

Oppdragsgiver
Frøya kommune

Rapporttype
Planbeskrivelse til detaljregulering

02.05.2018

DETALJREGULERING BEKKEN



**DETALJREGULERING
BEKKEN**

Oppdragsnr.: 1350026062
Oppdragsnavn: Reguleringsplan Bekken
Dokument nr.: 01
Filnavn: Planbeskrivelse_Rev00_02052018.docx

Revisjonsoversikt

| Revisjon | Dato | Revisjonen gjelder | Utarbeidet av | Kontrollert av | Godkjent av |
|----------|----------|-----------------------------|---------------|----------------|-------------|
| 00 | 20180502 | Opprinnelig planbeskrivelse | CHFU | EIJA | EIJA |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Rambøll
Adresse
Postboks XXX
NO-XXXX BY
T +47 xx xx xx xx
Epost: xxxx@ramboll.no

www.ramboll.no



INNHOOLD

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | SAMMENDRAG | 5 |
| 2. | BAKGRUNN..... | 6 |
| 2.1 | Hensikten med planen | 6 |
| 2.2 | Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold..... | 6 |
| 2.3 | Tidligere vedtak i saken | 6 |
| 2.4 | Utbyggingsavtaler | 6 |
| 2.5 | Krav om konsekvensutredning (KU) | 6 |
| 3. | PLANPROSESSEN | 8 |
| 3.1 | Oppstartsmøte..... | 8 |
| 3.2 | Varsel om oppstart..... | 8 |
| 3.3 | Øvrig medvirkning..... | 8 |
| 4. | PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER | 9 |
| 4.1 | Statlige planer og føringer..... | 9 |
| 4.2 | Regionale planer | 10 |
| 4.3 | Kommunale (overordnede) planer | 10 |
| 4.4 | Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner..... | 11 |
| 4.5 | Analyser og utredninger..... | 12 |
| 5. | EKSISTERENDE FORHOLD | 13 |
| 5.1 | Beliggenhet..... | 13 |
| 5.2 | Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk..... | 14 |
| 5.3 | Stedets karakter, bebyggelse og landskap..... | 16 |
| 5.4 | Solforhold og Lokalklima | 17 |
| 5.5 | Kulturminner og kulturmiljø..... | 18 |
| 5.6 | Naturmangfold..... | 18 |
| 5.7 | Landbruk / naturressurser..... | 19 |
| 5.8 | Trafikkforhold | 19 |
| 5.9 | Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder | 20 |
| 5.10 | Barns interesser..... | 20 |
| 5.11 | Offentlig og privat servicetilbud | 20 |
| 5.12 | Universell tilgjengelighet..... | 20 |
| 5.13 | Grunnforhold | 21 |
| 5.14 | Støyforhold | 22 |
| 5.15 | Forurensning (Grunn, vann og luft) | 23 |
| 6. | PLANFORSLAGET..... | 24 |
| 6.1 | Planens hensikt, avgrensning | 24 |
| 6.2 | Reguleringsformål | 25 |
| 6.3 | Bebyggelsens plassering og utforming | 26 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 6.4 | Boligmiljø, bokvalitet | 27 |
| 6.5 | Parkering | 27 |
| 6.6 | Infrastruktur og trafikk | 28 |
| 6.7 | Miljøfokus | 28 |
| 6.8 | Universell utforming | 28 |
| 6.9 | Uteoppholdsareal | 28 |
| 6.10 | Teknisk infrastruktur | 29 |
| 6.11 | Rekkefølgebestemmelser | 29 |
| 7. | VIRKNINGER | 30 |
| 7.1 | Overordnede planer..... | 30 |
| 7.2 | Landskap | 30 |
| 7.3 | Stedets karakter og estetikk..... | 30 |
| 7.4 | Solforhold og lokalklima..... | 30 |
| 7.5 | Forholdet til naturmangfoldloven..... | 30 |
| 7.6 | Landbruk / Naturressurser | 30 |
| 7.7 | Trafikkforhold | 30 |
| 7.8 | Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk / uteområder | 31 |
| 7.9 | Folkehelse..... | 31 |
| 7.10 | Uteområder..... | 31 |
| 7.11 | Barns interesser..... | 31 |
| 7.12 | Sosial infrastruktur..... | 31 |
| 7.13 | Universell tilgjengelighet..... | 31 |
| 7.14 | Teknisk infrastruktur | 31 |
| 7.15 | Eiendomsmessige konsekvenser for grunneiere | 31 |
| 8. | RISIKO OG SÅRBARHET | 32 |
| 9. | INNKOMNE INNSPILL..... | 33 |
| 10. | REFERANSER/KILDER | 35 |

1. SAMMENDRAG

Frøya kommune ønsker å bygge omsorgsboliger og helsehus på Bekken, om lag 1 km fra Sistranda sentrum, der planområdet har adkomst fra Myranvegen. Planområdet ligger på dyrka mark med boligbebyggelse rundt. I dag dyrkes det gress på området.

Området reguleres hovedsakelig til offentlig og privat tjenesteyting for omsorgsbebyggelse. Det vil i tillegg bli regulert en turvei gjennom området fra sør til nord.

Planbeskrivelsen er basert på Miljøverndepartementets Veileder T-1490 Reguleringsplan Vedlegg 2. Sjekkliste for planbeskrivelse (detaljert). Planbeskrivelsen hører sammen med plankart og bestemmelser for tiltaket.

2. BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for omsorgsboliger, sykehjem og aldersboliger på området Bekken på Sistranda i Frøya kommune. Dette området er valgt på grunn av en mulighetsstudie av tre ulike tomter for plassering av det nye helsehuset.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Frøya kommune. Prosjektleder er Jomar Finseth.

Frøya kommune har inngått avtale om kjøp av eiendommene som omsorgssenteret skal ligge på.

Konsulent er Rambøll. Oppdragsleder er Eigil Kosi Jaren, 93445064, eigil.jaren@ramboll.no, Kobbess gate 2, 7042 Trondheim.

Christian Dunker Furuly har utarbeidet planbeskrivelse, bestemmelser, plankart og ROS-analyse.

Håvard Parr Dimmen har utført en trafikkvurdering. Wenjing Chen har jobbet med illustrasjonsplan for landskap. Tonje Ellefsen har utarbeidet vegtegninger.

Eierforhold

Tabellen gir en oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det fremkommer i kommunens eiendomsregister.

| GNR/BNR |
|---------|
| 20/2 |
| 20/4 |
| 20/5 |
| 20/7 |
| 20/9 |
| 20/11 |
| 20/3 |

2.3 Tidligere vedtak i saken

Vedtak i kommunestyret 24.11.2016. 195/16 Morgendagens omsorg trinn 2 - heldøgnsomsorgen.

2. Kommunestyret i Frøya kommune stiller seg bak følgende fremdriftsplan: Utbygging av bofelleskap med heldøgns bemanning med samlet kapasitet 48 plasser. Utbygging av helsehus med samlet kapasitet på 28 plasser. Parallell oppstart av planlegging og prosjektering 2016/2017. Forventet byggestart 2017. Forventet ferdigstilling 2018.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det pågår ikke arbeid med utbyggingsavtale i tilknytning til saken.

2.5 Krav om konsekvensutredning (KU)

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 1. juni 2017 med vedlegg. I Vedlegg 1 og 2 til forskrift om KU angis

hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes.

Planen er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning. Det er gjennomført en konsekvensutredning i forbindelse med kommunedelplanen for Sistranda, hvor arealet er foreslått til offentlig tjenesteyting. Kommunedelplanen er ikke vedtatt pr. dags dato.

3. PLANPROSESSEN

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 11.10.2017 mellom Frøya kommune og plankonsulent.

3.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av reguleringsarbeider ble annonsert på kommunens nettsider samt i avisen Hitra-Frøya 26.10.2017.

Det ble sendt ut varsel til berørte eiendommer og regionale myndigheter etter adresselister fra Frøya kommune. Frist for uttalelser var 27.11.2017

Det kom inn 5 skriftlige innspill til planarbeidet. Disse er oppsummert i kapittel 9 «Innkomne innspill» sammen med forslagsstillers kommentarer.

3.3 Øvrig medvirkning

Det har i tillegg blitt avholdt følgende møter:

Folkemøte ble holdt 16.11.2017 i Frøya kommunehus
Innspill fra f.eks. folkemøter er vurdert på følgende måte:

Trafikk:

Trafikkbildet og trafiksikkerhet må utredes godt. Det er allerede store trafikkmengder i området, virkningen på hva et helsehus vil ha å si må utredes.

