

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2024/2196-15

Saksbehandler: Emil Kristoffer Krokan

Avdeling: Plan, miljø og forvaltning

Saken skal behandles i følgende utvalg

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
Hovedutvalg for samfunn	09.06.2026	48/2026

Førstegangsbehandling - Bergtun bofelleskap (planid 5014202401)

Kommunedirektørens forslag

1. Hovedutvalg for samfunn fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10. Fagrapport for supplerende naturmangfoldkartlegging skal legges ved høringsdokumentene.
2. Kommunedirektøren skal før sluttbehandling i Kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Hovedutvalg for samfunns behandling av sak 48/2026 i møte den 09.06.2026:

Vedtak

- 1.Hovedutvalg for samfunn fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10. Fagrapport for supplerende naturmangfoldkartlegging skal legges ved høringsdokumentene.
- 2.Kommunedirektøren skal før sluttbehandling i Kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Enstemmig.

Behandling

Rep. Dordi Hammer ble enstemmig vurdert inhabil da hennes sønn er part i saken.

Vedlegg:

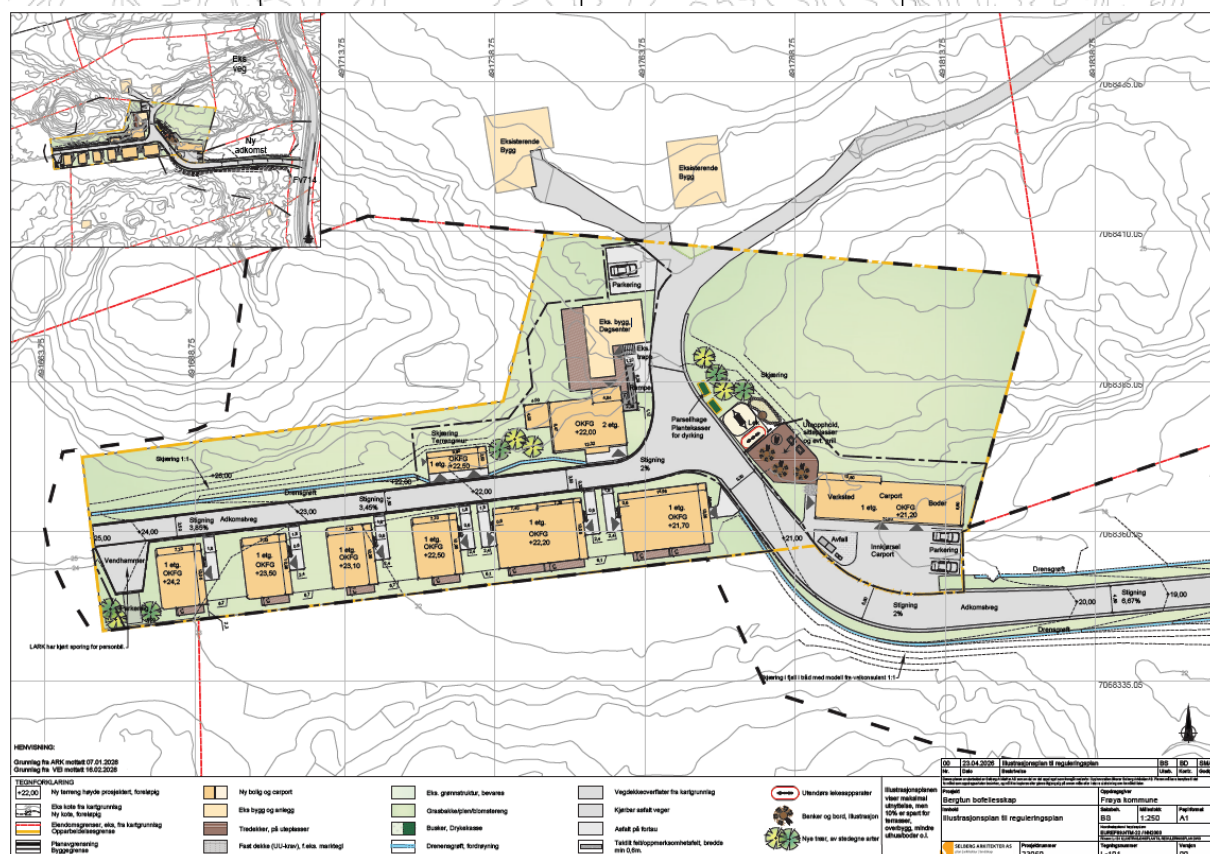
- 1 Planbeskrivelse - REV02 - Bergtun bofellesskap. Rev 18.05.26.pdf
- 2 Planbestemmelser - REV 02 - Bergtun bofellesskap. Rev 18.05.26.pdf
- 3 Plankart - REV 07 - Bergtun bofellesskap-A2-L. Rev 18.05.26.pdf
- 4 Vedlegg 01_ROS-analyse - Bergtun bofellesskap. Fredagsvika 24.04.26
- 5 Vedlegg 02_Anmodnign om oppstartsmøte+
- 6 Vedlegg 03_Merknader og merknadsmatrise_
- 7 Vedlegg 04_Illustrasjonshefte
- 8 Vedlegg 06_Veg notat
- 9 Vedlegg 07_AKU 01 N 40.0017,00 Bergtun bofellesskap - Bergtun bofellesskap
- 10 Vedlegg 08_Notat - Naturmangfold Bergtun
- 11 Vedlegg 09_Notat - Kartlegging hubro i området
- 12 Vedlegg 10_Matjordplan - Bergtun bofellesskap i Fredagsvika
- 13 Vedlegg 11_Geotekninsk vurdering. 15245-OO-RIG-N-001 rev.01 Boliger Fredagsvika
- 14 Vedlegg 05_VA notat
- 15 Vedlegg 12_Massedeponi og grunnforurensning. 15245-OO-RIGm-N-001
- 16 Naturmangfold - supplering - orientering til HFK. 2026-06-01

