

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen
Arkivsaksnr.: 18/2872

Arkiv: PLAN 1620200804

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret

REGULERINGSENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR SIHOLMEN OG MYRATANGEN 1. GANGS BEHANDLING

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Hovedutvalget for forvaltning vedtar å legge reguleringsplan for Siholmen og Myratangen (1620200804) med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser datert 22.11.18 ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker, i medhold av plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Rådmannen 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.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering for Siholmen og Myratangen PlanID 1620200804, vedtatt 05.11.2004, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av ny detaljregulering for Siholmen og Myratangen PlanID 1620200804.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 22.11.18
2. Planbestemmelser, datert 22.11.18
3. Plankart, datert 22.11.18
4. ROS- analyse, datert 00.00.00
5. Høringsuttalelser samlet
6. Merknadsbehandling

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Referat oppstartsmøte
2. Planforslag, datert 16.11.18

Saksopplysninger:

Innledning:

Frøya kommune har tatt initiativ til å optimalisere lokaliseringen av planlagt liggekai ved Siholmen som vist i reguleringsplan for Siholmen og Myratangen, PlanID 1620200804. Bakgrunnen for dette er at tidligere planlagt lokalisering ikke lar seg gjennomføre av økonomiske årsaker.

Det er utarbeidet et forprosjekt som har vurdert gjennomførbarhet for en liggekai øst for eksisterende molo for fiskerihavna. Dette forprosjektet legges til grunn for reguleringsendring av vedtatt reguleringsplan.

Det er i vedtatt plan regulert til småbåthavn i planområdets sørlige del. En småbåthavn betinger utdyping av sjøområdene.

Beskrivelse av område:

Planområde ligger sør for Siholmen. Sjøarealet vender ut fra Fosen verkstedservice, COOP Extra og landbruksareal i nord. Planområde består av et variert innhold av ulike formål, men i hovedsak er disse næringsrettet og sjørelatert. Blant annet omfatter planområde dagens fiskerihavn på Sistranda.

I dag foregår det forretnings- og verkstedsvirksomhet i sørlige deler av planområdet rett ved siden av Sistranda gravlund. Den nordlige delen domineres av fiskerihavna som ligger inn til Siholmen. Midt i planområdet ligger forretningsvirksomheten knyttet til Coop. Det drives fortsatt jordbruk i nordvestlig del av planområdet

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Siholmen og Myratangen er utarbeidet av Norconsult på vegne av Frøya kommune.

Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:2000 A2, datert 22.11.18.
- Reguleringsbestemmelser datert 22.11.18.
- Planbeskrivelse datert 22.11.18

Hensikt med regulering

Hensikten med omreguleringen er å tilrettelegge for følgende:

Flytting av liggekai fra lokalitet sør for fiskerihavna i vedtatt plan til ny lokalitet utenfor eksisterende molo ved fiskerihavna. Videre har planarbeidet hatt som hensikt å rydde opp i en del uklarheter, og oppdatere planbestemmelser og plankart. Underveis i prosessen er det også foretatt en del justeringer og oppdateringer i henhold til eksisterende bebyggelse og utnyttelse av de ulike områdene.

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i planområdet, se Planbeskrivelse.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA) og Kommunedelplan for Sistranda sine bestemmelser og rammer. Det er gjort mindre endringer gjeldende Reguleringsplan sine formål som ikke endrer intensjonen med området.

Vedtatt plan og omfatter følgende arealformål: Undervisning, Andre typer bebyggelse og anlegg, grav- og urnelund, Forretning/kontor, Forretning/industri, Næring/kontor/tjenesteyting, Veg, Kjøreveg, Annen veggrunn, Kai, Turveg, Ferdsel i sjø, Småbåthavn, Fiskebruk, Frisikt.

Planforslaget medfører ingen ny omdisponering av dyrket areal.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er videreført i Kommunedelplan for Sistranda som detaljeringssone- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Reguleringsplaner for Siholmen-Myratangen er sist vedtatt med endringer 05.11.2015.