- **Det er gjennomført en trafikkvurdering som er vedlagt planforslaget.**

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Statlige planer og føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Plan- og bygningsloven sier at regjeringen skal utarbeide nasjonale forventninger til planleggingen hvert 4. år. Gjeldende forventningsdokument er vedtatt 12.06.2015. Når det gjelder utviklingen av by- og tettstedsområder, peker forventningsdokumentet på følgende:

- Det skal tilrettelegges for tilstrekkelig og variert boligbygging, lokalisert ut i fra hensynet til samordnet areal og transportplanlegging.
- Kommunene skal tilrettelegge for økt bruk av sykkel og gange i dagliglivet
- Kommunene skal sikre trygg e og helsefremmende bo - og oppvekstmiljøer
- Kommunene skal legge til rette for fysisk aktivitet, bla. ved å sikre sammenhengende grønne strukturer og nær tilgang til områder for lek, rekreasjon, idrett og nærriluftsliv
- Kommunene skal legge prinsipper om tilgjengelighet og universell utforming til grunn i planlegging av omgivelser

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)

Den statlige retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.

Kommunene skal i kommuneplanen eller i en egen kommunedelplan innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i tråd med denne retningslinjen.

Revisjon av planer som behandler klima- og energispørsmål, skal vurderes regelmessig og minst hvert fjerde år i forbindelse med kommunal planstrategi.

Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre (2008)

Målet med bestemmelsen er å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling med byspredning, økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer eller ønsker å bruke bil. Det overordnede langsiktige målet er å utvikle bærekraftige og robuste by- og tettstedsstrukturer som også bidrar til å redusere klimagassutslippene.

Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2008)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Retningslinjene gjelder for planlegging i hele landet. Praktisering av retningslinjene må tilpasses regionale og lokale forhold. (...)

Tilgjengelighet for alle

Prinsippene for universell utforming er nedfelt i plan - og bygningsloven. Samfunnet skal utformes slik at alle kan delta på en mest mulig likeverdig måte, uavhengig av funksjonsnivå. I den fysiske planleggingen skal bygg, transportsystem og uteområder utformes slik at alle, inkludert bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede kan bruke dem, uten at det skal være behov for spesiell tilpasning.

4.2 Regionale planer

Regional strategi for arealbruk i Sør-Trøndelag

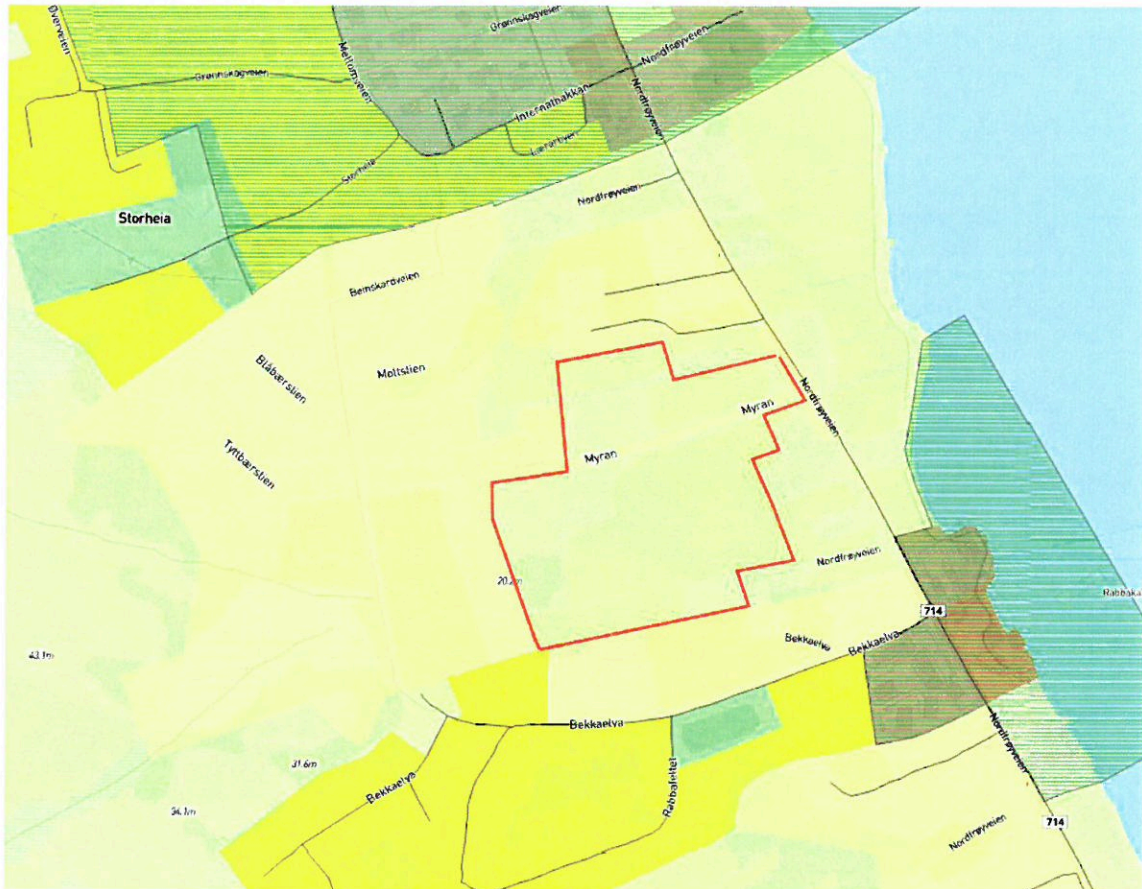
... Langsiktig koordinering av arealbruk og kollektivtrafikk. Boligområder, detaljhandel, offentlige tjenester og større arbeidsplasser bør utvikles i nær tilknytning til kollektivnettet. Kollektivtrafikken bør støtte opp om en miljøvennlig regionforstørring, noe som kan spare verdifulle jordbruks- og naturarealer. Det vil være behov for et langsiktig perspektiv på tvers av kommunegrensene og tilrettelegging for innfartsparkering.

... Jordvern bør prioriteres høyt og avklares i overordna planer. Det er viktig å ta vare på større sammenhengende landbruksarealer også i bynære strøk. Eventuell utbygging bør inngå og drøftes i en overordnet plan (kommuneplan/interkommunal/regional plan) og skal være i tråd med de øvrige punktene i denne arealstrategien).

4.3 Kommunale (overordnede) planer

Kommuneplanen

Det er en kommunedelplan som gjelder for området. Dette er kommunedelplanen for Sistranda. Frøya kommune er inne i prosessen med rullering av kommunedelplan for Sistranda. Kommunedelplanen avsetter planområdet til offentlig tjenesteyting og bolig. Gjennom kommunedelplanen er området konsekvensutredet og planmyndigheter anser derfor planen til å være tilstrekkelig konsekvensutredet, jf. Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven §2 og § 3.



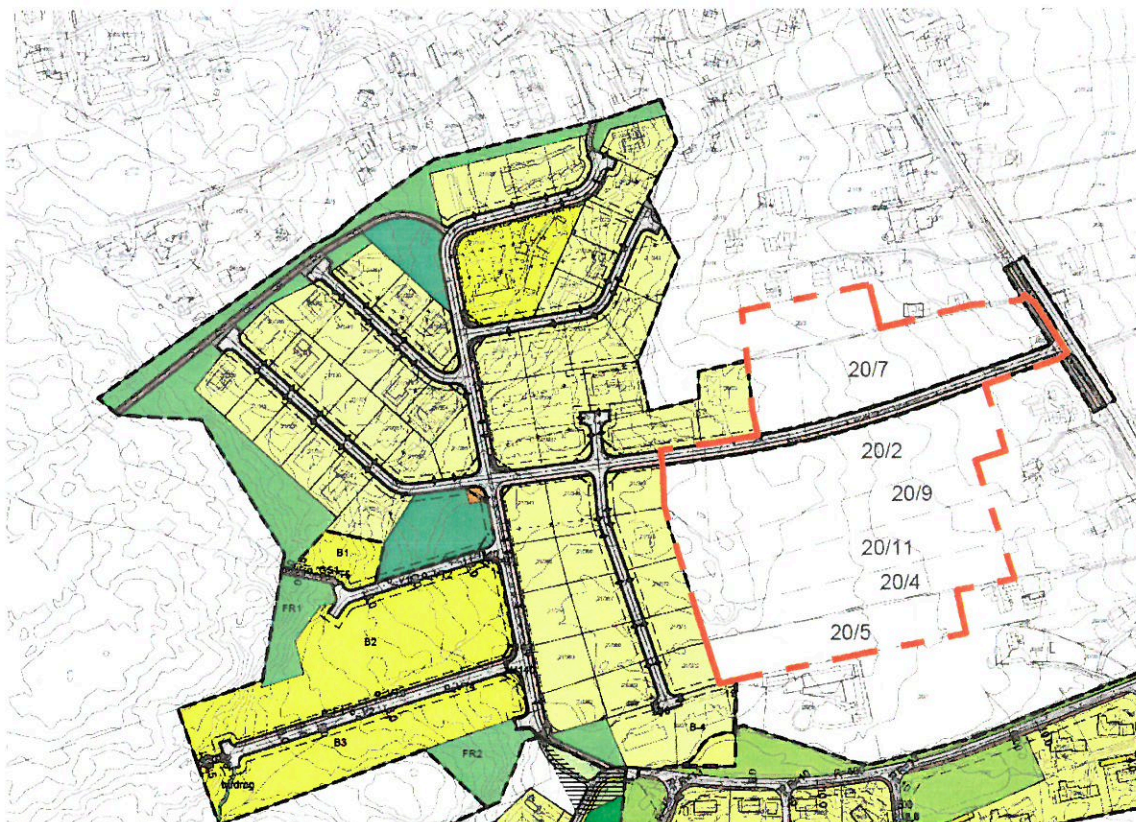
Figur 1: Dagens regulering

Kommunestyret vedtok i 2016 bygging av nytt helsehus med 28 plasser, og bygging av 48 omsorgsboliger med heldøgns tjenester. Kommunestyret vektla samlokalisering av helsehus og omsorgsboliger, og at heldøgns- omsorgen skal samles på en plass. Det skal i tillegg også planlegges for en eventuell utvidelse av flere omsorgsboliger, det vil si bofelleskap med tilgang til personalet.