Saksopplysninger

Planforslaget ble innsendt til planavdelingen den 19. mai med en forespeiling om at saken skulle til førstegangsbehandling den 9. juni i Hovedutvalg for Samfunn. Underveis i saksforberedelsene har det blitt besluttet at en supplerende kartlegging av artsmangfoldet (med fokus på storspove) skal gjennomføres, slik at kunnskapsgrunnlaget blir tilstrekkelig. Årsaken til dette er at det har fremkommet nye opplysninger som gjør seg gjeldende for reguleringsplanarbeidet. Rapporten forventes å være klar i midten av juni, og dermed ikke tidsnok til at rapporten følger med saksdokumentene til politisk behandling. Dette medfører at hovedutvalget ikke får tatt stilling til utfallet av rapporten og lagt dette til grunn i sin behandling den 9. juni. Om hovedutvalget vedtar å legge ut planen på høring og offentlig ettersyn, legges det opp til administrasjonen avventer utleggelse inntil fagrapporten er klar.

Planforslaget

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.



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 for personer med alvorlige rus- og psykiske helseplager, dvs. ROP-boliger.

Eiendomsforhold

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver
24/1	Ulf Leo Ervik
24/10	Frøya kommune
24/11	Anna Brenne Grønskag Tommy Arild Hammer

Beliggenhet, eksisterende forhold

Planområdet ligger i Fredagsvika, omtrent 1,5 km nord for Sistranda sentrum. Området preges av spredt boligbebyggelse med 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.

Forhold til overordnende planer

Store deler av planområdet er i kommunedelplanen avsatt til fremtidig boligbebyggelse (B1). Tilgrensende arealer er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsliv, samt reindrift (LNFR).

Gjeldende reguleringsplan(er)

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 (plan-ID 1620200905).

Innkommne merknader til planoppstart

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Vurdering i plan
Sametinget	05.08.2023	1. Det forutsettes dialog med reindriftsforvaltningen, samt gjeldende reinbeitedistrikt. 2. Det antas at det er lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredet kulturminner. 3. Det minnes om den generelle aktsomhets- og meldeplikten. Bestemmelsene tilføres med bestemmelser knyttet til tematikken.	1. Ikke relevant. 2. Tas til etterretning. 3. Tas til etterretning. Reguleringsbestemmelsene vil ivareta aktsomhet- og meldeplikten.
Trøndelag fylkeskommune	18.07.2024	1. Fylkesvei 714 er i fylkeskommunes delstrategi veg definert som regional hovedveg klasse B, hvor fylkeskommunen har	1. Det vil ikke bli etablert nye avkjørsler ut i fv714. Eiendommen Nordfrøyveien 542 kobles

