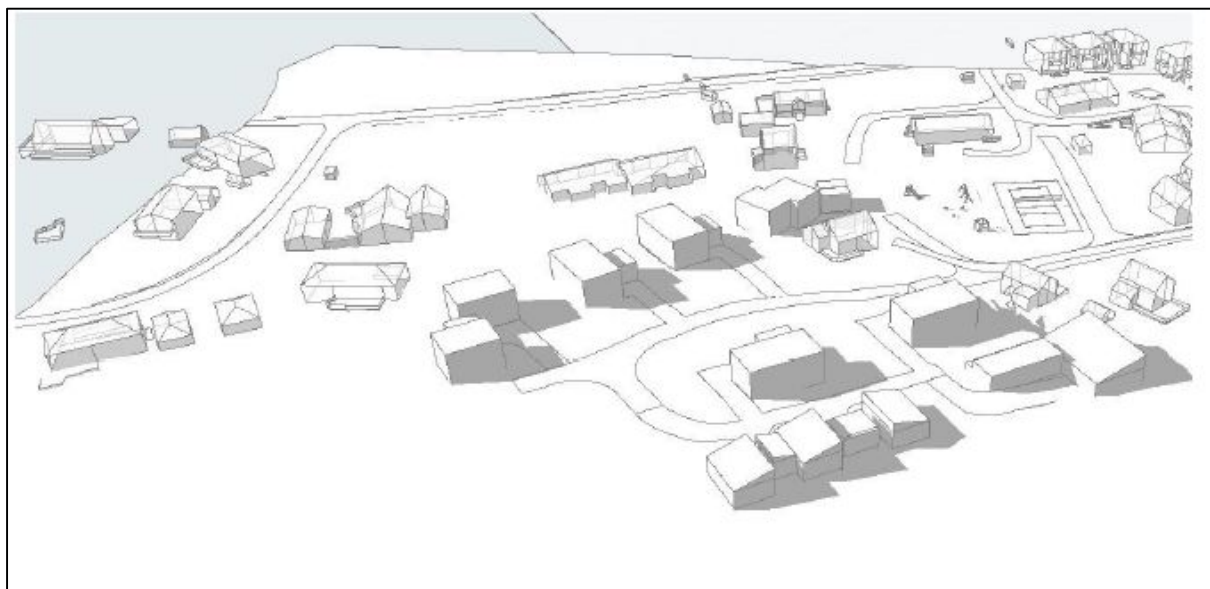
Området i og rundt planområdet har gjennom de siste 70 år gjennomgått store endringer. Tidligere var området preget av jordbruksland med fulldyrket mark og beite samt noe myr. Videre lå bebyggelsen spredt langs «hovedveien» og sjøen. I dag fremstår området som relativt tettbebyggt, dominert av eneboliger i boligfelt og noen flermannsboliger. Området er også mer tilgrodd med skog og kratt. Området fremstår i dag allikevel som åpent og luftig, så en bør ikke bygge for tett hvis en ønsker å ivareta området karakter. Den gamle gårdsbebyggelsen er også viktig å ivareta i landskapet. Dette er hensyntatt ved at det reguleres inn en ganske stor tomt rundt gården, samtidig som en har plassert felles uteoppholdsareal i tilknytning til dette. Videre bør en ikke bygge for tett ved den kartlagte steinalderboplassen (H730), da denne da kan miste mye av sin formidlingsverdi.

Ved sjøen er det viktig at nye naust tilpasser seg landskap og ikke bryter med eksisterende naustrekke. Dette er ivaretatt gjennom bestemmelsene.

Planforslaget anses som en fortetting av eksisterende boligområder samt utvidelse av eksisterende naustområde ved sjøen.

5.13 Visuelle konsekvenser for naboer

Fortetting vil alltid medføre en viss endring av etablerte bomiljø. For å tilpasse seg tilgrensende bebyggelse legges det ikke opp til å bygge for nært denne. For ikke å ødelegge utsikt for eksisterende bebyggelse har en også valgt å plassere felles uteoppholdsareal sentralt og i et område som ville ha stengt mye av utsikten ved boligbygging. Det er utarbeidet en egen sol-/skyggeanalyse som viser mulige virkninger av planen. En vurderer at planforslaget i liten grad vil medføre negative konsekvenser for naboer.



Figur 18. Utsnitt av Sol-skyggeanalyse slik situasjonen kan bli 23 juni kl. 18:00 (datert 05.11.2024).

5.14 Forurensning

Det er ikke registrert grunnforurensning innenfor planområdet og det er heller ikke kjent at det har vært virksomhet her som kan ha medført forurensning av miljøgifter. En gjennomgang av tilgjengelig historisk billedmaterie (Nasjonalbiblioteket.no og Digitaltmuseum.no), stadfester at det er liten fare for menneskeskapt grunnforurensning her.

5.15 Universell utforming

Planområdet og planforslaget gir gode muligheter for universell utforming. Det legges ikke opp til at det skal settes krav utover de generelle kravene i plan- og bygingsloven samt teknisk forskrift.

