

ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE FOR Valen boligfelt Del A

1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSNINGER

1.1 INNLEDENDE

Hensikten med planen er å legge til rette for at nåværende midlertidige brakkerigg kan stå i flere år.

Brakkene fungerer som midlertidige boenheter for nyansatte i Salmar. Leien av hybelen er knyttet opp imot arbeidsgiver. Det opplyses at Salmar er avhengig av å ha en slik ordning for å skaffe nok arbeidskraft.

Nye medarbeidere blir tilbudt en midlertidig hybel på inntil 1 år, til de har funnet egen bolig .

Brakkene er tenkt midlertidig , ca 10 år eller til de er nedslitt.

Når brakkene er fjernet, skal område tilbakeføres til boligformål med hovedvekt på småhusbebyggelse.

Rent regulerings teknisk sett så foreslås en løsning å regulere til kombinertformål næring/bolig, med et rekkefølgekrav om at når brakkene er fjernet, skal område kun benyttes til boligbebyggelse. Dette er ikke endelig avgjort.

1.2 NØKKELOPPLYSNINGER

Gårds- og bruksnummer:	13/39 m fl.		
Plannavn:	ValenBoligfelt Del A		
Forslagsstiller:	Yttervågen AS	Plankonsulent:	On Arkitekter og ingeniører
Plantype:	Detaljregulerings	Tiltakshaver:	Yttervågen v/Pål Storø
Sentrale grunneiere:	Pål Storø		
Planens hovedformål:	Bolig/næring	Planområdets størrelse:	6,9 da
Grad av utnyttning:	%BYA =40-42 %	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	3 bygg med til sammen 110 utleieenheter
Problemstillinger:	Registret Kystlynghei. Næring i form at utleie tett til eksisterende boliger . Mange personer på mindre areal	Konsekvensutredningsplikt:	Nei, men forholdene til Kystlynghei må grundig vurderes.

1.3 INFORMASJON OM FORSLAGSSTILLER OG PLANKONSULENT

Forslagsstiller/hjemmelshaver:			
Navn:	Yttervågen AS	Telefon:	906 03 776
E-post:	paal.georg@outlook.com	Adresse:	

Plankonsulent			
Navn:	On Arkitekter og Ingeniører v/ May	Telefon:	93467358

E-post:	may@on-as.no	Adresse:	Hitra
---------	--------------	----------	-------

2. INFORMASJON OM PLANINITIATIVET

2.1 FORMÅLET MED PLANEN

Formålet er å legge til rette for et område som i dag er regulert til boliger også kan benyttes til den midlertidige brakkeriggen.

Området var i sin tid tenkt til småhusbebyggelse.

Det er gitt en midlertidig tillates til 3 brakkerigger med til sammen 110 hybler .

Hyblene er forbeholdt nyansatte på Salmar. Her kan de leie inntil 1 år, frem til de har skaffet seg en fast bopel.

Brakkene har en begrensete levetid, en antar 10 år. Etter den tid vil man tilbakeføre område til bare boligformål.

2.2 PLANOMRÅDET OG OMGIVELSER

2.2.1 Planavgrensning og lokalisering

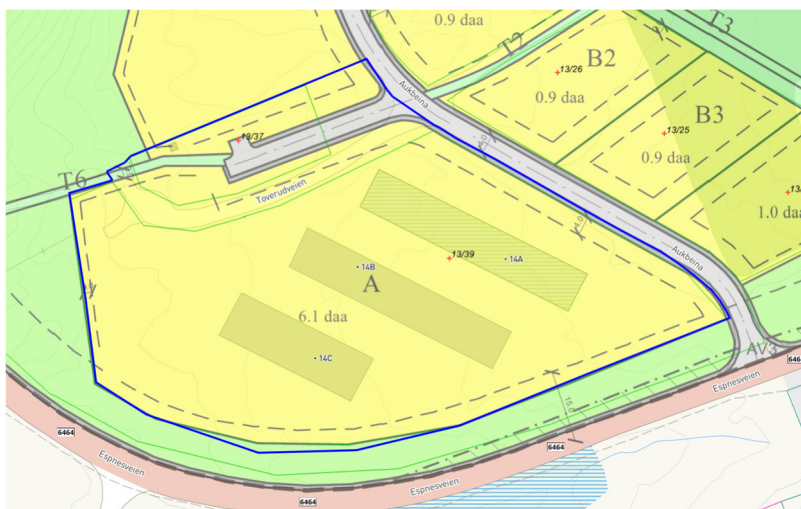
Det er ikke behov for å endre hele reguleringsplanen for Valen Boligfelt. Det er kun området rundt område A.



