



FRØYA KOMMUNE
Kraft og mangfold

Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for Coop Nordskaget

Eiendommen gnr. 15 bnr. 51 m.fl.

Plan ID: 5014 202305

Datert: 06.05.2024, revidert 30.10.2024





Innhold

1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSINGER	4
1.1 Sammendrag og hensikt	4
1.2 Nøkkelopplysninger	4
2. BAKGRUNN.....	4
2.1 Planstatus og rammebetingelser	4
2.1.1 Overordnede planer.....	5
2.1.2 Reguleringsplaner	6
2.2 Beliggenhet og avgrensning	6
2.3 Stedets karakter og landskapsverdier.....	7
2.4 Kulturminner	7
2.5 Blågrønne verdier	8
2.5.1 Landbruk	8
2.5.2 Naturmangfold.....	8
2.6 Sosial infrastruktur	8
3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	9
3.1 Reguleringsformål.....	9
3.1.1 Bebyggelse og anlegg.....	9
3.1.2 Samferdselsanlegg og Teknisk infratraktur	9
3.1.3 Arealoppgave	10
3.1.4 Byggeskikk og estetikk	11
3.2 Bebyggelse	12
3.2.1 Plassering og utforming	12
3.2.2 Teknisk – utnyttelse og høyder	13
3.2.3 Sol/skyggeforhold, kriminalitetsforebygging og helse.....	14
3.3 Samferdsel	14
3.3.1 Veg – Adkomst og trafikkforhold	14
3.3.2 Myke trafikanter	15
3.3.3 Parkering.....	15
3.3.4 Kollektivtilbud	15
3.3.5 Varelevering og atkomst for store kjøretøy.....	16
3.4 Vannforsyning- og avløp	17
3.5 Miljø	18
3.5.1 Naturmangfold.....	18



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

3.5.2	Energi og klima.....	20
3.5.3	Renovasjon.....	21
3.6	Risiko og sårbarhet – vurdering og avbøtende tiltak.....	21
3.6.1	Marin leire.....	21
3.6.2	Flom/overvann.....	21
3.6.3	Vind og nedbør	21
3.6.4	Støy fra trafikk.....	22
3.6.5	Sårbar flora	22
3.6.6	Sårbare arter, fugler.....	22
3.6.7	Radon	22
3.6.8	Lyngbrann	22
3.6.9	Trafikksituasjon avkjørsel, gående og syklende.....	22
3.7	Rekkefølgebestemmelser	23
4.	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	23
5.	KONSEKVENsutREDNING.....	26
6.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET.....	27
6.1	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen.....	27
6.2	Konsekvenser for næringsinteresser	27
6.3	Konsekvenser for naboer	27
6.4	Barn og unges interesser	27
6.5	Interessekonflikter	27
6.6	SAMLET VURDERING.....	27



1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSINGER

1.1 SAMMENDRAG OG HENSIKT

Planen legger til rette for oppføring av ny butikk med tilhørende utomhusanlegg som parkering, adkomst og varelevering. Den gamle butikken skal rives.

Ny butikk plasseres nord i planområdet med parkeringsplasser på sørsiden. Ny avkjørsel til butikken anlegges litt nord for dagens avkjørsel samtidig som den strammes inn. Avkjørslene til eiendommene sør for butikken samles til én felles avkjørsel.

Det legges til busslommer/kantstopp på begge sider av fylkesveien.

1.2 NØKKELOPPLYSNINGER

Gårds- og bruksnummer:	15/51 m.fl.		
Plannavn:	Detaljreguleringsplan for Coop Nordskaget, gnr. 15 bnr. 51 m.fl.		
Plan id:	5014202305	Saksnummer:	23/2301
Forslagsstiller:	Coop Nordvest	Plankonsulent:	On arkitekter og ingeniører AS
Plantype:	Detaljreguleringsplan	Tiltakshaver:	Coop Nordvest
Sentrale grunneiere:	Coop Nordvest		
Planens hovedformål:	Forretning	Planområdets størrelse:	Ca. 5,1 daa
Grad av utnytting:	Minimum 50 %-BYA	Nytt bruksareal:	Ca 600 m ²

2. BAKGRUNN

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for oppføring av ny Prix-butikk på Nordskaget. Eksisterende butikk skal rives. Ny butikk får et bebygd areal på ca. 600 m² og tenkes plassert lengst nord i planområdet. Sør for butikken skal det tilrettelegges for parkeringsplasser og nødvendig trafikkareal for besøkende. Avkjørselen til butikken fra fylkesveien er planlagt flyttet litt nordover.

2.1 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

	Fylkes(del)plan/regionale planer (Forhold som ikke er innarbeidet i kommuneplanen)	
X	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplan 2022-2034
	Kommunedelplan	
	Områdeplan	
	Reguleringsplaner	
X	Planer som grenser til planforslaget	Nordskag industriområde (PlanId: 1620200003), Øvre Nordskaget boligfelt (PlanId: 1620198901)

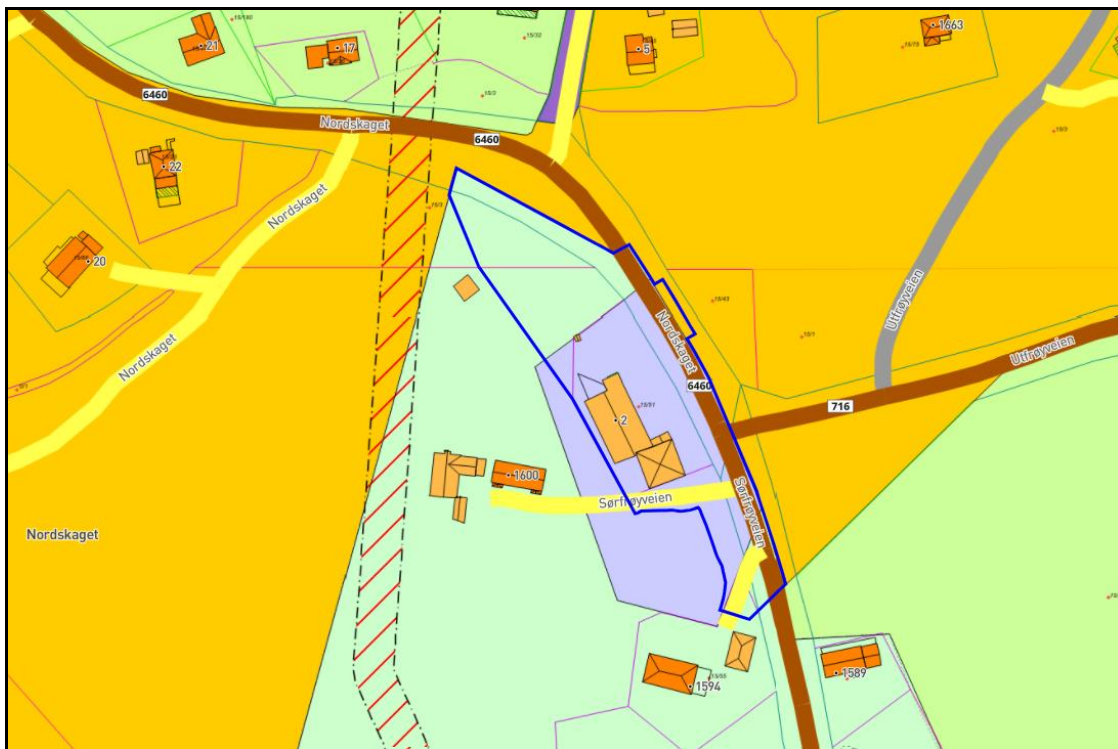
Vil planforslaget samsvare med overordnet plan/gjeldende reguleringsplan		
X	Ja	Forretning i kommuneplan
X	Nei	Merknad: Nordre del av planområdet er avsatt til formål LNF spredt boligbebyggelse i kommuneplan



- Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027
- Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034
- Kommunal planstrategi 2016 - 2020
- Strategisk næringsplan 2014 - 2018
- Strategisk energi og klimaplan 2010-2020
- Trafikksikkerhetsplan 2016-2020
- Kommunal risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) 2020
- Regional strategi for arealbruk for Sør-Trøndelag 2014-2024
- Regional plan 2015-2020 klima og energi Sør-Trøndelag
- Regional planstrategi for Trøndelag 2020-2023
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027
- Regional plan 2013 – 2017 kulturminner Sør-Trøndelag
- Trøndelagsplanen 2019-2030
- Interkommunal kystsoneplan for Sør-Trøndelag (2013)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

2.1.1 OVERORDNEDE PLANER

I hovedsak er planene er i tråd med overordnet kommuneplan, bortsett fra nordre del av planområdet som er avsatt til LNFR -spredt boligformål.



