

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen

Arkiv: PLAN 1620201712

Arkivsaken.: 16/3096

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

Hovedutvalg for forvaltning

Hovedutvalg for forvaltning

Kommunestyret

Hovedutvalg for forvaltning

Kommunestyret

SLUTTBEHANDLING DETALJREGULERINGSPLANSPLAN- UTTIAN PANORAMA GNR 26 BNR 6

Vedtak:

Forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven §12-12, vedtar Frøya kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Uttian Panorama gnr. 26 bnr. 6 m.fl (planid: 1620201712), som vist på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 28.01.2019.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 28.01.2019
2. Planbestemmelser, datert 28.01.2019
3. Planbeskrivelse, datert 28.01.2019
4. Notat «Trafikk- og bevegelsesmønster», datert 28.01.2019
5. Merknadsbehandling
6. Merknader samlet
7. Saksfremlegg HFF, sak 151/18 11.10.2018
8. ROS-analyse, revidert 28.01.2019

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Referat oppstartsmøte
2. Temakart AR5-plankart
3. Temakart byggegrense mot sjø
4. Temakart landskap
5. Prinsippskisse VA
6. Basestasjoner – Statens strålevern

Saksopplysninger:

Uttian Panorama ligger 11,5 km fra Frøya kommunes kommunesenter, Sistranda. Området ligger ytterst ut mot havet og er en naturlig forlengelse av eksisterende boligbebyggelse.

Hovedeiendommen er en landbrukseiendom, men det drives ikke aktivt landbruk der i dag.

Området hvor man ønsker å regulere nye tomter består av berg og myr. Det er lite vegetasjon, kun noe sitkagran.

Planforslaget

Kystplan AS har på vegne av tiltakshaver Olaf Reppe, eier av gnr. 26, bnr. 6, utarbeidet forslag til reguleringsplan for Uttian Panorama. Det ble holdt oppstartsmøte med Frøya kommune 17.11.2016.

Hensikt med regulering

Hensikten med planen er å tilrettelegge for flere boligtomter på Uttian. Dette på bakgrunn av stor etterspørsel etter boliger i området. Eksisterende boligfelt har blitt utvidet ved flere dispensasjoner de senere årene, og en ønsker nå å tilrettelegge for videre utvikling av området gjennom en mer helhetlig reguleringsprosess.

Det er sendt en forespørsel om oppstart av reguleringsplan til Frøya kommune, som ble behandlet av Hovedutvalget for forvaltning 11.5.2017. I vedtaket anbefales det at det utarbeides reguleringsplan for Uttian panorama, med hensikt å legge til rette for boligbebyggelse. Vedtaket forutsetter at man ved en reguleringsprosess også tar inn eksisterende boligfelt i vest og tilhørende veiareal som en del av planområdet.

Beliggenhet, eksisterende forhold

Området ligger sør-øst på Uttian. Deler av området er allerede bebygd, men er tatt med i planen. Det er i området spredt boligbebyggelse. Ubebygde områdene består av berg, myr og noe grøntareal.

Forhold til overordnede planer

Overordnet plan for området er kommuneplan for Frøya. Arealet er regulert til LNF, LNF B 5 og LNF F 5 (inntil 5 fritidsboliger).

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av HFF 11.10.2018 som sak 151/18. HFF vedtok å fremme planen og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i perioden 11.10.2018 til 30.11.18 (6 uker fra avisannonse).

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 11.10.2018 til 30.11.2018. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Merknad	Rådmannens kommentar
Fylkesmannen i Trøndelag Datert 27.11.2018 1. Det anbefales en tydeliggjøring av planen av hvilke tiltak som skal ivareta trafikksikkerheten innenfor planområdet, samt hvordan disse tiltakene skal sikres etablert. 2. Det anbefales å sikre en snarveisforbindelse mellom boliger i vest og lekeplass 3.	 1. Forslagstiller har utarbeidet notat «Trafikk og bevegelsesmønster» som beskriver hvilke tiltak som ivaretar trafikksikkerheten og hvordan. 2. Lagt inn stiadkomst.
Trøndelag fylkeskommune Datert 23.11.2018	

