

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler Emil Kristoffer Krokan
Arkivsaksnummer 2024/2194 - 17

Arkiv

Saken skal behandles i følgende utvalg

Saksprotokoll Førstegangsbehandling - detaljreguleringsplan COOP Nordskaget

Hovedutvalg for samfunns behandling av sak 72/2024 i møte den 10.12.2024 :

Vedtak

1. Hovedutvalg for samfunn fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Kommunedirektøren skal før sluttbehandling i Kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Forslag til vedtak

1. Hovedutvalg for samfunn fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Kommunedirektøren skal før sluttbehandling i Kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Vedlegg

1. Planbeskrivelse, datert 30.10.2024
2. Planbestemmelser, datert 30.10.2024
3. Plankart, målestokk: 1:750, datert 30.10.2024
4. ROS-analyse, datert 23.10.2024
5. Illustrasjonsplan
6. Perspektivtegninger
7. Overordnet VA-plan
8. Geoteknisk vurdering
9. Oversiktstegning vegsystem

10. Beregningsnotat avrenning
11. Beregningsnotat fordrøyningsvolum
12. Dimensjonering oljeutskiller
13. Uttalelser sektormyndigheter
14. Merknadsbehandling
15. Vurderinger og oppfølging av kommunens tilbakemeldinger
16. Avklaringer vedrørende håndtering av tilbakemeldinger

Saksopplysninger:

Saksgang

I kommunens tilbakemeldinger til planforslagets førsteutkast (17.06.2024) ble det i hovedsak fokusert på tiltakets arkitektoniske utforming og fargebruk, samt utilstrekkelig leveranse av plandokumenter (manglende situasjonsskisse).

Uenigheter knyttet til kommunens krav til skråtak og trekledde fasader, medførte at det ble avholdt et avklaringsmøte for videreutvikling i saken.

I avklaringsmøtet (02.10.2024) mellom Frøya kommune, COOP og On Arkitekter og Ingeniører AS ble det inngått et kompromiss. Kommunen gikk tilbake på kravet sitt om skråtak, og kunne tillate flatt tak, med forbehold om at plankonsulent og forslagsstiller tok en ekstra runde på tegnebrettet for å utvikle bygningsmassens fasader. Nye perspektivtegninger og situasjonsskisse ble oversendt til kommunen den 30.10.2024.

Planforslaget

Planforslaget legger til rette for oppføring av ny butikk med tilhørende utomhusanlegg, som parkering, adkomst og varelevering.

Hensikt med regulering

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.

Eiendomsforhold

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver
15/51	Nordskag eiendom AS
15/1	Håvard Volden
1410/1	Trøndelag Fylkeskommune

Beliggenhet, eksisterende forhold

Området ligger tett inntil fv. 6460 ved tettstedet Nordskaget, og består i dag av COOP Marked. Nordskag industriområdet ligger innen kort avstand mot nord, mens Nordskag oppvekstsenter ligger et steinkast unna i vest. Ellers er området preget av spredt boligbebyggelse, omkranset av kystlynghei og dyrket mark.

Forhold til overordnende planer

Reguleringsplanforslaget er delvis i tråd med kommuneplanens arealdel, da det i 2011 ble avsatt til formålet forretning. Planforslaget strekker seg noe utover dette arealformålet og inkluderer ca. 1,7 daa av areal avsatt til LNF spredt boligbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan(er)

Planforslaget overlapper noe med regulert landbruksområde i den tilgrensende reguleringsplanen Nordskag industriområde (PlanID: 1620200003) vedtatt 14.11.2006.

Innkommne merknader til planoppstart

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Vurdering i plan
Mattilsynet	08.02.24	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. Gjør oppmerksom på at planteskadegjørere ikke trenger å være fremmede arter.	Tatt til etterretning. Overordnet VAO-plan er vedlagt planforslaget.
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS	12.02.24	Det må legges vekt på at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats, uansett årstid. Kjørbar adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy samt vannforsyning til brannsløkking på planlegges tidlig. Viser til gjeldende retningslinjer tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsats. Anbefaler at tiltakshaver tidlig involverer brannrådgiver som følger prosjektet helt til ferdigstillelse.	Det er planlagt parkeringsplass på sørsiden av nybutikken. Denne vil da kunne benyttes som oppstillingsplass. Ny avkjørsel blir dimensjonert for større kjøretøy til vareleveranser. 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 tomta.