		en svært streng holdning til avkjørsler. Etablering av ny avkjørsel vil føre til biltrafikk over gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelveg ønskes bevart som trafiksikkerhetstilbud for myke trafikanter. Det eksisterer to avkjørsler i umiddelbar nærhet. En av avkjørslene må benyttes framfor å legge til rette for flere avkjørsler ut i fylkesveien. 2. Renovasjonsløsning må løses på egen tomt inne på området. Det kan ikke legges opp til løsninger med eventuell rygging eller stans langs fylkesvegen. 3. Fylkeskommunen vil gjøre registreringer innenfor området. Tilbakemelding knyttet til kulturminner eldre tid - automatisk fredete kulturminner vil bli gitt etter registreringer med tilhørende vurderinger.	til ny avkjørsel som oppgraderes og utformes i henhold til tekniske krav. Løsningen er i henhold til avklaringer og særmøter med Trøndelag fylkeskommune. 2. Tas til etterretning. Planforslaget har lagt til rette for renovasjonsløsning langs hovedveg inn i området, som ikke innebærer rygging. Løsningen er avklart med ReMidt. 3. Arkeologiske utredninger er gjennomført. Det ble ved registreringer ikke observert automatisk fredete kulturminner som tiltaket kommer i konflikt med. Rapport fra arkeologiske registreringer foreligger som vedlegg.
Statsforvalteren	16.08.2024	1. Det har ikke framkommet hvilket arealformål som tenkes benyttet. Det vises til lignende saker der arealformålet har vært problematisk om ROP-boliger defineres som boligformål eller offentlig /privat tjenesteyting. SF har konkludert med at sistnevnte formål er korrekt. 2. Det kommer frem fra oversendt materiale at kommunen konkluderer med at tiltaket ikke faller inn under bestemmelsene i Forskrift om konsekvensutredninger. Statsforvalteren stiller spørsmål til om ikke dette planforslaget likevel	1. Det har vært dialog med Statsforvalteren ved Sigbjørn Holt, mht. egnet arealformål. Det er konkludert med at offentlig tjenesteyting vil være riktig arealbruk for tenkt virksomhet. 2. Det er vurdert at tiltaket ikke utlyser krav til KU. Tiltaket utsløser ikke utarbeidelse av planprogram. Det vises til avholdt dialogmøte (datert 12.06.24) med SFT og TRFK der tema ble tatt opp. Det vises til flere

	utløser krav om konsekvensutredningen, men ikke planprogram, iht. forskriftens § 8, bokstav a, jf. vedlegg II nr. 11 bokstav j og § 10, bokstav a, da vei til boliger skal gå gjennom et område med kystlynghei som er utvalgt naturtype. 3. Plangrensen er relativ vid, men signalisert at den vil reduseres vesentlig. Som kommentert i dialogmøtet 12.06.24 har SFT forståelse for at planområdet gjøres noe større enn område B1 fra KPA, og mener at en annen planavgrensning også vil kunne muliggjøre en vel så bra langsiktig løsning for dyrka jord og jordvernet som planavgrensningen av B1. SFT har ut fra vesentlige regionale og nasjonale landbruksinteresser, ingen innvendinger til at det vurderes en ny adkomstveg til området innenfor de rammene som ble vist i dialogmøtet. 4. Jordvernet er skjerpet. Det er positivt at planforslaget er tydelig på at plassering av bebyggelsen innenfor planområdet er organisert slik at det bl.a. begrenser terrenginngrep og tap av dyrkamark. Det bes derfor om at planen i lys av ovennevnte søker en bedre langsiktig avgrensning mellom dyrka jord/LNF og bebyggelse enn det B1 i KPA gjør. Det forutsettes at omdisponering av dyrka mark håndteres på en god måte gjennom en matjordplan. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.	temautredninger som foreligger som vedlegg til planforslaget. 3. Tas til etterretning. Planavgrensningen er redusert vesentlig og omfatter areal som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket. Ny avkjørsel er i henhold til dialogmøte med SFTR 12.06.24. 4. Forholdet sikres i reguleringsbestemmelsene. Det er utarbeidet en matjordplan som følger planforslaget. 5. Tiltakets påvirkning på naturmangfoldet er belyst jfr. naturmangfoldloven §7. Det vises til vedlegg som omfatter naturmangfold. 6. Tas til etterretning. Forholdet sikres i reguleringsbestemmelsene. 7. Tas til etterretning. Det er redegjort for forurenset grunn og dokumentasjon følger planforslaget. Vedlegg geoteknikk. 8. Tas til etterretning. Plan for rigg og anleggsområde beskrives i plandokumenter, vedlegg. Krav til utarbeidelse av plan for dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.
--	---	--