Figur 1: Utsnitt kommuneplanens arealdel

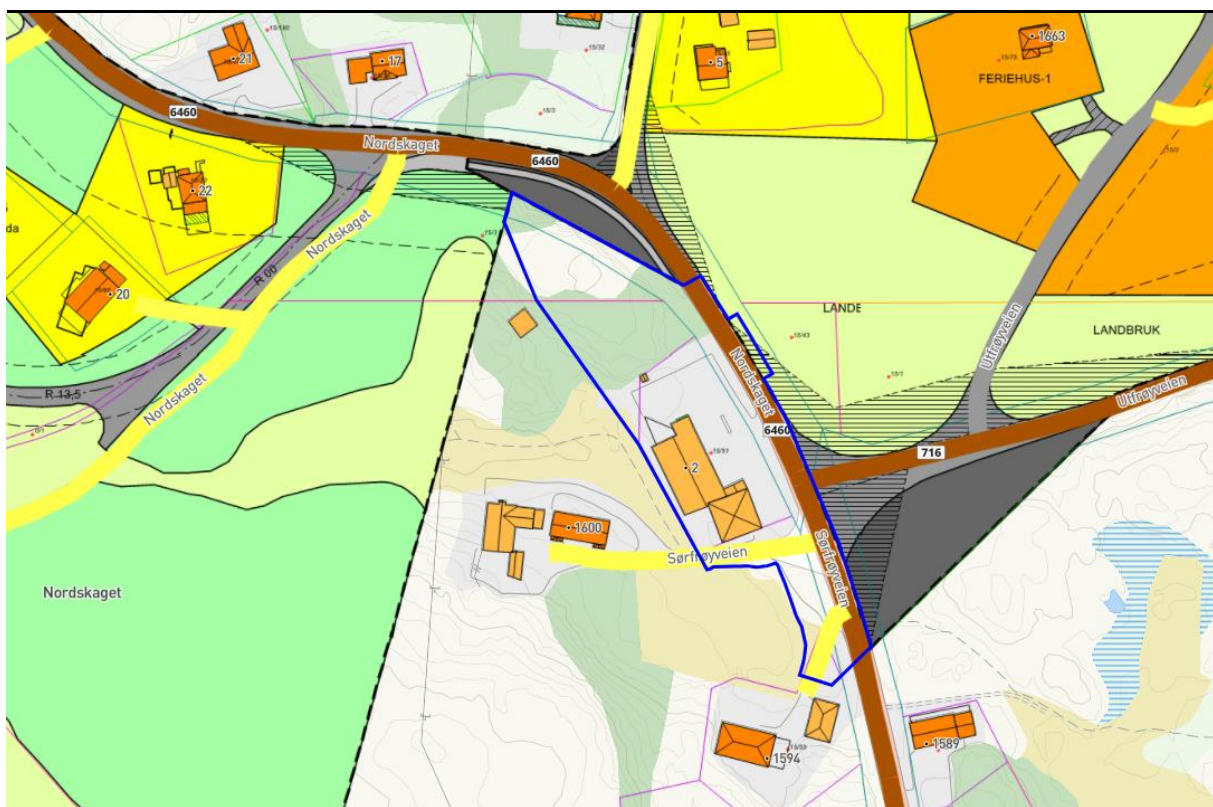


2.1.2 REGULERINGSPLANER

Området er ikke regulert fra før.

Planforslaget grenser inntil følgende reguleringsplaner.

- Nordskag industriområde -PlanId: 1620200003
- Øvre Nordskaget boligfelt -PlanId: 1620198901



Figur 2: Utsnitt tilgrensende reguleringsplaner

2.2 BELIGGENHET OG AVGRENSNING

Planområdet er på ca 5,1 dekar og ligger inntil Fylkesvei 6460 på Nordskaget. I tillegg til eksisterende butikkomt, er det medtatt en utvidelse av tomte mot nord og sør. Mot nord er det inngått avtaler med berørte grunneiere om erverv av tilleggsareal, mens mot sør er det medtatt noe mer areal på grunn av endringer av avkjørslser og adkomstveier til eiendommene nærmest butikken.



Figur 3: Kartutsnitt som viser planavgrænsningen

2.3 STEDETS KARAKTER OG LANDSKAPSVERDIER

Det meste av området brukes også i dag til butikk og parkering samt noe areal til oppstilling av avfallscontainere. Lengst nord i planområdet ligger det en liten fjellknaus som er bevokst med litt trær, lyng og kjerr. Området ligger relativt åpent til i landskapet og er godt synlig fra fylkesveien.



Figur 4: Bilde av dagens situasjon (Google Street View)

2.4 KULTURMINNER

Det er ikke registrert kulturminner av eldre dato innenfor planområdet. Trøndelag fylkeskommune, vurderer at det er liten risiko for at planforslaget vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner.



2.5 BLÅGRØNNE VERDIER

2.5.1 LANDBRUK

Det aller meste av planområdet er bebygd i dag og det er ingen landbruksinteresser som berøres av planene.

2.5.2 NATURMANGFOLD

I Miljødirektoratets databaser er det registrert noen enkeltobservasjoner av fugler av nasjonal forvaltningsinteresse i området. Det er derimot ikke registrert hekking av disse i området og planene vurderes ikke å påvirke disse i større grad enn dagens aktivitet bidrar til.

Det er ikke registrert fremmede arter innenfor planområdet, men i planbestemmelsene er det likevel omtalt hvordan eventuelle funn av fremmede arter skal håndteres.

Naturtypen kystlynghei (NiN) er registrert innenfor planområdet. Dette er en del av en større lokalitet av kystlynghei (ID: NINFP2110057728), som ble kartlagt av Natur Og Samfunn AS I 2021. I beskrivelse av lokaliteten, står det at dette er en *kalkfattig kystlynghei med moderat tilstand. Brenning har ikke forekommet de siste årtiene. Området beites trolig ikke. Dette har ført til en brakkleggingsfase i heia. Noen fremmede bartrær ble påvist. Videre står det at den dominerende tilstanden på røsslyngen var degenereringsfasen på grunn av manglende beite og brenning. Det er ikke registrert rødlistearter i lokaliteten. Basert på områdets størrelse har naturmangfoldet blitt vurdert til moderat.*

2.6 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Det skal ikke etableres boliger innenfor området. Eiendommen skal benyttes til forretningsformål som i dag, og planene vil således ikke ha noen påvirkning på tjenester som skole, barnehage og helse.

Det er heller ikke kjent at det foreligger noen interesser knyttet til rekreasjon og friluftsliv innenfor planområdet.



3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Som beskrevet innledningsvis, er hensikten med planforslaget å tilrettelegge for oppføring av ny Coop Prix-butikk på Nordskaget. Eksisterende butikk skal rives. Ny butikk får et bebygd areal på ca. 600 m² og tenkes plassert lengst nord i planområdet. Sør for butikken skal det tilrettelegges for parkeringsplasser og nødvendig trafikkareal for besøkende.

Avkjørselen til butikken er i dag svært utflytende. Ny avkjørsel er nå plassert litt lenger nord og mer definert. Det er regulert striper med «annen veggrunn» mellom butikktomta og fylkesveien. Avkjørslene til eiendommene sør for butikken er nå samlet til én felles avkjørsel.

Det er regulert inn busslommer/kantstopper på begge sider av fylkesveien nært butikken. Fotgjengerfelt for kryssing av fylkesveien er da tenkt etablert bak busslommene.

3.1 REGULERINGSFORMÅL

Planområdets størrelse er på 5,1 dekar.

Samferdselsanleggene langs fylkesveiene er detaljert regulert med formålene veg, annen veggrunn og holdeplasser/plattform.

Når det gjelder selve butikktomta er det ønskelig å ha en fleksibel regulering uten detaljregulering av parkeringsplasser, varelevering mm. Parkeringskrav er hjemlet i planbestemmelsene og det er stilt krav om at utomhusplan skal vise plassering av bygg, eksisterende og nytt terreng, parkering, avkjørsel, varelevering, avfallshåndtering, nettstasjon og evt. uteoppholdsarealer.

3.1.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1.1 Forretninger (1150 FOR)

Formålet omfatter arealer som skal tilrettelegges for forretning med tilhørende parkering, varelevering, renovasjonsanlegg mm. Det tillates også oppført ny trafo og annen mindre bebyggelse for teknisk infrastruktur innenfor området.

3.1.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRATRUKTUR

3.1.2.2 Veg (2010 V)

Arealene omfatter areal for mindre adkomstveger, avkjørslar og tilførselsveger med tilhørende vegskulder og grøfter.

