

## 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

<b>Gårds- og bruksnummer:</b>	24/3, 24/10, 24/25, 1714/13		
<b>Plannavn:</b>	Detaljregulering for Bergtun bofellesskap		
<b>Forslagsstiller:</b>	Frøya kommune	<b>Plankonsulent:</b>	Selberg Arkitekter AS
<b>Plantype:</b>	Detaljregulering	<b>Tiltakshaver:</b>	Frøya kommune
<b>Sentrale grunneiere:</b>			
<b>Planens hovedformål:</b>	Boligformål	<b>Planområdets størrelse:</b>	Ca. 24,9 daa
<b>Grad av utnytting:</b>		<b>Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:</b>	8-10 boliger
<b>Problemstillinger:</b>	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.	<b>Konsekvensutredningsplikt:</b>	Tiltaket utløser konsekvensutredning etter vedlegg I nr. 2. Det er i hovedtrekk vegadkomsten, som er i strid med overordnet plan. KU vurderes erstattet med fylldig utredning på aktuelle tema.

#### 1.2 INFORMASJON OM FORSLAGSSTILLER OG PLANKONSULENT

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

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

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

## 2. INFORMASJON OM PLANINITIATIVET

### 2.1 FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å etablere bofelleskap 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 bofelleskap.

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.

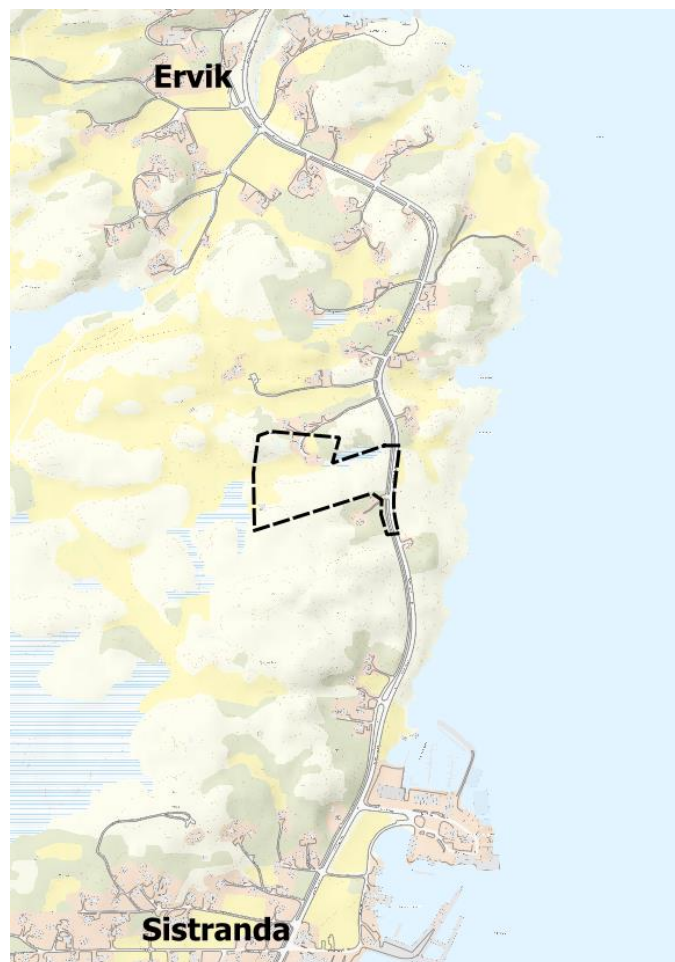


Fig. 1 Lokalisering av planområdet er markert med stiplet linje.

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



Fig. 2 Foreløpig planavgrensing er markert med stiplet linje.

Det er lagt opp til en relativ omfattende planavgrensing 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). Kjørvegen har en grusveg med bredde på ca. 3 m. Det er planlagt egen ny adkomst fra sørøst i planområdet og inn til boligtauet.