			Det etableres ny vann-/brannkum sør for nytt bygg. Brannrådgiver engasjeres i byggesaken når nytt bygg skal prosjekteres.
Trøndelag fylkeskommune	20.02.24	<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. 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 kulturminner. Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.</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>
NVE	23.02.24	<p>Generelt innspill med henvisning til veiledere som kan benyttes og informasjonssider på NVEs nettsider. Anbefaler at NVEs kartbaserte veileder brukes i planarbeidet.</p>	Tas til etterretning.
Tensio	13.03.24	<p>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.</p>	<p>Det inntas i planbestemmelsene at ny nettstasjon kan oppføres innenfor planområdet. Ny plassering må fremgå av situasjonsplanen som følger byggesaken.</p> <p>Det er foreløpig ikke endelig avklart om det skal tilrettelegges for elbil-lading.</p>
AtB	01.03.24	<p>AtB betjener holdeplassen Nordskag innenfor planområdet med lokal- og skolelinje 5210 og 5211. Mener det er viktig at holdeplassfunksjonen for</p>	<p>Som nevnt er det regulert nye busslommer/kantstopper.</p>

		<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>I planbestemmelsene inntas det krav om at det ved utbygging skal utarbeides en plan for hvordan sikre omgivelsene mot støv 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 støvforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.</p>
Statens vegvesen	28.02.24	<p>Forventer at det i planforslaget vurderes hvordan planforslaget vil påvirke trafikken på omkringliggende vegnett. Forutsetter at trafiksikkerhet og fremkommelighet blir prioritert.</p> <p>Mener det er positivt at eksisterende avkjørsel strammes opp, men forutsetter at dette skjer i dialog med fylkeskommunen som vegeier. Adkomst for nødetaer og gode renovasjonsløsninger må ivaretas. 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>Innstramming og reduksjon av antallet avkjørsler fra fylkesveien, vurderes som positivt i forhold til trafiksikkerheten.</p> <p>Vegvesenets normaler er lagt til grunn i prosjekteringen og kravet om universell utforming av bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg er inntatt i planbestemmelsene.</p>
Statsforvalteren i Trøndelag	27.02.24	<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>Minimumskrav for utnyttning og makskrav 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</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. Trafikksikkerheten må vektlegges og beskrives i planen. Tilfartsårer for barn og unge samt trygge adkomster må ivaretas. Prinsippet om universell utforming på ivaretas i planleggingen og løsninger må fremgå av dokumentasjonen i plansaken. ROS-analyse må utarbeides i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3.</p>	<p>til utbygging. Detaljert plan for dette vedlegges byggesaken. 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. ROS-analyse er vedlagt planforslaget.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vurdering:

Byggeplanene

Planområdet omfatter 5,1 daa. Tabellen under viser arealformål og omfang:

Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 2.ledd nr.1)	
Forretning (FOR)	3452,919
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 2.ledd nr.2)	
Kjøreveg (o_KV)	795,244
Veg (V1)	66,022
Veg (V2)	276,243
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
Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT)	6,114
Holdeplass/plattform (o_HPP1)	60,180
Holdeplass/plattform (o_HPP2)	60,003
TOTALT	5 126,830 m2

Virkninger av plan

Landskap og stedets karakter:

Området brukes allerede til butikkvirksomhet og tiltaket vil dermed ikke medføre større endringer på hverken stedets karakter. Den mest betydelige landskapsendringen vil være et resultat av at den lille skogkledde forhøyningen i nord (1,6 daa) delvis sprenges bort for å tilrettelegge for utvidelse av virksomheten. Denne endringen fører til at noe av den naturlige vegetasjonsskjermen mot butikken forsvinner og synliggjør mer av bygget.

Naturgitte farer:

Vind

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.

Biologisk mangfold og naturmiljø:

Kystlynghei

Utvidelsesområdet mot nord omfavner ca. 1,2 daa kystlynghei av en større sammenhengende forekomst som totalt utgjør 89,7 daa. Forekomsten ble under kartleggingen i 2021 registrert til å være av *moderat kvalitet*.

Artsmangfold

Planområdet inngår i et registreringsplott med en radius på 300 meter. Denne radiusen omfatter både litt sjøareal i øst og landområder et stykke vest for planområdet. Som et resultat av dette vil det knyttes usikkerhet til presisjonen på hvor registreringene faktisk er gjort. Til dette registreringsplottet er det tilknyttet 429 observasjoner, hvor blant annet 71 av disse består av rødlistede fuglearter. Av de rødlistede artene er det trolig grønnfink (VU) og gråspurv (NT) som blir direkte berørt av arealnedbyggingen.

Ca. 120 meter sørvest for planområdet finnes en større koloni av fiskemåker (VU), gråmåker (VU) og noen hekkende par med storspove (EN). Basert på at det er eksisterende virksomhet innenfor planområdet i dag, vil trolig ikke reguleringsplanen medføre endret påvirkning på disse artene. Det som derimot kunne vært forstyrrende er anleggsarbeid, og derfor er det nedfelt bestemmelser som hindrer anleggs-/sprengningsarbeid i den sårbare hekketiden.

