



## ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE

### DETALJREGULERINGSPLAN FOR ØVERGÅRDEN OMSORGSBOLIGER

#### 1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSNINGER

##### 1.1 INNLEDENDE

Det skal planlegges for nye kommunale omsorgsboliger. Videre skal eksisterende omsorgsboliger innlemmes slik at disse også inngår i en reguleringsplan.

##### 1.2 NØKKELOPPLYSNINGER

<b>Gårds- og bruksnummer:</b>	21/214, 21/100, 21/235, 21/271, 21/67 m.fl.		
<b>Plannavn:</b>	Detaljreguleringsplan for Øvergården omsorgsboliger		
<b>Forslagsstiller:</b>	Frøya kommune	<b>Plankonsulent:</b>	On arkitekter og ingeniører AS
<b>Plantype:</b>	Detaljregulering	<b>Tiltakshaver:</b>	Frøya kommune
<b>Sentrale grunneiere:</b>	Frøya kommune		
<b>Planens hovedformål:</b>	Omsorgsboliger	<b>Planområdets størrelse:</b>	Ca. 14 daa
<b>Grad av utnytting:</b>	Ikke avklart	<b>Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:</b>	Ikke avklart
<b>Problemstillinger:</b>	Hva er riktig planformål? Detaljgrad. Infrastruktur.	<b>Konsekvensutredningsplikt:</b>	Nei, planlegging iht. gjeldende KPA.

##### 1.3 INFORMASJON OM FORSLAGSSTILLER OG PLANKONSULENT

<b>Forslagsstiller:</b>			
<b>Navn:</b>	PUMN/Frøya kommune	<b>Telefon:</b>	99 29 44 21
<b>E-post:</b>	jorgen@pumn.no	<b>Adresse:</b>	

<b>Hjemmelshaver(e)</b>			
<b>Navn:</b>	Frøya kommune	<b>Telefon:</b>	
<b>E-post:</b>		<b>Adresse:</b>	

<b>Plankonsulent</b>			
<b>Navn:</b>	Christian Bonvik, On arkitekter og ingeniører AS	<b>Telefon:</b>	72 48 40 20
<b>E-post:</b>	post@on-as.no	<b>Adresse:</b>	Orkdalsveien 82, 7300 Orkanger

## 2. INFORMASJON OM PLANINITIATIVET

### 2.1 FORMÅLET MED PLANEN

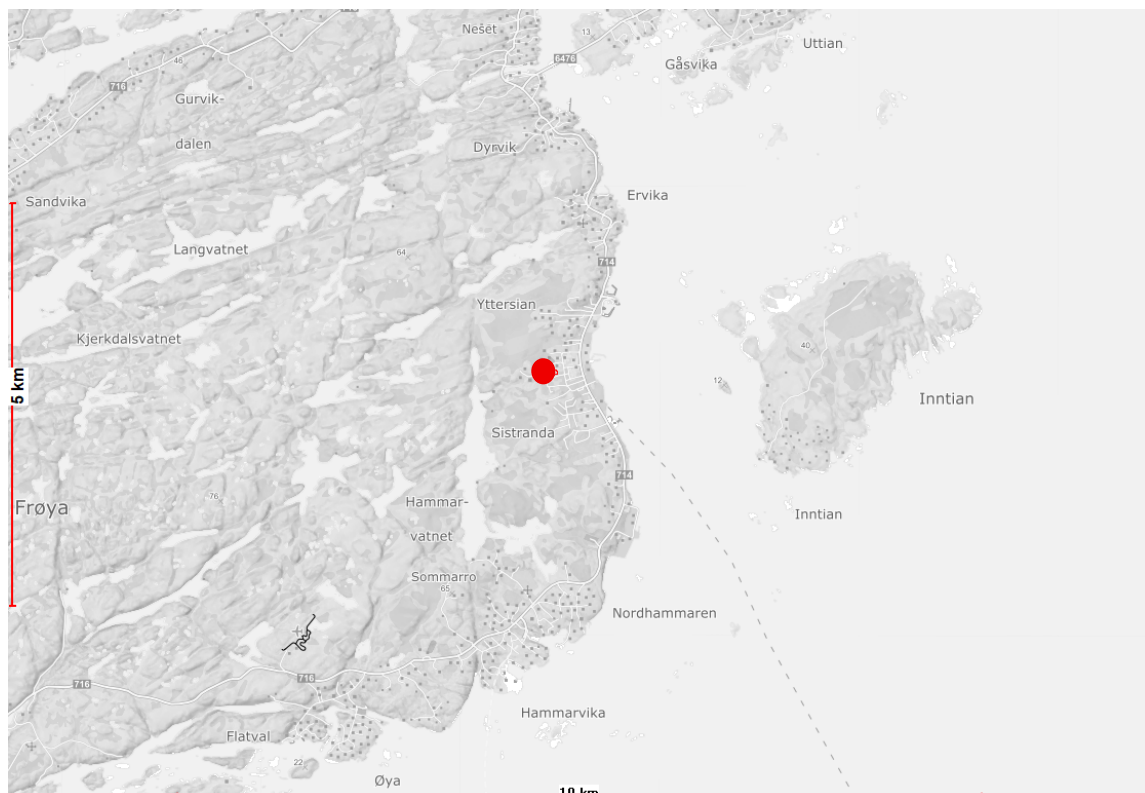
Tilrettelegge for omsorgsboliger med tilhørende infrastruktur. Planarbeidet skal både hensynte eksisterende boliger samt utvikling av nye.