	5. Det må undersøkes hvilket naturmangfold som kan bli påvirket av tiltaket, og effekten av påvirkningen må vurderes, jf. naturmangfoldloven (NML) § 7. Dette gjelder blant annet fuglearter, naturtype kystlynghei, myr. 6. Det skal sikres gjennom planbestemmelsene at det ikke blir spredt eller tilført nye fremmede arter i forbindelse med tiltakene, jf. forskrift om fremmede organismer. 7. Tiltakshaver skal vurdere om det er forurensning i grunnen der det skal bygges og graves. Det vises til krav i planprosessen, jf. Veileder M-1243/2018. Det vises også til forurensningsloven (jf. § 29 første ledd) vedrørende evt. forurensede masser, samt at dette er søknadspiktig og tillatelse fra SF etter at arealbruken er planavklart. 8. Rigg- og anleggsområder. Planforslaget må redegjøre for dette og at det ikke legges ved elv eller myr. 9. Det må utarbeides en VA-plan som viser hvordan overvann, vann og avløp skal håndteres. Overvann bør løses på overflaten og ikke gjennom overvannsnett. God overvannshåndtering er viktig for å sikre robuste anlegg som kan håndtere forventede klimaendringer som økt nedbørintensitet og -mengde, samt for å bidra til redusert avrenning og forurensning til sjø og vassdrag.	9. VA-plan følger planforslaget. Krav til utarbeidelse av VA-plan er hjemlet i reguleringsbestemmelsene. 10. Det vises til notat Støy og luftforurensing som følger som vedlegg. 11. Tas til etterretning. Bebyggelsen er utformet med universell utforming etter krav i TEK. Området ligger ikke i nærheten av boliger eller barneskole, barnehager og viser ingen spor ett bruk av barn og unge. 12. Tas til etterretning. Området har direkte kobling til eksisterende gang- og sykkelvegnett langs fv.714. 13. Tas til etterretning. ROS-analyse er utarbeidet i hht. DSB sin veileder og følger planforslaget som vedlegg. 14. Tas til etterretning. Det har vært dialog og gjennomført flere særmøter med Statsforvalteren.
--	--	---

10. Det må foreligge en vurdering av støy, og retningslinjene for støy T-1442, samt retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 må legges til grunn for planforslaget. Dette gjelder også anleggsfasen.

11. Planen må sikre gode uteområder som bør legges til rette for gode sosiale møteplasser og mulighet for å trekke seg tilbake. Planen må ta tilstrekkelig hensyn til den delen av befolkningen som har nedsatt mobilitet. Det anbefales å legge inn tydelige krav til universell utforming i bestemmelsene, selv om TEK 17 i stor grad sikrer dette. Planforslaget må også redegjøre for evt. konsekvenser for barn og unge, bl.a. om området brukes av barn og unge i dag.

12. Planforslaget må ivareta god sammenheng i gang og sykkelnettverk.

13. Det forutsettes at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017).

14. SFT anbefaler å benytte regionalt planforum som en tverrfaglig arena for tidlig avklare nasjonale og viktige regionale interesser. Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Statsforvalterens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen.