4.4 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner

| PLANID | PLANNAVN | VEDTAKS-DATO |
|------------|-----------------------|--------------|
| 1620200401 | Beinskardet boligfelt | 14.02.2011 |
| 1620198501 | Rabbenfeltet | 14.03.1985 |

Det finnes to reguleringsplaner tett opptil planområdet. Begge er boligfelt med eneboliger og leiligheter. Området som er regulert er på vei til å bli fullt utbygd.



Figur 2: Tilstøtende reguleringsplaner, planområdet markert i rødt

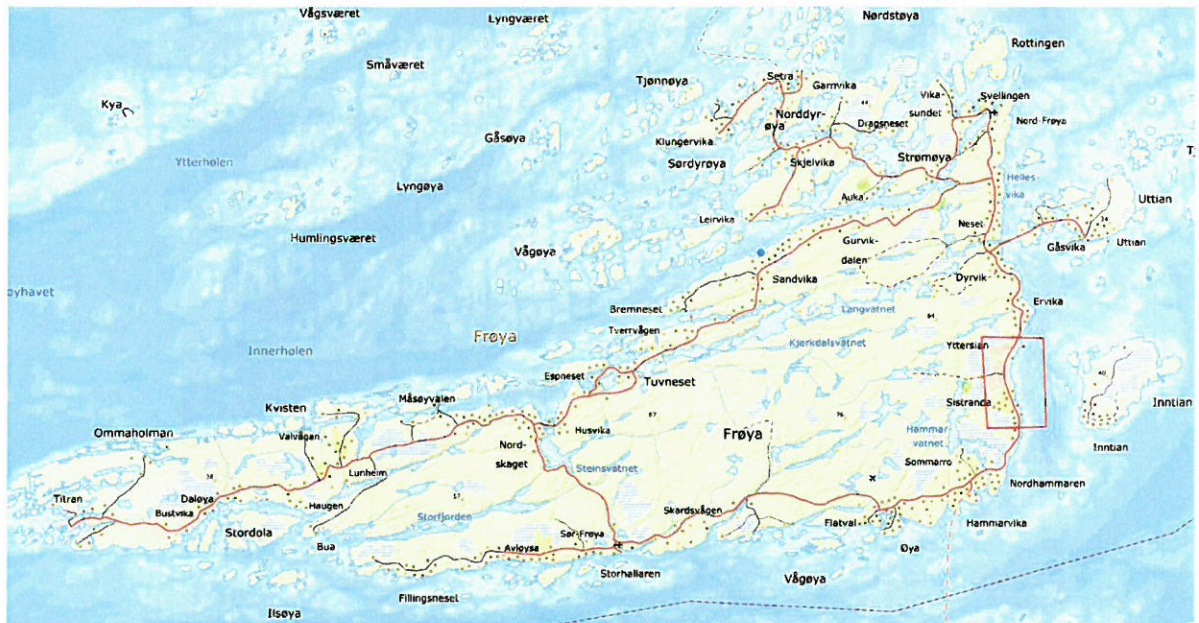
4.5 Analyser og utredninger

Rambøll gjennomførte i 2017 en vurdering av tre ulike alternativer for lokalisering av helsehus på Frøya. Det er Rådhusomtå, Beinskardet øst og Beinskardet vest. Det er bevist at alle tre tomtene har tilstrekkelig areal for utbygging av helsehus. Det ble besluttet at Beinskardet øst (heretter Bekken) vil være den beste plassen for Frøya kommune.

5. EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

Bekken ligger om lag 1 km sør for tettstedet Sistranda i Frøya kommune.



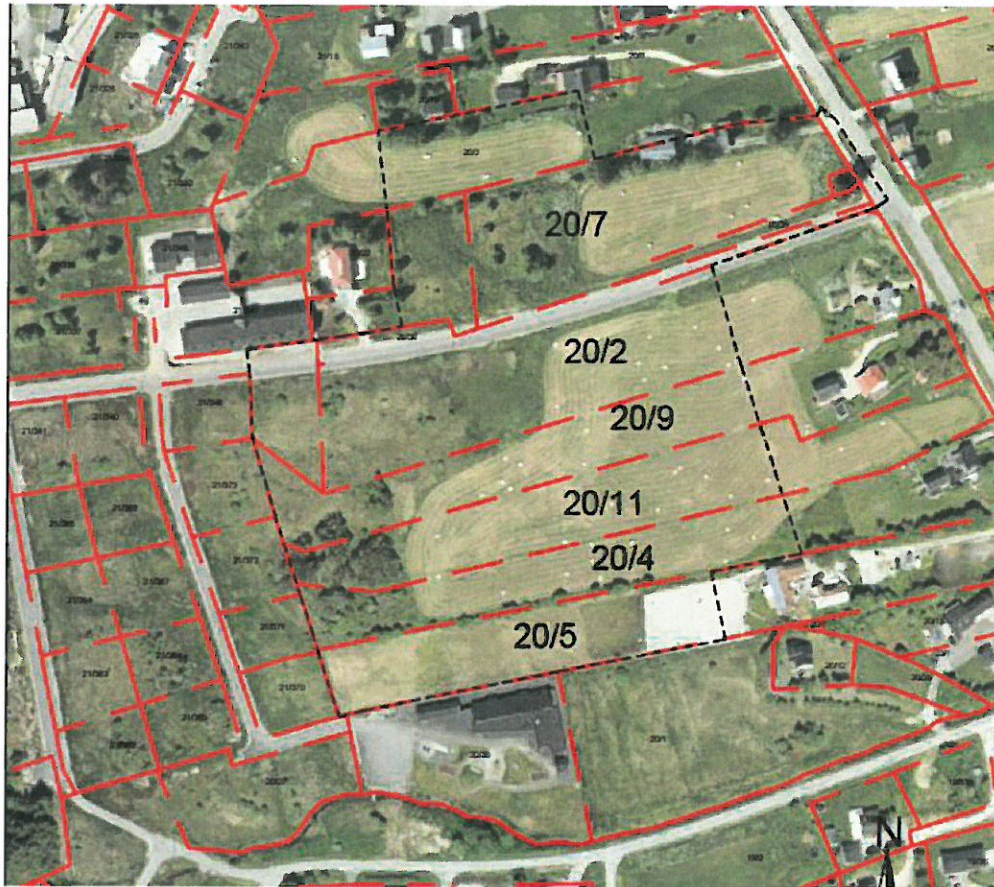
Figur 3: Oversiktsbilde



Figur 4: Planens avgrensning

5.2 Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk

Planområdet består i hovedsak av jordbruksareal og omkringliggende enebolig- og rekkehusbebyggelse. Planområdet ligger tett ved Fv714 og adkomst til området planlegges via Myran. Det er et landbruksareal i slakt skrånende terreng mot øst. Omtrent halvparten av tomtens areal er fulldyrket. Fylkesmannen ønsker å beholde tomten som landbruksareal, men har gitt en forhåndsuttalelse om at omregulering til offentlige funksjon kan godkjennes dersom samfunnsnyttene kan dokumenteres til å være stor nok.



Figur 5: Eiendomsforhold

5.3 Stedets karakter, bebyggelse og landskap



1954



1968



2006



2015

Det har vært gårder langs hele Nordfrøyvegen i Sistranda i lang tid. Dette har i større grad blitt tatt over av boligbebyggelse. Området består i stor grad av en eller to etasjes bolighus. Det er gårdsboliger i øst som er fra før 1900 på vestsiden er det boliger som nylig har blitt bygd. Dette viser de historiske bildene godt. Området er preget av landbruk, men det har i den senere tid blitt utbygd til boligformål. Ut i fra historiske bilder er det de siste ti årene hvor det har vært noe stor forandring i utbyggingsmønsteret på Bekken i Frøya.

