

FRØYA KOMMUNE

Samlet saksframstilling		
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: L13	Arkivsaksnr: 19/877 Gradering:

Behandling:		
50/20	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester	27.05.2020

SAMLET SAKSFREMSTILLING - REGULERINGSPLAN FOR ØVRE MIDTSIAN GNR. 21 BNR. 245 M.FL PLANID 5014201903

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester den 27.05.2020 sak 50/20

Behandling:

Vedtak:

1. Planutvalget 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.

Enstemmig.

Innstilling:

1. Planutvalget 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.

Utredning:

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 19.12.2019
2. Planbestemmelser, datert 19.12.2019
3. Plankart, målestokk 1:1000, datert 23.03.2020
4. Vedlegg: Sol/skyggediagram
5. Vedlegg: A10-1 Situasjonsplan
6. Vedlegg: A10-2 Situasjonsplan
7. Vedlegg: Illustrasjoner
8. Vedlegg: Høringsuttaleleser – samlet
9. ROS-Analyse

Saksopplysninger:

Planforslaget

Planforslaget er utarbeidet av On Arkitekter og Ingeniører AS på vegne av Skagan Utvikling AS. Planforslaget ble mottatt 23.12.2019 og en ny versjon av plankartet ble mottatt 23.03.2020.

Hensikt med regulering

Hensikten mer regulering er å tilrettelegge for boligutbygging med tilhørende infrastruktur i området Midtsian på Sistranda.

Eiendomsforhold

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver
21/245	Skagan AS
21/35	
21/261	
21/35	Ervik Turid, Gjelseth Marit, Hammer Tove
21/108	Ansgar Antonsen
21/28	Inger Marie Midtsian
21/149	Frøya Kommune

Beliggenhet, eksisterende forhold

Området består boligbebyggelse med nærhet til offentlig servicekontor, handelssted, skole og barnehage. Det er i tillegg kort vei til tur- og rekreasjonsområder og til fritidsaktiviteter.

Forhold til overordnede planer

Området er i kommunedelplanen for Sistranda (1620201508) avsatt til boligbebyggelse, og planforslaget er i tråd med overordnet plangrunnlag.

Gjeldende reguleringsplan(er)

Det foreligger ingen vedtatt reguleringsplan innenfor planområdet. Planen vil grense til reguleringsplanene Midtsian (planid: 1620201602) vedtatt 22.03.2018 og Sistranda, sentrum sør (planid: 1620200705) vedtatt 25.09.2007.

Planprosessen

Oppstartsmøte mellom kommunen og forslagstiller/utbygger ble avholdt 03.05.2019. Planen ble varslet oppstart den 07.06.2019 i lokalavisen Hitra-Frøya, og samtidig lagt ut på kommunens hjemmesider. Naboer og sektormyndigheter ble tilskrevet med brev og e-post den 04.06.2019 med høringsfrist satt til den 05.07.2019.

Innkommne merknader i tabellen under, med kommentar fra forslagstiller/utbygger:

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Forslagstillers kommentar
NVE	14.06.19	NVE viser til at «NVE Atlas» viser at planområdet delvis er beliggende på havavsetninger og at geoteknikk skal avklares gjennom det videre arbeidet.	Fulgt opp, vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen.
Trøndelag fylkeskommune	28.06.19	Vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner. Det vises til den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.	Ivaretatt gjennom bestemmelser
Fylkesmannen i Trøndelag	27.06.19	Viser til at dette er sentrumsnære arealer, og legger til grunn at arealene	Planforslaget legger opp til høy utnytting. Andre