Planforslaget har følgende avvik fra gjeldende plan:

- Optimalisering og flytting av liggekai
- Planlagt molo tas ut av planen
- Småbåthavn til lands tas ut av planen og erstattes med sjøhus og naustområde.
- Småbåthavn til sjøs tas ut av planen og erstattes med Ferdsl (sjø).
- Adkomstvei til F/I er tatt ut av planen pga. løsningen er vurdert som uhensiktsmessig.
- Adkomstvei til Grav- og urnelund er tatt ut av planen pga. løsningen er vurdert som uhensiktsmessig. I tillegg er Grav- og urnelund regulert i forhold til eiendomsgrense og det er avsatt grønnstruktur/parkering i front mot Fv. 714.
- Sistien er tatt ut av planen ved Fiskerihavna. Etablert vei dekker behovet for turvei. Sistien er erstattet med adkomstvei til naustområder sør for Fiskerihavna. Denne kan også benyttes som turvei.
- Frøya og Hitra Pinsemenighets eiendommer gbnr. 23/24 og 23/122 er skilt ut med eget formål fra forretning/kontorformål som det lå under tidligere. Nytt formål er Forretning/kontor/tjenesteyting.
- Gbnr.23/6 (23/6/1) festes av Trøndelag fylkeskommune er omregulert fra Undervisning til Næring/fiskeri som er nytt formål i fiskerhavna ellers. Det er ønskelig fra kommunens og kystverkets side at arealet i fiskerihavna er regulert enhetlig til sjøhus og naust knyttet til fiskeribasert næring.
- Fiskerihavn er har fått nytt formål som ligger innenfor næring. Hensikt er at all aktivitet i havna skal relateres til fiskeribasert næring. På landsiden kan kun sjøhus og naust knyttet til denne type næring tillates.
- Del av industriområdet F/I som lå i sjø er erstattet med slipp. Dette fordi arealet var av uhensiktsmessig størrelse. Aktivitet i området vil være relatert til slipp.

Innkommne merknader til planoppstart

Frøya kommune varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 09.10.2018 og kunngjorde det i avisa HitraFrøya og kommunens hjemmesider samme dag. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor og referert i eget vedlegg.

Offentlig myndighet og private høringsinnspill	Tiltak i plan
<i>Fylkesmannen i Sør- Trøndelag 19.11.18:</i> 1. Frøya kommune har sendt endringer i kommunedelplanen for Sistranda på en begrenset høring, der bl.a.	1. Vurdering framgår av planforslag

<p>områder med åpning for boliger på Siholmen endres. Ved reguleringsendring for Siholmen og Myratangen må det vurderes om flytting av liggekai ved Siholmen vil medføre øket støybelastning for eksisterende og framtidig boligbebyggelse i området.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Ny kailøsning medfører bl.a. nedsetting av peler i sjøbunnen. Det foreslås også endringer i arealbruk for område som tidligere er avsatt til småbåthavn. Når det gjelder forurenset grunn må det gjøres en vurdering om grunnen i planområdet kan inneholde miljøgifter som skyldes tidligere arealbruk eller diffus forurensning. Avrenning fra tidligere virksomhet eller deponi av forurensede masser på den aktuelle eiendommen kan være mulige forurensningskilder. Dersom det er grunn til å tro at grunnen kan være forurenset må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen. 3. Det er viktig at det sikres høy arealutnytting og en effektiv arealbruk i sentrale utbyggingsområder. Dette må hensyntas i det videre arbeidet, f.eks. ved å angi minimumskrav for arealutnytting. 4. Det fremgår av oppstartsvarsel at støy er vurdert som et aktuelt tema, men ikke hvorfor planen kan gi endret støysituasjon. Dette må fremkomme av høringsforslaget. 5. Den aktuelle planen befinner seg i et område som potensielt kan bli berørt av stormflo og havnivåstigning. I henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 kan grunn bare bebygges dersom det kan dokumenteres at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av naturforhold. Vurderinger knyttet til dette, og eventuelle tiltak, bør tas inn i ROS-analysen 	<ol style="list-style-type: none"> 2. Det er ivare tatt gjennom planbestemmelser. 3. Det er angitt minimumskrav i området som ikke er bebygd Næring/kontor/tjenesteyting. 4. Framgår av planforslag. 5. Framgår av planforslag og ROS-analyse.
--	--