### 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 forbipasserende langs fylkesveien.

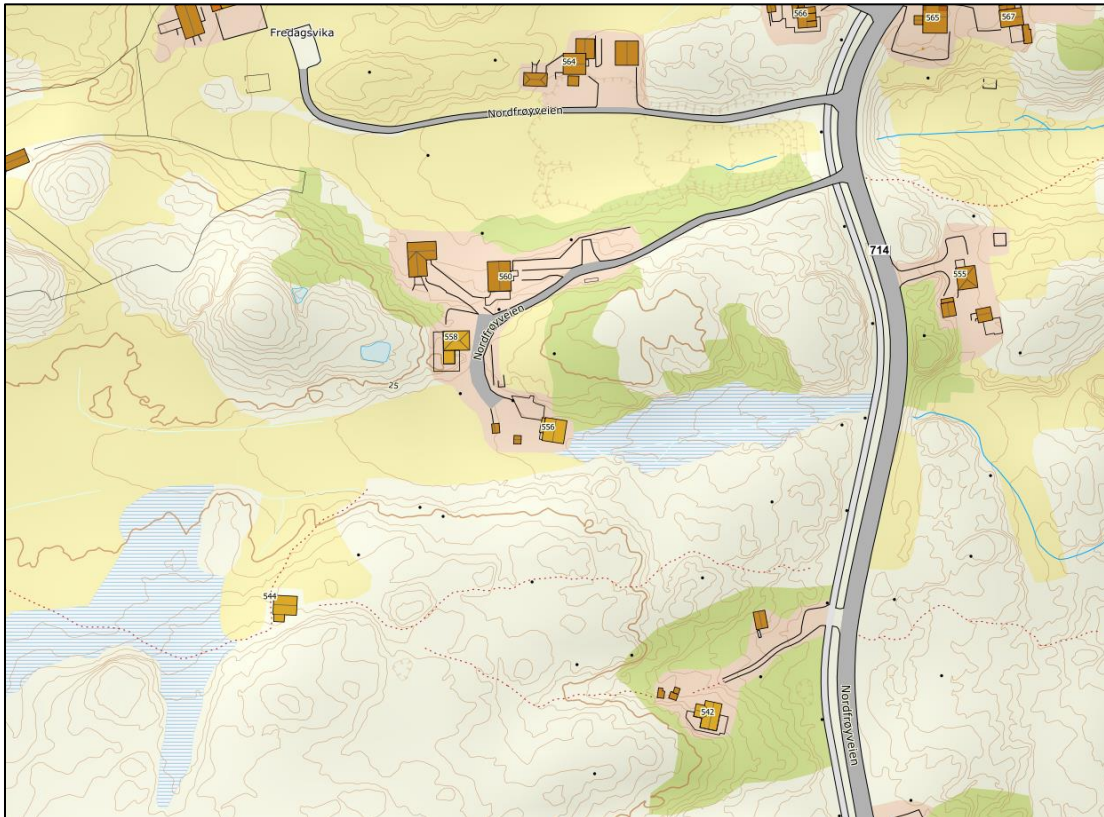


Fig. 3 Området beliggende vest for fylkesvei 714

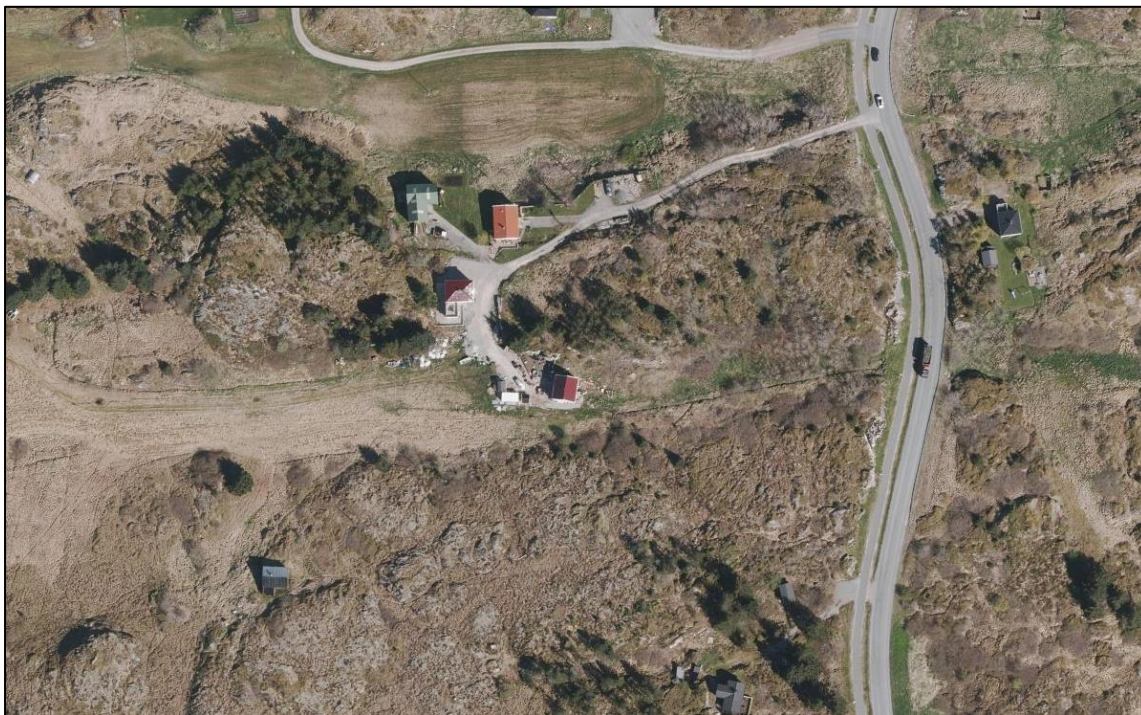


Fig. 4 Ortofoto av området.