<p>1. Forutsetter at det gjøres en bred vurdering av sikkerheten for myke trafikanter langs fv 6476 og langs fv 714.</p>	<p>1. Forslagstiller har utarbeidet notat «Trafikk og bevegelsesmønster» som beskriver hvilke tiltak som ivaretar trafikksikkerheten og hvordan. Notatet foretar seg trafikk- og bevegelsesmønster på aktuelle veier.</p>
<p>Statens vegvesen Datert 30.10.2018</p> <p>1. Planmyndigheten fattet politisk vedtak om igangsetting av dette planarbeidet under forutsetning av at planarbeidet belyste planforslagets konsekvenser godt. Statens vegvesen mener dette ikke er tilfredsstillende utført. Blant annet mener vi det er litt forenklet at man under fanen «Trafikk» har avskrevet det som «unaturlig» at barn og unge ferdes til fots eller med sykkel langs fv. 6476 på grunn av store avstander. Dette mener vi ikke er helt reelt, da det er boliger stort sett langs hele fv. 6476. Videre skrives det at avstanden til skole er over 4 km, at barna derfor har krav om gratis skoleskyss, og at barn derfor «ikke har behov for å ferdes til fots lengre enn til bussholdeplassen som ligger 280 meter fra planavgrensningen». Statens vegvesen håper Frøya kommune har litt høyere ambisjoner enn dette både når det gjelder trafikksikkerhet og generell folkehelse, og håper de vil legge til rette for at både barn og voksne skal ferdes til fots lengre enn til nærmeste bussholdeplass til og fra skole.</p> <p>Statens vegvesen mener fortsatt Frøya kommune bør sørge for utbygging av områdene avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel, og der det er ferdig regulerte, fremfor å etablere områder som enda ikke er bebygde.</p> <p>Reguleringsplanen for Uttian panorama kan dog ses på som en fortetting og utvidelse av eksisterende boligområder.</p>	<p>1. Forslagstiller har utarbeidet notat «Trafikk og bevegelsesmønster» som beskriver hvilke tiltak som ivaretar trafikksikkerheten og hvordan. Notatet foretar seg trafikk- og bevegelsesmønster på aktuelle veier.</p>

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Endringer etter første- gangs behandling

Det er foretatt små justeringer i planforslaget etter første gangs høring og offentlig ettersyn:

- Nytt notat ang trafikk og bevegelsesmønster er utarbeidet
- Endring av kart og temakart pga. ny stiadkomst. Etter kommunens ønske er det lagt inn en stiadkomst fra lek 3 til veien. Se kapittel 5.10
- Punkt 6.2 har fått noen justeringer.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til gjeldende KU-forskrift. Forslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Etter merknader er det utarbeidet «Trafikk- og bevegelsesmønster» - notat der hensynet til myke trafikanter og bruk av vei er gjennomgått.

Det foreligger interessemotsetning mellom ønsket om å legge ut arealer for boligbygging på Uttian og vurderinger knyttet til utbygging med hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging og trafikksikkerhet. Området har relativt lang vei til skole, barnehage og fritidsaktiviteter, langs fylkesvei uten gang/sykkeltilbud.

Planområdet består av 30 boligtomter, derav 17 er nye. Det er lagt opp til en utbygging av opptil 20 nye boenheter i feltet. Området grenser til turstier, og det er lagt inn nye stier i reguleringsplanen for ferdsel utenom trafikkert vei. Plankart viser god arealdisponering mellom boliger, landbruksområder (LNF) og områder til lekeplass.

Det er gode natur- og friluftsområder i umiddelbar nærhet som vil gjøre området til ett attraktivt utbyggingsområde.

Notat «Trafikk og bevegelsesmønster» beskriver og redegjør trafikksituasjonen på veiene fv 714 og fv 6476. En av momentene av negativ karakter er mangelen på gang- og sykkelsti fra Dørvikan og frem til planområdet. Uttianbrua er utsatt ulykkessted, men grunnet avstanden til planområdet vurderer rådmannen at dette i mindre grad vil kunne bli påvirket.

Notatet beskriver tiltak innenfor planområdet som vil gjøre det tryggere for å ferdes til fots. Det er allerede to fartsdempere langs veien, det legges til rette for møteplass for biler og det opprettes stier mellom boligområdene og lekeområdene. Videre er ikke området utsatt for gjennomgangstrafikk.

Gjennomgående for merknadene er sikkerheten for myke trafikanter.

Konklusjon

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egen godkjenne reguleringsplan for Uttian Panorama gnr. 26 bnr. 6 mfl. (Placid: 1620201712), som vist på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 28.01.2019.

Forhold til overordna lovverk

Plan- og bygningsloven §12-12

Økonomiske konsekvenser

Reguleringsplan legger til rette for flere boenheter enn hva dagens plan gjør. Dette vil kunne medføre økte kostnader for skole- og barnehagesektor. Økt antall boenheter vil kunne medføre økt press på VVA- anlegg og behov for oppgraderinger på teknisk infrastruktur og drift.