<p><i>Sør- Trøndelag Fylkeskommune 18.10.18 og 12.11.18:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vi oppfatter at trafikale forhold/trafikksikkerhet i fht adkomst, er en del av det som skal utredes i planarbeidet. Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner på landsiden. 2. Trøndelag fylkeskommune er fester av eiendommen Siholmen Brygge i Frøya kommune, Gnr. 23, Bnr. 6, Fnr. 1. Det er ønskelig for Trøndelag fylkeskommune å spille inn forslag om endring av formål for eiendommen slik at den kan benyttes til privat næring og fortsatt være til nytte for næringslivet på Frøya. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til etterretning. 2. Område avsettes til Næring/fiskeri, i tråd med bruken av fiskerihavna.
<p><i>Kystverket 16.10.18:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vi viser til Forskrift om konsekvensutredninger nr 854 av 21.06.2017, §6, bokstav b) og vedlegg I, pkt. 8a - Etablering av innlands vannveier og havner for trafikk på innlands vannveier der skip over 1 350 tonn kan seile (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10f), samt vedlegg II, pkt.10 e), ii. - Bygging av havner og havneanlegg, herunder fiskehavner og offshorerelaterte havner. Opplistede element i nevnte forskrift fordrer en konsekvensutredning, særlig med tanke på naturmangfoldet, virkninger på strandsonen, forurensning, støyvurdering og trafikale forhold. Man har lagt et godt grunnlag for hva som bør utredes i referatet fra oppstartsmøtet. Agendaen kan følges i det etterfølgende arbeidet med planen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til etterretning. Virkninger av planforslaget er beskrevet i kap. 5.
<p><i>NVE 20.11.18:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Planområdet ligger under marin grense og det er registrert marine avsetninger her. I den forbindelse må det gjennomføres en geoteknisk 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det foretas en geoteknisk vurdering av område. Resultat av undersøkelsen vil vise hvordan geoteknisk prosjektering legges til grunn.

<p>vurdering av grunnforholdene. Dersom det planlegges utfylling på sjøbunn i forbindelse med opprettelse av molo/kaianlegg/mm må det også gjøres en geoteknisk vurdering her. Dersom kvikkleire blir påvist og topografien tilsier at skredfare kan være tilstede, anbefales at de samme krav legges til grunn for den geotekniske prosjekteringen som ved byggevirksomhet innenfor faresoner. For mer informasjon om hvordan ivareta hensyn til fare for kvikkleireskred viser vi til NVE-veileder 7/2014.</p> <p>2. NVE har ikke registrert kvikkleiresoner i planområdet, men vi gjør oppmerksom på at det også kan finnes skredfarlige kvikkleireområder utenfor de angitte faresonene. Faresonene er resultat av en regional kartlegging og har først og fremst hatt som mål å lokalisere og klassifisere områder hvor det kan være fare for store skred. Det er derfor alltid nødvendig at forekomster av kvikkleire kartlegges og skredfare vurderes ved inngrep i områder med marin leire.</p>	<p>2. Eventuelle områder med kvikkleire vil bli kartlagt gjennom den geotekniske undersøkelsen.</p>
<p><i>Frøya og Hitra pinsemenighet 16.10.18</i></p> <p>1. Frøya og Hitra pinsemenighet er eier av eiendommen g.nr. 23 b.nr. 24 og innkjøpt tilleggsareal g.nr. 23 b.nr. 122. Bygget som står på eiendommen inneholder forsamlingslokalet Betel, taxisentral for Frøya Taxi og 4 utleieleiligheter. Alt dette betyr stort behov for parkeringsplasser, noe som er bakgrunn for at tilleggsarealet ble kjøpt.</p> <p>2. Det foreliggende forslag til reguleringsplan viser en ny vei fra hovedveien og nedover til havneområdet. Denne veien er tegnet inn helt i grensen av og delvis inne på vår eiendom, noe vi ikke kan akseptere. Enten må veien legges utenfor eiendomsgrensen, ellers må</p>	<p>1. Innregulerte vei berører deler av eiendom 23/122.</p> <p>2. Frøya kommune vil se på kompenserende tiltak i forbindelse med utbygging av vei. Innregulerte vei har akseptable siktsoner og vil være avdelt fra parkeringsplass. Adkomstløsninger må ses på i forbindelse med oppføring av veien.</p>