3.1.2.3 Kjøreveg (2011 KV)

Arealene er avsatt til offentlig veg med tilhørende vegskulder og grøfter.

3.1.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018 AVT)

Dette er areal langs vegbanen som grøfter, skråningsutslag og areal knyttet til fotgjengerfelt. Her tillates det også plassering av teknisk anlegg som vann- og avløpsanlegg.

3.1.2.5 Annen veggrunn - grøntareal (2019 AVG)

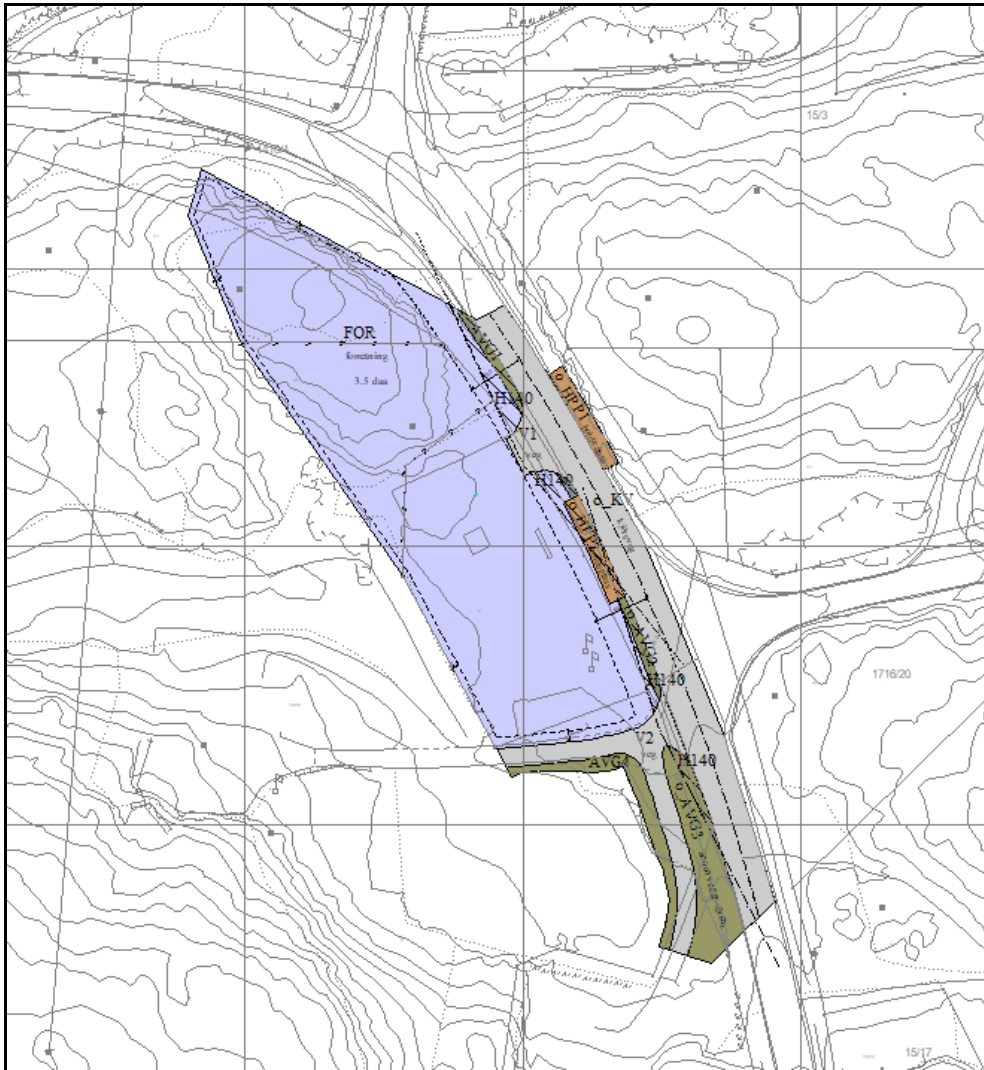
Dette er arealer langs veg kan benyttes til legging av ledninger, grøft, skjæringer og fyllinger o.l. med tilhørende vegetasjon. Arealene kan også benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde og til mellomlagring av masser i anleggsfasen.



3.1.2.6 Holdeplass/plattform (2025 HPP)

Dette er areal avsatt til bussholdeplass (kantstopp). Holdeplassene skal opparbeides med fast dekke og kantstein. Det skal etableres fotgjengerfelt i tilknytning til bussholdeplassene.

3.1.3 AREALOPPGAVE



Figur 5: Utsnitt plankart



Arealoppgave for planforslaget er vist under.

Formål	Felt navn	Areal m ²
Forretning	FOR	3452.919
Veg	V1	66.022
Veg	V2	276.243
Kjøreveg	o_KV	795.244
Annen veggrunn – tekniske anlegg	o_AVT	6.114
Annen veggrunn – grøntareal	o_AVG1	29.749
Annen veggrunn – grøntareal	o_AVG2	27.431
Annen veggrunn – grøntareal	o_AVG3	233.423
Annen veggrunn – grøntareal	AVG4	119.502
Holdeplass/plattform	o_HPP1	60.180
Holdeplass/plattform	o_HPP2	60.003
Totalsum		5126.830

3.1.4 BYGGESKIKK OG ESTETIKK

Området er i all hovedsak utbygd fra før og benyttes i dag til formålet forretning (dagligvare). I området ellers er det stort sett spredt boligbebyggelse i tradisjonell utforming. Nordskag oppvekstsenter ligger ca 400 meter vest for planområdet, og ca 400 meter retning mot nord ligger fabrikkene til bla. Salmar og Nutrimar.

Det er ingen bebyggelse i nærområdet som gir noen klare føringer for ny forretningsbebyggelse.



Figur 6: Dronebilde av bebyggelsen nord for planområdet (Foto: Avisa Hitra-Frøya)



Figur 7: Dronebilde av dagens butikk og nærmeste bebyggelse (Foto: Avisia Hitra-Frøya)

3.2 BEBYGGELSE

3.2.1 PLASSERING OG UTFORMING

Ny butikk er planlagt plassert nord for eksisterende butikk. Her ligger det i dag en liten bergknaus som det da må sprenges ut noe masse av.

Ny butikk får et enkelt bygningsvolum, veldig likt andre Coop-butikker som er oppført de siste årene. Butikken er planlagt med flatt tak og får en relativt lav høyde. Det skal benyttes en fargesetting som harmonerer godt med omgivelsene.

Bygget vil dermed legge seg fint inn i landskapet og ikke gi noen silhuettvirkning eller negativ fjernvirkning.



Figur 8: Illustrasjonstegning av ny situasjon



Figur 9: Illustrasjoner tatt fra ulike vinkler

Valg av byggegrenser:

Byggegrensen mot fylkesveien er lagt på 10 meter målt fra senterlinje. Fylkesveien har lav fartsgrense og er lite trafikkert, og 10 meters byggegrense vurderes derfor som uproblematisk i denne saken. Parkeringsplasser, utkragede bygningsdeler og andre mindre tiltak vil kunne plasseres utenfor byggegrensen. Dette sikres gjennom egne bestemmelser. Byggegrensen mot nord og vest er lagt 1 meter fra formålsgrensen, mens den i sør er lagt på 2 meter fra formålsgrensen.

3.2.2 TEKNISK – UTNYTTELSE OG HØYDER

I reguleringsbestemmelsene er det maksimal byggehøyde satt til 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Dagens butikk er delt i to hovedvolum hvor den delen med valmtak er høyest med ca 7,5 meter.

Videre er det ønskelig å sette av plass i høyden til mindre tekniske takoppbygg over taket og hovedgesimsen. Ofte vil takoppbygg for ventilasjonsanlegg, kanaler og heisoppbygg over heissjakt måtte plasseres på tak



grunnet plassmangel i dekker og i underliggende plan. Høyde og utbredelse av slike takoppbygg for tekniske installasjoner er sikret gjennom egne bestemmelser. Utstrekningen av slike takoppbygg skal ikke overskride mer enn 15 % av takflaten takoppbygget plasseres på.

3.2.3 SOL/SKYGGEFORHOLD, KRIMINALITETSFOREBYGGING OG HELSE

Planforslaget vil ikke ha noen innvirkning på tema som kriminalitetsforebygging og helse. Det vil heller ikke komme i konflikt med allmenhetens tilgang til friluftsområder.