Det er tatt inn bestemmelser om at det i byggesaken må fremlegges tegninger, utomhusplan og ev. beskrivelser som tydeliggjør hvordan gjeldende krav er ivaretatt.

5.16 Sosial infrastruktur og demografiske forhold

Planområdet ligger sentralt til på Frøya, med kort avstand til de fleste servicefunksjoner som er lokalisert i sentrum på Sistranda. Her ligger blant annet grunnskole, barnehage og videregående skole. Her finnes også et kulturhus med kultursal, kinosal og opplevelsessenter. Her er også et godt utbygd tilbud innenfor idrett.

Befolkningsveksten på Frøya har vært stor de senere årene og Sistranda skole har ikke hatt stor nok kapasitet til å ta imot forventet elevtallsøkning. Frøya kommune har derimot tatt i bruk de gamle lokalene til Frøya videregående skole og skal benytte disse til grunnskole. På den måten økes kapasiteten.

Et vanlig estimat ved utbygging er å regne 2,6 beboere pr. enhet. Hvis en tar utgangspunkt i at det bygges 15 nye boenheter innenfor planområdet, kan dette tilføre ca. 39 nye beboere. Med tanke på at det legges opp til bygging av ene- og tomannsboliger her må en forvente at andelen barnefamilier kan bli stor.

Da planområdet har en noe begrenset utstrekning, vurderes påvirkningen av demografiske forhold som begrenset.

5.17 Kriminalitetsforebygging

Gjennom illustrasjonsplan vises mulighet for å oppføre bebyggelse med åpne områder rundt og gode siktlinjer. Det vil i liten grad bli områder med lite innsyn. Det anses som lite relevant å utrede dette temaet nærmere.

5.18 Naturmangfoldloven §§ 8-12

Loven skal ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for offentlig saksbehandling.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Ifølge Miljødirektoratets naturbasekart og Artsdatabankens registre, er det ikke registrert noen viktige naturtyper innenfor planområdet. Hele planområdet inngår i et område som er kartlagt etter NiN.

Når det gjelder rødlistearter, så er det registrert noen rødlistearter både innenfor og i nærområdet til planområdet. Innenfor planområdet er det registrert storspove, tjeld, stær og gråspurv. På åkrene vest for planområdet er det i tillegg registrert fiskemåke, gråmåke. Når det gjelder registrering av gråspurv så er disse registreringene gjort innenfor eksisterende boligbebyggelse. Gråspurv er truet med bakgrunn i næringstilgang, men er ellers en art som i utgangspunktet trives i nærheten av mennesker. En vurderer at planforslaget ikke vil påvirke gråspurven negativt. Stær påvirkes av habitatendringer i kulturlandskapet som følge av endrede driftsformer i landbruket. Det samme gjelder for storspove og tjeld. De tre sistnevnte artene er registrert som en flateregistrering, som kun delvis berører planområdet. Dette skyldes nok en unøyaktig avgrensning

av flaten, da det med all sannsynlighet er dyrkamarka øst for planområdet som er den aktuelle lokaliteten. Området for plassering av nye boliger består som nevnt av nylig avvirket sitkagranskog. Dette habitatet vurderes som lite «nyttig» for registrerte rødlistearter i området. Med dette som bakgrunn vurderes det til ikke å være sannsynlig at det finnes andre fuglearter innenfor planområdet som kan bli betydelig berørt av ny boligbebyggelse her. Det samme vil gjelde for andre dyregrupper. Kunnskapsgrunnlaget vurderes derfor som godt nok sett opp mot planens omfang.

§ 9 Føre-var prinsippet

Området for ny boligbebyggelse består som nevnt i all hovedsak av nylig avvirket hogstflate hvor det tidligere har vokst sitkagran og vrifuru på et tynt humusdekke over berg. Dette området er nå svært artsfattig og jordsmonnet antas å være surt. Området rundt den opprinnelige gårdsbebyggelsen på Rabben består i all hovedsak av plen. Øst og nord for boligeiendommen gnr. 19 bnr. 25 ligger det et lite åkerstykke preget av gjengroing og tidligere gjødsling med kunstgjødsel. Av arter kan nevnes geitrams, engsoleie, hundekjeks og løvetann. Når det gjelder arealene ved naustområdet så består disse hovedsakelig av beitemark dominert av nitrogenkrevende planter, noe som indikerer at arealene er gjødslet med kunstgjødsel.

Sannsynligheten for å finne naturtyper og arter av forvaltningsinteresse vurderes ut fra overnevnte som liten og kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok sett opp mot planens omfang. Føre-var prinsippet vurderes med bakgrunn i overnevnte som ivaretatt

§ 10 Økosystemtilnærming og samla belastning

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Samlet belastning er vurdert på et overordnet nivå i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanens arealdel. Økosystemet innenfor store deler av planområdet er sterkt redusert grunnet mange år med tette bestander av sitkagran samt gjødsling av eng. Det vurderes til at planforslagets samlede belastningen på økosystemet vil være begrenset og innenfor det som kan aksepteres.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Paragraf 11 i naturmangfoldloven fastslår at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut i fra tiltakets og skadens karakter.