		<p>gis en høg utnytting. For å sikre dette må reguleringsbestemmelsene også fastsette et minimum utnytting som sikrer høg utnytting, gjerne i form av minimum antall boenheter innenfor området eller pr. dekar.</p> <p>Påpeker videre at ivaretagelse av klima, støyhensyn, naturmangfold, landskap og friluftsinnteresser skal være sentrale tema. Viser videre til kravene til fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge.</p> <p>Det bør stilles krav om at det er utarbeidet en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.</p> <p>ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan.</p>	<p>forhold som påpekes er vurdert og beskrevet gjennom planbeskrivelsen, og aktuelle forhold er hensyntatt gjennom bestemmelsene.</p> <p>Det er utarbeidet en ROSanalyse som er fulgt opp gjennom det videre planarbeidet.</p>
HAMOS forvaltning IKS	19.06.19	<p>Viser til at adkomst for renovasjonsbil må ivaretas. Vegbredde på 3,5 meter og snuplass for stor bil eller gjennomkjøringsmulighet. anbefaler at man anlegger felles hentepunkt der det er tettbebygd og at det kan brukes bunnthømte løsninger både over jord og nedgravd.</p>	<p>Vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen.</p>
Statens Vegvesen	12.06.19	<p>Statens vegvesen har ingen merknader</p>	
Ansgar Antonsen nabo gnr 21 bnr 108	03.07.19	<p>Viser til at adkomst vil ligge knapt 3 meter fra hans husvegg og beskjære gårdsplassen. Mener videre at det er ødeleggende for bomiljøet med bl.a. støy og trafiksikkerhet. Ber om at adkomst for gnr 2 bnr 248 blir lagt til Nedre Midtsian vei.</p>	<p>Gnr 21 bnr 261 fikk i 2017 tinglyst veirett over gnr 21 bnr 108. Det legges opp til en plan der trafikken kan deles mellom Nedre Midtsian og Mellomveien.</p>
Asgeir Hustad, nabo 21 bnr 284	30.06.19	<p>Mener blant annet at det er for mangelfull informasjon til å kunne gi en spesifikk og utfyllende tilbakemelding og må nødvendigvis bli av generell karakter. Viser til at en fortetting vil gi økt trafikkmengde og at en må hensynta beboerne i Øvergården Bofelleskap. Mener at adkomst fra Mellomveien ikke er juridisk gjennomførbart. Mener at naturlig adkomst vil være direkte fra Nedre Midtsian vei.</p>	<p>Da dette var et varsel om oppstart av reguleringsplan, har det ikke vært mulig å gi mer detaljert opplysninger. Planforslag forholder seg til kommunedelplanen og mange av innspillene er derfor ikke relevante for denne planprosessen. Forholdene rundt trafiksikkerhet og adkomstveier er vurdert gjennom planbeskrivelsen og er i nødvendig grad fulgt opp i bestemmelser og plankart. Se også</p>

			kommentarer over.
Britt Marie Hustad, nabo gnr 21 bnr 283	05.07.19	Skriver at håndtering av trafikk og tilkomst til planlagte planområde og delområder må beskrives. Ber om at dagens veiføringer i området opprettholdes og at dagens veier ikke er bygget for økt trafikk. Ønsker ikke at delområdet mot vest får tilkomst via Øvre Midtsian. Mener det er mer naturlig med adkomst fra Øverveien. Når det gjelder delområde mot øst, så er det naturlig at dette område får adkomst til/fra Nedre Midtsian. Dette vil gi kort avstand til butikksenter og rv. 714 og ryddige forhold for bil og gående.	Planområdet ligger sentralt til på Sistranda. Det er derfor krav om høy grad av utnytting. Høy utnytting vil medføre endringer av etablerte bomiljø bl.a. med tanke på trafikk. Aktuelle veier i området er regulert inn med større bredde samt bedre utforming av kryssløsninger. Se for øvrig kommentarer over.
Gunnar Øien, nabo gnr 21/248	14.06.19	Ønsker å få regulert inn en veitrase fra tomt gnr 21 bnr 245 til eiendommen gnr 21 bnr 248.	Ikke fulgt opp da dette vil medføre en betydelig utvidelse av planområdet.
Hans Rabben, nabo gnr 21 bnr 99	02.07.19	Mener at adkomst fra Mellomveien på eiendommen gnr 21 bnr 99 må inntegnes i sin helhet på gnr 21 bnr 108. Mener eier av gnr 21 bnr 303 bør involveres i prosessen for å søke en bedre adkomstløsning til delområdet mot øst.	Vi kan ikke se at det er behov for å ta inn eiendommen gnr 21 bnr 303 for å gi en bedre adkomst. Planen legger opp til at adkomst fra Mellomveien legges i sin helhet på gnr 21 bnr 108.

Vurdering:**Byggeplanene**

Planområdet ligger like ved kommunesenteret Sistranda på Frøya, med gangavstand til skole, butikker og tjenester samt turterreng og sjørelaterte aktiviteter. Planområdet er hovedsakelig ubebygget, og består av to ulike delområder. Nærområdet består av tett boligbebyggelse, med både eneboliger, leiligheter og rekkehus.

Formålet med planen er å legge til rette for boligbygging i form av fortetting i eksisterende boligområde. Da området ligger svært sentralt, forutsetter dette høy utnyttelsesgrad.

Hele planområdet ligger inne som boligformål i kommuneplanens arealdel, og det anses derfor som et ønske fra Frøya kommune, at det etableres ny boligbebyggelse her.