### 2.2 PLANOMRÅDET OG OMGIVELSER

#### 2.2.1 Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger sørvest for Frøya kommunehus på Sistranda. Området er i all hovedsak bebygd fra før og ny bebyggelse skal derfor etableres gjennom riving og fortetting. Området grenser mot et idrettsanlegg med fotballbaner og idrettshall mot nord og ellers er det en del boligbebyggelse mot vest, sør og øst.

Forslag til planavgrensning er tilpasset eksisterende planer i området, eksisterende samferdselsanlegg og eiendomsgrenser.



Figur 1. Oversiktskart. Planområdet markert med rød prikk.



rette for en effektiv og god drift. Beboere innenfor området vil ikke ha behov for bil, men det må tilrettelegges for parkering for ansatte og besøkende. Det vil videre være viktig å tilrettelegge for gode og skjermede uteoppholdsarealer.

### 3. PLANSITUASJON OG FØRINGER

I kommuneplanens arealdel (KPA) er hele planområdet avsatt til bebyggelse og anleggsformål. KPA er av nyere dato (2023) og planarbeidet vurderes til å være iht. KPA. Planområdet inngår også i sin helhet i kommunedelplan for Sistranda fra 2018. I denne planen er planområdet hovedsakelig avsatt til boligbebyggelse. Dette er delvis i strid med ønsket utvikling samt eksisterende bruk. En antar derimot at det hele tiden har vært intensjonen at disse arealene skal kunne benyttes til omsorgsboliger og at det derfor ikke er motstrid mellom ny reguleringsplan og eksisterende kommunedelplan.

Når det gjelder forholdet til eksisterende og tilgrensende reguleringsplaner så inngår kun en liten del av planområdet i eksisterende planer. Eiendommen 21/100 inkl. adkomstvei inngår i reguleringsplanen *Herredshus, Helsesenter* fra 1982 (ID: 1620198101), mens en liten del av eiendommen 21/67 inngår som en del av reguleringsplan for *Sistranda høydebasseng* fra 2021 (ID:5014201901). Videre berører en liten del av reguleringsplanen, *Mindre endring - reguleringsplan for Heia* (ID: 1620201601).

#### 3.1 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

#### 3.2 KOMMUNE(DEL)PLAN

Gjeldende kommuneplanens samfunnsdel (2015-2027) er vedtatt den 18.06.2015.