Beinskardet boligfelt er i byggefasen og mange av boligene er allerede bygd. Reguleringsplanen for Beinskardet boligfelt viser 79 frittliggende boligtomter og et område avsatt til konsentrert småhusbebyggelse med 16 enheter. Boligfeltet består av både leiligheter og eneboliger. Ortofoto fra 2015 viser at på de siste årene har det blitt etablert infrastruktur rundt planområdet for å gjøre klart for ny utbygging.



Figur 6: Terreng

Terrengfaller slakt ned mot sjøen i øst.

5.4 Solforhold og Lokalklima

Det er godt solforhold i området rundt Sistranda. Stigningsforholdene er lave opp til berget i vest for Sistranda. Høyeste punkt i bakkant er rundt 50 meter. Frøya beskrives som vindutsatt og kommuneplanen angir at vind er en naturgitt fare for kommunen. Planområdet oppleves ikke som spesielt vindutsatt.

Vindrose, frekvensfordeling av vind

Vindretning deles i sektorer på 30°

Frekvensfordeling av vindhastighet i prosent %

Vindhastighet (m/s)

- >20.2
- 15.3–20.2
- 10.3–15.2
- 5.3–10.2
- 0.3–5.2

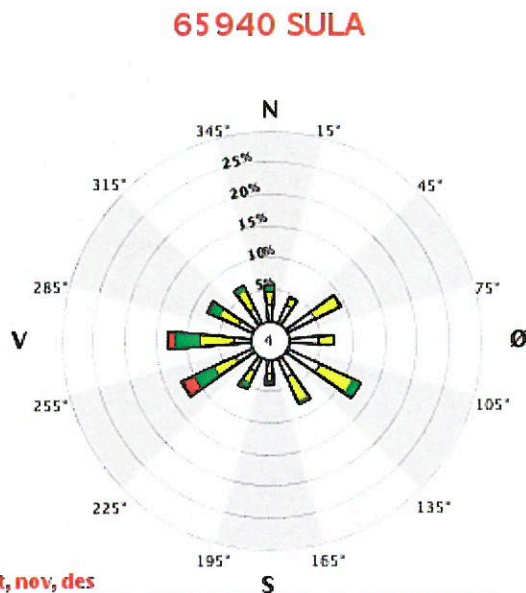
Stille (%)



År: 2017 - 2017

jan, feb, mar, apr, mai, jun, jul, aug, sep, okt, nov, des

Tidspunkt: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (NMT)



Figur 7: Vindrose for Sula fyr

Ut i fra vindrosen for Sula fyr viser det at vest-sørvest og sørøst er de dominerende vindretningene på Frøya. Med kraftigst vind fra vest.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

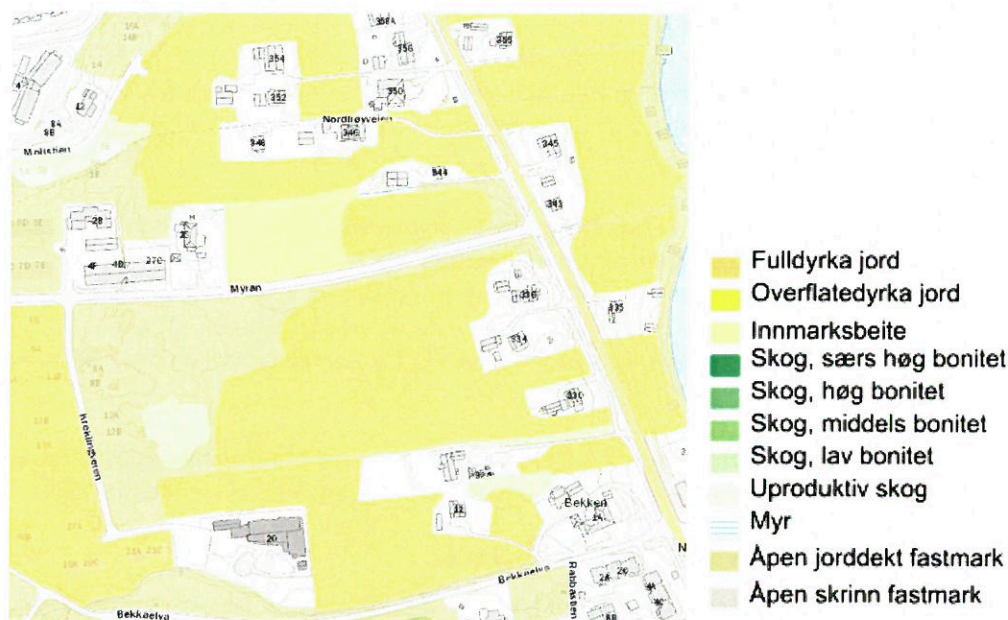
Det er foretatt en utsjekk i databaser for kulturminner. Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområde ifølge kulturminnesok.no sin kartdata.

5.6 Naturmangfold

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart. Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning, viktige artsforekomster eller trekkveier i planområdet. Det er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap eller statlig sikrede friluftsområder.

Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i planområdet.

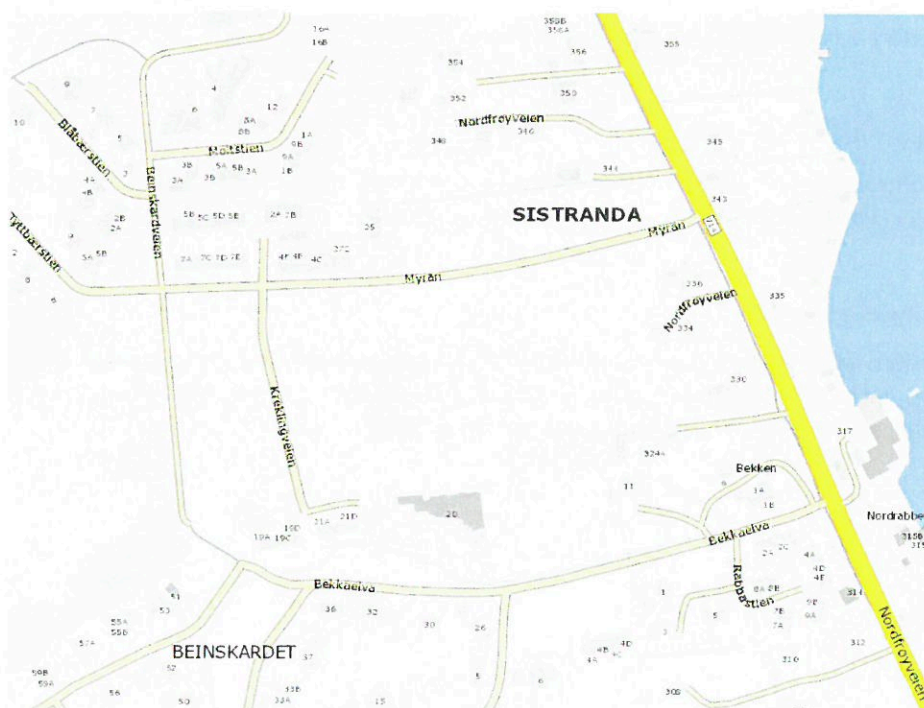
5.7 Landbruk / naturressurser



Figur 8: Bonitetskart i og ved planområdet

Store deler av planområdet er registrert som fulldyrka jord som kan benyttes til åkervekster eller til eng. Det ble dyrket gress innenfor planområdet i 2017.

5.8 Trafikkforhold



Figur 9: Vegsystemet

Det er gjennomført en trafikkvurdering til denne planen og den ligger i sin helhet som vedlegg til planen.

Fv 714 hadde en ÅDT på 2700 i 2016 Andelen lange kjøretøy er på 25 % som skyldes fisketransport fra Frøya. Myranvegen blir benyttet som kjøreadkomst til planområdet. I Myranvegen er det ikke registrert trafikkulykker med personskade eller øvrig kommunalt vegnett som tilhører denne vegen. Det er heller ikke registrert ulykker med personskade i krysset med fv. 714. Myranvegen er dimensjonert for en ÅDT på 1500 kjøretøy og i følge trafikknøtet er det beregnet med utbygd boligområde og lik aktivitet i barnehagen vil trafikken ligge på 500 kjt/døgn.

Det går kollektivtransport i form av buss i nærhet til planområdet. Nærmeste bussholdeplasser er Rabben som ligger rundt 200 meter fra planområdet. Fra Sistranda skole går rute 320, 420 og 524. Rute 320 går til Trondheim innom Orkanger og Hitra. Denne bussruten går to ganger daglig hver vei. Rute 420 går 7 ganger i løpet av dagen, denne ruten går langs fv. 714 mot Dyrøy og Sandstad. Rute 524 går ca. 3 ganger om dagen hver vei fra Sistranda og nordover langs fv. 714 mot Titran.

