



## ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE FOR GRØNNBERGET

### 1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSNINGER

#### 1.1 INNLEDENDE

Kystplan AS er engasjert av Grytvik Eiendom AS v/Håkon Grytvik, Sørfrøyveien 294, 7263 Hamarvik, for utarbeiding av detaljreguleringsplan for området B2 i kommuneplanens arealdel, bestående av deler av eiendommene gnr. 8, bnr. 72 og 23.

#### 1.2 NØKKELOPPLYSNINGER

Gårds- og bruksnummer:	8/72 og 8/23		
Plannavn:	Detaljreguleringsplan for Grønnberget		
Forslagsstiller:	Grytvik Eiendom AS	Plankonsulent:	Kystplan as v/Silje Sætre og Monica Jensø
Plantype:	Detaljreguleringsplan	Tiltakshaver:	Grytvik Eiendom AS
Sentrale grunneiere:	Håkon Grytvik		
Planens hovedformål:	Boligbebyggelse	Planområdets størrelse:	B2 – ca. 8,4 daa
Grad av utnytting:	Maks 40%	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	2-3 eneboliger, samt flere «minihus» til boligutleie
Problemstillinger:	Variasjon i boligtyper og størrelser Barn og unges interesser Felles adkomst/avkjørsel til området Trafikkstøy og trafiksikkerhet Grunnforhold (marin strandavsetning i belte langs fylkesveien) Kulturminner Teknisk infrastruktur Byggegrense mot vei	Konsekvensutredningsplikt:	Nei

#### 1.3 INFORMASJON OM FORSLAGSSTILLER OG PLANKONSULENT

Forslagsstiller:			
Navn	Grytvik Eiendom AS	Telefon	
E-post	<a href="mailto:post@snekkergrytvik.no">post@snekkergrytvik.no</a>	Adresse	Sørfrøyveien 294, 7263 Hamarvik

Hjemmelshaver(e)			
Navn	Håkon Grytvik	Telefon	



E-post	<a href="mailto:post@snekkergrytvik.no">post@snekkergrytvik.no</a>	Adresse	Sørfrøyveien 294, 7263 Hamarvik
--------	--	---------	---------------------------------

Plankonsulent			
Navn	Kystplan v/Silje M. Sætre	Telefon	971 28 251
E-post	<a href="mailto:silje@kystplan.no">silje@kystplan.no</a>	Adresse	Torget 3, Fillan 7240 Hitra

Plankonsulent			
Navn	Kystplan v/Monica Jensø	Telefon	453 37 883
E-post	<a href="mailto:Monica.jenso@kystplan.no">Monica.jenso@kystplan.no</a>	Adresse	Torget 3, Fillan 7240 Hitra

## 2. INFORMASJON OM PLANINITIATIVET

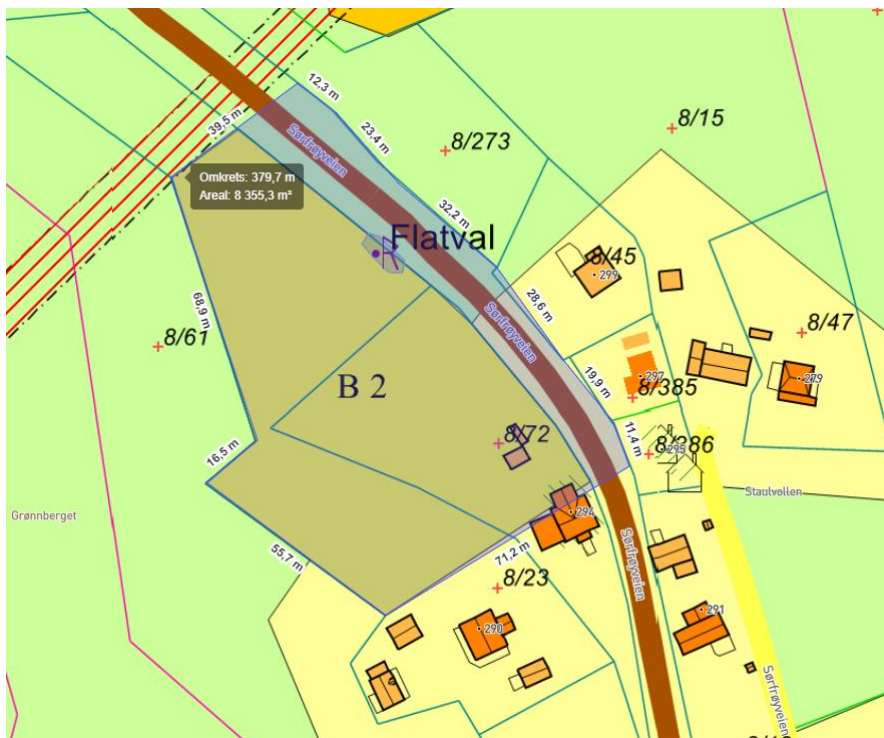
### 2.1 FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boliger med tilhørende infrastruktur innenfor område B2 som i kommuneplanens arealdel er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Antall enheter blir avklart gjennom planprosessen. Foreløpig ser utbygger for seg 2-3 eneboliger/eneboligtomter, samt flere «minihus» til boligutleie.