Fremmede arter

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

Friluftsliv, folkehelse og grønnstruktur:

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

Kulturminner:

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet, og vurderingen til Trøndelag fylkeskommune tilsier at risikoen for å komme i konflikt med automatiske fredete kulturminner er liten.

Støy og støv:

Planområdet ligger ved FV6460. 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.

Teknisk infrastruktur:

Vann:

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.

Parkering:

Det er planlagt parkering sør for den nye butikken, og iht. foreløpige skisser vil det anlegges 38 parkeringsplasser, hvorav min. 5% vil være forbeholdt mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Adkomstvei:

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.

Renovasjon:

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

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 Nordskog Oppvekstsenter. Disse er ment å kunne benyttes som før.

Kriminalitetsforebygging:

Ikke relevant.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftenes oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Vurdering i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. § 7)

Kunnskapsgrunnlaget §8

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 områdetets størrelse har naturmangfoldet blitt vurdert til moderat.

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 bunnvegetasjonen 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 registret i planområdet, er enkeltobservasjoner.

Ca. 120 meter fra planavgrensningen er det en fiskemåkekoloni (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.

Føre-var-prinsippet §9

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.

Samlet belastning §10

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.

Kostnadene ved miljøforringelse §11

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, kompensierende og gjenopprettende tiltak. Plan for bygge- og anleggsfasen skal sikre mot forurensning i anleggsfasen og som nevnt over tillates ikke anleggsarbeid i hekketiden.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder §12

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.

Samlet vurdering:

Arkitektonisk utforming

I kommuneplanens bestemmelser under §7 *form og arkitektur*, er det nedfelt at nye bygninger skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form, og at bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene.

Bildene under, hentet fra planbeskrivelsen (vedlegg 1), viser bygningsformer, material- og fargebruk blant butikkens umiddelbare omgivelser. Dermed mener kommunen det er naturlig at disse utgjør referansepunktene for ny bygningsmasse på denne tomten.



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



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

Butikkens plassering er sentralt på Nordskaget i krysset mellom Sørfrøyveien/Utfrøyveien, ved avkjøringen til Salmar og Nutrimar og 350m unna Nordskaget oppvekstsenter. Butikken er svært eksponert fra nærliggende boligbebyggelse og fra en trafikkert vei som blant annet «rommer» mye turisttrafikk til/fra Titran, og det vil dermed være formålstjenlig med et bygg av høy arkitektonisk kvalitet som et positivt bidrag til stedsidentiteten på Nordskaget.

Kommunen har med forankring i kommuneplanens bestemmelser stilt krav til at nybygg skal utformes med skrått tak i tråd med omgivelsenes bygningsform, men har etter dialog med tiltakshaver/plankonsulent trukket dette kravet, noe som legger til rette for at ny butikk kan etableres med flatt tak. Dette var gitt at det ble arbeidet mer med fasadene for å implementere momenter som bryter opp de store, blanke fasadene som har blitt skissert i perspektivtegningene.



De siste reviderte perspektivtegningene (etter enighet i avklaringsmøte), har medført at selve inngangspartiet er skissert med treverk, samt noen mindre flater på byggets sør- og østvendte fasader.



Kommunens foreløpige vurderinger er at det ikke er gjort nok med fasadene. Selv om slikt skal detaljprosjekteres nærmere i byggesaken, er det viktig at befolkningen, og spesielt naboer og jevnlig besøkende, opplever en viss forutsigbarhet over utformingen på fremtidig bygningsmasse.

Trygge adkomstveier

Et kartutsnitt av eksisterende snarveier oversendt fra Nordskag oppvekstsenter, viser at det ene påkoblingspunktet til butikkområdet tilsynelatende kommer i konflikt med skissert sone for varelevering. I situasjonsskissen (vedlegg 5) er det foreslått en løsning ved at snarveien ledes lengre sør på området, for å redusere potensielle farlige situasjoner ifm. varelevering. Kommunens foreløpige vurderinger er at snarveier til butikken er ivarettatt.



Natur og klima

Tiltaket innebærer at ca. 1,6 daa inngrepsfri natur, som i dag består av gjengrodd kystlynghei, vil gå tapt. I dette tilfellet er det vurdert at denne tarmen med kystlynghei kan ofres, med bakgrunn i naturtypens lokalisering (utfordrende med skjøtselstiltak), samt betydningen av tiltakets art for Nordskaget og omegn. Dette vurderes også til å være det mest egnede arealet for å videreutvikle dette området, da man reduserer risikoen betydelig for å forstyrre fiskemåkekolonien og storspoveparene i sørvest.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planen legges ut på høring og offentlig ettersyn i syv uker.