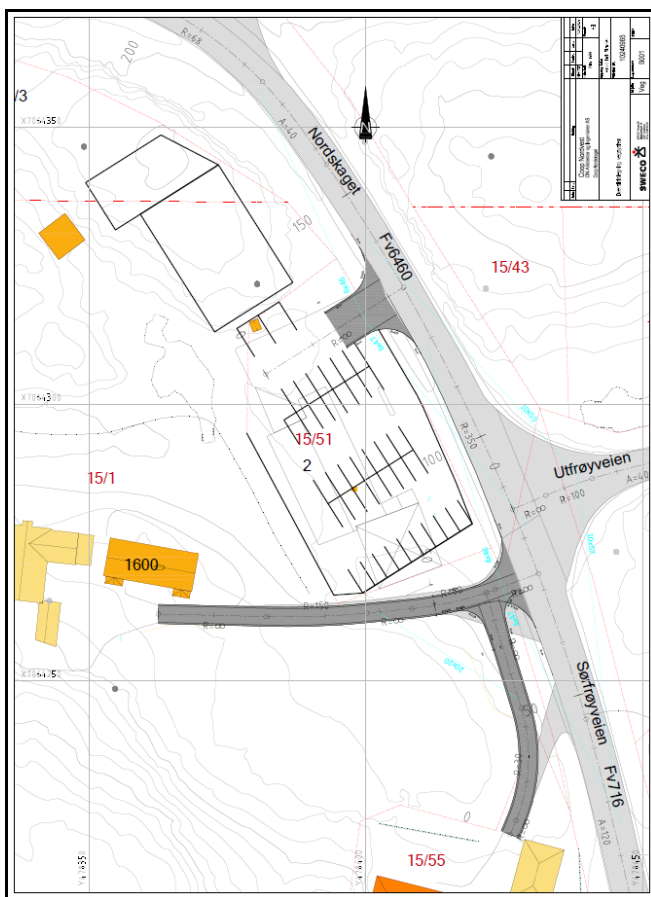
3.3 SAMFERDSEL

Siden det er en butikk i området i dag, vil ikke planene medføre vesentlige endringer i trafikkmønsteret. Imidlertid er det gjennom planarbeidene ønskelig å gjøre noen forbedringer av dagens trafikkløsninger basert på innspill fra kommunen, sektormyndigheter og utbygger.

3.3.1 VEG – ADKOMST OG TRAFIKKFORHOLD

Dagens avkjørsel til butikken er svært utflytende, og et viktig premiss i planarbeidet er derfor å få definert denne bedre. Ny avkjørsel til butikken er nå plassert litt lenger nord og utformet iht. krav til utforming i N100.

Avkjørslene til boligene 15/1 og 15/55 er samlet i én felles avkjørsel, og dagens avkjørsel til eiendommen 15/55 skal fjernes.



Figur 10: Illustrasjon av nye avkjørsler og adkomstveier



3.3.2 MYKE TRAFIKANTER

Det er ikke noe eksisterende gang- og sykkelssystem forbi området i dag. Som nevnt tidligere er det noen stier/snarveier retning vestover mot Nordskaget oppvekstsenter, og disse stiene vil kunne benyttes som før.

Planområdet og planforslaget gir gode muligheter for universell utforming både av bebyggelse og uteoppholdsarealer, og reguleringsbestemmelsene sikrer at prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utbygging av området.

Blant annet må det i byggesaken fremlegges tegninger, utomhusplan og evt. beskrivelser som tydeliggjør hvordan kravene er ivarettatt. Det er stilt krav om at både bygninger og uteoppholdsarealene skal være universelt utformet.

3.3.3 PARKERING

Som illustrasjonene viser, er det planlagt parkering sør for den nye butikken. De fleste besøkende på denne butikken benytter bil som transportmiddel og det er derfor viktig å vektlegge gode parkeringsløsninger. I tillegg har løsningene som velges en betydelig innvirkning på trafikkflyten og sikkerheten rundt butikken. Godt utformet og tilstrekkelig parkeringsinfrastruktur bidrar til å redusere risikoen for trafikkulykker.

Foreløpige tegninger viser totalt 38 parkeringsplasser.

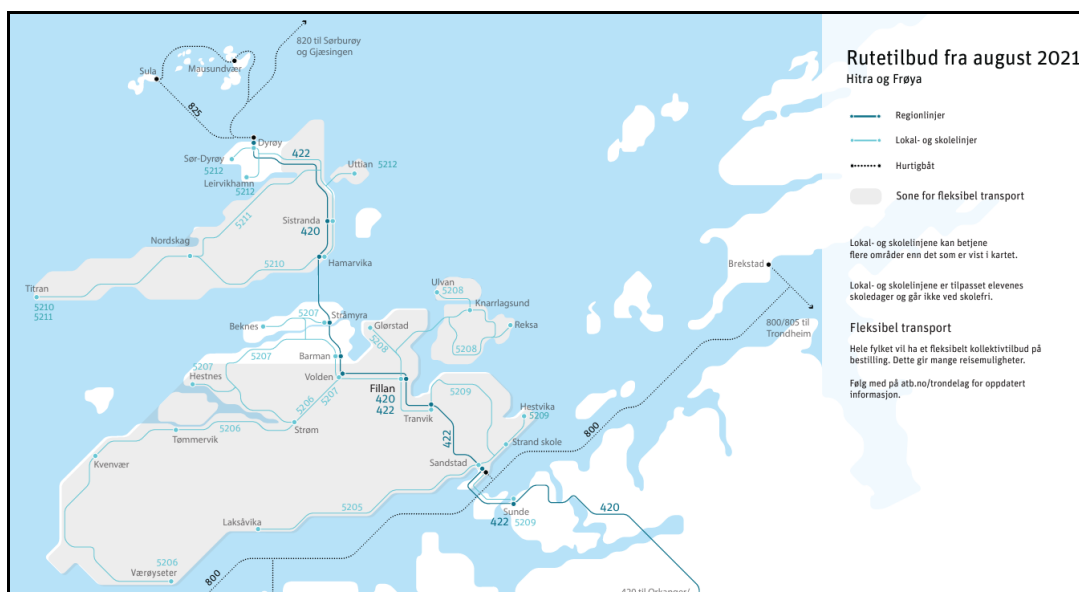
I planbestemmelsene er følgende lagt til grunn:

Grunnlag pr.	Bil	Sykkel
100 m ² BRA (bruksareal)	Min. 2/maks 7	Min. 1 under tak

Det skal settes av minimum 5% parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

3.3.4 KOLLEKTIVTILBUD

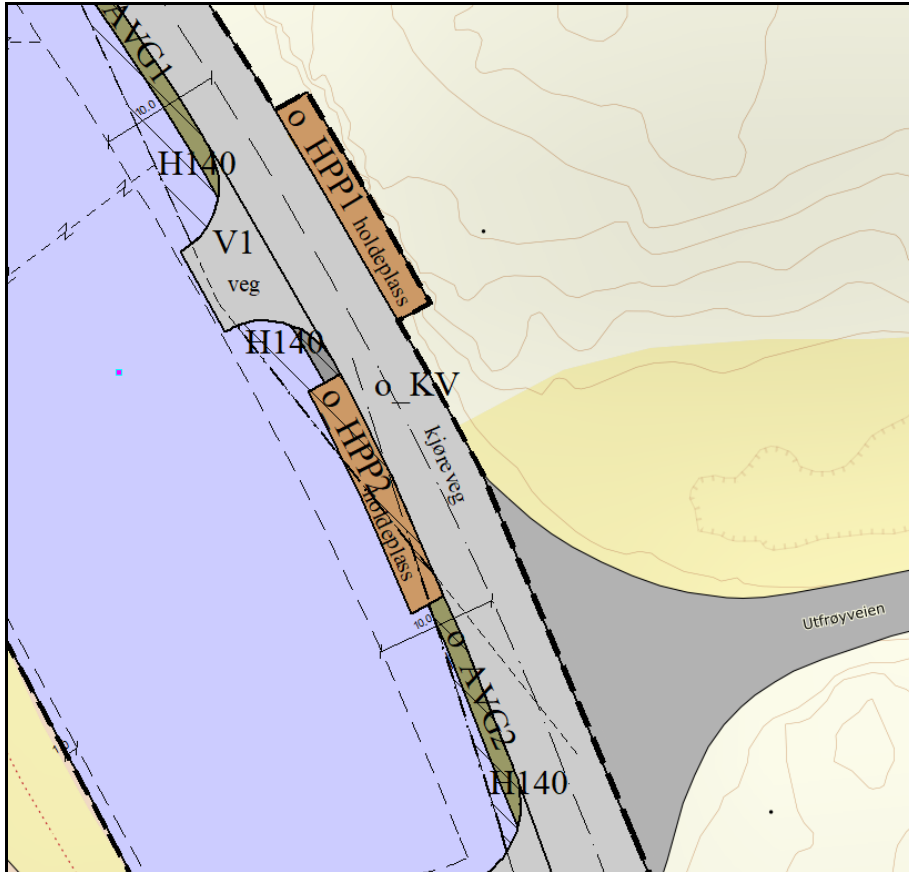
Busstilbudet i området er relativt dårlig utbygd. Den dårlige bussdekningen gjelder hele denne del av Trøndelag. Planområdets nærhet til fylkesveien, gjør imidlertid at området er godt tilrettelagt ved fremtidig utbygging av busstilbudet.