### 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.

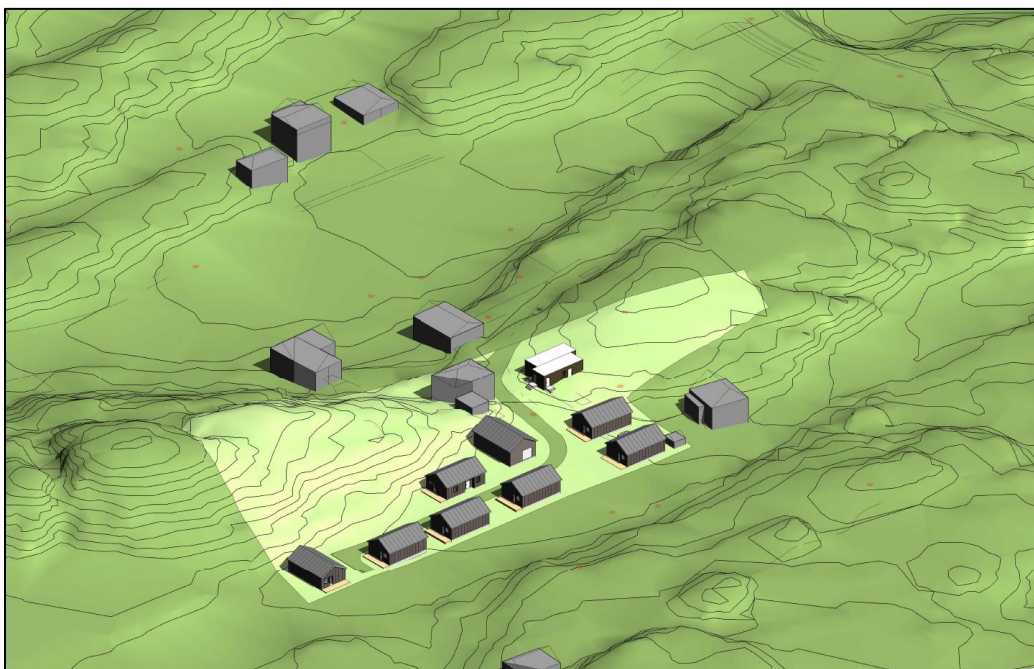


Fig. 6 Eksteriørskisse av planlagt bebyggelse, alt. A

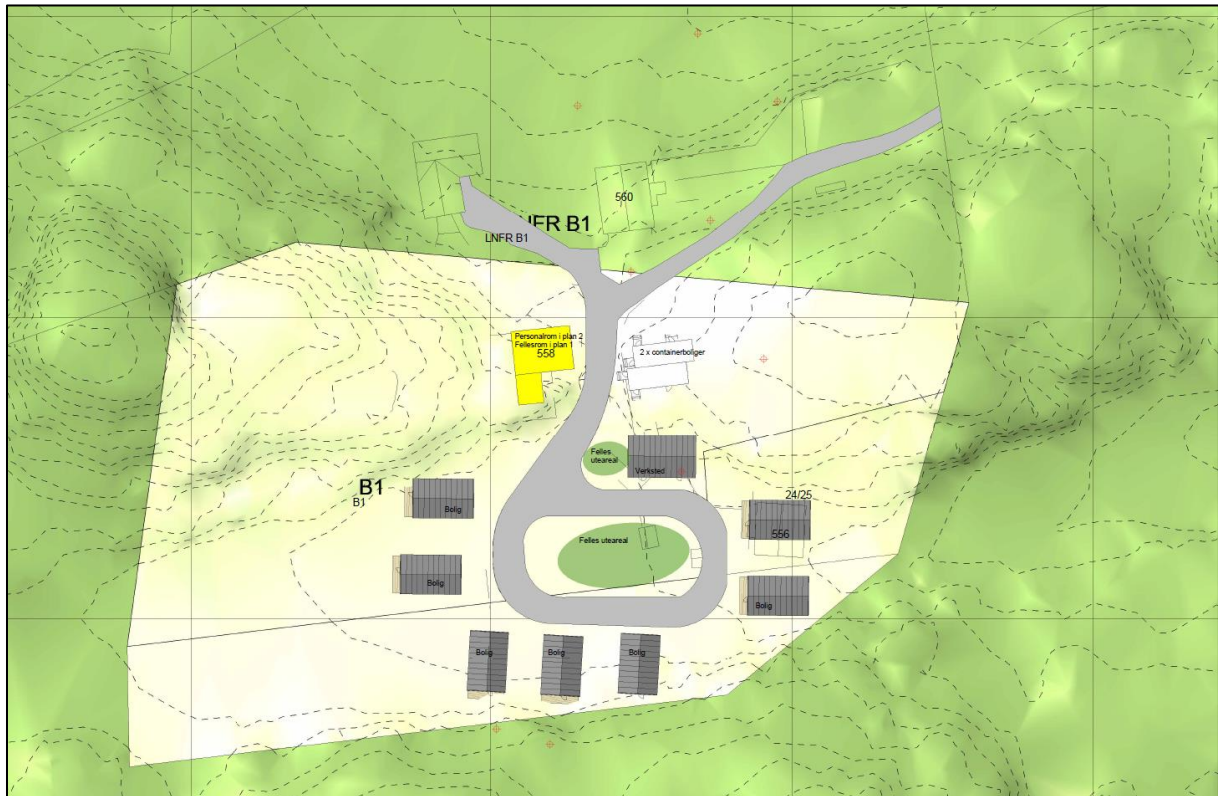


Fig 7. Alternativ skisse av løsningsforslag, alt. C



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.

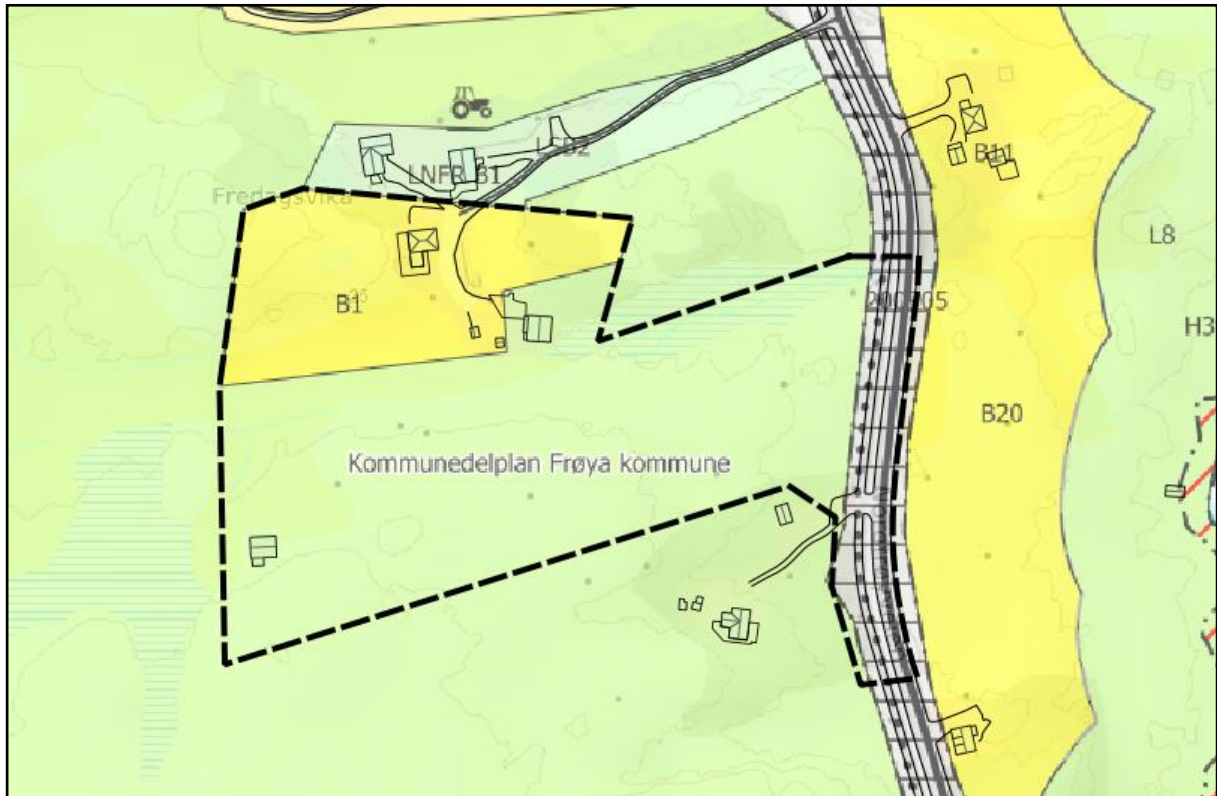


Fig. 9 Kommunedelplan Frøya kommune.

### 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. § 9. 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 takstsrapport 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 formåls grensene. 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 følge 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 nabobebyggelsen.

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

---

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