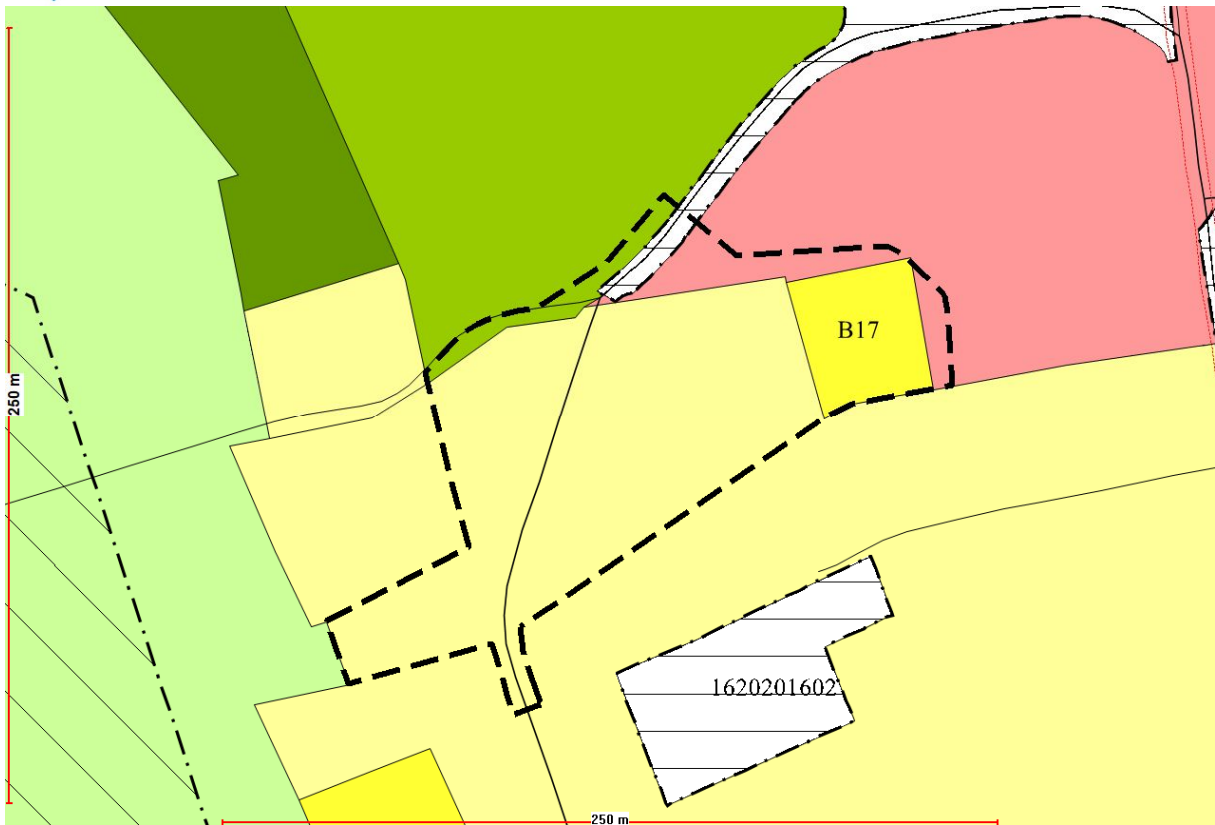
Kommuneplanens arealdel (KPA) for Frøya er vedtatt 27.04.2023. Hele planområdet er i denne planen avsatt til formålet bebyggelse og anlegg (BA).

Både kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er under revisjon og det er vedtatt et eget planprogram for denne jobben (saksnr. 2025/83).

Planområdet er videre berammet av kommunedelplan for Sistranda vedtatt 01.10.2018.

Planområdet er i denne planen avsatt til boligbebyggelse (B3 og B17), bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (BOP4) samt noe idrettsformål (BIA).

Utarbeidelse av ny reguleringsplan vurderes ikke å komme i konflikt med intensjonene i overordnede kommunale planer.