Figur 11: Rutekart som viser busstilbudet i området



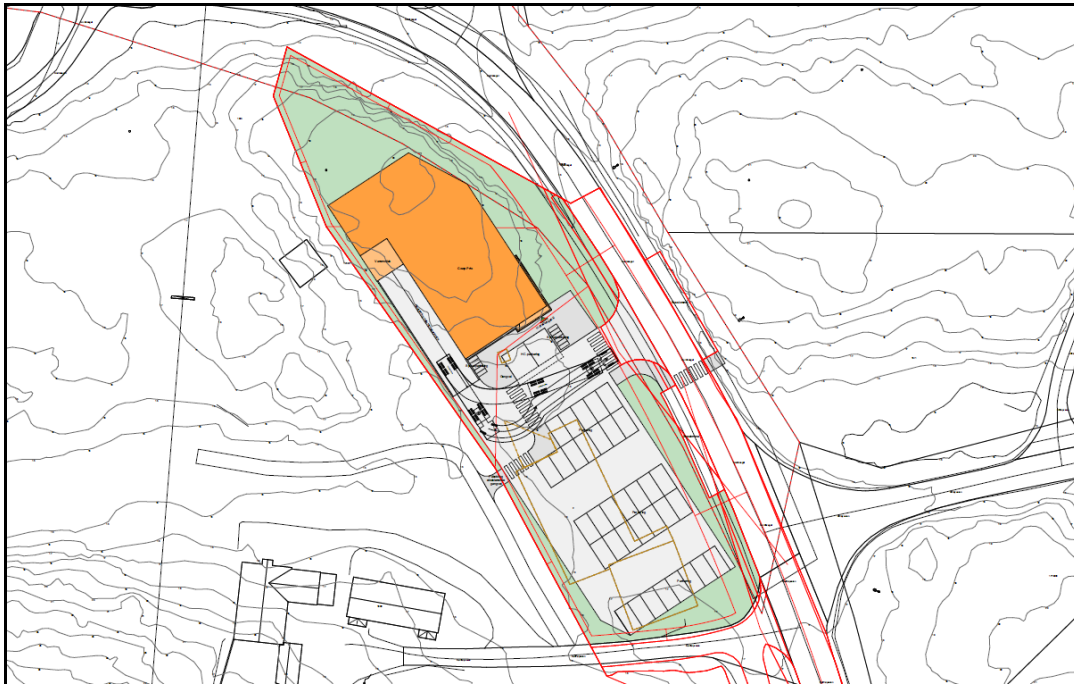
I tråd med innspill fra AtB er bussholdeplassene oppgradert i forhold til dagens løsning. Det er nå planlagt ensidig busslomme/kantstopp i begge retninger.



Figur 12: Utsnitt av plankartet som viser busslommer/kantstopper

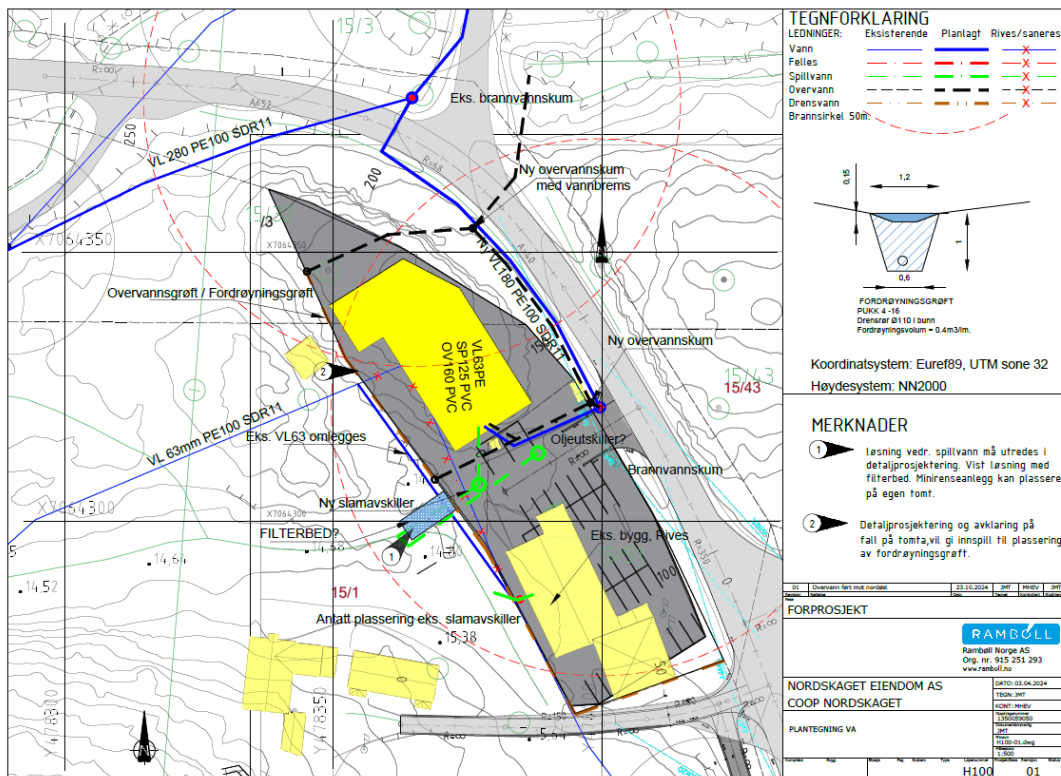
3.3.5 VARELEVERING OG ATKOMST FOR STORE KJØRETØY

Ny avkjørsel til eiendommen er dimensjonert for større kjøretøy til varelevering, renovasjon og utrykning. Som skissen under viser er det planlagt at varemottaket blir på vestsiden av butikken, adskilt fra kundeparkeringen. Naturlig oppstillingsplass for brannbil vil da være på sørsiden av butikken.



Figur 13: Utkast til situasjonsplan

3.4 VANNFORSYNING- OG AVLØP



Figur 14: Overordnet VA-plan (Rambøll Norge AS)



Overordnet VA-plan er utarbeidet i tråd med VA-normen til Frøya kommune og har som funksjon å sikre en helhetlig løsning av vann- og avløpssystemet, samt sikre tilstrekkelig slokkevann og overvannshåndtering for området og planlagt arealbruk.

Ny vannledning er planlagt tilkoblet eksisterende vannledning i krysset Nordskaget og Industriveien nord for tomta. Ny vann-/brannkum etableres sør for bygget.

Kommunen jobber med plan for spredt avløp på Nordskaget, og ny spillvannsledning er planlagt fram til butikken. Men det er usikkert når disse planene blir realisert, og sannsynligvis vil ny butikk bli bygd først. Det planlegges derfor ny slamavskiller tilsvarende dagens løsning.

Der er lagt opp til lokal overvannshåndtering iht. treleddsstrategien. Løsningen er beskrevet i overordnet VA plan. Endelige løsninger for fordrøyning av overvann må avklares nærmere i detaljprosjekteringsfasen og i samarbeid med VA-ansvarlig i kommunen.

Planene vurderes ikke å ha noen innvirkning på eksisterende flomveger.

For ytterligere informasjon henvises det til overordnet VA-plan vedlagt planforslaget.