Sistranda har en gang- og sykkelveg på 5,6 km fra Dyrvik i nord til Nordahammarvik i sør. Gang- og sykkelvegen passerer Sistranda og gir et godt tilbud for gående og syklende i området.

5.9 Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder

Dagens arealer har i liten grad funksjon som lek- eller friluftsområde. Det er ikke registrert noen stier eller løyper/skiløyper i eller i nærheten av planområdet.

Rabbenbrygga til Siholmen (Sistrandsfjæra) er et viktig for nærområde for barnehage og skoler.

5.10 Barns interesser

Området er i dag preget av landbruk med slak stigning fra sjøen i øst til vest i planområdet. Det er langs Myren nylig bygget en gang- og sykkelveg.

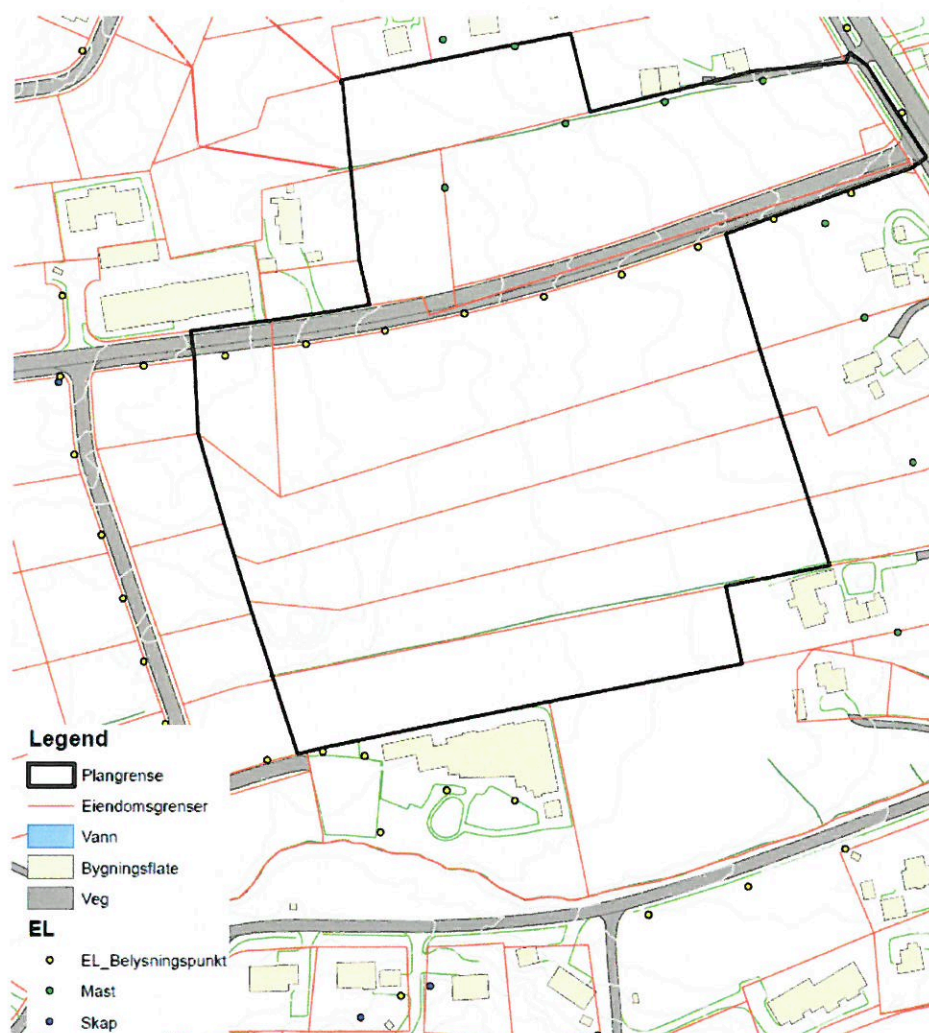
Det er ikke utført barnetråkkregistreringer i området.

5.11 Offentlig og privat servicetilbud

Beinskardet omsorgsbolig ligger like i nærheten av planområde, noe som er positivt for dette tiltaket. Skole- eller barnehagedekning er ikke relevant for dette prosjektet.

5.12 Universell tilgjengelighet

Da denne tomten ikke tidligere er bebygd er det liten tilgang til offentlig infrastruktur slik som vann og avløp, interne veiløsninger, el-ledninger osv. Imidlertid gjør den direkte adkomst til hovedveien det enkelt å komme til og fra området med buss og bil.



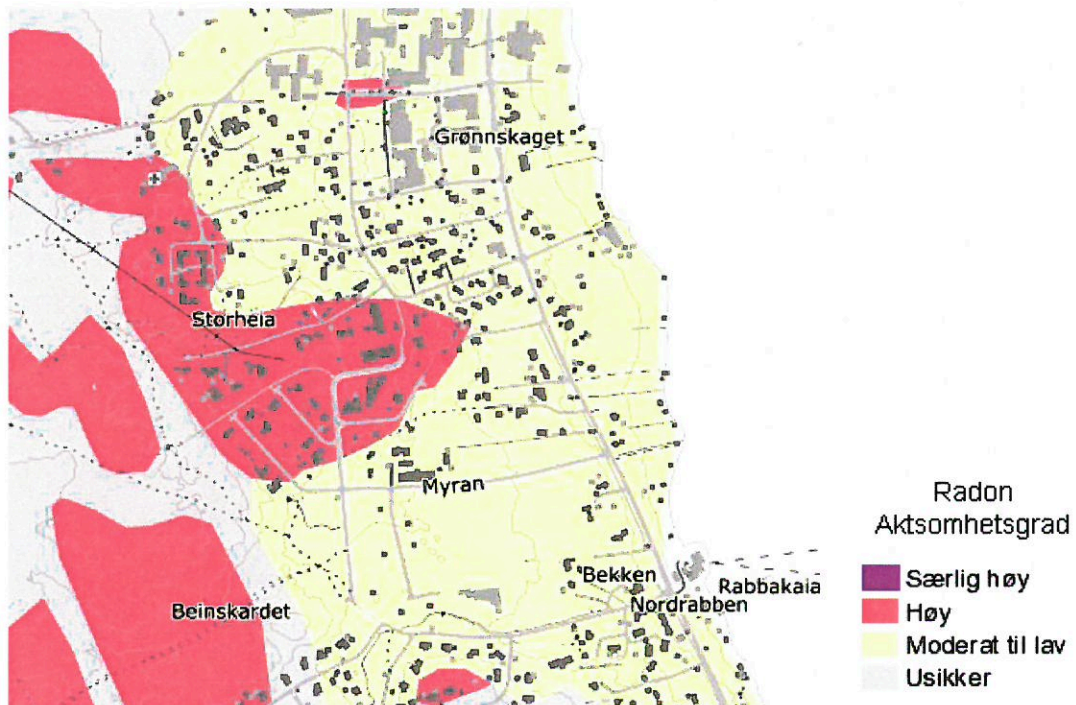
Figur 10: Teknisk infrastruktur

Figur 10 viser det hvor belysning og strømmaster i området er plassert. Store deler vegnettet i og rundt planområdet har gatelys.

5.13 Grunnforhold

Hos karttjenesten til Norges geologiske undersøkelser (skrednett.no) er det ikke merket av skredhendelser (steinsprang, leirskred, jordskred, flømskred eller snøskred) eller fare for kvikkleire for planområdet. Kvikkleirefare forholder seg imidlertid kun til registreringer for arealer større enn 10 daa. Dette må ses i sammenheng når områdestabiliteten vurderes. www.skrednett.no

Det er registrert i planområdet moderat til lav radon-aktsomhet. Dette må undersøkes nærmere.



Figur 11: Radon aktsomhet

Området består av tykk strandavsetning

5.14 Støyforhold

Det er ikke gjennomført noen støymålinger i området. Nordfrøyveien er registrert med en ÅDT på 2700 og dette fører til noe trafikkstøy.



Figur 12: Støyvarselkart, Statens vegvesen

Støyvarselkartet fra Statens Vegvesen viser at planområdet ikke ligger innenfor noen støysone.