<p>det finnes akseptable løsninger på bl.a. følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dersom vår eiendom reduseres p.g.a. nyveien, må dette erstattes ved at det gis akseptabel utvidelse på annet sted. Det forutsettes en løsning som ikke medfører tap av areal eller andre ulemper for oss. - Det er i dag avkjørsel og parkering for taxiene og leietaker i bolig på den siden av bygget veien er planlagt. Dette krever omforent og godkjent planløsning trafikksikkerhetsmessig og også miljømessig bl.a. med tanke på støy fra trafikken som kommer så nært huset. 	<p>Angående støy fra vei så vurderes trafikk fra veien å være så liten, at dette ikke vil medføre noen ulempe for bruken av huset.</p>
<p><i>Fiskeridirektoratet:</i></p> <p>Ikke mottatt høringsuttalelse.</p>	
<p><i>Statens vegvesen 09.10.18:</i></p> <p>1. Statens vegvesen har ingen merknader til varsel om planoppstart.</p>	<p>1. Ok, ingen merknader.</p>

Vurdering:

Byggeplanene

Området har fra før en blanding av kontor, forretning, næring, fiskeri, samferdsel. Planen er en videreføring av dette. Regulerte liggekai på planlagte molo i gjeldende plan skal flyttes til eksisterende molo innfor planområde. Dette medfører reduserte inngrep i sjø.

Innkommne merknader

Vurdering av de enkelte innkommne uttalelsene fremgår av kommentarer over. Omfanget er beskjedent, og merknadene bør kunne innarbeides i planforslaget uten større problemer.

Infrastruktur

Kommunal veg i området ved fiskerihavna er ikke endret fra vedtatt plan.

Offentlig vegforbindelse, spesielt for gående og syklende via adkomstvei til fiskerihavna.

Ikke bygd adkomstvei til F/I er tatt ut av planen

Ikke bygd adkomstvei til gravlund er tatt ut av planen.

Ellers er adkomst fra Fv. 714 lik dagens situasjon.

Grønnstruktur

Areal i front av gravlund er satt av til grønnstruktur og parkering.

Sistien er tatt ut av planen. I sør erstattet med adkomstvei til naust.

Konsekvensutredning

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

§ 6, bokstav b) og vedlegg I pkt. 8b: Nyetablering av farleder, havner og havneanlegg, der skip på over 1 350 tonn kan seile og anløpe.

Det er kommunens vurdering at tiltaket ikke omfattes av ovennevnte paragraf fordi tiltaket ikke er en nyetablering av havneanlegg, men en optimalisering av havneanlegg som er vedtatt i gjeldende reguleringsplan.

§ 8, bokstav a) og vedlegg II pkt. 10e - iii: Bygging av havner og havneanlegg, herunder fiskehavner og offshorerelaterte havner

Det er kommunens vurdering at tiltaket ikke omfattes av ovennevnte paragraf fordi tiltaket omfattes av vedtatt reguleringsplan og at optimaliseringen av kaianlegget ikke har vesentlige nye virkninger for miljø eller samfunn ihht. § 10.