### 2.2 PLANOMRÅDET OG OMGIVELSER

#### 2.2.1 Planavgrensning og lokalisering

Planavgrensningen vil følge område B2 i kommuneplanens arealdel, samt fylkesveien øst for planområdet.

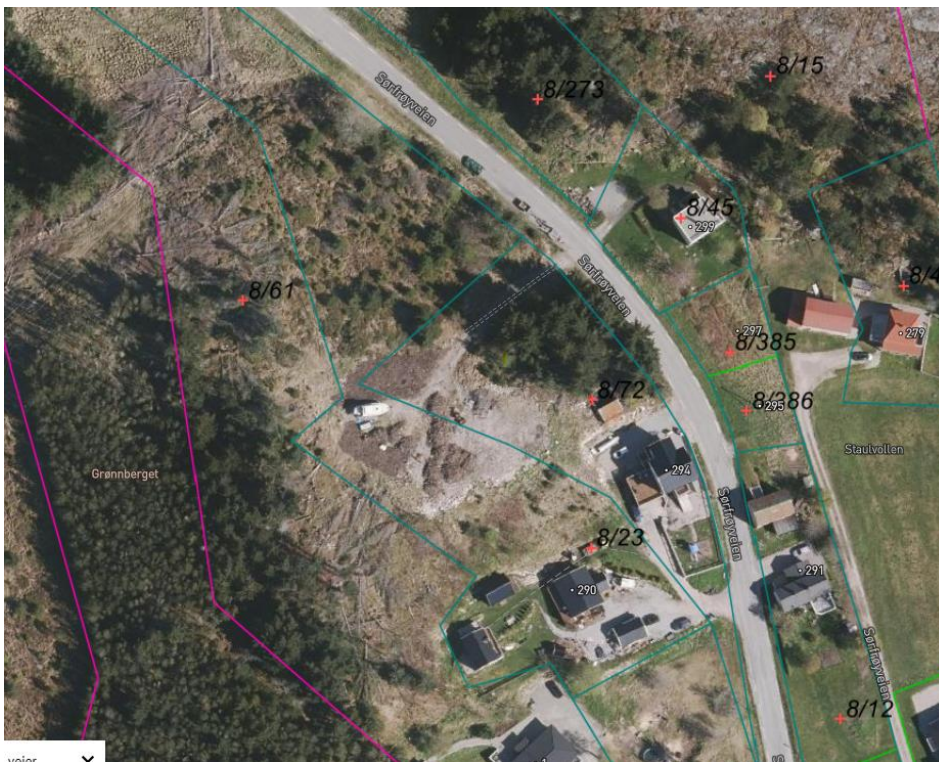


Figur: foreslått planavgrensning



## 2.2.2 Beskrivelse av planområdet

- Planområdet består i hovedsak av bart fjell, med sammenhengende marin strandavsetning mot øst, i et belte mot fylkesveien.
- Mot sør og øst er det eksisterende etablert boligbebyggelse, i stor grad eneboliger. Mot vest og nord grenser planområdet mot ubebygde område.
- Foreslått planavgrensning går i formålsgrensen for B2 i KPA og inkluderer fylkesveien, slik at adkomstsituasjonen blir inkludert i reguleringsplanen. Det er ønskelig å diskutere planavgrensningen på oppstartsmøte.