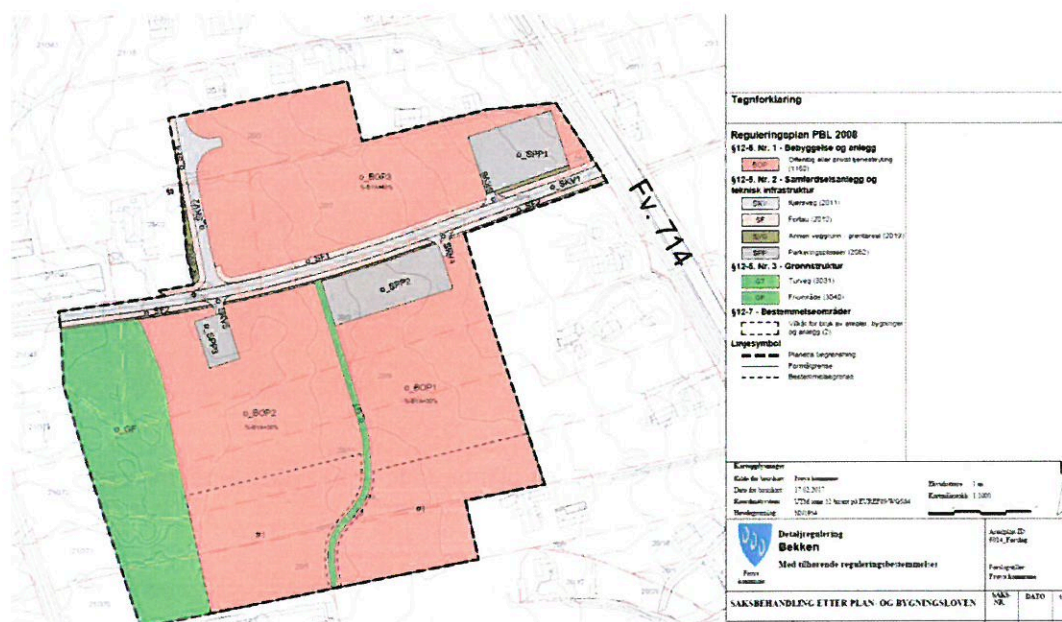
5.15 Forurensning (Grunn, vann og luft)

Det er ikke registrert noe forurensning i grunn, vann eller luft i aktsomhetskartet til miljostatus.no

6. PLANFORSLAGET

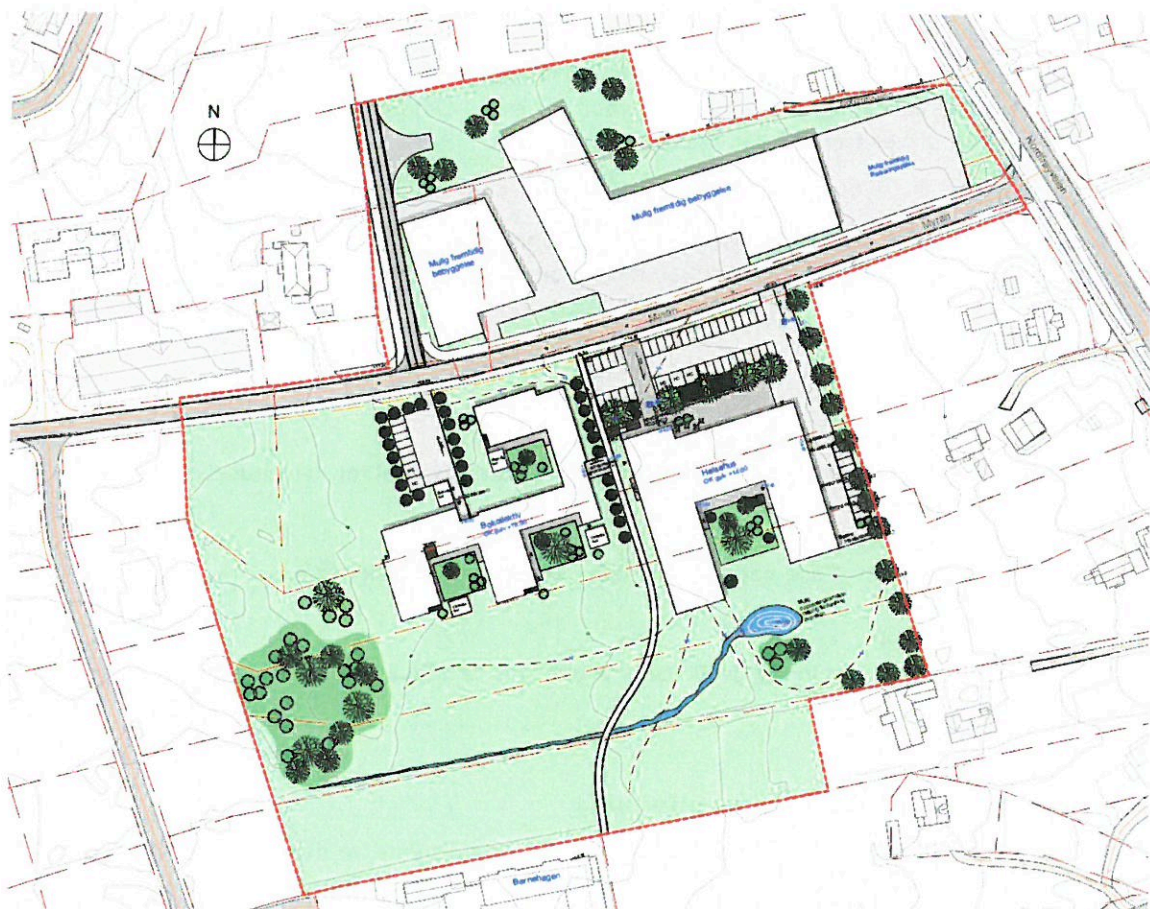
6.1 Planens hensikt, avgrensning

Målet med planen er å utvikle området med omsorgsboliger, eldreheim og andre funksjoner tilknyttet omsorgsvirksomhet. Planen vil gi utbygging i flere faser. Første fase vil utvikle området som ligger sør for Myranvegen, mens en eventuell andre fase vil skje på tomt i nord. Gjennom reguleringen vil Myranvegen reguleres med tosidig fortau for bedre framkommelighet for myke trafikanter.



6.2 Reguleringsformål

| REGULERINGSFORMÅL (PBL §12-5) | STØRRELSE (daa) |
|---|--------------------|
| Nr. 1 Bebyggelse og anlegg | |
| Offentlig eller privat tjenesteyting | 31,0 |
| Nr. 2 Samferdselsanlegg og infrastruktur | |
| Annen veggrunn - grøntareal | 0,5 |
| Fortau | 1,5 |
| Kjøreveg | 2,2 |
| Parkeringsplasser | 1,5 |
| Nr. 3 Grønnstruktur | |
| Friområde | 6,1 |
| Turveg | 0,5 |



Figur 13: Illustrasjonsplan

o_BOP1

Det er i dette området hvor helsehuset er plassert. o_BOP_1 får adkomst fra nordøst i feltet fra Myranvegen. Det er også tiltenkt en utvidelse av helsehuset mot sør. Terrenget faller slakt fra kote 16 i vest til kote 13 i øst.

Helsehuset vil ha inngang fra plan 0 og vil strekke seg over to etasjer. Utnyttelsesgraden er foreslått til 30 %. Maks mønehøyde er satt til kote + 22. Det tillates sokkel/kjelleretasje. Det skal også gå en tursti i planområdet som deler helsehuset og bokollektivet fra hverandre.

Utbygging av helsehus vil ha samlet kapasitet på 28 plasser. o_BOP1 vil ha adkomst via o_SKV4 og parkering på o_SPP2

o_BOP2

Bokollektivet vil ha 2 etasjer og starter i plan 1. Med maksimal kotehøyde på Utbygging av bofelleskap med heldøgns bemanning vil ha en samlet kapasitet på 48 plasser. Bokollektivet vil ha en adkomst via o_SKV5 og parkering på o_SPP3. Maksimal utnyttelsesgrad er 30 % BYA.

o_BOP3

o_BOP3 vil få adkomst fra Myranvegen via o_SKV6 til parkering ved o_SPP1 og via o_SKV2. Det er fremdeles usikkert hvilke funksjoner området skal inneholde og illustrasjonen er derfor kun veiledende for å kunne definere maksimal utnyttelse av området. Maksimalt tillatt utnyttelse for o_BOP3 er 40 % BYA. Maksimal tillatte gesimshøyde er 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Frem til o_BOP3 bebygges tillates det etablert midlertidig ansatteparkering på arealet. Den midlertidige parkeringen skal ligge utenfor det som i dag benyttes som dyrka mark, slik at denne skal kunne drives frem til det er behov for arealet.

o_GF

Det reguleres et friområde øst for o_BOP1. Unnenfor o_GF1 tillates det ikke oppføring av bygninger eller annen bruk som kan hindre områdetets formål som friområde.

o_GT

Det reguleres 3,0 meter bred turveg innenfor o_GT.

o_SPP1 – o_SPP3 – Parkeringsplasser

Dette arealet er offentlig og kan nyttes som parkeringsareal for helsehuset.