3.5 MILJØ

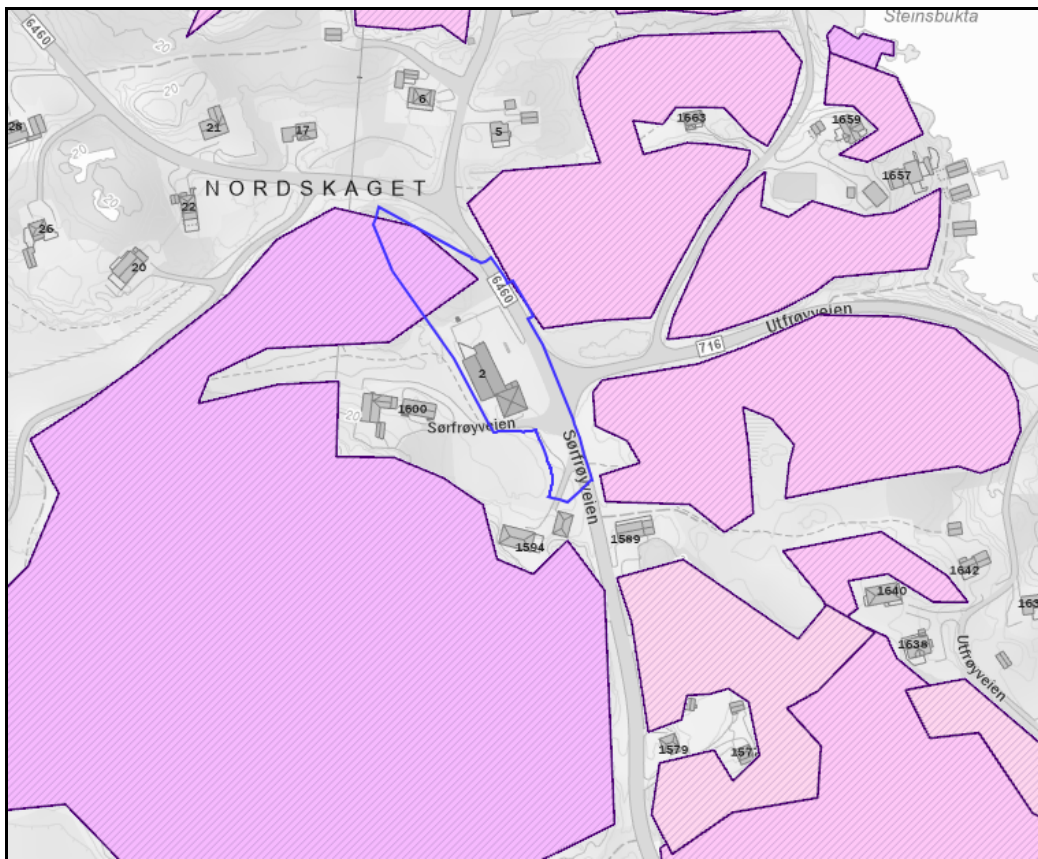
3.5.1 NATURMANGFOLD

Naturmangfoldloven skal ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype.

Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for offentlig saksbehandling. Naturmangfoldvurderingen er utført av Christan Bonvik ansatt hos On arkitekter og ingeniører AS.

Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Naturtypen kystlynghei (NiN) er registrert innenfor planområdet. Dette er en del av en større lokalitet av kystlynghei (ID: NINFP2110057728), som ble kartlagt av Natur Og Samfunn AS I 2021. I beskrivelse av lokaliteten, står det at dette er en *kalkfattig kystlynghei med moderat tilstand. Brenning har ikke forekommet de siste årtiene. Området beites trolig ikke. Dette har ført til en brakkleggingsfase i heia. Noen fremmede bartrær ble påvist. Videre står det at den dominerende tilstanden på røsslyngen var degenereringsfasen på grunn av manglende beite og brenning. Det er ikke registrert rødlistearter i lokaliteten. Basert på områdets størrelse har naturmangfoldet blitt vurdert til moderat.*



Figur 15: Kartutsnitt som viser registrering av kystlynghei

Planforslaget berører kun en liten del av denne naturtypen (ca 1 daa). Innenfor området som blir berørt, vurderer vi kvaliteten og tilstanden av naturtypen som sterkt redusert. Det berørte arealet består i stor grad av en tett og godt utviklet bestand av vrifuru. I tillegg er det stor fremvekst av lauvskog, hovedsakelig bestående av bjørk. Den tette bestanden av vrifuru har medført at bunnevegetasjonen er artsfattig og at arter som røsslyng stort sett er fraværende.

Det vil være svært krevende å tilbakeføre denne delen av naturtypen til kystlynghei, og restaurering vil sannsynligvis være urealistisk å gjennomføre. Det skal også nevnes at det aktuelle arealet fremstår som adskilt fra resterende naturtype, da det går en vei gjennom lokaliteten. Arealene lenger unna denne veien fremstår som langt mer intakt med tanke på tilstand til naturtypen.

Med bakgrunn i overnevnte, vurderes det til at registrerte naturtype ikke vil bli vesentlig negativ påvirket av planforslaget og en anser at nedbygging av arealet vil være akseptabelt sett opp mot fordelene av tiltaket.

I planområdet er observert truede fuglearter. I nærområdet mot sjøen er det i tillegg registrert et område med nasjonal interesse. Fuglene som er registrert i planområdet, er enkeltobservasjoner.

Ca. 120 meter fra planavgrensningen er det en fiskemåkekolloni (sårbar) og hekking av storspove (sterkt truet). Denne avstanden er nærmere enn det som er anbefalt i notatet «anbefalte hensynssoner for sårbare arter av fugl». Det lille skogholtet innenfor planområdet kan også være en hekkebiotop for sårbare arter.



Ifølge Miljødirektoratets naturbasekart og Artsdatabankens registre er det ikke registrert noen andre viktige naturtyper eller sårbare arter av forvaltningsinteresse som krever at det tas spesielle hensyn innenfor planområdet.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes derfor som godt nok sett opp mot planens omfang.

Naturmangfoldloven § 9 («Føre-var-prinsippet»)

Første ledd omhandler at tilstrekkelig kunnskap skal ligge til grunn for beslutninger om inngrep i naturmiljøet. Viser her til punkt foran.

I andre ledd slås det fast at forvaltningen har en handlingsplikt i forhold til å reagere på tiltak der det er risiko for alvorlig og/eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Det er ikke påvist at det i oppdragsområdet foreligger risiko for alvorlig og /eller irreversibel skade på naturmangfoldet, men med bakgrunn i de registrerte fugleartene inntas det som punkt i planbestemmelsene det ikke tillates anleggsarbeid i hekketiden (1. april – 20. juli) og at sprengningsarbeid skal foregå i perioden 15. september til 1. februar.

Naturmangfoldloven § 10 (Økosystemer og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er, eller vil bli utsatt for. Området er avsatt til forretningsformål og spredt boligbygging i overordnet plan. Området grenser inntil fylkesveien og er i all hovedsak bebygd fra før. Planene vurderes derfor ikke å medføre vesentlige endringer for arters eller økosystemers utvikling og overlevelse. På Frøya finnes det store lokaliteter av kystlynghei med vesentlig bedre verdi enn den lokaliteten om er påvist her.

Naturmangfoldloven § 11 (Tiltakshavers plikt til å dekke skader ved miljøforringelse)

Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom det ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Det er ikke avdekket behov for spesielle tiltak som medfører kostander for tiltakshaver med tanke på gjennomføring av forebyggende, avvergende, avbøtende, kompenserende og gjenopprettende tiltak. Plan for bygge- og anleggsfasen skal sikre mot forurensning i anleggsfasen og som nevnt over tillates ikke anleggsarbeid i hekketiden.

Naturmangfoldloven § 12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Tiltakshaveren er forpliktet til å benytte teknikker og driftsmetoder som er mest mulig optimale i forhold til naturmiljø, økonomiske forhold og samfunnsmessige forhold.

Det foreligger ikke informasjon som tilsier at det må settes krav til spesielle teknikker eller driftsmetoder utover tiltak for å forhindre forurensning. Planbestemmelsenes pkt. 3.7 beskriver hvordan eventuelle funn av fremmede arter skal håndteres.

3.5.2 ENERGI OG KLIMA

Når det gjelder konsekvensene av fremtidige klimaendringer, er dette vurdert i ROS-analysen.

Værfaktorene må i hensyntas ved valg av byggemåte, materialer og plassering. I tillegg til at krav i Teknisk forskrift skal følges, må det tas hensyn til lokale forhold som dominerende vindretninger mm. VAO-prosjekteringen må ta hensyn til økt nedbør og beskrive hvordan overflatevannet skal håndteres for å unngå skader på bebyggelse og terreng.

Planområdet godt til rette for bruk av alternative energikilder som sol og grunnvarme.

I henhold til Teknisk forskrift (TEK17) skal parkeringsplasser klargjøres med føringsvei og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbiler.

Ved alle tiltak skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Nye bygg skal bygges av naturlige materialer som kan gjenbrukes eller gjenvinnes. Bebyggelsen skal planlegges og



prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele byggets levetid. Bruk av lokale, klimatilpassede byggematerialer og konstruksjonsteknikker skal vektlegges.

Bevaring og beskyttelse av eksisterende vegetasjon og naturområde rundt planområdet skal vektlegges ved utbygging av området.