Figur: ortofoto fra planområdet

## 2.3 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for inntil 2-3 eneboliger/eneboligtomter, samt flere «minihus» til boligutleie med tilhørende infrastruktur, på areal avsatt til boligformål. Adkomst til planområdet vil være fra allerede etablert kjørevei på østsida (Sørfrøyveien).

### 2.3.1 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Antall enheter, volum og byggehøyde blir avklart gjennom planprosessen. En forholder seg til KPA, bestemmelsenes §12.1 *Boligbebyggelse – nåværende og fremtidig*.



## 2.3.2 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Utnyttelsesgrad, miljømessige faktorer osv. blir avklart gjennom planprosessen. En forholder seg til KPA, bestemmelsenes §12.1 *Boligbebyggelse – nåværende og fremtidig.*

## 3. PLANSITUASJON OG FØRINGER

### 3.1 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER

Området er vurdert å omfattes av:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Arealer som vurderes tatt i bruk til utbyggingsformål i kommune- og reguleringsplaner kan være utsatt for farer, som for eksempel flom og skred. Utbygging kan også øke påkjenningen for nedenforliggende arealer. For å kunne forebygge tap av liv, helse, kritisk infrastruktur og andre materielle verdier er det nødvendig at det, gjennom risiko- og sårbarhetsanalyser tidlig i planprosessen, vurderes om klimaendringer gir et endret risiko- og sårbarhetsbilde.

Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging



# FRØYA KOMMUNE

## Kraft og mangfold

- Regional strategi for arealbruk for Sør-Trøndelag 2014-2024

Stimulere til attraktive lokalsamfunn gjennom å ivareta mangfold og muligheter til varierte boligformer, samt tilrettelegge for sammenhengende transportmuligheter. Dette innebærer også gang- og sykkelveier og utbygging i nærheten av kollektivtilbud der dette er mulig. Nye inngrep bør i størst mulig grad konsentreres der det allerede er inngrep, slik at man utnytter eksisterende infrastruktur og styrker eksisterende grender og tettsteder.
- Regional plan 2015-2020 klima og energi Sør-Trøndelag

Redusere utslippene av klimagasser i Sør-Trøndelag med 40 % innen 2030 sammenlignet med 2009.  
Klimarobust og sikkert lokalsamfunn i et endret klima.
- Trøndelagsplanen 2019-2030

Legge til rette for trygge lokalsamfunn og oppvekstmiljø.

### 3.2 KOMMUNE(DEL)PLAN

#### **Forhold til kommuneplanen**

- Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027

Felles visjon for Frøya kommune er «Frøya – Kraft og mangfold».

Kommuneplanens samfunnsdel har definert 4 satsingsområder som skal bidra til å realisere denne visjonen, og som skal gis særlig oppmerksomhet og ressurser i planperioden. Kommuneplanens fire satsingsområder:

- Levekår og folkehelse
- Natur, miljø og klima
- Samfunn, næring og kultur
- Organisasjonen Frøya kommune

Overordnet mål knyttet til satsningsområdet samfunn, næring og kultur er følgende: Frøya er et godt sted å leve. Herunder er det delmål at Frøya er attraktiv som bosted. For å nå dette målet er det bl.a. beskrevet at havbyen Sistranda skal utvikles som et sterkt kommunesentrum, det skal stimuleres til levende grender og levende øysamfunn, skapes gode arenaer med aktiv informasjon og dialog, planlegges og tilrettelegges for en variert og mangfoldig bolig- og fritidsbygging, markedsføres Frøyas fortrinn, legges til rette for et mangfold av fritidsaktiviteter på og ved sjø, og i hauan, samt at Frøya-samfunnet skal utvikles i takt med befolkningsveksten.