Prinsippet om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver er ikke unikt for naturmangfoldloven. Prinsippet er for eksempel godt kjent fra forurensingssektoren som prinsippet om at forurenser betaler. Andre lover har også lignende regler. Paragraf 11 gir ikke i seg selv hjemmel for å pålegge tiltakshaver kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfold. Hjemmel må finnes i andre lover og/eller i alminnelig forvaltningsrettslig vilkårs lære. Prinsippet omfatter kostnader til forebyggende, avvergende, avbøtende, kompensere og gjenopprettende tiltak. Det omfatter også kostnader til innhenting av kunnskap som er nødvendig for å gjennomføre slike tiltak.

Det er viktig at kostnadene må være nødvendige for å hindre eller begrense skade på naturmangfold, og at skaden må være forårsaket av tiltaket. Det skal også gjennomføres en rimelighetsbetraktning av kostnadene i forhold til det planlagte tiltaket.

Det er ikke avdekket behov for spesielle tiltak som medfører kostander for tiltakshaver med tanke på gjennomføring av forebyggende, avvergende, avbøtende, kompenserende og gjenopprettende tiltak.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Dette prinsippet er mindre aktuelt da det ikke planlegges for tiltak som berører viktige naturverdier. Det kan derimot være fare for spredning av jordmasser med frø fra fremmedarter. Dette er sikret gjennom bestemmelsenes § 3.5.



Figur 19. Området for ny boligbebyggelse består i all hovedsak av et tidligere plantefelt med sitkagran og virfuru. Dette er nylig avvirket.



Figur 20. I området for bygging av naust finnes det noe beitemark dominert av nitrogenkrevende planter.

5.19 Naturgitte farer

Skred og ras fra omkringliggende områder er ikke en aktuell problemstilling for planområdet. Området for boligbygging er heller ikke flomutsatt. Naustområdet som ligger ved sjøen ligger derimot innen et område med fare for stormflo.

Når det gjelder naturgitte farer vurderes vind og stormflo som de mest aktuelle farene.

5.19.1 Vind

Planområdet ligger i en kystkommune hvor det er vanlig med mye vind. Ifølge data fra nærmeste værstasjoner er dominerende vindretning fra sørvest, mens det også kommer en god del vind fra sørøst. På grunn av naturgitte terrengformasjoner ligger planområdet relativt godt skjermet og det vil ikke være behov for særskilte tiltak utover gjeldende krav i Teknisk forskrift. De vises ellers til vurderinger gjort i ROS-analysen.

5.19.2 Stormflo

Deler av planområdet ved sjøen ligger innenfor hensynsone for stormflo i kommunedelplan (200-års/2090). Ut fra beregninger er det anslått at havnivået vil stige med 63 cm i 2090. Det er beregnet at bygninger og tiltak må anlegges på kote 3 eller høyere hvis en skal unngå å gjennomføre sikkerhetstiltak. Områder for bygging av nye naust ligger under kote 3. Etablering av naust av typen som planlegges i dette området vil i liten grad medføre stor fare for liv og helse ved stormflo. Bygging av naust over kote 3 medfører at naustene blir lite hensiktsmessige i forhold til bruk. En legger derfor opp til at naust kan bygges i strandsonen under kote 3 og plasseres på samme nivå som eksisterende naust i området.

Det er derimot lagt inn bestemmelser om at naustene skal konstrueres slik at skade ved eventuell stormflo reduseres mest mulig.

5.20 Landbruk

Det er 2 adskilte arealer registrert som dyrket mark ifølge AR5. Alle er registrert som fulldyrka jord. Det ene ligger sør og sørvest for BKS2. Denne registreringen samsvarer derimot ikke med de

faktiske forhold. Disse arealene består i realiteten av eksisterende landbruksvei samt areal med skog. Dette fremgår bl.a. av ortofoto fra 2022.

Det andre området ligger mellom området BFS5 og f_GT. Dette arealet er på ca. 1,2 daa. Arealet skal i sin helhet benyttes som leke- og felles uteoppholds plass. En ønsker derfor å benytte disse jordmassene i forbindelse med dette. En anser det som lite gunstig at jordmassene skal kjøres bort for så å kjøre inn nye masser for å anlegge plen til uteoppholdsarealet. Dette vil medføre et unødvendig stort utslipp av klimagasser i form av unødvendig massetransport. Det skal i den sammenheng også nevnes at det er nedgrav flere kabler og rør gjennom denne jordteigen. Det ligger her blant annet fiberkabler, strømkabler og private VA-ledninger.

Med bakgrunn i overnevnte mener vi at det ikke er fornuftig med jordflytting i dette tilfellet og at det derfor heller ikke er behov for en egen matjordplan.

5.21 ROS-analyse

Det er gjennomført ROS-analyse, se vedlegg. ROS-analysen viser at området ikke er utsatt for stor risiko eller sårbarhet. Vind, grunnforhold, støy, kulturmiljø og stormflo er de viktigste temaene om er aktualisert og omtalt i ROS-analysen.