I bygge- og anleggsfasen bør det prioriteres løsninger som reduserer transportmengden og drivstoffbruket. Transportmidler med elektrisk motor vil da være å foretrekke. Mest mulig av massene fra terrengbearbeidelsen bør brukes internt på tomta eller i nærheten.

3.5.3 RENOVASJON

Det er i kommunedelplanen satt krav om at det i reguleringsplanen skal fremgå hvordan håndtering av avfall skal løses innenfor planområdet. Oppsamling og mellomagring av avfall utenom ordinær renovasjonsordning er ikke tillatt.

Det er inntatt i planbestemmelsene at plassering av avfallsbeholdere skal fremgå av utomhusplan. Utbygger har gode og innarbeidede løsninger for avfallshåndtering ved sine butikker.

3.6 RISIKO OG SÅRBARHET – VURDERING OG AVBØTENDE TILTAK

3.6.1 MARIN LEIRE

Område ligger under marin grense, i et område hvor det delvis er markert «mulighet for forekomst av sammenhengende marin leire» i NVE Atlas. NVE sitt løsmassekart angir at overflaten i området består av berg og tynt løsmassedekke over berg.

Geoteknisk vurdering av utført av Dr. techn. Olav Olsen AS og rapporten følger vedlagt planforslaget. Rapporten konkluderer med at det ikke er risiko for skred eller flom i tilknytning til planområdet. Ny bebyggelse kan direktefundamenteres på berg eller kvalitetsfylling utlagt på berg. Planlagt utbygging er gjennomførbar uten nevneverdige utfordringer så lenge beskrevne retningslinjer i rapporten følges.

3.6.2 FLOM/OVERVANN

Det har forekommet problemer med overvannet. Dette er knyttet opp imot overflatevann ved store nedbørmengder.

Overordnet VAO-plan er utarbeidet og denne beskriver hvordan overvannet skal håndteres. Videre er det i planbestemmelsene inntatt krav om at detaljert VAO-plan skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

3.6.3 VIND OG NEDBØR

Frøya er «vindutsatt» og kommuneplanen angir at sterk vind er en naturgitt fare for Frøya. Planområdet vurderes ikke å være mer utsatt enn andre steder i kommunen. Med utgangspunkt i dette vurderes det til ikke å være behov for spesielle tiltak mot vind ved utbygging i området. Gjennom data fra nærmeste værstasjoner (Sula) går det frem at den mest fremtredende vindretninger er fra sørvest.

Gjennom gjeldende krav i TEK 17 vil forholdet til vind bli ivaretatt gjennom byggesaken.



3.6.4 STØY FRA TRAFIKK

Planområdet ligger ved FV 6460. Det er generert et støykart som viser område for trafikkstøy. Dette viser at planområdet blir berørt. Det er imidlertid ikke planlagt støyfølsom bebyggelse innenfor planområdet.

Det vil ikke være behov for spesielle tiltak knyttet til støy fra trafikk på butikken.

3.6.5 SÅRBAR FLORA

Nord i planområdet ligger en liten bergknaus som er berørt i område for kystlynghei. Kvaliteten er satt til moderat. Det er planlagt å fjerne deler av denne knausen og det må derfor vurderes om dette har betydning for naturtypen.

Temaet er vurdert i planbeskrivelsen og konklusjonen er at den registrerte naturtype ikke vil bli vesentlig negativ påvirket av planforslaget og en anser at nedbygging av arealet vil være akseptabelt sett opp mot fordelene av tiltaket.

3.6.6 SÅRBARE ARTER, FUGLER

I planområdet er observert truede fuglearter. I nærområdet mot sjøen er det i tillegg registrert et område med nasjonal interesse. Fuglene som er registrert i planområdet er enkeltobservasjoner.

Ca. 120 meter fra planavgrensningen er det en fiskemåkekolloni (sårbar) og hekking av storspove (sterkt truet). Denne avstanden er nærmere enn det som er anbefalt i notatet «anbefalte hensynssoner for sårbare arter av fugl». Det lille skogholtet innenfor planområdet kan også være en hekkebiotop for sårbare arter.

Ut fra dette vil det ikke tillates anleggsarbeid i hekketiden.

3.6.7 RADON

Aktsomhetskart fra NGU viser at det meste av område har radongass av høy faregrad.

Gjennom gjeldende krav i TEK 17 vil forholdet til radon bli ivaretatt gjennom byggesaken.

3.6.8 LYNGBRANN

Det var en stor lynnbrann på Frøya i 2014. I spesielle situasjoner kan dette skje.

Overordnet VAO-plan beskriver slokkevannskapisiteten. Ny vann-/brannkum er foreslått plassert sør for den nye butikken, og det er enkel adkomst og gode muligheter for oppstilling av brannbiler på butikktomta. Kommunen er også bedre rustet nå i form av utstyr og kompetanse enn situasjonen var i 2014.

3.6.9 TRAFIKKSITUASJON AVKJØRSEL, GÅENDE OG SYKLENDE

I dag er det flere avkjørsler på et lite område. Avkjørselen til dagens butikk er bred, samtidige er avkjørselen til naboeiendommene tett på og den fremstår som en stor sammenhengende avkjøring. Det er registrert ulykker i området i 1988.

Selv om det er sjelden ulykker her, utgjør en slik «uryddig» avkjørselsforhold en risiko for ulykker/uhell. Planen må derfor ta hensyn til dette i videre arbeidet.

Ny avkjørsel til butikken er plassert litt lenger nord, mer definert og utformet iht. krav til utforming i N100.



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

Avkjørslene til boligene 15/1 og 15/55 er samlet i én felles avkjørsel, og dagens avkjørsel til eiendommen 15/55 skal fjernes. Nye busslommer/kantstopper er også innregulert. Tiltakene er inntatt som rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

3.7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor området må detaljert VAO-plan være godkjent av kommunen. Overordnet VAO-plan Coop Nordskaget med vedlegg datert 05.04.2024 skal være førende.
- b) Før arbeider kan igangsettes skal tiltaksområdet kartlegges for fremmede arter. Ved funn av fremmede arter skal disse fjernes på forsvarlig måte som hindrer spredning.
- c) Før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse, skal utomhusplan være godkjent. Utomhusplan skal leveres i målestokk 1:200 og inneholde følgende:
 - Bygningers plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet
 - Utforming av uteområder med høydeangivelser og materialbruk.
 - Eventuelle gjerder/sikring der dette er påkrevd iht. TEK.
 - Renovasjonsløsning
 - Plassering av ny nettstasjon
 - Utvendig belysning
 - Frisiktsoner mot offentlige trafikkområder
 - Atkomstforhold, parkering, snuplasser, varelevering og sykkelparkering.
- d) Før det gis brukstillatelse for ny butikk skal nye bussholdeplasser/kantstopper og avkjørslar være ferdig opparbeidet. Dagens avkjørsel til eiendommen gnr. 15 bnr. 55 skal fjernes.

4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Oppstartsmøte: 18.12.2023.

Varsel om oppstart av planarbeidene ble kunngjort i avisa Hitra-Frøya 02.02.2024 og på kommunens hjemmeside. Det er innkommet 9 uttalelser i perioden fra **31.01.2024 til 01.03.2024**:

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Vurdering i plan
Mattilsynet	08.02.2024	Påpeker at vann- og avløpsplan også må vurdere kapasitet for slukkevann ved brann siden dette kan påvirke drikkevannsforsyningen. Risiko for spredning av planteskadegjørere, floghavre og fremmede arter må vurderes i forbindelse med bygge- og anleggsarbeidene samt ved transport av masser, maskiner og utstyr ut og inn av området. Utbygger har plikt til å kjenne jordas smittestatus.	Tatt til etterretning. Overordnet VAO-plan er vedlagt planforslaget.