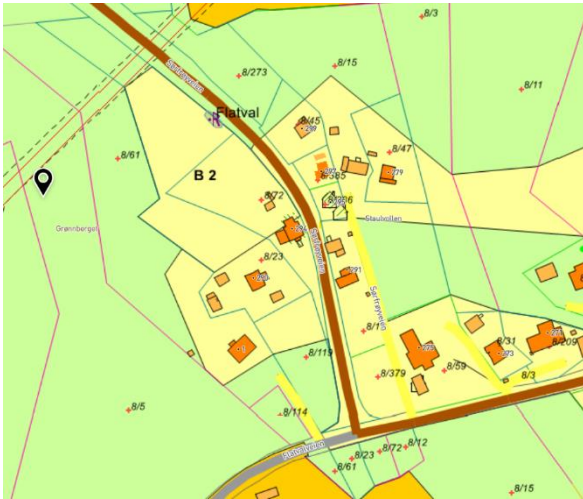


# FRØYA KOMMUNE

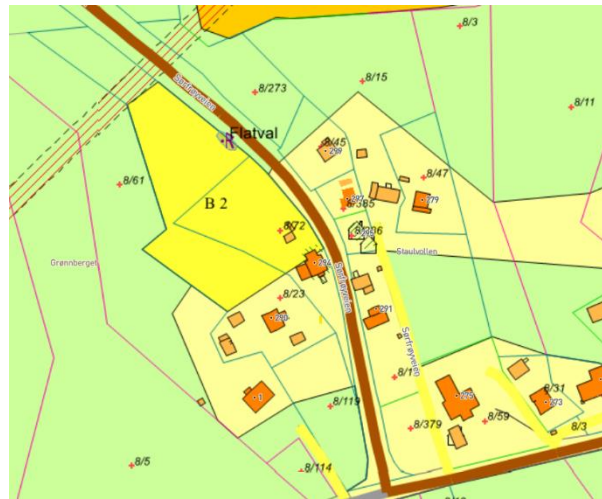
## Kraft og mangfold

- Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Arealet er i kommuneplanens arealdel for Frøya, Planident 501420217 avsatt til nåværende boligbebyggelse.



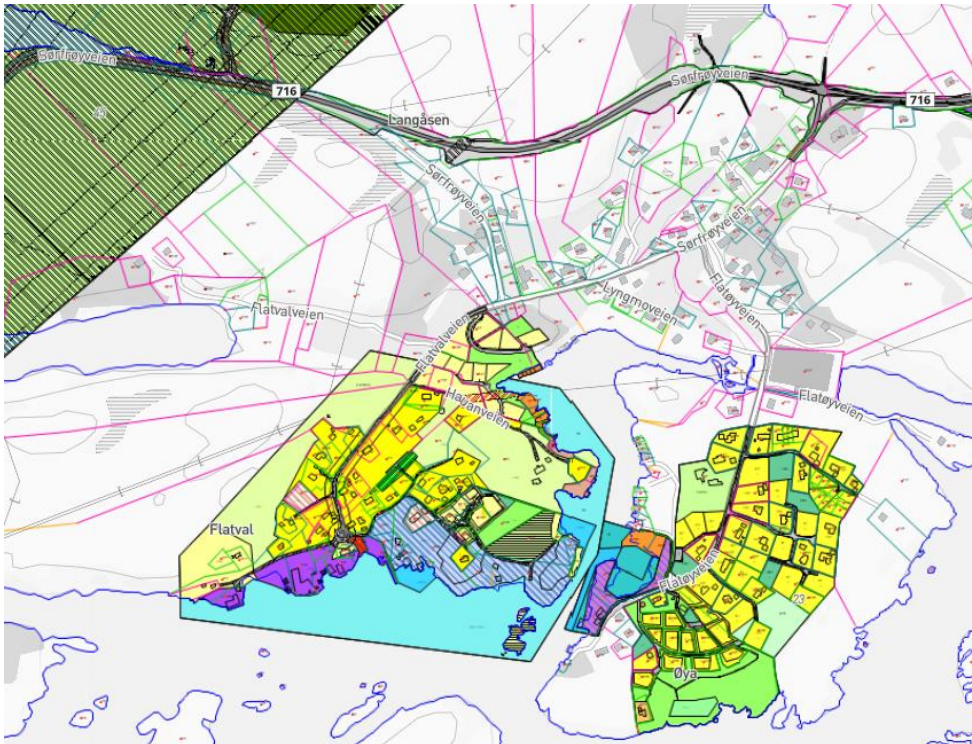
Figur: utsnitt av KPA



Figur: utsnitt av tidligere KPA (utgått)

### 3.3 ANDRE REGULERINGSPLANER

Planområdet grenser ikke inntil eksisterende reguleringsplaner. En er heller ikke kjent med at det pågår planarbeid i umiddelbar nærhet.