Figur 1 Viser planområde + eksisterende reguleringsplan Valen boligfelt

2.2.2 Beskrivelse av planområdet

Planområde vil bli ca 6,9 da

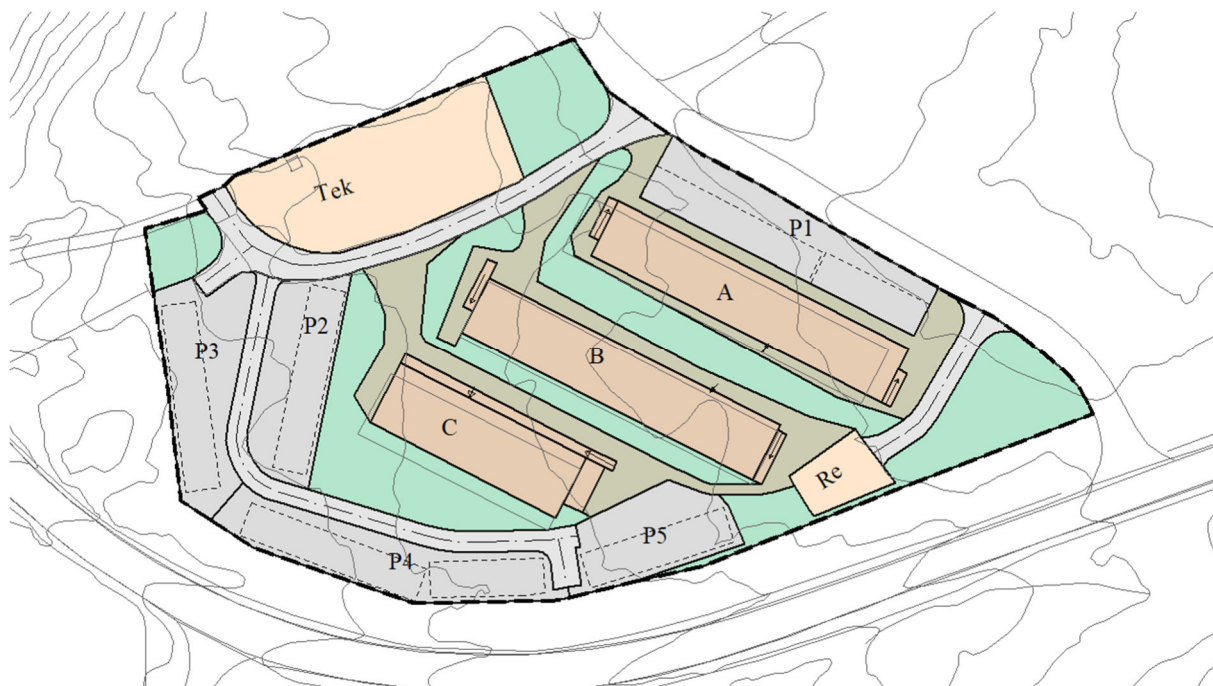


Figur 2 viser planavgrensning m/eks plan i bakgrunn

Det er behov for å legge inn et nytt formål (kommunalteknisk anlegg) der det i dag er anlagt renseanlegg og flytte veiareal til der det er bygd. Videre er det kun planlagt mindre justeringer i kartet.

PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Det er utarbeidet en situasjonsplan som viser hvordan område er tenkt utformet, med utgangspunkt i byggenes plassering.



Figur 3 viser foreslått situasjonsplan av brakkene (slik de står i dag)

2.2.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder

BYA på 40-42 %

1.1.1 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Forskjønne eksiterende område

2. PLANSITUASJON OG FØRINGER

2.1 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER

Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet.