Planområdet omfatter 3,6 daa. Tabellen under viser arealformål og omfang:

Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg	
Konsentrert boligbebyggelse (BSK1) (BSK2)	2,8 daa
Boligbebyggelse	0,1 daa
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg felles (f_SFK)	0,5 daa
Veg	0,1 daa
Annen veggrunn/grøntareal	0,1 daa
TOTALT	3,6 daa

Virksomheter av plan**Grunnforhold og vegetasjon**

Det fremgår av planbeskrivelsen at berggrunnen i området består av granitt. Videre står det at løsmassene i hovedsak består av et sammenhengende dekke av marine strandavsetninger bestående av sand, stein og grus. Det er også innslag av tynt humusdekke. Berggrunn og løsmasser indikerer i utgangspunktet at området er stabilt og ellers godt egnet for bygging av boliger. Da området er påvirket av marine strandavsetninger, bør en derimot gjøre ekstra vurderinger opp mot stabilitet. All eksisterende bebyggelse i dette område ligger på denne type grunn. Det er ikke kjent at det er påvist ustabil grunn ved bygging i dette området og det er ikke kjent at området er plaget med setnings-skader eller lignende. Ut fra overnevnte vurderes det som at grunnforholdene med stor sannsynlighet er egnet for boligbygging, og at kunnskapsgrunnlaget er godt nok for godkjenning av reguleringsplan.

Det er innenfor planens avgrensning områder registret med høy aktsomhet for radon. Forslagstiller skriver at forhold rundt radon bli ivaretatt gjennom kravene til TEK17 i byggesaken. Kommunaldirektøren mener dette er tilstrekkelig.

Biologisk mangfold og naturmiljø:

Ifølge Miljødirektoratets naturbasekart og Artsdatabankens registre er det ikke registrert noen viktige naturtyper eller sårbare arter av forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Område BKS2 består i hovedsak av en hogstflate hvor det tidligere har vokst tett barskog. Område BKS1 preges av menneskelig aktivitet, og fremstår som hage og skrotemark med noen våtere partier. Under befaring den 16 mai 2019, ble det ikke observert arter eller naturtyper av forvaltningsinteresse.

Forslagstiller anfører at sannsynligheten for å finne arter eller naturtyper av forvaltningsinteresse vurderes ut fra overnevnte som liten og kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok sett opp mot planens omfang, og kommunedirektøren stiller seg bak denne vurderingen.

Friluftsliv folkehelse og grønnstruktur:

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ikke kommer i konflikt med allmenne friluftsinnteresser. Boligområdene i planforslaget ligger sentralt plassert med tanke på tur- og rekreasjonsområder, da det er kort vei til både strandsonen og steinalderstien med flere turmuligheter.

Kulturminner:

Det er ikke registrert kulturminner av eldre dato innenfor planområdet. Trøndelag fylkeskommune, vurderer at det ikke er behov for utgravninger eller andre undersøkelser i planområdet.

Støy og støv:

Når det gjelder aktuelle støykilder innenfor planområdet så er det i all hovedsak veitrafikk som utgjør potensiell støykilde. Trafikkmengde og fartsgrense er avgjørende for hvor stor støybelastningen er. Område BKS1 vurderer ikke til å være støyutsatt for veitrafikk. Dette området ligger godt skjermet mot Mellomveien. Veien Nedre Midtsian er en blindvei og er adkomst til et begrenset antall boliger. Når det gjelder området BKS2 så ligger dette området i direkte tilknytning til Øverveien. Øverveien er en blindvei som i hovedsak benyttes som internvei og har lav fartsgrense. Det er ikke sannsynlig at bebyggelse og uteoppholdsareal her vil overstige kravene i retningslinjene for støy (T-1442/2016). I planbestemmelsene er det allikevel inntatt bestemmelser om at støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

Teknisk infrastruktur:

Vann og avløp: Det vurderes at det er tilstrekkelig kapasitet for vann i dette området. Når det gjelder kapasiteten på avløp er dette noe som det må gjøres nærmere undersøkelser og vurderinger på før man godkjenner planen, da kapasiteten på kommunens avløpsnett i området er sprengt. Kommunedirektøren

ber om at forslagstiller tar kontakt med kommunens VA-avdeling for å finne en løsning slik at det er akseptabel kapasitet når utbyggingen starter.

Adkomstvei: Det er i planforslaget tre adkomster til planområdet. To for området BSK2 og en BSK1. For området BSK2 der adkomsten knytter seg til Mellomveien ber kommunedirektøren om at forslagstiller benytter seg av en adkomst for å minske risikoen for sammenstøt mellom myke og harde trafikanter på Mellomveien. Dette begrunnes med at man ser det som uheldig at det vil bli større belastning ved to avkjørsler der avstanden kun er 35 meter. Det foreslås at man benytter seg av avkjørselen til Nedre Midtsian og at denne utbedres for den økte trafikkbelastningen.