Egenskaper ved planen:

Planområdet er uendret og tiltaket (kai) optimaliseres noe nordover i forhold til vedtatt plan.

Dette resulterer i at utfylling til molo ikke gjennomføres. Kai etableres med peler og reduserer således tiltak i sjø i forhold til vedtatt plan.

Avfallsproduksjon og risiko for alvorlige ulykker er uendret i nytt planforslag.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene

Ny lokalisering er en tilpassing som vil konsentrere havneområdet. Støyforhold vil av denne grunn kunne bli reduserte. Påvirkning på omgivelsene vil ellers bli reduserte som et resultat av at molo og småbåthavn tas ut av planen.

Kystverket har gitt innspill på at planen omfattes av forskriften på grunn av etablering av kai. De mener det er tilstrekkelig at planforslagets konsekvenser vurderes ihht. referat fra oppstartmøtet. Konsekvenser er beskrevet i planbeskrivelsen.

Naturmangfoldsloven

Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Tiltaksområdet rundt areal for ny kai er vurdert ut fra foreliggende data i Naturbasen og undervannsfilm tatt av dykker ifm. undersøkelser av grunnen. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig jfr. nml § 8.

Tiltaket vurderes til å ha ubetydelig konsekvens for naturmangfoldet, og tiltaket vil ikke være til vesentlig skade for naturmangfoldet jfr. bevaringsmålene i § 4 for naturtyper, økologiske prosesser og funksjoner og § 5 arter i naturmangfoldloven.

Anleggsfasen

Måsøyval AS har to akvakulturlokaliteter i nærheten av kaiområdet, en ved Lamøya 650 m unna og en sør for Bukkholmen, 1650 m unna. De planlegger å være ferdig slaktet i uke 40/19.

Sedimenttransport og vibrasjoner vil kunne påvirke fisken i merdene. Ved peling virvles det opp relativt lite sedimenter og dette anses derfor ikke å være et problem for akvakulturlokalitetene.

Peligen vil medføre vibrasjoner som transporteres i vann. Det finnes lite erfaringsmateriale på hvilken tålegrense oppdrettslaksen har ift.vibrasjoner, men man vet at fisken er sårbar ift. dette.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å avklare om tiltaket kan bygges mens oppdrettsfisken er i sjøen. Det skal gjøres videre utredninger for å se om dette medfører konsekvenser for akvakulturlokalitetene i område, i henhold til bestemmelse § 10.b.

Avbøtende tiltak:

Boring av peler i stedet for at de slås ned. Dette vil være et fordyrende tiltak.

Samlet vurdering:

Planforslaget antas å være lite kontroversielt. Flytting av kai konsentrerer havnetiltaket og beslaglegger mindre areal. Adkomstløsning er løst i vedtatt plan.

Det er imidlertid usikkerhet mht. peling i anleggsfasen og hvilken påvirkning vibrasjoner vil kunne ha for oppdrettslokalitetene ved Lamøya og Bukkholmen. Reguleringsplanens bestemmelser krever at det foreligger et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for hensynet til oppdrettsfisken før igangsettingstillatelse gis.

Utover dette er det ingen interessemotsetninger knyttet til planforslaget. For Frøya/Hitra pinsemenighet vil det tas en avklaring om kompensasjon ved opparbeidelse av vei.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Siholmen-Myratangen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn

Forhold til overordna planverk:

Planområde består av dagens reguleringsplan for Siholmen Myratangen (planid. 1620200804) vedtatt 05.11.2004 og Kommunedelplan for Sistranda (planid. 1620201508).

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.05.2011, med tilhørende bestemmelser.

Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 18.06.2015

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget tilrettelegger for tiltak som kan medføre utgifter for kommunen. Ansvarsforhold tilknyttet drift og opparbeidning av ulike funksjoner og felles områder avklares med Trondheim Havn.