o_SKV1 – o_SKV5

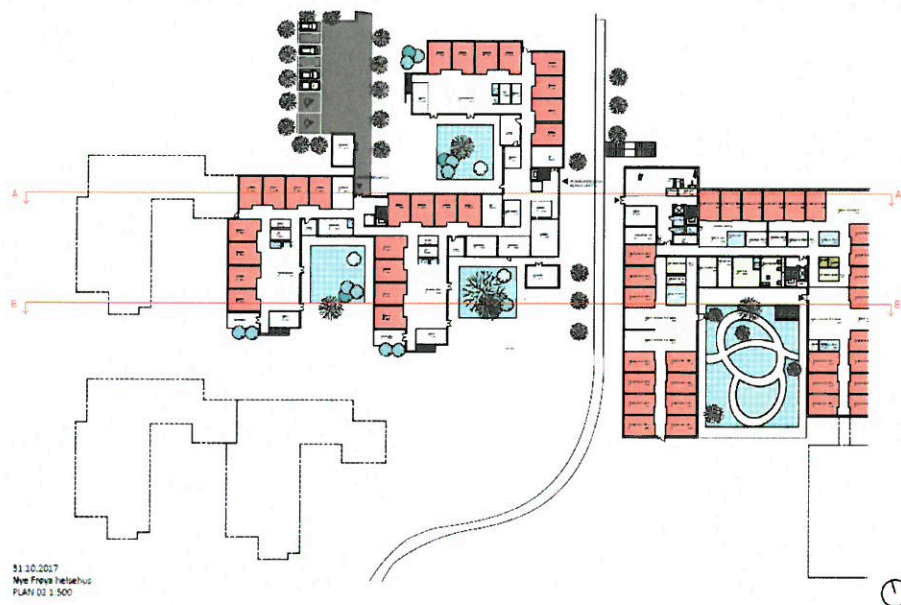
Vegutformingen av disse vegene skal følge kommunalteknisk norm.

o_SF1 – o_SF4

For fortau skal utforming følge Statens vegvesens håndbok N100.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Områdene som er aktuelle som omsorgsboliger og helsehus, er delt inn i tre felter, o_BOP1 og o_BOP2 er en del av første utbyggingstrinn. Det vil på sikt bli en utvidelse på o_BOP1 og o_BOP2, og det vil bli bygd et nytt bygg/flere bygg ved o_BOP3.



Figur 14: Prinsippskisse

Det nye sykehjemmet er tenkt å ha 76 heldøgns plasser- Det er ikke lagt inn økning av personalressurser ved helsehus og omsorgsboliger, men det er aktuelt å utvide tjenestetilbudet med 5- 10 nye faggrupper / funksjoner- I tillegg er det tenkt på muligheten av at det kan være undersøkelse/observasjon/ behandling ved det nye helsehuset. Det gir behov for mer besøkparkering.

6.4 Boligmiljø, bokvalitet

Den nye bebyggelsen skal ligge i et delvis etablert boligområde. Bygningsmassen består hovedsakelig av eneboligbebyggelse, men det er også rekkehusbebyggelse nær planområdet. Ny bebyggelse skal tilpasses bygningsmiljøets karakter, men bør gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering og farger skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.

6.5 Parkering

Frøya kommune anslår parkeringsbehovet for ansatte å være ca. 60 plasser.

Parkeringsplassene ved bokollektivet vil betjene beboere og besøkende der. Plassene øst for helsehuset må være reservert for tjenestekjøretøy som for eksempel hjemmesykepleien og driftsrelatert trafikk. De 39 plassene nord for helsehuset må kunne fordeles med både besøkparkering og ansattparkering.

Ut fra et antatt totalbehov på ca. 60 parkeringsplasser for ansatte, må det følgelig etableres ca. 35 plasser et annet sted.

Bestemmelsene angir at det skal avsettes parkeringsplasser etter parkeringsnormen i kommuneplanens areal del for Frøya kommune.

Sykkelparkering er plassert ute, og det vil være en mulighet for en innendørs sykkelparkering i forbindelse med personalinngang. En carport for 10 biler er planlagt like ved personalinngangen. I kommuneplanens arealdel har Frøya kommune en parkeringsnorm på 0,3 bil pr. sengeplass og 0,6 bil pr. ansatt.

Sengeplasser: $(48+28) * 0,3 = 23$

Ansatte: $75 * 0,6 = 45$

Det vil være midlertidig parkering innenfor eiendom 20/7, utenfor dyrka mark. Denne vil benyttes til utvidelse av helsehuset blir gjennomført.

Det vil bli avsatt et område som skal være permanent parkeringsplass nordøst i planområdet.

6.6 Infrastruktur og trafikk

Myranvegen er i dag utbygd i samsvar med reguleringsbestemmelsene, og samsvarer godt med SVV håndbok N100 for utforming av samleveger i boligområder med fartsgrense 50 km/t.

o_BOP1 og o_BOP2 skal ha adkomst fra Myran henholdsvis i nord og sør for reguleringsformål. Varelevering er en viktig del av funksjonene til et omsorgssenter. Det vil være et storkjøkken som krever levering av mat. Det er gjennomført en trafikkvurdering av tilstanden.

I tillegg til arbeidsreisende vil det være en del annen trafikk fra varelevering, besøkstjenester hjemmesykepleie. Dagsenterbesøk. Legesenterbesøk og besøk til sykehjemmet. Til sammen vil denne trafikken utgjøre ca. 100 turer pr. dag.

Det nye tiltaket gir da ca. 300 flere biler i den østlige delen av Myran. Total trafikk i krysset med fylkesvegen blir da ca. 800 kjt/døgn. En kan forvente ytterligere trafikkøkning når planområdet på nordsiden av Myran blir utbygd.

6.7 Miljøfokus

Store arealer av dyrket mark vil bli tatt av denne planen. Dette er en negativ i forhold til bevaring av dyrket mark som er en viktig del av den arealpolitikken for Norge. I de statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, transportplanlegging punkt 4.3 er det beskrevet at det er nødvendig å ta vare på god matjord, men at jordvernet må balanseres mot storsamfunnets behov.

6.8 Universell utforming

Bestemmelsene angir at universell utforming skal sikres innenfor o_BOP1, o_BOP2 og o_BOP3, slik at alle grupper får god tilgjengelighet til inne- og utearealer. Tiltak som gir god tilgjengelighet skal integreres i utformingen av inne- og uteområder på en slik måte at de naturlig benyttes av alle. Det skal plantes vekster med lite pollenutslipp.

6.9 Uteoppholdsareal

Det er gitt i bestemmelsene at uteområder ved o_BOP1 og o_BOP2 skal søkes gjort tilgjengelige, slik at det blir naturlig for alle å skulle ferdes her, ikke kun beboere, ansatte og besøkende. Graden av åpenhet må vurderes mot beboerne sine behov, slik at beboernes trygghet blir ivarettatt.

Det skal utomhus være sansehager, aktiviseringsareal, lekeplass, parkeringsplasser, plass til ambulanse og varelevering. Det er planlagt en turvei fra helt sør i planområdet til helt i nord.

Denne skal ha en bredde på 3 meter og skal opparbeides med universell utforming. Uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold og ly mot vind.

6.10 Teknisk infrastruktur

Det er ikke aktuelt med fjernvarme for planområdet. Brannvannskrav følger kommunens bestemmelser/ krav og det forutsettes at det etableres tilstrekkelig kapasitet for brannvann.

Eksisterende ledningsnett på tomten har ikke kapasitet pr i dag. Avløpsnettet med slamavskillere er overbelastet. Vannledningsnettet har ikke kapasitet til å kunne gi en brannvannsdekning på 50 l/s. Dagens nett gir 20 l/s.

Kommunen har planer om en gjennomgang av hele ledningsnettet. Dette gjelder spesielt i sentrum opp mot dagens sentrumsplan som er under utarbeiding. Ny hovedplan for kommunal drikkevannsforsyning forventes vedtatt innen utgangen av 2017.

6.11 Rekkefølgebestemmelser

Før brukstillatelse gis skal følgende være opparbeidet:

- Renovasjon
- For o_BOP_1 og o_BOP_2: Uteoppholdsareal- og parkeringsareal

7. VIRKNINGER

7.1 Overordnede planer

Planen foreslår å omregulere arealer avsatt til LNF-område til arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting, og samsvarer derfor ikke med kommuneplanens arealdel.

7.2 Landskap

Utbygging av området vil føre til terrenginngrep, som i hovedsak vil bestå av å flate ut terrenget for helsehuset for å legge til rette for kjøring og universell tilgjengelighet. Terrenginngrepene sammen med byggene og de opparbeidede arealene, vil være med på å skape et mer menneskeskapt og konstruert preg på landskapet. Ny bebyggelse vil bli en kontrast til området med eneboliger og jorder som ligger like ved.

Ny bebyggelse har store virkninger på landskapet sett fra avstand. På et mer lokalt nivå vil byggene og endringene i landskapet være synlige fra boligområdene like ved. Byggene vil også være synlige fra Nordfrøyvegen. Kontrasten mellom jordlandskapet og det bebygde arealet kommer til å bli mye tydeligere enn det var. Materialbruk sammen med vegetasjon rundt byggene og i de hagemessige arealene vil ha innvirkning på hvordan byggene forholder seg til det rundt.