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

		Gjør oppmerksom på at planteskadegjørere ikke trenger å være fremmede arter.	
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS	12.02.2024	<p>Det må legges vekt på at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid. Kjørbar adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy samt vannforsyning til brannslukking på planlegges tidlig. Viser til gjeldende retningslinjer tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats.</p> <p>Anbefaler at tiltakshaver tidlig involverer brannrådgiver som følger prosjektet helt til ferdigstilling.</p>	<p>Det er planlagt parkeringsplass på sørsiden av nybutikken. Denne vil da kunne benyttes som oppstillingsplass. Ny avkjørsel blir dimensjonert for større kjøretøy til vareleveranser.</p> <p>Området vurderes derfor å ha god fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Overordnet VAO-plan følger som vedlegg til reguleringsplanen. Vann er planlagt tilkoblet eksisterende vannledning i krysset Nordskaget og Industriveien som ligger nord for tomte.</p> <p>Det etableres ny vann-/brannkum sør for nytt bygg.</p> <p>Brannrådgiver engasjeres i byggesaken når nytt bygg skal prosjekteres.</p>
Trøndelag fylkeskommune	20.02.2024	<p>Er positive til at planforslaget legger opp til en oppstramming av området langs fylkesveien, og reduksjon av avkjørsler på strekningen.</p> <p>Forutsetter at dagens avkjørsel til bolig på gbnr. 15/55 fjernes når ny avkjørselsløsning blir opparbeidet.</p> <p>Siden dagens avkjørsel er svært utflytende, må den defineres. For å stramme opp området foreslås det derfor at det reguleres inn en stripe med bredde på 1,5 meter til «annen vegggrunn». Avkjørsel må utformes ihht. krav i N100.</p> <p>Fremtidig renovasjonsløsning må reguleres inn og det må etableres tilstrekkelig manøvreringsareal på egen eiendom. Det aksepteres ikke en løsning med rygging på fylkesveien.</p> <p>Støtter kommunen i at adkomst og tilgang til kollektivtrafikk må beskrives i planforslaget. Areal til avkjørsel og evt. busslomme må ikke blandes sammen.</p> <p>Mener det er liten risiko for at planforslaget vil komme i konflikt med automatisk fredete</p>	<p>Som planforslaget viser, skal avkjørselen til butikken flyttes litt og strammes opp.</p> <p>Det er regulert en striper med «annen vegggrunn» langs fylkesveien, og ny avkjørsel til butikken er utformet ihht. N100.</p> <p>Ny busslomme/kantstopper er innregulert.</p> <p>Fotgjengerovergang etableres bak kantstoppene.</p> <p>Varemottak og renovasjonshåndtering er planlagt på vestsiden av nytt bygg. Vedlagte forslag til utomhusplan viser hvordan dette er tenkt.</p>



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

		kulturminner. Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.	
NVE	23.02.2024	Generelt innspill med henvisning til veiledere som kan benyttes og informasjonssider på NVEs nettsider. Anbefaler at NVEs kartbaserte veileder brukes i planarbeidet.	Tas til etterretning.
Tensio	13.03.2024	Dagens nettstasjon og lavspent luftlinje ved butikken, ser ut til å komme i konflikt med nybutikken. Det må derfor reguleres inn plass til ny nettstasjon i området. Tensio spør også om det vil være behov for ladere til elbil. Hvor stor tomt som er nødvendig til ny nettstasjon vil avhenge av effektbehovet.	Det inntas i planbestemmelsene at ny nettstasjon kan oppføres innenfor planområdet. Ny plassering må fremgå av situasjonsplanen som følger byggesaken. Det er foreløpig ikke endelig avklart om det skal tilrettelegges for elbil-lading.
AtB	01.03.2024	AtB betjener holdeplassen Nordskag innenfor planområdet med lokal- og skolelinje 5210 og 5211. Mener det er viktig at holdeplassfunksjonen for Nordskag sikres videreført i ny situasjon, og det oppfordres til å se på mulighetene for en oppgradering av holdeplassparet for en mer trafiksikker og universelt utformet løsning. Mulig utforming som beskrives er ensidig toveis busslomme eller ensidig busslomme/kantstopp i begge retninger. For løsninger henvises det til Statens vegvesens håndbøker. Endelig løsning må avklares med Trøndelag fylkeskommune som vegeier. I anleggsfasen er det ønskelig at kollektivtrafikken berøres minst mulig, og at det etableres tidlig og god dialog med AtB for å etablere trafiksikre løsninger.	Som nevnt er det regulert nye busslommer/kantstopper. I planbestemmelsene inntas det krav om at det ved utbygging skal utarbeides en plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen. Planen skal vedlegges søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.
Statens vegvesen	28.02.2024	Forventer at det i planforslaget vurderes hvordan planforslaget vil påvirke trafikken på omkringliggende vegnett. Forutsetter at trafiksikkerhet og fremkommelighet blir prioritert. Mener det er positivt at eksisterende avkjørsel strammes opp, men forutsetter at	Innstramming og reduksjon av antallet avkjørsler fra fylkesveien, vurderes som positivt i forhold til trafiksikkerheten. Vegvesenets normaler er lagt til grunn i



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

		<p>dette skjer i dialog med fylkeskommunen som vegeier.</p> <p>Adkomst for nødetater og gode renovasjonsløsninger må ivaretas.</p> <p>Viser til vegvesenets vegnormaler som må ligge til grunn for utforming av veg og dens sideområder. Universell utforming må vektlegges så langt det lar seg gjøre i planleggingen.</p>	<p>prosjekteringen og kravet om universell utforming av bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg er inntatt i planbestemmelsene.</p>
Statsforvalteren i Trøndelag	27.02.2024	<p>Forventer at det i bestemmelsene sikres minimumskrav for utnyttning og maksimumskrav for parkering.</p> <p>Hvilket naturmangfold som kan bli påvirket av tiltaket, og effekten av påvirkningen må vurderes. En del av planområdet er registrert som kystlynghei, så effekten på naturtypen må vurderes. Videre er det registrert flere truede fuglearter rundt planområdet, så påvirkningen av disse må også vurderes.</p> <p>Bruk og håndtering av masser samt sannsynligheten for forurensede masser må vurderes i planprosessen.</p> <p>Midlertidige rigg- og anleggsområder må fremgå av planforslaget.</p> <p>Krav om plan for bygge- og anleggsfasen må inntas i planbestemmelsene.</p> <p>Planen må vurdere faren for spredning av fremmede arter, samt tiltak for å forhindre dette. Dette må sikres i planbestemmelsene.</p> <p>Trafikksikkerheten må vektlegges og beskrives i planen. Tilfartsårer for barn og unge samt trygge adkomster må ivaretas.</p> <p>Prinsippet om universell utforming på ivaretas i planleggingen og løsninger må fremgå av dokumentasjonen i plansaken.</p> <p>ROS-analyse må utarbeides i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3.</p>	<p>Minimumskrav for utnyttning og maksimumskrav for parkering er inntatt i planbestemmelsene.</p> <p>Tiltakets påvirkning av naturmangfold og truede fuglearter er vurdert i planbeskrivelsen og ROS-analysen.</p> <p>Massehåndteringen og sannsynligheten for forurensede masser er beskrevet.</p> <p>Som nevnt stiller reguleringsbestemmelsene krav om plan for bygge- og anleggsfasen.</p> <p>Rigg- og anleggsområdet skal ligge innenfor planområdet som er avsatt til utbygging. Detaljert plan for dette vedlegges byggesaken.</p> <p>I planbestemmelsene er det inntatt krav om at det skal tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Krav gitt i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn.</p> <p>ROS-analyse er vedlagt planforslaget.</p>

5. KONSEKVENsutredning

Ikke konsekvensutredningspliktig, da planforslaget i all hovedsak er i henhold til overordnet plan. Vurdert i samråd med kommunen i oppstartsmøtet.



6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1 JURIDISKE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Ingen kjente juridiske eller økonomiske konsekvenser for kommunen.

6.2 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Dagens butikkvirksomhet skal videreføres og ny butikk vil være positivt for både næringsaktørene og innbyggerne i området.

6.3 KONSEKVENSER FOR NABOER

Ingen kjente konsekvenser for nabobebyggelse og eventuelle tilgrensende utearealer. For nærmeste nabo blir ny butikk plassert lenger unna enn dagens butikk.

6.4 BARN OG UNGES INTERESSER

Det er ikke utbygd gang- og sykkelveinett i dette området. De fleste besøkende til butikken bruker bil, hovedsakelig på grunn av spredt utbygging og lange avstander.

Det finnes i dag noen stier/«snarveier» vest for planområdet i retning Nordskag Oppvekstsenter. Disse er ment å kunne benyttes som før.

6.5 INTERESSEKONFLIKTER

Ingen kjente interessekonflikter.

6.6 SAMLET VURDERING

Denne nærbutikken vurderes som viktig å beholde for folket som bor i området, og planforslaget legger til rette for oppføring av en ny og moderne butikk. Samtidig blir det en mer oversiktlig og bedre trafikksituasjon i området.

Nærbutikken bidrar til å styrke tettstedet og minker mengden lange bilturer for dagligvarehandel. Butikken blir også liggende praktisk til i forhold til offentlig infrastruktur.

Butikken fungerer ofte som et sentralt knutepunkt i lokalsamfunnet. Den gir ikke bare beboerne tilgang til nødvendige varer, men fungerer også som et sosialt samlingspunkt hvor naboer kan møtes for en prat.