		Se kontaktliste. Det minnes om at det ved høring skal sendes SOSI-fil og pdf-fil til kartverket Trøndelag.	
Tommy Hammer	28.06.2023	1. Det vises til oppstartsmøte vedrørende vurdering av KU. Det bes om en presisering av argumentasjonen etter Forskrift om konsekvensutredning. 2. Det vises til at det er 2 år siden at prosessen med ROP-boliger ble igangsatt. Veifremføring er ikke avklart, og materialet er mangefult mht. å uttale seg. Det hevdes av nåværende varslingsmateriale ikke har den nødvendige kvalitet. 3. Merknad til begrepsbruk; tiltakets plassering er lagt i relativ god avstand fra omkringliggende større bebyggelse. 4. Det vises til i mail datert 31.07.24 at det ikke er gitt svar på mail 28.06.24. Det bes om at dette rapporteres til Frøya kommune om at plankonsulent ikke er i stand til å innfri oppdraget eller gi tilbakemelding på e-posthenvendelse.	1. Vurdering og presisering knyttet til om tiltaket utløser krav til konsekvensutredning er beskrevet i planbeskrivelsen. Det ble i oppstartsmøte avklart at tiltaket ikke utløser krav til konsekvensutredning. Det er utarbeidet temarapporter/notater for tema som følger planforslaget. 2. Planprosessen har fulgt, og følger, lovpålagte krav i plan- og bygningsloven. Planarbeidet ble formelt varslet første gang i januar 2023. Plassering av ROP-boliger er endret og ny lokalitet er lagt til Fredagsvika. Det ble følgelig sendt ut nytt varsel om planoppstart med tilhørende dokumenter og høringsfrist 19.08.24. Kommunen som planmyndighet har vurdert kvaliteten på oppstarts materialet som tilfredsstillende til at de kan anbefale planoppstart. 3. Tas til etterretning. 4. Det ble satt en utvidet høringsfrist grunnet ferietid. Det er beklagelig at det ikke er respondert på e-post datert 28. juni

			grunnet ferieavvikling. E-posten følger som innspill til planarbeidet og blir vurdert på lik linje som øvrige innspill.
Rita Midtsian	18.08.2024	1. Det er per dags dato ikke inngått avtaler om kjøp av hennes eiendom knyttet til planlagt boligutvikling. 2. I dialog med Frøya kommune er det bedt om klare forutsetninger mht. hva en skal forholde seg til i videre prosess. Med utgangspunkt i dette ønskes det at alternativ som innebærer minimalt kjøp av hennes eiendom legges til grunn for videre planarbeid. Det vil si at alternativ A foretrekkes framfor alternativ C, da bebyggelsen trekkes lenger vekk fra hennes eiendom. 3. I sist datert skisse oversendt fra Frøya kommune den 18.08.24, Selberg Arkitekt tegning datert 08.07.24 har bygningsvolumet økt. 4. Det vises til eksisterende bebyggelse med kulturhistorisk verdi (bygg på andre halvdel av 1800-tallet) hennes hytte, samt bygg på eiendommen 24/10. Begge byggene er bygd på, men har en kulturhistorisk verdi. 5. Området har et rikt fugleliv med bl.a. storspove som hekker sørvest for hennes hytte. I tillegg har området fantastisk fin og velbevart gammelt kystkulturmiljø. Naturverdiene framkommer ikke i planbeskrivelsen.	1. Tas til orientering. Frøya kommune vil følge opp i prosessen med henne som grunneier. 2. Tas til orientering. Alternativ som fremmes i reguleringsplanforslaget holder seg innenfor areal avsatt til B1. Ny adkomstveg vil berøre eiendommen til Rita Midtsian. Frøya kommune har jevnlig dialog med grunneier vedrørende tiltak på hennes eiendom. 3. Frøya kommune har hatt tett dialog med grunneier som er orientert om endringer i prosessen. Det er lagt inn totalt 9 boenheter fordelt på enkeltbygg og tomannsboliger. 4. Tas til orientering. Naturmangfold og kulturmiljø er vurdert gjennom temautredninger, og ligger som vedlegg til planforslaget. 5. Tas til orientering. Se punkt over.
Anne Karin E Fredagsvika	19.08.2024	1. Det er mange i Fredagsvika som har ytret skepsis og utrygghet til	1. Tas til orientering.

	planlagte ROP-boliger. Det vises til at all historikk tilsier at det er berettiget.	2. Tas til orientering. Planforslaget omfatter temautredninger knyttet til naturmangfoldet. Det er gjort utredning på hubro i området og det er ikke observert hubro innenfor og nært planområdet. Notat Naturmangfold redegjør for øvrige arter i området.
	2. Vedrørende lokalt fugleliv vises det til rødlistearter og observasjon av hubro. Det er en rekke fuglearter i området; storspove, enkeltbekkasin, spurvhauk, hakkespett, dopmpap.	