7.3 Stedets karakter og estetikk

Planbestemmelsene angir at bebyggelsen på felt o_BOP1 skal ha en maksimal gesimshøyde på kote +22. Stedets karakter blir i stor grad endret av planforslaget.

7.4 Solforhold

Det er foreslått relativ lav bebyggelse og på et område som har god avstand fra naboer. Situasjonen for o_BOP1 og o_BOP2 virker å være uproblematisk i forhold til solforholdene for nabobebyggelsen. o_BOP3 vil potensielt kunne komme nærmere nabobebyggelse. Videre prosjektering av bebyggelse på denne tomten må vurdere sol- og skyggeforhold for omkringliggende bebyggelse. Det er i bestemmelsene sikret at det skal følge sol- og skyggediagram ved byggesak for de ulike feltene.

7.5 Forholdet til naturmangfoldloven

Sjekkliste for Naturmangfoldlovens §§ 8-12 (LOV 2009-06-19 nr 100) er gitt som vedlegg.

7.6 Landbruk / Naturressurser

Det vil være tap av landbruk ved utbygging av dette planforslaget. Det er lagt inn bestemmelsesområder for å sikre at de delene av landbruksarealet som ikke skal benyttes til utbygging i første byggetrinn fremdeles blir benyttet til jordbruksaktivitet frem til behovet er der for utvidelse.

7.7 Trafikkforhold

Det vil være en trafikkøkning på Myranvegen som følge av planforslaget. Omsorgssenteret med mer vil gjøre at Myran vil ha en økning i ÅDT på 300 kjt/døgn. Dette er en stor økning som vil være merkbar. Gang- og sykkelveg på begge sider av Myranvegen vil gjøre området trygt for de rundt. Det kan være aktuelt å flytte holdeplassen fra Rabben til rett øst for planområdet når helsehuset er utbygd.

7.8 Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk / uteområder

Ved å etablere turvei gjennom planområdet vil dette gjøre det mer aktuelt for alle bosatte rundt å benytte seg av denne. Det blir også regulert et friområde på 6 dekar innenfor planområdet. Dette kan benyttes til lek for barn og være et fint område for de eldre på helsehuset.

7.9 Folkehelse

Valgt plassering av helsehus er 1 km sør for Sistranda sentrum og det er derfor i større grad aktuelt å benytte bil som transportmiddel ved beboerbesøk og for de ansatte. Dette er negativt for folkehelsen. Den planlagte turveien er et positivt tiltak for folkehelsen. Turveien vil skape en kobling til sentrum av Sistranda og gjøre det mer attraktivt å gå til og fra sentrum.

7.10 Uteområder

Reguleringsbestemmelsene angir at uteområdene kan utformes slik at de er tilgjengelige for allmennheten. Dette må vurderes opp mot behovene til beboerne, slik at deres trygghet blir ivaretatt.

7.11 Barns interesser

En turvei gjennom området og gang- og sykkelveg på begge sider av Myranvegen anses som positiv for området rundt. Turveien vil få en park som gjør at de eldre kan samhandle med barna i området.

7.12 Sosial infrastruktur

Planforslaget legger opp til å bygge helsehus. Annen sosial infrastruktur, i form av skole- og barnehagekapasitet anses som ikke relevant.

7.13 Universell tilgjengelighet

Etablering av et helsehus på dette arealet kan gi fordeler ved at avstanden til omsorgsboligene i Beinskardet boligfelt og de sørlige boenhetene i Sistranda blir kortere, og tilkomst eksempelvis for hjemmetjenester til de områdene blir enklere. Hvis det bygges flere boliger mellom Midsia og Beinskaret vil disse områdene i framtiden kunne vokse sammen. Nærmeste bussholdeplass er om lag 250 meter unna ved Rabben, ved etablering av helsehus her vil det kunne åpnes for diskusjon om etablering av bussholdeplass ved avkjørselen til Myran.

7.14 Teknisk infrastruktur

Det vil bli gjort forbedringer av teknisk infrastruktur som følge av planforslaget.

7.15 Eiendomsmessige konsekvenser for grunneiere

Frøya kommune har avtale med grunneiere om kjøp av eiendom.

8. RISIKO OG SÅRBARHET

Det er utført en egen ROS- analyse som er vedlegg til dette dokumentet.

ROS-analysen er utformet med utgangspunkt i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2018), er tilpasset andre veiledere og maler og i tråd med kommunale angivelser av ROS-analyser i reguleringsplaner. Analysens omfang er tilpasset planforslagets innhold og kompleksitet, samtidig som den tilfredstiller krav om risiko- og sårbarhetsanalyse gitt i Plan- og bygningslovens § 4-3.

Uønskede hendelser er: Ulykke ved kryssing av veg, tap av dyrka mark og spredning av fremmede arter.

Tiltak som kan gjennomføres for å hindre at de uønskede hendelsene oppstår er å:
Etablere gode frisiktsoner, oversiktlig kryssing, begrense utbyggingen på dyrka mark til det er et reelt behov og følge gode rutiner for håndtering av fremmede arter ved masseforflytning.

9. INNKOMNE INNSPILL

Fylkesmannen, datert 28.11.2017

Fylkesmannen viser til sin høringsuttalelse til kommunedelplanen for Sistranda og er kritisk til at det settes av et areal dobbelt så stort enn det faktiske behovet. Arealet må begrenses til antatt behov, slik at beslaget av dyrka mark reduseres.

Anbefaler at etappevis utbygging sikres gjennom rekkefølgebestemmelser, slik at berørt dyrka mark kan drives frem til det blir et reelt behov.

Bestemmelsene bør sikre at overskytende matjord primært brukes i nærområdet.

Det er viktig at det sikres høy utnyttelse av områdene.

Det må gjøres en vurdering av om planområdet er utsatt for støy fra veitrafikk.

Forutsetter at det gjennomføres en ROS-analyse.

Minner om at det må avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder.

Forslagsstillers vurdering

Det er lagt inn bestemmelsesområder i planen som sikrer at områder driftes som jordbruksarealer til det er behov for utvidelse, eller et generelt behov for arealene.

Bestemmelse om overskytende matjord er innarbeidet.

For o_BOP1 og o_BOP2 er det satt maks BYA på 30 %. Dette inkluderer utvidelse. Etter utvidelsen er bygd er restarealet ansett å være for lite for å være hensiktsmessig til å drive videre. Gode og store utearealer er også viktig for trivselen til beboerne.

Det ikke gjennomført støyberegninger, da trafikkmengden i Myranveien er ansett å være lav.

Støykart fra fylkesvegen viser at området ikke blir påvirket.

ROS-analyse er vedlagt planforslaget.

Lekeområder for barn er ikke regulert.

Samediggi, datert 15.11.2017

Minner om aktsomhetsplikten.

Forslagsstillers vurdering

Aktsomhetsplikten er tatt inn i bestemmelsene, selv om den allerede er dekket opp i kulturminneloven.

Fylkeskommunen, datert 27.11.2017

Planforslaget synes ikke å komme i konflikt med allmenne friluftsjnteresser. Minner om prinsippene om universell utforming og barn og unges oppvekstvilkår. Forutsetter at kommunedelplanens bestemmelser legges til grunn.

Forslagsstillers vurdering

Prinsippene om universell utforming er sikret i bestemmelsene. Kommuneplanens bestemmelser er lagt til grunn i planarbeidet.

Mattilsynet, datert 08.11.2017

Ingen merknad til planarbeidet.

Forslagsstillers vurdering

Tas til orientering.

Oddvar Kristiansen, datert 02.11.2017

Ønsker å redusere plangrensen på sin tomt iht. innsendt kartutsnitt.

Forslagsstillers vurdering

Planen er justert iht. kartutsnitt og ønske om å redusere inngrepet på tomten.

10. REFERANSER/KILDER

- Planlegging.no
- Kommuneplanens arealdel
- Statens vegvesen. Håndbok V712, konsekvensanalyser
- Statens vegvesen. Vegvesen.no/fag/
- Miljostatus.no
- <http://geo.ngu.no/kart/arealisNGU/>
- www.reindrif.no
- www.skrednett.no
- www.seeiendom.no
- Vidar Asheim og Anne Elgersma: Landskapsregioner i Norge –landskapsbeskrivelser - NIJOS rapport 2/98 - ISBN 82-7464-131-0
- Institutt for Skog og Landskap: Landskapsregioner i Norge – kart
- Miljodirektoratet.no: Naturbase kart
- Artsdatabanken 2010. Tjenesten Artskart. <http://artskart.artsdatabanken.no/>.
- www.ut.no
- [Kulturminnesok.no](http://www.kulturminnesok.no)
- Askeladden – database for kulturminner
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2011)
- Regjeringen.no: Statlige planretningslinjer