Figur: utsnitt fra kommunekart med oversikt over reguleringsplaner i nærheten



## 4. BESKRIVELSE AV ENDRINGER

### 4.1 ENDRING SOM FØLGE AV REGULERING

#### 4.1.1 Planens påvirkning på landskap og omgivelser

Planområdet ligger på et lite høydedrag sørvest for Fylkesveien. Planforslaget skal utarbeides med utgangspunkt i kommuneplanens arealdel, bestemmelsenes §7, §10 og §12.1.4: «Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk.»

#### 4.1.2 Natur og miljø

En kan ikke se at det er observert rødlistearter eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse i planområdet. En kan heller ikke se at tiltaket vil berøre utvalgte eller sårbare naturtyper.

#### 4.1.3 Eksisterende bebyggelse

Tiltaket vil medføre utvidelse av boligbebyggelse i området, og en økning i trafikkbelastning på adkomstveien. Som del av planarbeidet vil det arbeides med tilpasning til omkringliggende bebyggelse og landskapet rundt.

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

Adkomst til planområdet skal skje fra østsida av planområdet, via Sørfrøyveien. Det legges opp til 1 felles avkjørsel for området.

Renovasjonsløsning vil avklares via planprosessen, men foreløpig antas det at det etableres fellesanlegg ved Fylkesveien, slik at henting/tømming skjer fra Sørfrøyveien, uten at renovasjonsbil må kjøre inn i området.

Det er klargjort for tilkopling til teknisk infrastruktur på østsida av veien.

### 4.2 SAMFUNNSIKKERHET

#### 4.2.1 Risiko og sårbarhet

- Planområdet ligger ikke i aktsomhetsområde for steinsprang, jord- og flomskred, snøskred, flom eller stormflo.
- Planområdet ligger under marin grense og har delvis mulighet for forekomst av marin leire i østlig del av området, i et belte langs fylkesveien.
- Det er delvis høy fare for radon (i de vestlige områdene), delvis moderat til lav fare for radon (lengst øst inn mot fylkesveien) i området.
- Det er ikke observert rødlistearter eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse i planområdet.
- Planområdet berører ikke utvalgte eller sårbare naturtyper.
- Det er registrert et kulturminne i østlig del av planområdet (i utkanten)
- Området er ikke berørt av forurensning til sjø eller luft og er ikke lokalisert i nærheten av forurenset område, industrianlegg, registrerte felles avløpsanlegg eller kjente støykilder.



## 4.2.2 Andre faktorer

---

Sørfrøyveien har vel for dette området endret status, trafikkmengde og støyproblematikk siden Statens vegvesens støykartlegging ble gjennomført. Det antas derfor at støysonen langs Fylkesveien ikke lenger er gjeldende.

## 4.3 KONSEKVENsutREDNING

Jf. Forskrift om konsekvensutredninger §6 og §8 kreves det ikke konsekvensutredning og evt. utarbeidelse av planprogram

- I henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 6 skal planer for tiltak i forskriftens vedlegg I konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Planen omfatter et nytt boligområde i samsvar med overordnet plan og utløser dermed ikke konsekvensutredning etter § 6.
- I henhold til forskriftens § 8 skal planer eller tiltak i forskriftens vedlegg II konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planen omfatter ikke slike tiltak.

## 4.4 PLANPROSESSE OG MEDVIRKNING

### 4.4.1 Vesentlige interesser som blir berørt

---

Ingen kjente vesentlige interesser berøres av planinitiativet, kun naboer.

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

---

Statsforvalteren, Trøndelag Fylkeskommune, NVE, Statens vegvesen, Tensio TS, Mattilsynet

### 4.4.3 Medvirkning

---

Det legges opp til standard prosess med mulighet for medvirkning gjennom varsling av planoppstart og offentlig høring/ettersyn av planforslaget.

### 4.4.4 Foreløpig fremdrift for planforslag

---

Anmodning om oppstartmøte:	Uke 13
Oppstartmøte:	Uke 16/17
Godkjenning av varslingsdokumentasjon:	Uke 17
Forslagsstillers dato for varsling av oppstart:	Uke 17
Frist for forhåndsuttalelse:	Uke 22
Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen:	Uke 40
Forventet førstegangsbehandling:	Nov/des 2023