Vurdering:

Byggeplanene

Planområdet omfatter 14,6 daa. Tabellen under viser arealformål og omfang:

Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg	
Offentlig eller privat tjenesteyting	2,91 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	2,30 daa
Gang- og sykkelveg	0,27 daa
Annen veggrunn – grøntareal	3,07 daa
Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift	
LNFR	7,30 daa
TOTALT	14,6 daa

Virkninger av plan

Landskap og stedets karakter:

Planområdet ligger i et småkupert landskap. De eksisterende bygningene ligger klemt 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.

Naturgitte farer:

Plangrep sørger for at bygninger blir minst mulig utsatt for vind gitt dominerende vindretninger og terrengets utforming.

Området kan være eksponert for skog- og lyngbrann, men tiltaket sørger for god tilgjengelighet for utrykningskjøretøy frem til boligbebyggelsen.

Biologisk mangfold og naturmiljø:

Planforslaget vil medføre forringelse av kystlynghei (EN), og fragmentering av et område bestående av myr jf. AR5-kartet til NIBIO. Lokaliseringen av tiltaket vil være i strid med de anbefalte hensynssonene for sårbare fugler i hekketid, der det er angitt 50 meter ved ferdsel til fots og 250 meter ifm. bakkearbeid. Alle storspove-registreringene er gjort innenfor en avstand på 50 meter fra tiltakets byggegrense. Tiltakets utforming vurderes som alternativet som har minst negativ påvirkning på kystlynghei. Et areal bestående av ca. 1,4 dekar kystlynghei, som er avsatt til bebyggelsesformål i kommunedelplanen for Sistranda, foreslås regulert til LNF-formål.

Friluftsliv, folkehelse og grønnstruktur:

Planen vurderes ikke til å ha innvirkning på de kartlagte friluftslivsområdene vest for planområdet.

Kulturminner:

Det er ikke påvist noen kulturminner i tilknytning til planområdet.

Støy og støv:

Boenhetene ligger utenfor gulsone for støy fra fylkesvegen.

Teknisk infrastruktur:

Det er ingen endring av antall avkjørsler til fylkesveien. Eksisterende avkjørsel til Nordfrøyveien 542 og 544 kobles sammen med ny adkomst til planområdet. Gang- og sykkelveg utvides i strekningen fra avkjørsel og sørover til ovennevnte fritidsboliger i sør.

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

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.

Kriminalitetsforebygging:

Både boligene og uteoppholdsarealet vil være synlige fra fellesthus/personalbasen og gir personalet oversikt over hele området.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftenes oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Vurdering i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. § 7)

Kunnskapsgrunnlaget §8

I 2020 ble området kartlagt for naturtyper som en del av prosjektet «Frøya øst», initiert av Miljødirektoratet.

Som en del av reguleringsplanarbeidet utførte Natur og Samfunn AS feltarbeid i planområdet den 03.06.2024, der det ble undersøkt for rødlistede karplanter, moser og lav, i tillegg til en vurdering av eksisterende registreringer. Videre har annen fagkyndig part undersøkt området for sensitive arter.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes til å være tilstrekkelig for naturtyper, rødlistede planter-, mose- og lavarter, samt sensitive arter.

Planområdet har ikke vært gjenstand for kartlegging av fuglearter av forvaltningsmessig interesse. I perioden 2024-pdd. har det blitt påvist vellykkede hekkinger av storspove (EN) og dokumentert hekking av gråmåke (VU). Dette er funn som ikke er redegjort for i planarbeidet.

Føre-var-prinsippet §9

Det er både registrert og kommunisert funn av arter av nasjonal forvaltningsinteresse, som ikke fremkommer av, eller har blitt hensyntatt i plandokumentene. Det vurderes likevel dithen at *føre-var-prinsippet* ikke vil gjøre seg gjeldene, da opplysningene har vært kjent for kommunen i sin saksforberedelse frem mot førstegangsbehandling.

Samlet belastning §10

Det planlagte tiltaket berører ca. 2 dekar av den utvalgte naturtypen kystlynghei (EN). Den største trusselen for kystlyngheiene er gjengroing og nedbygging, og arealinngrepet vil føre til ytterligere konsekvenser. Den semi-naturlige naturtypen kystlynghei dekker store deler av kommunens areal, dermed er den også under et stort utbyggingspress. Reguleringsplaner med statusen *vedtatt* eller *forslag*, beslaglegger ca. 1 390 dekar kystlynghei, i tillegg er det ikke gjennomført naturtypekartlegging i 16 av disse vedtatte reguleringsplanene. Utover dette er også store areal bestående av kystlynghei avsatt til bebyggelsesformål i kommuneplanens arealdel (KPA).

Myr, er i likhet med kystlynghei, også under et stort utbyggingspress, spesielt myrområder som ligger i nærheten til fylkesveien og strandsonen. Ca. 0,2 dekar myr vil gå tapt som følge av direkte arealnedbygging i dette planforslaget, det må også påregnes ytterlige forringelse av myrpartiet som et resultat av terrenginngrep. Kommunen har lagt betydelig myrområder under bebyggelsesformål i sine arealplaner. Blant annet har kommunen en arealreserve på 144 dekar som er avsatt

til boligformål i KPA, som tilsvarer et klimagassutslipp på 48 422 tCO₂-ekvivalenter over en tidsperiode på 75 år.

Storspoven har en solid bestand på Frøya, noe som står i sterk kontrast til den signifikante bestandsnedgangen regionalt og nasjonalt (50-80% bestandsreduksjon på landsbasis siste 30 år). Eksempelvis anses arten for å være utryddet som hekkefugl i Trondheim og Malvik kommune, der den historisk har vært en utbredt hekkefugl i kultur- og jordbrukslandskapet.

Til tross for at arten står sterkt i Frøya kommune, er flere eksisterende hekkeområder blitt regulert til utbygging, er under regulering til utbygging, eller er avsatt til utbygging i KPA, mens andre leveområder har nylig blitt nedbygd (eks. Hamarvikbukta boligområde).

Kostnadene ved miljøforringelse §11

Tiltakshaver er klar over at kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet skal dekkes av tiltakshaver. Dette innebærer alle kostnader ved forebyggende eller gjenopprettende tiltak. I dette kan det også ligge kostnader med å fremskaffe kunnskap.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder §12

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.

Samlet vurdering:

Tiltaket er sentrumsnært og har stor samfunnsmessig verdi.

For mer effektiv utbygging og bedre oversikt fra personalbasen, ble utbyggingsområdet tilpasset slik at deler av arealet strekker seg utover det som er avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplanen. Dette kompenseres slik at overskytende areal tilbakeføres til LNF.

Noe fulldyrka jord blir berørt av tiltaket, derfor er det utarbeidet en matjordplan som er godkjent av landbruksmyndigheten i kommunen. Det legges til rette for parsellhage innenfor planområdet, noe som vurderes å være et positivt tiltak.

På grunn av privatrettslige forhold har det ikke vært mulig å benytte eksisterende avkjørsel nord for planområdet. Dette medfører at et areal med kystlynghei blir nedbygd for å etablere den nye avkjørselen. Eksisterende avkjørsel sør for planområdet (til Nordfrøyveien 542) ble også vurdert som adkomst, men dette ville medføre større inngrep i naturtypen. For å unngå flere avkjørsler mot fylkesvegen er denne avkjørselen foreslått stengt, slik at adkomsten til eiendommen vil foregå på gang- og sykkelvegen.

Tiltaket vurderes som gunstig- og hensiktsmessig plassert, gitt sin samfunnsmessige verdi. Flere alternativer ble vurdert for å begrense påvirkning på myr, kystlynghei og matjord, og valgene i planforslaget ble ansett for å være de minste negative.

Naturmangfoldkartleggingen som lå til grunn i planforslaget er mangelfull, noe som gjør plandokumentene utilstrekkelig belyst. To *arter av særlig stor forvaltningsmessig interesse* har sine funksjonsområder i/ved planområdet, disse har ikke blitt vurdert eller hensyntatt i utarbeidelsen av planforslaget. Supplerende kartlegging vil gi tydeligere svar på konsekvensene tiltaket har for disse, samt eventuelle avbøtende tiltak som kan implementeres i reguleringsplanen.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler å avvente utlegging av planen på høring og offentlig ettersyn inntil planforslaget og dens virkninger er tilstrekkelig belyst. Når fagrapporten om naturmangfoldet er klart, vil den følge med øvrige plandokumenter på høring og offentlig ettersyn.