Statlige planretningslinjer for klima og energi.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging

Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø

DSB's veileder for havnivåstigning i samfunnsplanlegging

KDD's veileder for reguleringsplan

NVE's retningslinje 2

2.2 KOMMUNE(DEL)PLAN

Kommuneplan for Frøya 2027-2040

Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027

Kommunalteknisk VA-norm 30 april 2025

2.3 ANDRE REGULERINGSPLANER

Valen boligfelt planid: 1620201305

3. BESKRIVELSE AV ENDRINGER

3.1 ENDRING SOM FØLGE AV REGULERING

3.1.1 Planens påvirkning på landskap og omgivelser

Byggene vil vises i terrenget

3.1.2 Natur og miljø

Område er tidligere kartlagt til å inneholde kystlynghei , Område er i dag fult utbygd som i følge av tילות til å sette opp midlertidig brakkerigg.

3.1.3 Eksisterende bebyggelse

Område rundt består av stort sett eneboliger, men unntak av område ved sjøen som er næringsbygg

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

Det er et renseanlegg på nabotomta. Dette må oppgraderes for å ta imot flere pe.

3.2 SAMFUNNSSIKKERHET

3.2.1 Risiko

Det er gjort små funn i aktsomhetsbase for kvikkleire

3.2.2 Sårbarhet

Område ligger i et maskert område for Hubro, Det er også registret Kystlynghei i område

3.2.3 Andre faktorer

- Friluftsliv og område for rekreasjon
- Virkningen av planforslaget ovenfor naboer og berørte parter
- Arkitektur

3.3 KONSEKVENsutREDNING

Det er ikke behov for konsekvensutredning, men tema kystlynghei må vurderes nøye med tanke på virkingen av de nye tiltakene.

3.4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

3.4.1 Vesentlige interesser som blir berørt

Alle områdene som i dag berører Valen boligfelt blir kartlagt på nytt.

3.4.2 Statlige, regionale og andre interesser foreslås varslet om planoppstart

Fylkeskommune, Statsforvalter, NVE, Mattilsynet, Frøya kommune v/drift, Statens vegvesen

3.4.3 Medvirkning

Ordinær medvirkningsprosess.

3.4.4 Foreløpig fremdrift for planforslag

Forslagsstillers dato for varsling oppstart og evt. kunngjøring av planprogram	
Eventuell fastsetting av planprogram	
Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen	
Forventet førstegangsbehandling	

Ingen foreløpig fremdrift.

1. Viktige utredningsbehov / tema som må belyses

4.1 Planfaglige vurderinger (Sikre eiendomsgrenser, utnyttingsgrad, byggegrenser, høyde, m.m)	Tilpasse ny plan til dagens eiendomsgrense
4.2 Sjø- og vassdrag	Område kommer ikke i berøring med sjø eller vassdrag
4.3 Jordvern- /landbruksfaglige vurderinger	Område komme rikke i kontakt med landbruksjord
4.4 Miljøfaglig vurderinger (naturmangfold, forurensning, støv/støy m.m)	Område ligger i et område med mye Kystlynghei. Område blir ikke utsatt for støv, støy eller forurensning.
4.5 Kulturlandskap og kulturminner	Område er tidligere vurdert i forbindelse med kulturminner, uten funn.
4.6 Samfunnssikkerhet og beredskap (flom, skred, grunnforhold mm.)	Liten del er av et aktsomhetsområde kvikkleire. Må omtales
4.7 Barn og unges interesser / Universell utforming / Folkehelse	Planen må omtale hvordan hensynet til temaene.
4.8 Trafikale forhold, veg og vegtekniske utfordringer, trafiksikkerhet?	Flere enheter utløse flere biler og mere trafikk. Avkjørsel og trafikkbelastningen må omtales
4.9 Kommunaltekniske forhold	Det er et renseanlegg på nabotomta. Dette må oppgraderes hvis brakkeriggene skal stå over perioden det er gitt byggetillatelse .
4.10 Økonomiske konsekvenser for kommunen	Gir ingen negativ konsekvenser til kommunen. Positivt for næringslivet at det er tilgjengelig husvære for nyansatte og at det er rotasjon i boligmarkedet. Positivt til næringslivet er positivt til kommunen.
4.11 Behov for rekkefølgekrav / utbyggingsavtaler	Rekkefølgekrav om at når boligbrakkene fjernes, kan det ikke komme nye, da tilbakeføres planformålet til et rent boligområde.