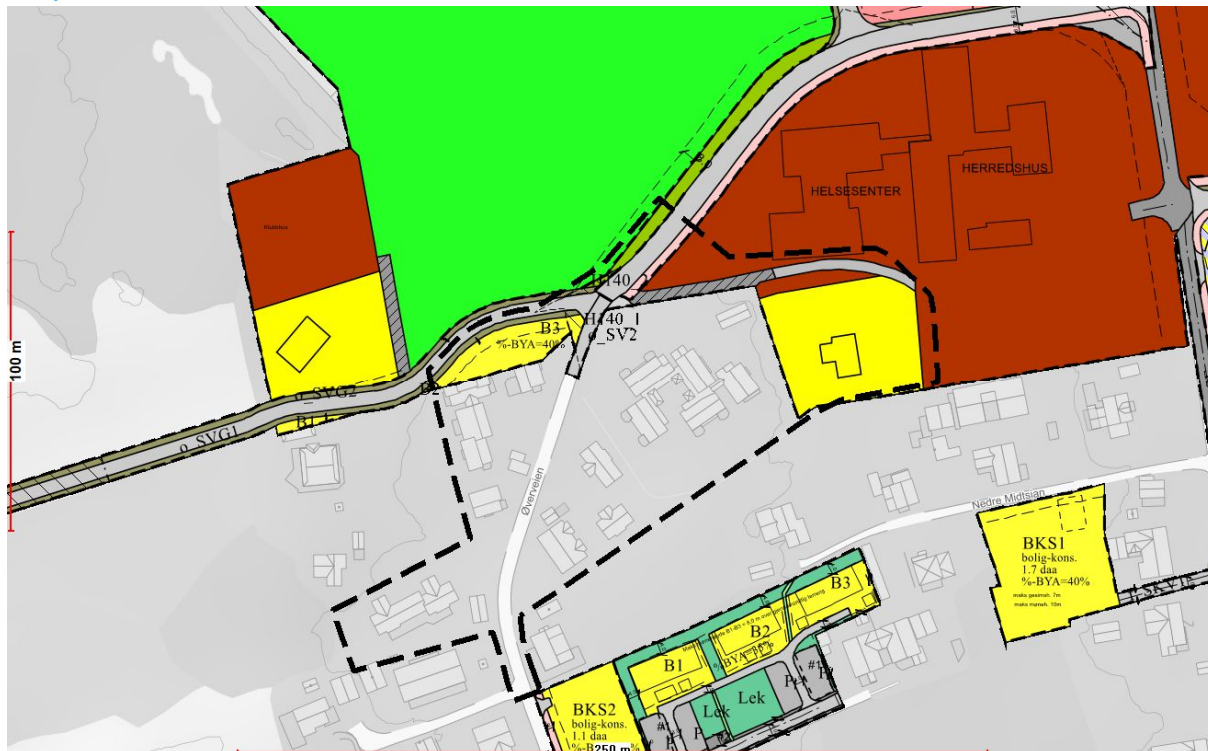


Figur 3. Utsnitt kommunedelplan for Sistranda vedtatt 01.10.2018.

### 3.3 ANDRE REGULERINGSPLANER

Store deler av planområdet er ikke berammet av detaljreguleringsplan fra tidligere. Dette til tross for at området for det meste er bygd ut. Ny reguleringsplan vil delvis erstatte, delvis berøre og grense til følgende reguleringsplaner:

- Herredshus, Helsesenter, vedtatt 07.08.1982, ID 1620198101
- Reguleringsplan for Sistranda høydebasseng, vedtatt 25.02.2021, ID 5014201901
- Mindre endring - reguleringsplan for Heia, vedtatt 03.05.2023, ID 1620201601
- Reguleringsplan for Øvre Midtsian gnr. 21 bnr. 245 m.fl., vedtatt 25.03.2021, ID 5014201903



Figur 4. Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner i området.

## 4. BESKRIVELSE AV ENDRINGER

### 4.1 ENDRING SOM FØLGE AV REGULERING

#### 4.1.1 Planens påvirkning på landskap og omgivelser

Planarbeidet vil i liten grad påvirke sine omgivelser negativt. Dette vil bli vurdert nærmere i forbindelse med planarbeidet.

#### 4.1.2 Natur og miljø

Området er kartlagt for naturtyper (NiN) i 2020 og det er ikke registrert naturtyper innenfor planområdet. Planområdet inngår i en flaterregistrering i Artskart hvor det er registrert en rekke arter av forvaltningsinteresse. Det er ingen stor grunn til å tro at ønsket utvikling av planområdet vil medføre negative virkninger for disse artene, men dette vil bli videre vurdert i forbindelse med planarbeidet.

#### 4.1.3 Eksisterende bebyggelse

Ønsket utvikling av området vil enkelt kunne tilpasse seg eksisterende bebyggelse og bomiljø. Hvordan dette kan gjøres skal vurderes i det videre planarbeidet.

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

Behov for utarbeidelse av overordnet VA-plan må vurderes og det må gjøres vurderinger av flomveier og håndtering av overvann.

Tilknytning til eksisterende veinett og gang- og sykkelveier anses som en viktig del av planarbeidet og vil bli hensyntatt både i plankart og gjennom bestemmelsene.

## 4.2 SAMFUNNSSIKKERHET

### 4.2.1 Risiko

---

Det er utarbeidet en foreløpig ROS-analyse i forbindelse med planinitiativet. Endelig ROS-analyse vil bli utarbeidet som vedlegg til ferdig planforslag. Nødvendige tiltak vil bli sikret gjennom planbestemmelser og plankart.

### 4.2.2 Sårbarhet

---

Se punkt 4.2.1.

### 4.2.3 Andre faktorer

---

Foreløpig ingen kjente.

## 4.3 KONSEKVENsutREDNING

Det vurderes at det ikke er behov for utarbeidelse av KU. Dette da det planlegges for tiltak som er iht. gjeldende planverk og at det videre ikke planlegges for virksomhet eller tiltak som krever særskilt at det utarbeides egen KU.

## 4.4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

### 4.4.1 Vesentlige interesser som blir berørt

---

Vurderes av kommunen.

### 4.4.2 Statlige, regionale og andre interesser foreslås varslet om planoppstart

---

NVE, Trøndelag fylkeskommune, Statsforvalteren i Trøndelag, ReMidt IKS?, Statens Vegvesen, Tensio.

### 4.4.3 Medvirkning

---

Ingen spesiell ut over lovpålagte krav.

### 4.4.4 Foreløpig fremdrift for planforslag

---

Forslagsstillers dato for varsling oppstart og evt. kunngjøring av planprogram	Uke 9. 2026
Eventuell fastsetting av planprogram	-
Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen	April 2026
Forventet førstegangsbehandling	Juni 2026