Barn og unges interesser:

Det er vurdert at barn og unges interesser ikke blir berørt i denne saken.

Kriminalitetsforebygging:

Planforslaget er utformet slik at man i størst mulig grad unngår dødsoner. Forslagstiller har også satt fokus på åpne områder, gode siktlinjer og god belysning på ute- og gangsområdene.

Sosial infrastruktur:

Planområdet ligger sentralt til på Frøya, med kort avstand til de fleste servicefunksjoner som er lokalisert i sentrum på Sistranda. Her ligger blant annet grunnskole, barnehage og videregående skole. Her finnes også et kulturhus med kultursal, kinosal og opplevelsessenter. Her er også et godt utbygd tilbud innenfor idrett.

Befolkningsveksten på Frøya har vært stor de senere årene og Sistranda skole har ikke hatt stor nok kapasitet til å ta imot forventet elevtallsøkning. Frøya kommune har derimot tatt i bruk de gamle lokalene til Frøya videregående skole og skal benytte disse til grunnskole. På den måten økes kapasiteten.

Et vanlig estimat ved utbygging er å regne 2,6 beboere pr. enhet. Hvis en tar utgangspunkt i at det bygges 14 nye boenheter innenfor planområdet, kan dette tilføre ca 36 nye beboere. Da planområdet har en noe begrenset utstrekning, vurderes påvirkningen av demografiske forhold som begrenset. De fleste bygninger i nærområdet er eneboliger. Oppføring av ny bebyggelse med leiligheter vil derfor kunne bidra til en mer variert befolkningsstruktur i her.

Visuelle konselvenser:

Fortetting vil alltid medføre en viss endring av etablerte bomiljø. For å tilpasse seg tilgrensende bebyggelse legges det ikke opp til å bygge med mer enn to etasjer. I illustrasjonsplan har en forsøkt å trekke de største bygningene så langt unna eksisterende bebyggelse som mulig. Det er utarbeidet en egen sol/skygge-analyse som viser mulige nærvirkninger av planen.

Det vurderes at de største virkningene vil bli for naboene rundt BSK2, da det i dette området er mer eneboliger enn ved BSK1. Kommunedirektøren mener at man må forvente at det kommer utbygging av mer konsentrert karakter i disse områdene av sentrum, da dette er områder som man ønsker å fortette. Det er også forventet at man i fremtiden vil se mer av utbygging av en slik karakter i sentrum, der bebyggelsen er på to etasjer eller mer.

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).

Loven 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.

Det er gjort et søk i aktuelle databaser for å finne eksisterende kunnskap og registreringer med tanke på naturmangfold. Ifølge Miljødirektoratets naturbasekart og Artsdatabankens registre er det ikke registrert noen viktige naturtyper eller sårbare arter av forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Område BKS2 består i hovedsak av en hogstflate hvor det tidligere har vokst tett barskog. Område BKS1 preges av menneskelig aktivitet, og fremstår som hage og skrotemark med noen våtere partier. Under befaringsden 16. mai 2019, ble det ikke observert arter eller naturtyper av forvaltningsinteresse.

Sannsynligheten for å finne arter eller naturtyper av forvaltningsinteresse vurderes ut fra overnevnte som liten og kunnskapsgrunlaget vurderes som godt nok sett opp mot planens omfang.

Samlet vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er godt gjennomarbeidet, og at det tar hensyn til kommunale og nasjonale retningslinjer. Ut fra tilbakemeldinger etter varsel om oppstart av planarbeid må man forvente at det vil komme merknader på byggenes høyde og omfang når planen legges ut til høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren understreker at planforslaget er i tråd med kommunedelplanen for Sistranda med tanke på utforming og byggehøyder, og følger opp kommunens intensjon om fortetting og høy utnyttelsesgrad i sentrum.

Videre er kommunedirektøren ikke overbevist om at adkomstløsningen i planforslaget er det beste, sett fra en trafiksikkerhetsmessig syn. Det er ikke å anbefale at man bruker begge avgjørelsene ned til Mellomveien som valgt løsning. Avstanden mellom kryssene vil bli på knappe 35 meter, og det vurderes at dette kan være med på å skape ett mer uoversiktlig trafikkbilde med større risiko for uhell. Kommunaldirektøren anmoder forslagstiller om at man vurderer å bruke en adkomst for BSK2, i stedet for to.

Det er videre vurdert at tiltaket ikke kommer i konflikt med andre hensyn.

Kommunedirektøren tilrår at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker.