

FRØYA KOMMUNE

KOMMUNALT BRUKERRÅD		Saksliste
Møtested: Møterom A	Møtedato: 01.04.2019	Kl. 10:00

Møteinnkalling

Medlemmene innkalles herved til overnevnte møte. Forfall må straks meldes til informasjonen, Tlf 72 46 32 00 eller til postmottak@froya.kommune.no
Varamedlemmer møter etter nærmere beskjed.

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
6/19	19/806 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 26.02.19
7/19	19/807 EVALUERING POLITISK ORGANISERING
8/19	19/805 HØRING - REGULERINGSPLAN RÅDHUSTOPPEN - GNR 21 BNR 378 - 385

Sistranda, 22.03.19

Heidi Taraldsen
Leder

Veronica Furuvik
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende steder:

www.froya.kommune.no.

FRØYA KOMMUNE

Kommunalt Brukerråd		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
01.04.2019	19/806	6/19
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Veronica Furuvik	033	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
6/19	Kommunalt Brukerråd	01.04.2019

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 26.02.19

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 26.02.19 godkjennes som fremlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 26.02.19.

FRØYA KOMMUNE

Kommunalt Brukerråd		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
01.04.2019	19/807	7/19
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Roger Antonsen	C83 &20	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
7/19	Kommunalt Brukerråd	01.04.2019

EVALUERING POLITISK ORGANISERING

Forslag til vedtak:

Se vedlegg.

Vedlegg:

- Politisk styring – med SWOT analyse
- Referat 01 – 17.desember 2018
- Referat 02 – 05 februar 2019

FRØYA KOMMUNE

Kommunalt Brukerråd		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
01.04.2019	19/805	8/19
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Veronica Furuvik	033	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
8/19	Kommunalt Brukerråd	01.04.2019

HØRING - REGULERINGSPLAN RÅDHUSTOPPEN - GNR 21 BNR 378 - 385

Forslag til vedtak:

Kommunalt Brukerråds uttalelse:

Vedlegg:

Plandokumentet kan sees på:

www.froya.kommune.no/tjenester/politikk/kunngjoringer/

Samlet vedlegg.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Veronica Furuviik
Arkivsaksnr.: 19/806

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Kommunalt Brukerråd

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 26.02.19

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 26.02.19 godkjennes som fremlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 26.02.19.

FRØYA KOMMUNE

MØTEPROTOKOLL

Kommunalt Brukerråd:

Møtested:	Møtedato:	Møtetid:	Av utvalgets medlemmer møtte
Møterom A	26.02.2019	10:00 – 12:40	5 av 5
Fra og med sak:	1/19		
Til og med sak:	5/19		

Faste representanter i Kommunalt Brukerråd i perioden 2015 - 2019

Medlemmer:	Varamedlemmer i rekkefølge:
Heidi Taraldsen, leder	Randi Foss Fjærli
Ivar Martin Johansen, nestleder	Rigmor Mathisen
Ole Håkon Karlsen	Edmund Holm
Hallgeir Sandvik	Kirsten R. Antonsen
Marry Greiff	Cathrine Garder Overn

Faste representanter med forfall:

Hallgeir Sandvik		
------------------	--	--

Vararepresentanter som møtte:

Cathrine Garder Overn		
-----------------------	--	--

Merknader:

1. Innkalling til møte med saksliste ble enstemmig godkjent.
2. Det orienteres for sak 4/19 og 5/19 før sak 1/19 behandles.

Underskrift:


Heidi Taraldsen
Leder


Cathrine Garder Overn
Protokollunderskriver


Veronica Furuviik
Sekretær

HOVEDUTSKRIFT

Utvalg: Kommunalt Brukerråd
Møtedato: 26.02.2019

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
1/19	19/467 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 28.11.18
2/19	19/469 HØRING PLAN OG DESIGNKONKURRANSE FRØYA HELSE- OG OMSORGSSENTER
3/19	19/455 1. GANGS HØRING - KOMMUNEPLANENES AREALDEL - BRUKERRÅD
4/19	19/468 MØTEPLAN 1. HALVÅR 2019 - KOMMUNALT BRUKERRÅD
5/19	18/3197 ORIENTERING

1/19

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 28.11.18

Vedtak:

Protokoll fra møte 28.11.18 godkjennes som fremlagt.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 28.11.18 godkjennes som fremlagt.

2/19

HØRING PLAN OG DESIGNKONKURRANSE FRØYA HELSE- OG OMSORGSSENTER

Vedtak:

Juryens kåring av vinner (e) i plan- og design konkurransen for Frøya helse- og omsorgssenter godkjennes.

1. Hjerterom – Link Arkitektur AS

2. Frøyahagene – Arkitema Architects AS

De kostnadmessige forhold / vurderinger behandles politisk i neste fase- etter at det er foretatt forhandlinger med tilbyderne.

Brukerrådet tar plan og design konkurransen for Frøya helse og omsorgssenter til orientering som framlag.

Brukerrådet forventer å få videre informasjon når prosjektet er nærmere utformet.

Enstemmig.

Kommunalt Brukerråds behandling i møte 26.02.19:

Tillegg til forslag til vedtak:

Brukerrådet tar plan og design konkurransen for Frøya helse og omsorgssenter til orientering som framlag. Brukerrådet forventer å få videre informasjon når prosjektet er nærmere utformet.

Forslag til vedtak:

Juryens kåring av vinner (e) i plan- og design konkurransen for Frøya helse- og omsorgssenter godkjennes.

1. Hjerterom – Link Arkitektur AS

2. Frøyahagene – Arkitema Architects AS

De kostnadmessige forhold / vurderinger behandles politisk i neste fase- etter at det er foretatt forhandlinger med tilbyderne.

3/19

1. GANGS HØRING - KOMMUNEPLANENES AREALDEL - BRUKERRÅD

Vedtak:

Kommunalt brukerråd i Frøya kommune tar planforslag for kommuneplanens arealdel 2018-2030 til 1. gangs høring og offentlig ettersyn, til orientering.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Kommunalt brukerråd i Frøya kommune tar planforslag for kommuneplanens arealdel 2018-2030 til 1. gangs høring og offentlig ettersyn, til orientering.

4/19

MØTEPLAN 1. HALVÅR 2019 - KOMMUNALT BRUKERRÅD

Vedtak:

Utvalg	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni
KBR					13.05.19	

Enstemmig.

Kommunalt Brukerråds behandling i møte 26.02.19:

Utvalg	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni
KBR					13.05.19	

Forslag til vedtak:

Utvalg	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni
KBR						

5/19

ORIENTERING

Avklaring rundt serverings- og sjenkebevillinger og universell utforming på bygg hvor det drives virksomhet åpent for allmennheten.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Roger Antonsen
Arkivsaksnr.: 19/807

Arkiv: C83 &20

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Kommunalt Brukerråd

EVALUERING POLITISK ORGANISERING

Forslag til vedtak:

Se vedlegg.

Vedlegg:

- Politisk styring – med SWOT analyse
- Referat 01 – 17.desember 2018
- Referat 02 – 05 februar 2019



NOTAT

Oppgave med SWOT-analyse		Notatnr 3/19
DATO: 18. mars 2019	Distribueres til: FSK, HDF, HFF og Brukerrådet	
Avsender: Rådmann		

KST vedtok i vedtak 175/18 å utrede mulig ny politisk organisering i Frøya kommune. Det ble videre opprettes en arbeidsgruppe ledet av ordfører og partienes gruppeledere. Rådmannen tiltrer gruppen og har talerett, samt at administrasjonen bistår arbeidsgruppen med sekretærbistand. Prosessen ledet av Jan Alm Knutsen.

Følgende mandat er gitt av KST:

- Administrasjonen i samarbeid med ordfører utformer forslag til mulig ny politisk organisering som behandles i formannskapet og som innstiller til kommunestyret.

Det er gjennomført to arbeidsgruppemøter hvor blant annet følgende er diskutert:

1. Klargjøring av mandat for politisk organisering med gjennomgang av roller i forhold til:
 - Ombudsrollen
 - Arbeidsgiverrollen
 - Styringsrollen
 - Utviklerrollen
2. Belyse alternative modeller for politisk organisering.
3. Hvordan skape politisk engasjement og involvering.

I det videre arbeid ønsker arbeidsgruppen å utfordre HFF, HFD og FSK med følgende spørsmål:

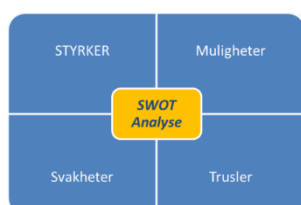
- Belys dagens politiske organisering – svakheter, styrker, muligheter og trusler, samt komme med forslag til eventuell ny fremtidig organisering.

Tilbakemelding snarest og senest uke 13.

Oppgaven løses som en SWOT-analyse.

SWOT-analysen er en strategisk analysemetode som benyttes for å identifisere styrker, svakheter, muligheter og trusler for det tema man ønsker å belyse – i dette tilfelle dagens politiske organisering.

SWOT-analysen kan bidra til dialog og kunnskapsbygging omkring arbeidet med å finne den ideelle politiske organiseringsform for Frøya kommune.



Styrker: Hva er bra, positivt eller verdifullt med dagens politiske organisering?

Svakheter: Hva er mindre bra, negativt eller mangelfullt med dagens organisering?

Muligheter: Hvilke alternative muligheter finnes av politisk organisering – se referatene fra arbeidsgruppen? Hvilke positive konsekvenser kan oppnås ved utnyttelse av styrker?

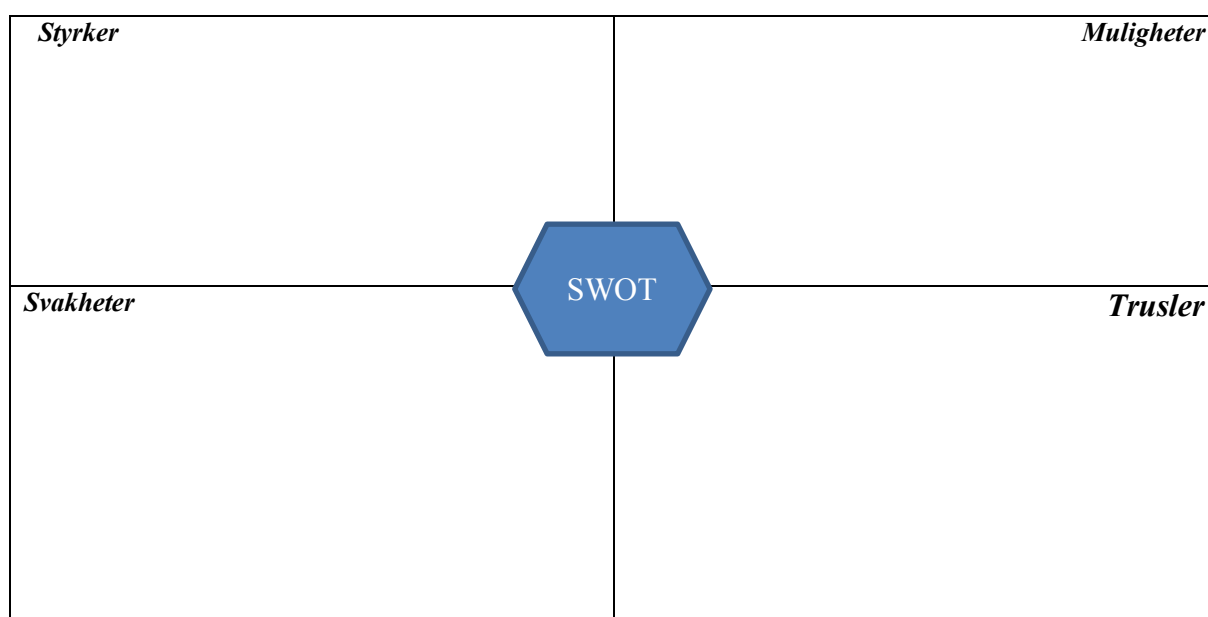
Trusler: Hvilke potensielle farer finnes? Hvilke negative konsekvenser kan komme om svakheter vedvarer?

Oppgaven løses som IGP:

10 min **I**ndividuelt, 20 min **G**ruppe og 15 min hver gruppe i **P**lenum. (En i gruppa presenterer gruppas svar).

Interne faktorer

Eksterne faktorer

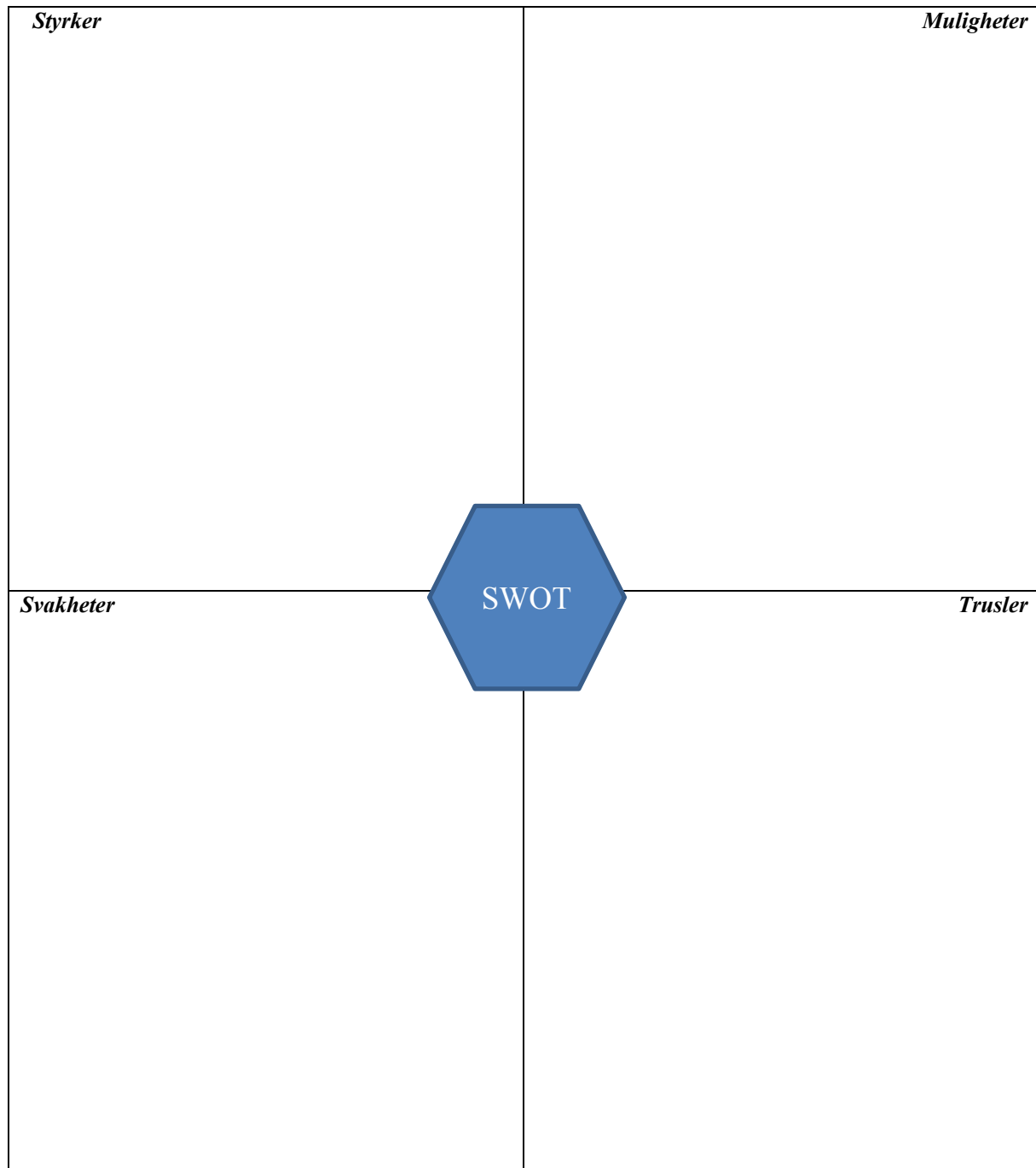


Oppgaven løses som IGP:

10 min I Individuelt, 20 min G Gruppe og 15 min hver gruppe i P Plenum. (En i gruppa presenterer gruppas svar).

Interne faktorer

Eksterne faktorer





FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

Navn på organet som har hatt møte: Politisk organisering		Møte nr. 1/2018
Møtedato: 17.12.2018	Deltakere: Berit Flåmo (Ap), Knut-Arne Strømøy (SP), Aleksander Søreng (Frp), Ola Vie (SV), Arvid Hammernes (V), Beathe S. Meland (rådmann), Roger Antonsen (kommunalsjef) og Jan Alm Knutsen (prosessveileder)	
Tid: 12.00-1430	Forfall:	
Sted: KST		
Møteleder: JAK		
Referent: Roger A.		

Tema	Oppfølging
Arbeidsgruppemøte 1 hadde som tema: 1. Klargjøring av mandat for politisk organisering med gjennomgang av roller i forhold til: • Ombudsrollen • Arbeidsgiverrollen • Styringsrollen • Utviklerrollen 2. Belyse alternative modeller for politisk organisering. 3. Hvordan skape politisk engasjement og involvering.	
Framdriftsplan: • Vedtak før sommeren, med effektivering i ny kommunestyreperiode fra oktober 2019.	



Innledende refleksjon av Jan AK.

All erfaring tilsier at kommunestyrene over tid er blitt et vedtaksorgan - politikken er blitt borte.

Dagens situasjon er at mange av beslutningsområdene er delegert til administrasjonen - på mange måter sitter administrasjonen med «bukta og begge endene».

Måle med en ny organisering må være at de folkevalgte føler en reel politisk innflytelse og vedtaksmyndighet og med det i større grad premissleverandører for beslutningene.

Et eksempel er debattene vedr skolestruktur. Som oftest er det administrasjonen som utreder og legger føringer og premisser for saken.

Den innledende debatten må først i KST hvor det gis føringer og premisser før sakens utredes av administrasjonen.

Et annet tema som bør reflekteres rundt er hvordan få en god balanse mellom de folkevalgte hva gjelder kjønn og alderssammensetning.

Hvordan engasjere i større grad ungdom og kvinner?

Det er 4 måter å strukturere den politiske organiseringen i en kommune på:

1. Hovedutvalgsmodellen
2. Komitemodellen
3. AD-hoc modellen
4. Parlamentarismen

1. Hovedutvalgsmodellen

Som dagens organisering med Hovedutvalg - forvaltning (HFF) og Hovedutvalg - drift (HFD).

Det er relativt få saker til spesielt HFD og for mange dispensasjonssaker til HFF.



Utfordringen er at Hovedutvalgsmodellen og 2. nivå modellen administrativ henger ikke sammen. 2. Komite modellen Oftest med ansvar for ett rammeområde. Der debatteres temaene og politikerne «lager» saken selv med sekretærfunksjon fra administrasjon. Med andre ord fokus på det politiske verkstedet. Utfordringene kan være at den politiske kommunikasjonene skjer muntlig og det kreves dermed en god sekretærfunksjon. Hvordan bør saker fra de sårbare fagområdene som for eksempel PPT, barnevern, utfordrende byggesaker mm tilnærme seg det politiske/behandles politisk? Hva er konsekvensene av vedtak knyttet til disse? 3. AD-hoc modellen Ref - Jan AK erfaring fra Oslo Sakene kom fortløpende for eksempel via en forslagskasse - alle partiene kunne komme med forslag. En arbeidsgruppe bestående av bearbeidet forslagene. De saker/ideer som gikk videre fikk forslagsgiver en oppmerksomhet. De saker/ideer som fikk avslag ble det gitt skriftlig svar på til forslagsgiver. 4. Parlamentarismen	
<i>Hvordan skap engasjement i varaordførerrollen?</i> Hva med at varaordføreren er leder i planutvalget?	
<i>Ymse & diverse som ble kommentert/diskutert var:</i> • KST må ikke være førstegangs drøfter i saker - men komiteene! • Et viktig prinsipp er at det aldri skal være delegert vedtak i prinsipielle saker. • FSK er kommunens planutvalg og skal være tydelig i denne rollen - ref HFF og alle dispensasjonssaker. • Temadebatter i stedet for orienteringer. • Viktig presisering er at Rådmannen ikke har - instruksjonsrett - ovenfor en politiker. • For mange rådmannsutvalg der politikerne ikke er med.	



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

Navn på organet som har hatt møte: Politisk organisering		Møte nr. 2/2019
Møtedato: 05.02.19	Deltakere: Berit Flåmo (Ap), Knut-Arne Strømøy (SP), Aleksander Søreng (Frp), Ola Vie (SV), Arvid Hammernes (V), Remi Strømskag (H), Kristin F. Strømskag (deler av møtet), Beathe S. Meland (rådmann), Roger Antonsen (kommunalsjef) og Jan Alm Knutsen (prosessveileder)	
Tid: 14.30 - 1600	Forfall:	
Sted: KST		
Møteleder: JAK		
NESTE MØTE: 1. april kl 1430 i KST-salen.		
Referent: Roger A.		

Tema	Oppfølging
Arbeidsgruppemøte 2 hadde som tema: - Oppsummering fra møte 1 - Status vedr behandling i de enkelte partiene. - Kun noen partier har behandlet saken. - Hvor er vi og hvor går vi i det videre løp - Hvordan få realistisk framdrift i prosessen	
Oppsummering fra arbeidsgruppemøte 1 av JAK: Oppsummering av roller i forhold til: • Ombudsrollen • Arbeidsgiverrollen • Styringsrollen • Utviklerrollen	



<u>Kommentarer til dagens hovedutvalgsmodell:</u> • Mange saker og med det vanskelig å forberede seg • Lite politikk • Det diskuteres mye, men tas få beslutninger <u>Diskusjon/refleksjon:</u> • Hva er alternativet til mange saker? • Gir man fra seg saken - i så fall hvem overtar saken? • Hva med folkevalgtrollen og utøvingen av denne • Hva er mest hensiktsmessig modell for politisk organisering i Frøya kommune? ○ JAKs kommentar - det er det vanskelig å gi anbefaling på. • Framtidig organisering både politisk og administrativt må være hensiktsmessig og formålstjenlig ut i fra kommunens primære oppgaver og tjenestetilbud. • Et viktig prinsipp i offentlig forvaltning er likhetsprinsippet!	
Tidligere hadde Frøya kommune hovedutvalg inndelt etter: 1. Teknisk? 2. Helse? 3. Oppvekst?	
<i>Formannskapets rolle i forhold til hovedutvalgene</i> • I dag en miks av saker og roller. • HFF gir dispensasjoner • FSK - planmyndighet og overprøves på mange måter av HFF ifb med dispensasjoner ○ Et eksempel er vindkraftsaken og dispensar i forhold til arealplan. • Utfordringen i dag er teknisk - spesielt forvaltning og planverket. Hva skal til for å få orden på dette området/fagfeltet? ○ Hva med å delegere til administrasjonen det regelstyrte?	
Har kommunen i dag tilstrekkelig kompetanse innenfor plan og forvaltning?	
Oppfølgingskalender av saker - i Good Reader er viktig - dvs at det lages et årshjul.	



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

HFD fungerer i dag som et orienteringsutvalg - litt karikert beskrevet: - vet alt om alt men ikke myndighet og penger - ei heller påvirkning av budsjettprosessen - kun høringsinstans.	
Administrasjon må bli flinkere til å utfordre politikerne både i dag, i morgen og tiden framover.	
Til neste arbeidsgruppemøte: - Det utarbeides et notat til hovedutvalgene og formannskapet. - Oppgaven er at HFF, HFD og FSK skal belyse dagens organisering - svakheter og styrker, samt komme med eventuelle forslag på ny fremtidig organisering.	

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Veronica Furuviik
Arkivsaksnr.: 19/805

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Kommunalt Brukerråd

HØRING - REGULERINGSPLAN RÅDHUSTOPPEN - GNR 21 BNR 378 - 385

Forslag til vedtak:

Kommunalt Brukerråds uttalelse:

Vedlegg:

Plandokumentet kan sees på:

www.froya.kommune.no/tjenester/politikk/kunngjoringer/

Samlet vedlegg.

FRØYA KOMMUNE

Frøya kommune

<i>Deres ref.</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Arkivsaksnr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Sted, dato</i>
18.02.2019	TIEL/1921	17/1406	PLAN 1620201703	Sistranda,

HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN REGULERINGSPLAN RÅDHUSTOPPEN GNR 21 BNR 278 – 385

Hovedutvalget for forvaltning vedtok i møte 14.02.2019, sak 20/19 å sende reguleringsplan for Rådhusstoppen (1620201703), med plankart, beskrivelse og bestemmelser datert 08.11.18, ut på offentlig høring og ettersyn i 6 uker. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

Framlagte planforslag for Rådhusstoppen (1620201703) innebærer bygging av et kombinert bolig- og forretningsbygg på tomte bak Stjernesenteret. Det nye bygget er planlagt med parkering og næringslokaler i sokkel, mens det over sokkeletasjen er planlagt to adskilte boligblokker, begge i 4 etasjer. Øverste etasje vil være inntrukket. Mellom og rundt blokkene er det satt av store arealer til lek og uteopphold. I tillegg skal noe areal brukes til gjesteparkering, sykkelparkering, renovasjonsanlegg mm.

Plandokumentene er vedlagt og kan sees på www.froya.kommune.no/tjenester/politikk/kunngjoringer/ og ved henvendelse i Frøya kommunes servicekontor.

Evt. merknader sendes innen fredag 05.april 2019 til:

postmottak@froya.kommune.no eller Frøya kommune, Pb. 152, 7260 Sistranda.

Med kopi til:

On Arkitekter og Ingeniører AS, Orkdalsveien 82, 7300 Orkanger.

Epost: post@on-as.no

Med hilsen

Frøya kommune

Rådmannen

FRØYA KOMMUNE

Samlet saksframstilling		
Saksbehandler:	Arkivkode:	Arkivsaksnr:
Tina Eltervåg	PLAN 1620201703	17/1406
		Gradering:

Behandling:		
20/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019
/	Hovedutvalg for forvaltning	
/	Kommunestyret	

SAMLET SAKSFREMSTILLING - REGULERINGSPLAN RÅDHUSTOPPEN - GNR 21 BNR 378 - 385

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 14.02.2019 sak 20/19

Behandling:

Vedtak:

1. Hovedutvalget for forvaltning fremmer saken og legger detaljreguleringsplan for Rådhusstoppen (1620201703) med planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert 08.11.18 ut til høring og offentlig ettersyn etter 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 Sistranda, sentrum sør (1620200705), vedtatt 25.09.07, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Rådhusstoppen (1620201703).
4. Følgende skal avklares før sluttbehandling:
 - a) Plankart skal detaljeres i større grad for å vise hvor bygningskropper skal oppføres, i henhold til skisser.
 - b) Avkjørsel ut mot Sørveien må utbedres for å sikre trafikk sikkerhet og gi et oversiktlig trafikkbilde for utrykningskjøretøy, kjørende og myke trafikanter til Kysthaven. Det må utføres konkrete utbedringstiltak eller vurderes om all trafikk til parkeringskjeller skal gå gjennom Rådhusgata.

Enstemmig.

Innstilling:

1. Hovedutvalget for forvaltning fremmer saken og legger detaljreguleringsplan for Rådhusstoppen (1620201703) med planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert 08.11.18 ut til høring og offentlig ettersyn etter 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 Sistranda, sentrum sør (1620200705), vedtatt 25.09.07, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Rådhusstoppen (1620201703).
4. Følgende skal avklares før sluttbehandling:
 - a) Plankart skal detaljeres i større grad for å vise hvor bygningskropper skal oppføres, i henhold til skisser.
 - b) Avkjørsel ut mot Sørveien må utbedres for å sikre trafiksikkerhet og gi et oversiktlig trafikkbilde for utrykningskjøretøy, kjørende og myke trafikanter til Kysthaven. Det må utføres konkrete utbedringstiltak eller vurderes om all trafikk til parkeringskjeller skal gå gjennom Rådhusgata.

Utredning:

Vedlegg:

1. Plankart, datert 08.11.18
2. Planbeskrivelse, datert 08.11.18
3. Planbestemmelser, datert 08.11.19
4. ROS- analyse, datert 08.11.18
5. Samlet sol- skygge analyse, datert 26.09.18
6. Illustrasjon sokkel
7. Situasjonsplan og terrengsnitt

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Oppstartsmøtereferat, datert 18.05.17
2. Planforslag, datert 27.06.18
3. Planforslag, datert 20.02.18

Saksopplysninger:

Utredning:

Framlagte planforslag for Rådhusstoppen (1620201703) innebærer bygging av et kombinert bolig- og forretningsbygg på tomte bak Stjernesenteret. Det nye bygget er planlagt med parkering og næringslokaler i sokkel, mens det over sokkeletasjen er planlagt to adskilte boligblokker, begge i 4 etasjer. Øverste etasje vil være inntrukket.

Mellom og rundt blokkene er det satt av store arealer til lek og uteopphold. I tillegg skal noe areal brukes til gjesteparkering, sykkelparkering, renovasjonsanlegg mm.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Rådhusstoppen er mottatt fra ON arkitekter og ingeniører AS, på vegne av Utvær AS. Planforslaget har vært igjennom flere revideringer hos kommunen siden oppstartsmøte avholdt 18.05.17. Det er utarbeidet nye skisser på bygg og plassering siden melding om oppstart av planarbeid 09.06.17.

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen/ omreguleringen er å tilrettelegge for bygging av et kombinert bolig- og forretningsbygg på tomte bak Stjernesenteret.

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i området er Utvær AS og Frøya kommune.

Forhold til overordnede planer

Framlagte planforslag er basert på forrige kommunedelplan for Sistranda (1620200903), da forslag til detaljreguleringsplan for Sistranda ble oppstartet og er basert på denne planen. Planforslaget tar derfor utgangspunkt i de planbestemmelsene som da var gjeldene.

I kommunedelplan for Sistranda av 2009 er område avsatt til senterområde. I henhold til planbestemmelse § 2 er kommunedelplan gjeldende foran detaljreguleringsplan for Sistranda sentrum Sør (1620200705). I henhold til da gjeldende kommunedelplan er hensikten med plan og videreutvikling av Midtsian – området til et tett og attraktivt kommunesenter med fokus på handel, service, offentlige tjenester, kultur, skole og bolig. Videre ønsker man med retningslinjene til plan og bygge tett for å oppnå målet om høy intensitet, variasjon og de urbane miljøkvaliteter som en planlegger for.

Framlagte planforslag bryter med kommunedelplan på høyder og parkering.

Det er i kommunedelplan for Sistranda 2009, for områder avsatt til sentrumsformål og offentlige bygg, satt en høydebegrensning på maks 13m gesimshøyde og 16m mønehøyde. I framlagte forslag til detaljreguleringsplan for Rådhusstoppen er maks tillatte gesims- og mønehøyde satt til 16 meter. Tillatte gesimshøyde er dermed økt med 3 meter. Det er lagt fram sol/skyggeanalyser som viser planlagte bygg sin påvirkning på planområde og omkringliggende bebyggelse. Byggehøyder er også satt med den hensikt å få til en god og tett utnyttelse ut ifra de kravene som framgår av kommunedelplan.

Det foreslås en lavere parkeringsdekning enn det som er angitt i kommuneplanens arealdel, punkt 3.5. Det legges opp til 1,5 t per boenhet, der kravet er 2 i kommuneplan. Deretter er kravet 2 plasser per 100m² for lager, hvorav kommuneplan angir 0,5. Noe lavere parkeringsdekning kan forsvares da de aller fleste offentlige servicefunksjoner og butikk er innenfor gåavstand. Det er også kort vei til kollektivtransport.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan Sistranda sentrum Sør (1620200705) viser område som forretning/bolig/off.formål. Den da gjeldende kommunedelplan for Sistranda 2009 gjelder foran reguleringsplan i henhold til bestemmelse § 2.

Innkomne merknader til planoppstart

Planforslaget er varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 06.06.17 og kunngjorde det i Hitra/Frøya avis 09.06.17. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert i vedlegg 8.

Vurdering:

Byggeplanene

Område ligger i bakkant av dagens Stjernesenter og Kysthaven. Sentrumsområde bærer preg av å være en sammenblanding av butikker og offentlige servicefunksjoner ned mot sjø, med

eneboliger lengre opp, vest for planområde. Planområde har i lengre tid bert preg av å være utnyttet område uten bebyggelse.

Forslagstiller har måttet kjøre flere prosesser med kommunen angående planlagte utbygging og ved gjennomgang av skisser av bygg. Prosjektet utfordrer den stedlige bygningsstrukturen mht. høyder. Med tanke på volum og tenkt plassering i henhold til skisser, så har planforslaget fått en utforming som imøtekommer hensynet til omkringliggende bebyggelse på en akseptabel måte. Høyder har vært et mye diskutert tema i planprosessen. Rådmannen har akseptert at forslagstiller har lagt fram et forslag som bryter med kravene til maks tillatte gesimshøyde, men som er i tråd med maks tillatte mønehøyde. Høydene gjør at solforholdene kan oppleves som noe knappe mellom de to planlagte byggene til visse tider på året.

Framlagte planforslag gir en for liten forutsigbarhet for hvor bygg kan komme til å bli oppført, og gir for liten sammenheng med innsendte situasjonsplan. For å sikre en bedre forutsigbarhet i planforslaget mener rådmann plankart må angi hvor bygningskropper kommer til å bli oppført, og hvor grønt- og uteområder kommer til å bli opparbeidet. Slik planforslaget foreligger i dag gir det en for liten sammenheng med de innsendte situasjonsplan og framlagte skisser.

Planforslagets utforming og kvalitet:

Lekeplasser

Det er satt krav om minimumsareal for utendørs og oppholdsareal i tråd med kommunedelplanens bestemmelser. Framlagte situasjonsplan viser at det satt av godt med grøntareal innenfor planområde. Planområde ligger også sentrumsnært med kort avstand til blant annet Frøya storhall, med fotballbane og skole. Det legges også opp til en god dekning av fritidsaktiviteter som ligger i umiddelbar nærhet til planområde og planlagte utbygning.

Infrastruktur

Kommunal vegene Rådhusgata, Mellomveien og Sørveien går fram til planområde. Adkomst til parkeringskjeller vil i hovedsak gå ifra Rådhusgata, og Sørveien. Offentlig vegforbindelse, spesielt for gående og syklende via Rådhusgata og Mellomveien. Det er per i dag ikke regulert eller tenkt opparbeidet fortau/gang- og sykkelvei fra Sørveien. Parkering og adkomst for de eksisterende boligene vil i hovedsak være fra Sørveien og inn til parkeringskjeller. Dette for å unngå hyppige inn og utkjøringer forbi ambulanse og legesenter, og dermed i mindre grad øke sjansen for trafikkuhell. Adkomst til parkeringskjeller som skal betjene næringsareal er tenkt med adkomst fra Rådhusgata, hvor det vil være større trafikkbelastning og inn og utkjøringer. Rådmann mener allikevel at innkjøring fra Sørveien er noe problematisk, da denne er tilkomstvei til legesenter og ambulanse. Slik framlagte plan for sokkel viser, så vil det her være en del inn og utkjøring for de som skal bo innenfor planområde. Rådmannen mener derfor trafikkavvikling forbi dette område er noe man må se videre på, for unngå uønskede forhold knyttet til gående og ambulansetransporten til og fra område. Alternativet er å kanalisere all trafikk fra Rådhusgata inn til parkeringskjeller, men dette vil igjen føre til en vesentlig større trafikk belastning her. Rådmann mener derfor at man bør jobbe bedre med å finne gode og trafikksikre løsninger for inn og utkjøring til parkeringskjeller, da særlig fra Sørveien som mangler tilbud for gående og myke trafikanter. Rådmannen mener derfor at avkjørsel ut mot Sørveien må utbedres for å sikre trafikksikkerhet og gi et oversiktlig trafikkbilde for utrykningskjøretøy, kjørende og myke trafikanter til Kysthaven. Det må utføres konkrete utbedringstiltak eller vurderes om all trafikk til parkeringskjeller skal gå gjennom Rådhusgata.

Nær og fjernvirkning

Fjern- og nærvirkningen er akseptabel, ut ifra øvrig bebyggelse i sentrum og det planbestemmelsene legger opp til. Bebyggelsen vurderes til å være relativt synlig, særlig fra sjø, da den ligger ganske høyt opp i terrenget. Allikevel vurderer rådmann at ny bebyggelse ikke vil være særlig synlig sammenlignet med øvrig bebyggelse i område fra gatenivå, da særlig nede ved torget og fra fylkesveien.

Bakenforliggende boligbebyggelse mot vest bak Mellomveien vil miste noen utsikt. Slik bebyggelsen er tenkt i henhold til skisser er planlagt bebyggelse brutt opp, slik at man beholder en del siktsoner ned mot sjø for boligene. Allikevel vil man miste en del utsikt mot sjø her.

Rådmann mener at allikevel at dette er noe man må kunne forvente sentrum, der man søker å få til en god utnyttelse av arealene.

Planforslaget legger opp til en byggehøyde på 16 meter gesims fra gjennomsnittlig planert terreng. Dette er noe høyere enn hva kommunedelplan Sistranda (1620200903) legger opp til, hvor det er satt en begrensning på 13m gesims. Plan åpner allikevel for en byggehøyde på 16 meter møne. Planforslaget har lagt opp til en gesimshøyde på 16 meter, lik maks tillate mønehøyde. Dette innebærer i praksis at bygg i område i vil bli noe høyere enn hva som er tillat innenfor plan, men vil medføre en større begrensning på horisont utsikten for bakenforliggende hus. Innsendte skisser er vist med inntrukket fjerde etasje, noe som vil være med på å dempe det visuelle inntrykket.

Grønnstruktur

Det er lagt opp til tilfredsstillende areal for lek og uteoppholdsareal i henhold til kommunens krav. Rådmann er allikevel opptatt av at restareal opparbeides som grønnstruktur med gode løsninger, for å sikre en estetisk og god utnyttelse av disse arealene.

Trafikksikkerhet

Planforslaget legger opp til en fortausløsning langs med Mellomveien og langs med Rådhusgata, begge innenfor planområde. Rådmannen mener her at trafikksikkerheten her blir godt ivaretatt, og at utkjøring fra Rådhusgata har tilfredsstillende siktforhold. Det knytter seg utfordringer til Mellomveien som i dag er smal og nå vil bli noe mer trafikkert med planlagte parkering på bakkenivå. Rådmannen mener allikevel at det her er planlagt såpass få parkeringsplasser og at inn og utkjøring her i utgangspunktet ikke vil medføre alt for store utfordringer. På sikt må Mellomveien utbedres for å kunne være dimensjonert for en økning trafikken. Dette gjelder ikke bare for dette planforslaget isolert sett, men også for å kunne ta imot framtidig økning i trafikken langs med vei.

Det er i planbestemmelsene stilt krav om at det skal utarbeides en plan for sikring av omgivelsene mot støy og støv i anleggsperioden. Herunder trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

Byggeskikk og estetikk

Retningslinjer og bestemmelser i kommunedelplan for Sistranda (1620200903) legger klare krav til at ny bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Framlagte skisser for bygg viser gode løsninger sett under ett, med omkringliggende bebyggelse i sentrumsområde for øvrig. Eksakt utforming av bygg vil tas som en del av byggesøknaden.

Det har vært framlagt flere skisser for planlagte bebyggelse, og rådmann mener at framlagte skisser som følger planforslaget viser en god oppdeling og plassering av bygg. Visuelt vil bygg blir framtreddende i sentrumsbilde, men oppdeling av bygg slik det skissert viser at siktsoner og luft mellom byggene i stor grad blir ivaretatt.

Sol/skygge

Planområde og nærliggende bebyggelse vil ha akseptable solforhold. Noe reduserte solforhold inne i planområde mellom de to byggende vil det være. For bakenforliggende boliger bak Mellomveien vil det være noe mindre sol om høsten. Samlet sett vurderer rådmannen at de små tapene av sol planforslaget medfører, ikke er større enn hva man må forvente i et sentrumsområde.

Støy og forurensing

Rådhusgata og mellomveien har i dag relativt lav trafikkbelastning, med hovedvekt av trafikken på dagtid. Det er ikke foretatt støyberegninger imot planlagt bebyggelse og som følger av bebyggelse. Rådmann har vurdert at det ikke er behov for dette på nåværende tidspunkt. Det er derimot åpnet for dette i forbindelse med byggesaken nå plassering av bygg i nærmere detalj er bestemt. Det er vurdert dithen at område ikke er berørt av forurensing i grunnen.

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.

Risiko - og sårbarhetsanalyse

Konklusjoner fra risiko - og sårbarhetsanalyse er innarbeidet i planbeskrivelsen og tilstrekkelig ivarettatt ved utforming av forslag til plan og bestemmelser.

NaturmangfoldslovenNaturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget).

Vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er basert på foreliggende grunnlagsdokumentasjon fra ulike relevante databaser. Det fremkommer det ingen registreringer av prioriterte arter, truede arter eller nær truede arter. Det finnes heller ikke registreringer av utvalgte naturtyper, eller truede og nær truede naturtyper. Det er ikke kommet inn opplysninger om at det finnes arter eller naturtyper som ikke er registrert i artskart og naturbasen.

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 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 liten sannsynlighet for at tiltakene som følger av planen vil gi vesentlig skade på naturmiljøet.

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. Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes i dette tilfellet å være liten. Planområdet er et etablert sentrumsnært. En fortetting av området med flere boliger samt utnyttelse av eksisterende infrastruktur vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, men heller være positivt for miljøet fremfor spredt boligbygging i kommunen.

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. Tiltaket vurderes ikke å medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må dekke kostnadene.

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. Tiltaket vurderes til og ikke å innebære bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet kreves særlige tiltak. Det er videre stilt krav om plan for å sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen ved søknad om igangsettelse.

Samlet vurdering:

Plan har en tilfredsstillende utforming og kvalitet. Slik rådmannen vurderer det så følger planforslaget opp rammene i bestemmelsene og retningslinjene i kommunedelplanen for Sistranda. Bebyggelsen vil være tre meter høyere ved gesimshøyden en hva kommunedelplan legger opp til, men ikke høyere enn hva maksimal tillate mønehøyde legger opp til. Ved en endring av gesimshøyde opp imot maks tillate mønehøyde, så vil det medføre tap av horisontutsikt for bakenforliggende bebyggelse. Rådmannen vurderer dette som akseptabelt da det sørger for en bedre arealutnyttelse innenfor planområde, og at de samlede virkningen vurderes til å være små for de berørte eiendommene bak planlagt bebyggelse, sammenlignet med god arealutnyttelse i et sentrumsområde.

Framlagte planforslag bryter også med kravene til parkering i kommuneplanens arealdel. Krav til parkering framgår av kommuneplanens arealdel, punkt 3.5. Det legges opp til 1,5 t per boenhet, der kravet er 2 i kommuneplan. Deretter er kravet 2 plasser per 100m² for lager, hvorav kommuneplan angir 0,5. Planområde ligger sentrumsnært, noe som reduserer behovet for bil. Rådmannen kan i utgangspunktet se positiv til dette, der nærhet til viktige målepunkt er kort og kollektivdekningen god.

Det er innkommet en del merknader fra naboer i område og fra sektormyndigheter. Framlagte skisser og planforslag er bearbeidet mye etter det som ble skissert i varsel om oppstart av planarbeidet, og gjennomgått flere revisjoner i samråd med kommunen. Med tanke på høyde og utnyttelsesgrad satt i planforslaget vil planlagt bebyggelse bli noe dominerende i sentrumsbilde. Rådmann mener allikevel at framlagte planforslag legger opp til en god arealutnyttelse innenfor rammens satt i kommunedelplan for Sistranda.

Framlagte planforslag gir en for liten forutsigbarhet for hvor bygg kan komme til å bli oppført, og gir for liten sammenheng med innsendte situasjonsplan. For å sikre en bedre forutsigbarhet i planforslaget mener rådmann plankart må angi hvor bygningskropper kommet til å bli oppført, i henhold til skisser. Slik planforslaget foreligger i dag gir det en for liten sammenheng med de innsendte situasjonsplan og framlagte skisser.

Planforslaget har innregulert to fortau langs med henholdsvis Rådhusgata og Mellomveien. Rådmannen mener at trafiksikkerheten for gående og kjørende derfor blir forsvarlig ivaretatt, selv om det er utfordringer knyttet til veibredden langs med Mellomveien. Det er ikke lagt opp til en utvidelse av Mellomveien i dette planarbeidet, da rådmannen vurderer trafikkveksten til å i mindre grad berøre denne gaten. For Sørveien mener rådmannen at det knytter seg for mange usikkerhetsmomenter til framlagte løsning. Avkjørsel her inn til parkeringskjeller går forbi

uttrykningsgarasje for ambulanse og til Kysthaven med blant annet legesenter med flere andre offentlige funksjoner. Rådmannen mener derfor at avkjørsel ut mot Sørveien må utbedres for å sikre trafikk sikkerhet og gi et oversiktlig trafikkbilde for utrykningskjøretøy, kjørende og myke trafikanter til Kysthaven. Det må utføres konkrete utbedringstiltak eller vurderes om all trafikk til parkeringskjeller skal gå gjennom Rådhusgata

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Rådhusstoppen (1620201703) sendes på høring, og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

Følgende skal avklares før sluttbehandling:

- a) Plankart skal detaljeres i større grad for å vise hvor bygningskropper skal oppføres, i henhold til skisser.
- b) Avkjørsel ut mot Sørveien må utbedres for å sikre trafikk sikkerhet og gi et oversiktlig trafikkbilde for utrykningskjøretøy, kjørende og myke trafikanter til Kysthaven. Det må utføres konkrete utbedringstiltak eller vurderes om all trafikk til parkeringskjeller skal gå gjennom Rådhusgata.

Forhold til overordna planverk:

- Kommuneplanens arealdel (1620200803), ikrafttredelsesdato 26.5.2011
- Kommunedelplan for Sistranda (1620200903), ikrafttredelsesdato 25.06.2009

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget vil kunne medføre kostnader tilknyttet framføring av vann og avløp fram til planområde. Kommunen vil, som framtidig eier av de offentlige kommunaltekniske anlegg som VA og samferdselsanlegg, bli belastet med kostnader til drift og vedlikehold.

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsplan for Rådhusstoppen



Utarbeidet: 26.06.2018

Sist revidert: 08.11.2018



Oppdragsnavn: Reguleringsplan Rådhusstoppen
Plan Id: 1620201703
Oppdragsgiver: Utvær AS

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
01	08.11.2018	Revisjon etter kommentarer fra kommunen i notat datert 12.09.18 og uttalelse fra kommuneoverlegen datert 12.09.18, samt drøftingsmøte 03.10.18

Innhold

1. Bakgrunn	4
1.1 Hensikten med planen	4
1.2 Om forslagsstiller	4
1.3 Krav til konsekvensutredning.....	4
2. Planområdet	5
3. Planstatus	7
3.1 Nasjonale og regionale føringer	8
3.2 Eiendomsforhold	9
4. Beskrivelse av planforslaget	10
4.1 Planens intensjon.....	10
4.2 Planens dokumenter	11
4.3 Arealformål	11
5. Planprosessen	12
6. Beskrivelse av dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget	14
6.1 Tidligere bruk av eiendommen.....	14
6.2 Grunnforhold	14
6.3 Kulturminner	15
6.4 Natur, friluftsliv, folkehelse og grønnstruktur.....	15
6.5 Barns interesser, lek- og uteoppholdsareal.....	16
6.6 Landskap og lokalklima.	16
6.7 Teknisk infrastruktur	16
6.8 Renovasjon	17
6.9 Kollektivdekning.....	17
6.10 Trafikksikkerhet.....	17
6.11 Byggeskikk, estetikk og landskap.....	17
6.12 Sol- og skyggeanalyse og konsekvenser for naboer	22
6.13 Trafikk og støy.....	23
6.14 Forurensning	23
6.15 Universell utforming.....	23
6.16 ROS-analyse	23
6.17 Demografiske forhold	23
6.18 Kriminalitetsforebygging.....	24
6.19 Naturmangfoldloven §§ 8-12.....	24

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidene er å tilrettelegge for bygging av et kombinert bolig- og forretningsbygg på tomte bak Stjernesenteret på Sistranda. Med tanke på tomtas sentrale beliggenhet er det ønske om å få til en høy utnyttning som er i tråd med kommunes ønsker og sentrale føringer. Her kan eksisterende infrastruktur utnyttes og en vil få til en klimavennlig utbygging som generer lite transport.

1.2 Om forslagsstiller

Forslagstiller/tiltakshaver for planarbeidet er Utvær AS.

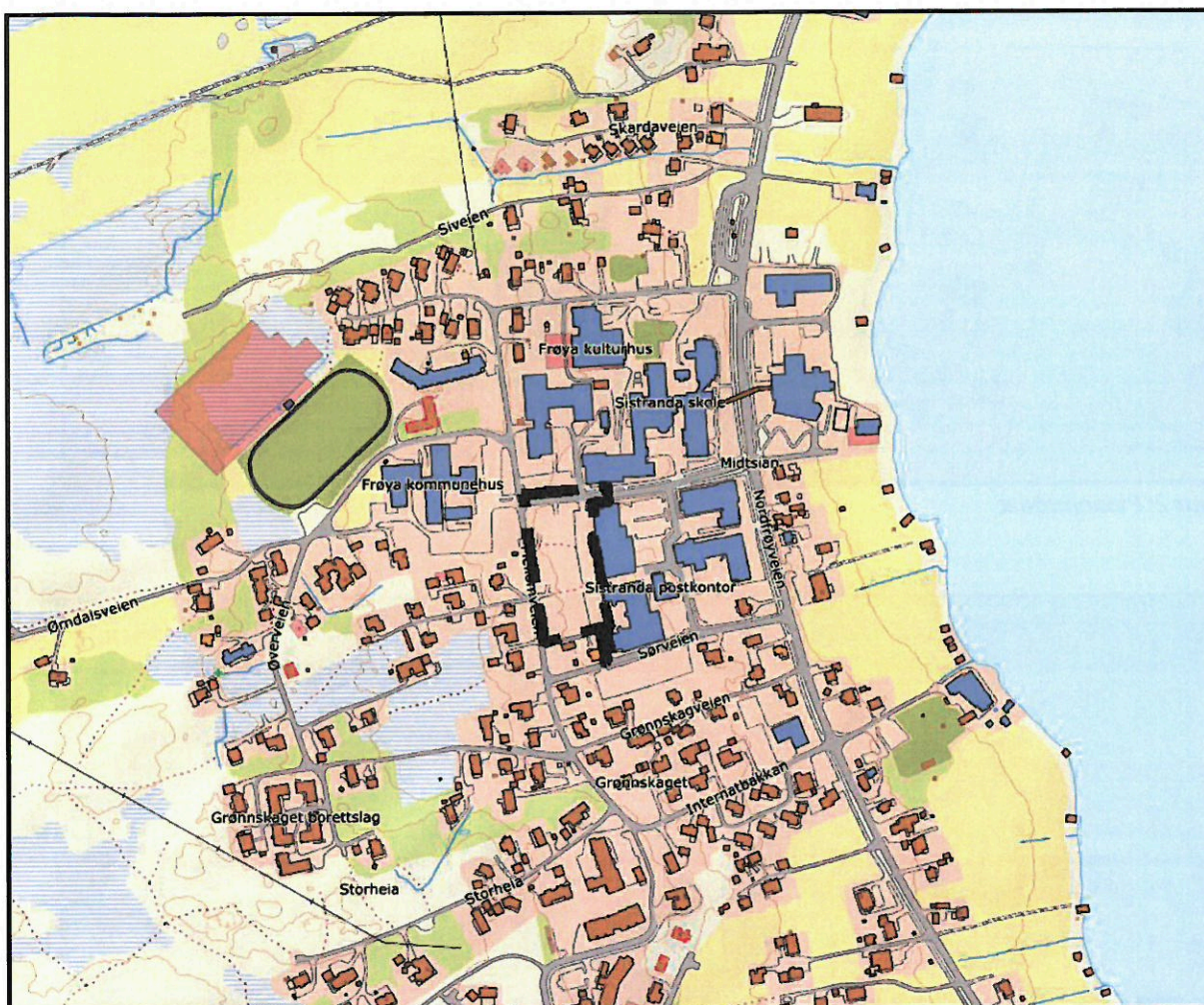
Planarbeidet utføres av On arkitekter og ingeniører AS
Orkdalsveien 82
7300 Orkanger

1.3 Krav til konsekvensutredning

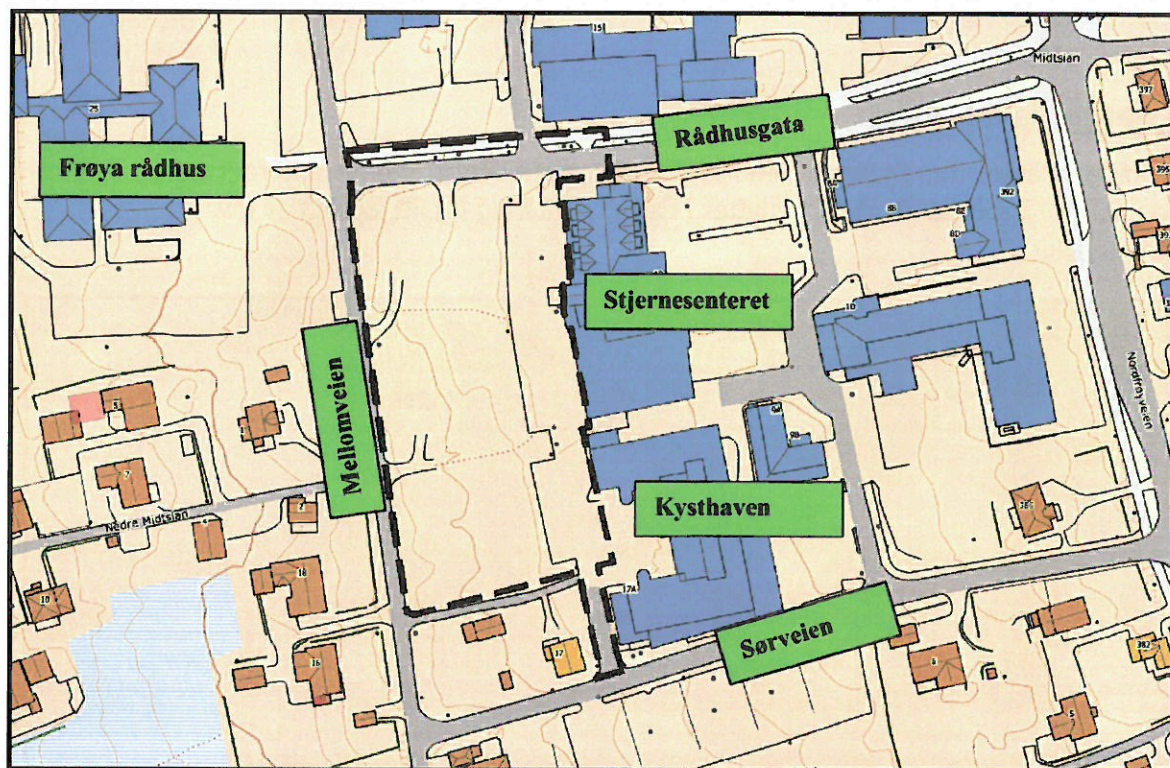
Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning i saken.

2. Planområdet

Planområdet grenser mot Mellomveien i vest, Rådhusgata i nord, Stjernesenteret i øst og Sørveien i sør. Tomta er utgravd tidligere og benyttes i dag til parkering og litt lagring av div. byggematerialer.



Figur 1: Oversiktskart



Figur 2: Planområdet



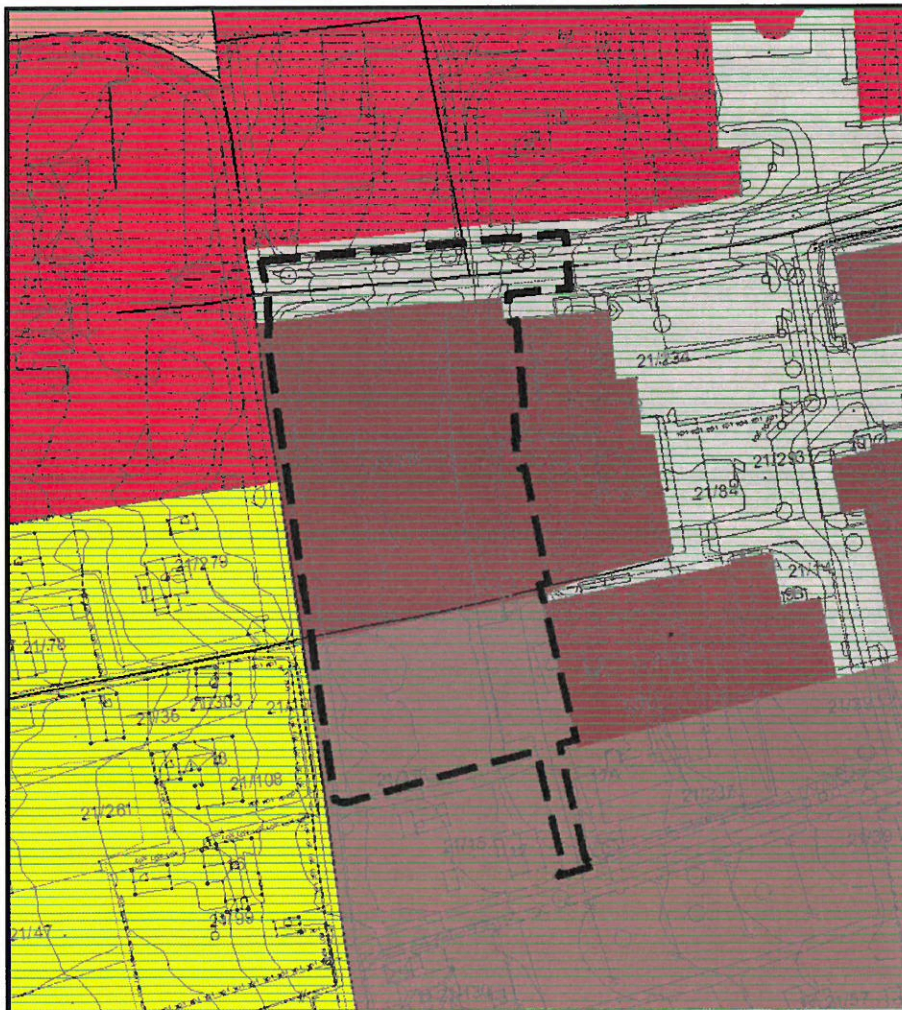
Figur 3: Bilde fra tomte



Figur 4: Tomta sett fra vest

3. Planstatus

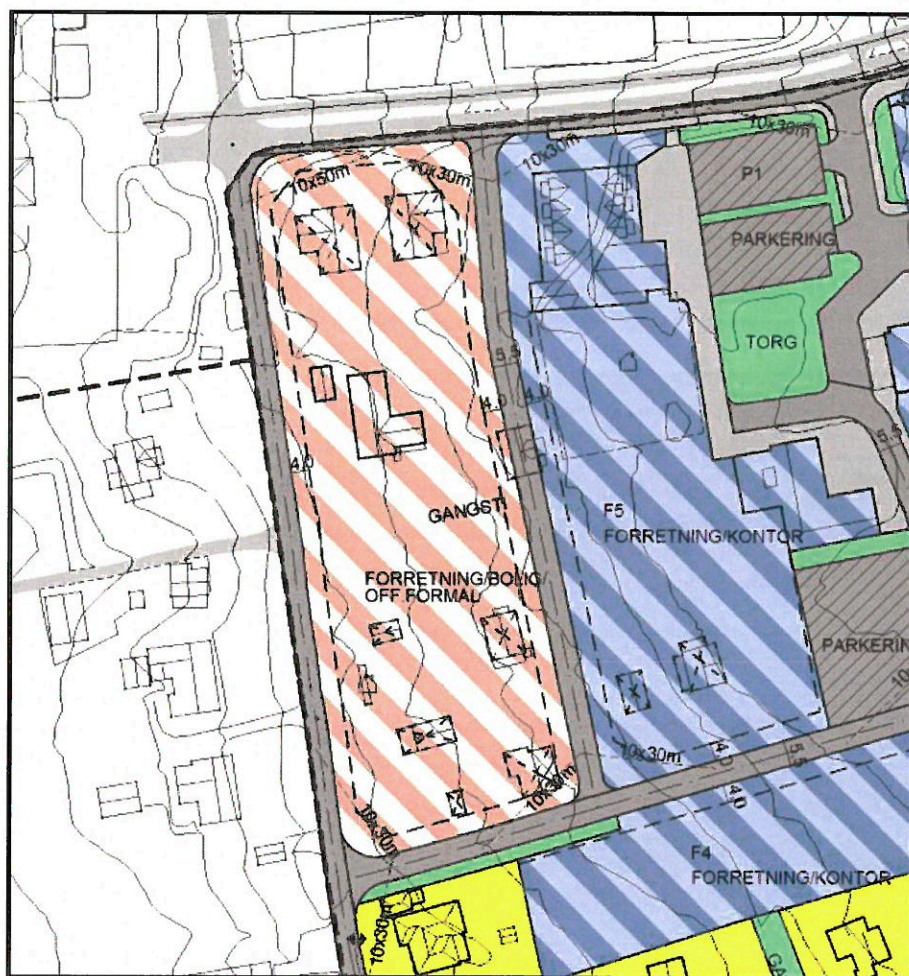
I kommunedelplanen for Sistranda er området avsatt til senterområde.



Figur 5: Utsnitt kommunedelplan for Sistranda med avmerket planområde

I kommunedelplan for Sistranda står det at formålet med planen er å tilrettelegge for videreutvikling av Midtsian – området til et tett og attraktivt kommunesenter med fokus på handel, service, offentlige tjenester, kultur, skole og bolig. Videre står det under retningslinjene at kommunesenteret må være litt «trangt» for å oppnå målet om høy intensitet, variasjon og de urbane miljøkvaliteter som en planlegger for. Senterområdet Midtsian bør tilby en stor bredde av tjenester innenfor et lite område (gangavstand), samtidig som det skal utvikles med attraktive miljøkvaliteter.

Området inngår i reguleringsplan for «Sistranda, Sentrum Sør -ikrafttredelsesdato 25.09.2007». I denne planen er området stort sett avsatt til kombinert forretning-/bolig-/offentlig formål.



Figur 6: Utsnitt gjeldende reguleringsplan fra 2007

3.1 Nasjonale og regionale føringer

Nasjonale, regionale og kommunale føringer som i større eller mindre grad vil være aktuelle i forbindelse med planene vil være:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Statlige planretningslinjer for barns interesser i planleggingen
- Universell utforming

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. De rikspolitiske retningslinjene stiller blant annet krav til at arealer i nærmiljøet skal:

- Være store nok og egne seg for lek og opphold
- Gi mulighet for ulike typer lek på ulike årstider
- Kan brukes av ulike aldersgrupper og gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne.

Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging har som mål å:

- fremme en samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, trygge miljøet og bedre trafiksikkerheten.
- høy utnyttelse i byggesonen og prioritering av utbygging i områder som har gangavstand til kollektivknutepunkter og kan få særlig god kollektivdekning.

Universell utforming

Uteoppholdsarealer og adkomstarealer skal utformes etter krav om universell utforming i Teknisk forskrift. Det vil være et mål i planforslaget å oppnå tilgjengelighet for alle i så stor grad som mulig.

Klima- og energi

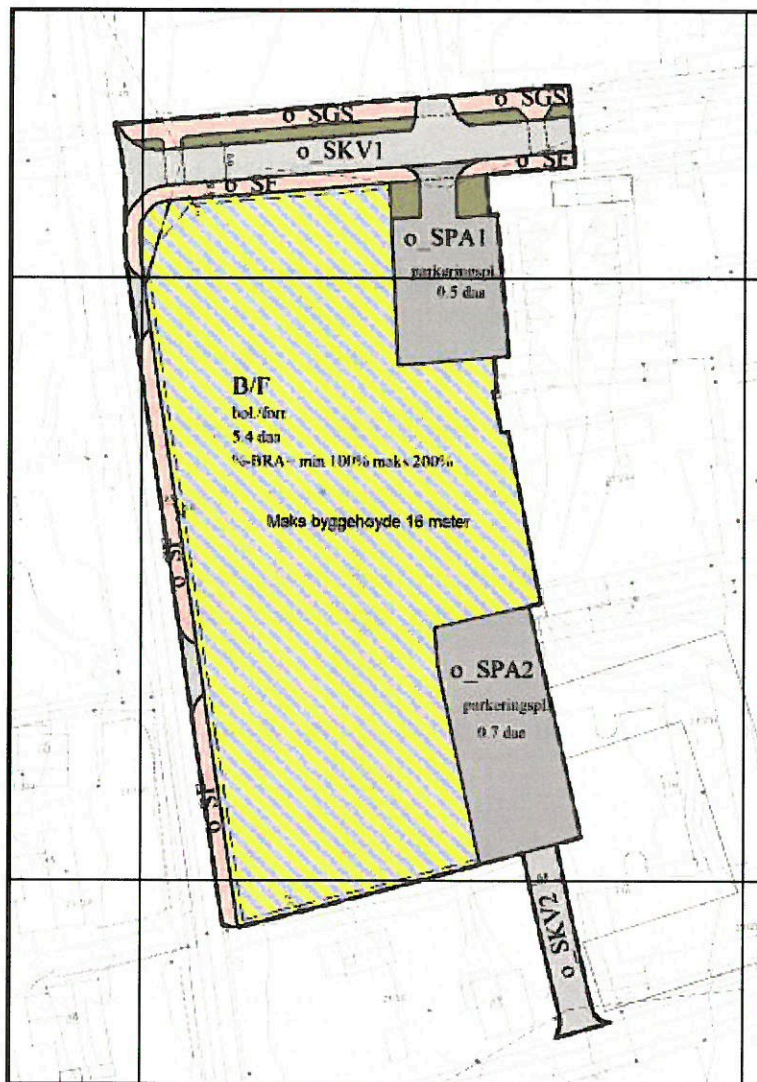
Energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannboren varme skal utredes i forbindelse med byggesaken.

3.2 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Eiendom	Hjemmelshaver
21/378	Utvær AS
21/49	Frøya kommune
21/234	Utvær AS
21/292	Frøya kommune

4. Beskrivelse av planforslaget



Figur 7: Planforslag datert 08.11.2018

4.1 Planens intensjon

Som nevnt innledningsvis skal planarbeidene tilrettelegge for bygging av et kombinert bolig- og forretningsbygg på tomten bak Stjernesenteret. Planen er utarbeidet på grunnlag av skisseprosjekt med tilhørende utomhusplan. Området som ønskes regulert er på 8,1 dekar og vil i hovedsak bli regulert til kombinert bolig- og forretningsformål.

Det nye bygget er planlagt med parkering og næringslokaler i sokkel, mens det over sokkeletasjen er planlagt to adskilte boligblokker, begge i 4 etasjer. Øverste etasje vil være inntrukket.

Mellom og rundt blokkene er det satt av store arealer til lek og uteopphold. I tillegg skal noe areal brukes til gjesteparkering, sykkelparkering, renovasjonsanlegg mm. Utformingen av utearealene skal fremgå av utomhusplanen som skal følge byggesaken.

Planforslaget vurderes å være i tråd med overordnede planer og gjeldende retningslinjer. Tomten har en veldig sentral beliggenhet i sentrum av Sistranda og det er derfor viktig å få til en høy utnyttning. Butikker, rådhus, idrettsanlegg, skole, barnehage og kollektivknutepunkt mm. ligger i gangavstand.

4.2 Planens dokumenter

Planmaterialet består av følgende dokumenter:

- Plankart
- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- ROS-analyse
- Forhåndsuttalelser fra sektormyndigheter
- Merknader til varsel om oppstart fra naboer
- Div. tegninger og illustrasjoner

4.3 Arealformål

Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg:	
Bolig/forretning	5423 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	
Kjøreveg	733 m ²
Fortau	408 m ²
Gang/sykkelveg	223 m ²
Annen veggrunn – grøntareal	178 m ²
Parkering	1166 m ²
TOTALT	8131 m²

Bolig/forretning

Hoveddelen av planområdet reguleres til kombinert formål bolig/forretning. Innenfor dette området kan det oppføres bebyggelse med kombinert formål, inklusive nødvendig utomhusareal som parkering, trafikkareal, utomhus- og lekeareal og avfallshåndtering.

Det er planlagt parkering og noe butikkareal i sokkeletasjen, mens det over sokkeletasjen tenkes to boligblokker i 4 etasjer.

Kjøreveg

Det er regulert kjøreveg der eksisterende veier går. To nye fotgjengeroverganger som krysser Rådhusgata er innregulert.

Fortau, gang/sykkelvei og annen veggrunn

Nytt fortau er innregulert langs Mellomveien og Rådhusgata. Gang/sykkelvei og annen veggrunn er regulert der eksisterende vei og arealer ligger.

Parkering

Det er regulert to parkeringsplasser der eksisterende parkeringsplasser ligger. Bruken av parkeringsplassene er ment å kunne fortsette som i dag.

Byggegrenser

Byggegrensene er regulert tett inntil vegsystemet rundt tomte for å få til en best mulig utnyttning og mulighet for kvartalsstruktur og urbant preg. Mot øst er byggegrensen langt i formålsgrensen.

Utnyttingsgrad

Minimum grad av utnyttelse er satt til 100 % BRA og maksimum 200 % BRA.

5. Planprosessen

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 18.05.2017 og oppfølgende drøftingsmøte ble avholdt 05.03.2018.

Kunngjøring om planoppstart ble annonsert i lokalavisa Hitra-Frøya 09.06.2017 og på kommunens hjemmeside. Naboer og sektormyndigheter ble tilskrevet med brev.

Forhåndsuttalelser:

Det er mottatt forhåndsuttalelse til planforslaget fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen. 3 naboer har kommet med uttalelser i saken.

Kopi av uttalelsene følger vedlagt.

- *Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:*

Fylkesmannen skriver at det må vurderes behov for støyutredninger og vurderes om grunnen i området kan inneholde miljøgifter.

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven.

Mener det er positivt at det planlegges boliger i kommunesenteret og at det må legges til rette for høy arealutnytting i planområdet. ROS-analyse må utarbeides.

Relevante folkehelse tema må vurderes og ivaretas. Hensiktsmessige leke- og uteoppholdsarealer må avsettes i planen og det må fokuseres på gode gang- og sykkelveier som sikrer trygg ferdsel til skole og barnehage.

Kommentar:

Støv- og støykrav i bygge- og anleggsperioden, samt henvisning til gjeldende støykrav på lek- og uteoppholdsarealer er inntatt i planbestemmelsene. Øvrige kommentarer er fulgt opp så godt som mulig i planforslaget.

ROS-analyse følger som vedlegg til planforslaget.

- *Sør Trøndelag fylkeskommune:*

Fylkeskommunen viser til flere bestemmelser i gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan. De mener det er stor avstand mellom skisseprosjektet og gjeldende planbestemmelser, og forventer derfor at kommuneplanens bestemmelser blir lagt til grunn for videre arbeider med planen.

Tiltakets størrelse bør reduseres og tilpasses omgivelsene bedre.

Viser til PBLs § 29-2 Visuelle kvaliteter og Miljøverndepartementets veileder T-1179 Estetikk i Plan- og byggesaker.

Universell utforming må ivaretas i planleggingen, gode solforhold for boligene må vektlegges og det avsettes gode uteområder som er egnet for lek og opphold.

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området.

Kommentar:

Kommentarene er tatt til etterretning og prosjektet er endret mye i forhold til opprinnelige planer.

- *Statens vegvesen:*

Mener det må tas hensyn til myke trafikanter og reguleres inn fortau langs Mellomveien og Rådhusveien. Gode gangveier fra parkeringsplassene og inn til forretningsbyggene må vektlegges, og det må reguleres inn tilstrekkelig med parkeringsplasser for sykkel.

Kommentar:

Kommentarene tas til etterretning.

- *Naboer:*

Ansgar Antonsen, hjemmelshaver gnr. 21 bnr. 378 og 108 -Mellomveien 18:

Mener utbyggingen vil få betydelige negative følger ved at den vil ta all havutsikt. Boligens verdi vil bli forringet og det vil bli krevd erstatning for dette. Utbyggingen vil ødelegge et godt og trivelig boligområde.

Hans Rabben, hjemmelshaver gnr. 21 bnr. 99 -Mellomveien 16:

Utbyggingen vil frata eiendommene som grenser opp til Mellomveien på vestsiden all sjøutsikt. Dette er helt uakseptabelt og vil medføre betydelig verdiforringelse av eiendommen.

Det er i dag mye trafikkproblemer i Mellomveien, noe som vil øke etter utbyggingen.

Fortau må etableres på østsiden av Mellomveien.

Håper kommunen ikke godkjenner det planlagte utbyggingen. En evt. godkjenning vil bli påklaget.

Hans Anton Grønskag:

Sentrumsbebyggelsen på Sistranda er lite enhetlig og harmonerer ikke. Parkeringsplasser må innpasses i byggene slik at ikke så mye areal tas i bruk til parkering. 4. etasjer bryter med kommunens retningslinjer.

Store kubiske former må unngås fordi de bryter med lokal byggeskikk. Store bygg bør brytes ned til mindre dimensjoner. Tettstedets historie må komme frem. Synlige materialer (overflater) må stå i stil med omgivelsene og skikk på stedet.

Kommentar:

Prosjektet er som tidligere nevnt endret vesentlig i forhold til de første planene. Bygningsvolumene er brutt opp og tanken er å oppføre to større leilighetsbygg med god avstand imellom. Videre er det avsatt store arealer for lek- og uteopphold. Det meste av parkeringen er plassert i parkeringskjeller. Fortau er innregulert på østsiden av Mellomveien og på sørsiden av Rådhusgata.

Tomta er avsatt til utbyggingsformål i gjeldende arealplaner, og kommunedelplan for Sistranda tillater en maks gesimshøyde på 13 meter og maks mønehøyde på 16 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

Planlagte tiltak er innenfor maks tillatte mønehøyde i dagens kommunedelplan.

6. Beskrivelse av dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget

6.1 Tidligere bruk av eiendommen

Området var tidligere bebyggt med eneboliger. Disse ble revet i perioden 2008-2015.



Figur 8: Flyfoto fra 2008

6.2 Grunnforhold

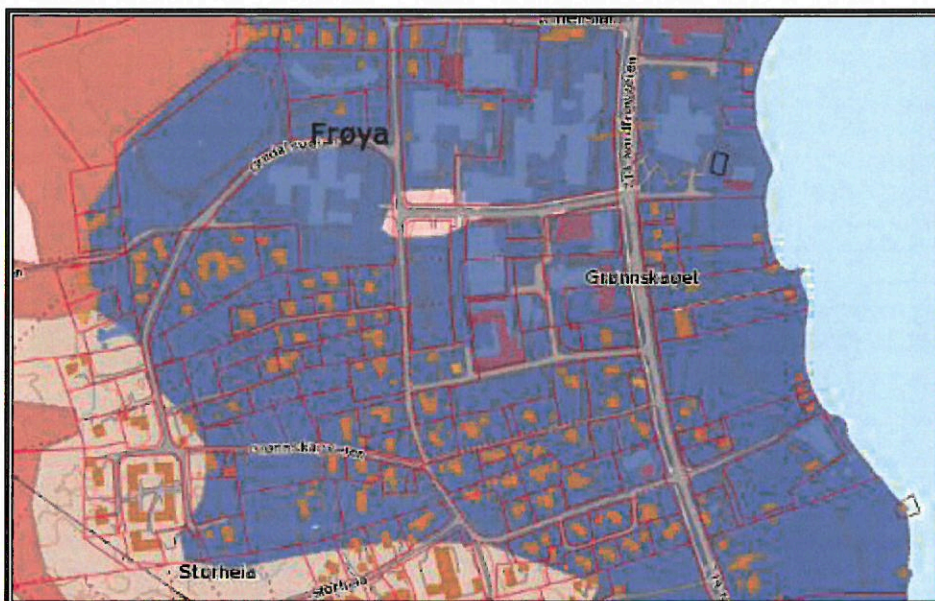
I og med at tomte er utgravd har en god oversikt over grunnforholdene. Som bildene under viser er det mye fjell på tomte og grunnforholdene vurderes derfor som stabile. Helningen på tomte gjør den godt egnet for bygging av parkeringskjeller.

I byggesaken må rådgiver geoteknikk vurdere behov for grundigere undersøkelser i forbindelse med detaljprosjekteringen.



Figur 9: Bilder som viser fjell på byggetomta

På NGU's løsmassekart er det vist at det er tykk strandavsetning og bart fjell, stedvis tynt dekke på tomta.



Figur 10: Løsmassekart (NGU)

6.3 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Dette bekreftes også av fylkeskommunen i deres uttalelse.

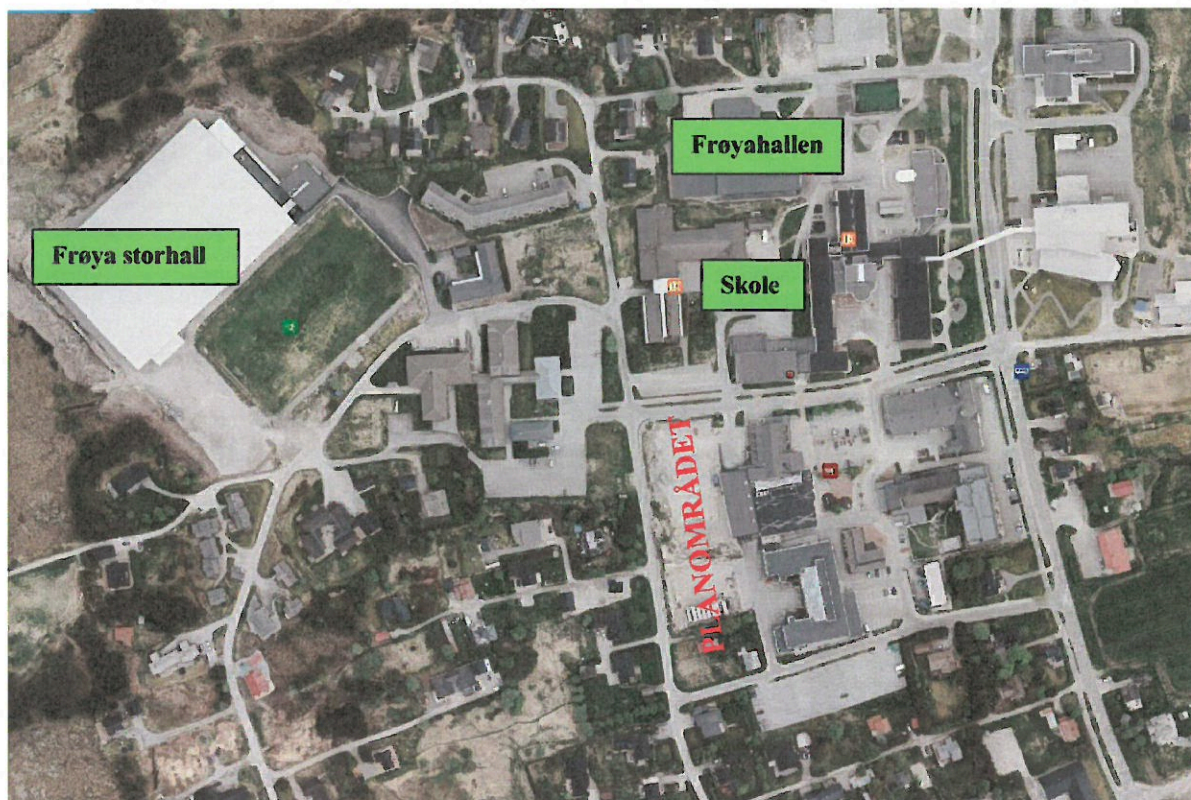
6.4 Natur, friluftsliv, folkehelse og grønnstruktur

Planforslaget vil ikke komme i konflikt med allmenne friluftslivsinteresser. Ifølge Miljødirektoratets naturbasekart er det heller ikke registrert noen viktige naturtyper eller viltregistreringer i området. Kort vei til marka gjør at området ligger godt til rette for friluftsliv og positivt med hensyn til folkehelseperspektivet.

6.5 Barns interesser, lek- og uteoppholdsareal

Som utomhusplanen viser er det avsatt store arealer til lek og uteopphold rundt boligblokkene. Utomhusplan med mer detaljering som viser plassering av lekeapparat, bord, benker etc. skal utarbeides i byggesaken. Kommunens norm for utendørs oppholdsareal er hjemlet i planbestemmelsene. Alle felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.

Videre er det kort veg til skolen med tilhørende utomhusanlegg med ballplass, lekeapparat etc., Frøyahallen og Frøya storhall. Gjennom opparbeidelse av attraktive leke- og uteoppholdsareal og etablering av fortau og overganger som regulert vil en ivareta hensynet til barn og unges behov for gode oppvekstvilkår og nærmiljø.



Figur 11: Lokalisering av leke- og uteoppholdsarealer, haller og idrettsanlegg

6.6 Landskap og lokalklima.

Tomta ligger østlig vendt med bebyggelse og veisystem rundt. Mellomveien som grenser inntil planområdet i vest ligger på ca kote 21,70 mens parkeringsplassene øst i planområdet ligger ca på kote 18,10.

Eksisterende bebyggelse vil kunne skjerme bebyggelsen mot noe vind, men som omtalt i ROS-analysen er Frøya vindutsatt og kommuneplanen angir sterk vind som en naturgitt fare for Frøya. Tomta har gode solforhold.

6.7 Teknisk infrastruktur

Vann, avløp og overvann skal tilkobles kommunalt anlegg. Det vil bli stilt rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene om at det må foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg før byggearbeidene kan igangsettes. Det må sendes inn tekniske planer som viser løsninger for vann,

avløp, overvannshåndtering, brannvannsdekning, veilys og strømforsyning, veg/fortau og parkering før igangsettingstillatelse blir gitt.

Parkering:

Det er naturlig at denne sentrumstomta får høy utnyttning med urbant preg. De fleste servicetilbudene vil være tilgjengelig i gangavstand og dette tilsier at parkeringskravene bør kunne reduseres for dette området. Vi foreslår derfor at kravet settes til 1,5 biler pr. leilighet, derav 1 i garasje. Alle leilighetene vil få 1 plass i sokkeletasje, mens det tilrettelegges for gjesteparkering på bakkeplan med innkjøring fra Mellomveien.

Alle boenhetene skal ha tilgang til sykkelparkering jfr. krav i planbestemmelsene.

Bruken av de regulerte parkeringsplassene (o_SPA1 og o_SPA2) er ment å kunne fortsette som før, dvs. de brukes av besøkende til bla. Kysthaven og Stjernesenteret.

Veiadkomst:

Hovedadkomsten til bygget blir nordfra via Rådhusgata og bruk av eksisterende avkjørsel til parkeringsplassen o_SPA1. Fra parkeringsplassen blir det innkjøring til parkering i sokkeletasje.

Den sørlige delen av sokkeletasjen skal benyttes til parkering for leilighetene.

Innkjøring til denne delen av sokkeletasjen blir fra parkeringsplass o_SPA2. Dette medfører noe mer trafikk sørover ut på Sørveien, men siden dette kun er parkering til leilighetene og ikke butikkbesøkende, vurderes dette som uproblematisk.

6.8 Renovasjon

Valg av avfallsløsninger og plassering skal avklares nærmere i byggesaken. Det er inntatt i planbestemmelsene av plassering av avfallsbeholdere må fremgå på utomhusplan.

6.9 Kollektivdekning

Det er kort vei til bussholdeplasser som ligger langs fylkesvei 714 øst for planområdet. Gang- og sykkelveier er etablert frem til disse.

6.10 Trafikksikkerhet

Nytt fortau er innregulert langs Mellomveien med tilkobling til eksisterende fortau på sørsiden av Rådhusgata. Ny overgang er innregulert like øst krysset Mellomveien/Rådhusgata.

Dette vil sikre trafikksikre løsninger for myke trafikanter til bla. skole, servicefunksjoner og kollektivtilbud.

Hovedadkomsten vil bli nordfra fra Rådhusgata. Her er det regulert gang- og sykkelveier på begge sider av gata, fartsdempende tiltak er utført og krysset ved fylkesveien har oversiktlige siktforhold.

6.11 Byggeskikk, estetikk og landskap

Reguleringsbestemmelsene sier at bebyggelsen skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Det følger også av plan- og bygningslovens § 29-2 at tiltaket skal prosjekteres og utformes slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Utbyggingen av denne tomte vil være fortetting i eksisterende sentrumsområde.

Som bildene under viser er det stor variasjon i omkringliggende bebyggelse og det er ikke noen enhetlig byggeskikk i området fra før. På vestsiden av planområdet består bebyggelsen stort sett av eneboligbebyggelse, mens en på østsiden har større bygningsvolumer med bla. annet forretninger, hotell og kontorlokaler.



Figur 12: Bebyggelsen på østsiden av tomte



Figur 13: Bebyggelsen på vestsiden av tomte

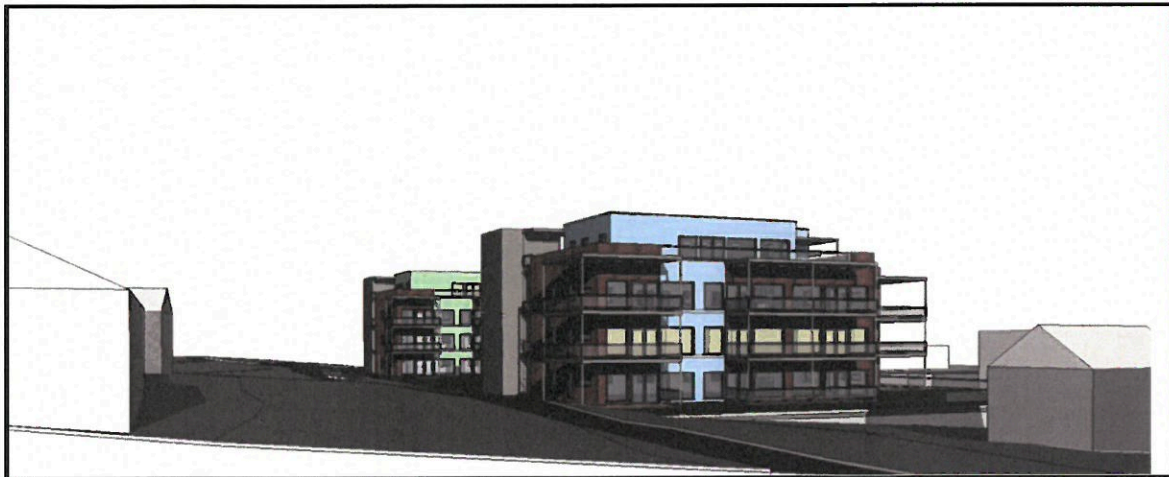


Figur 14: Bebyggelsen på sørsiden av tomte

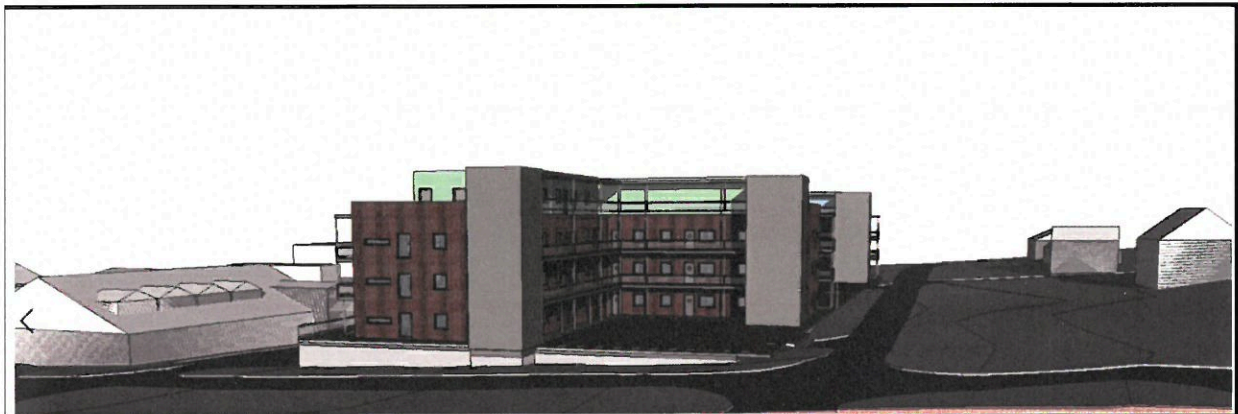
Tomta har fra øst til vest en høydeforskjell på ca 3,5 meter og den egner seg derfor godt for bygging av sokkeletasje. Vedlagte skisseprosjekt viser derfor en løsning med en stor sokkeletasje som skal benyttes til parkering og noe til forretningsareal.

Videre er det planlagt to leilighetsbygg over sokkeletasjen med mye uteoppholdsareal og noe bakkeparkering. Begge byggene er planlagt i 4. etasjer med flatt tak. Toppetasjen skal være inntrukket.

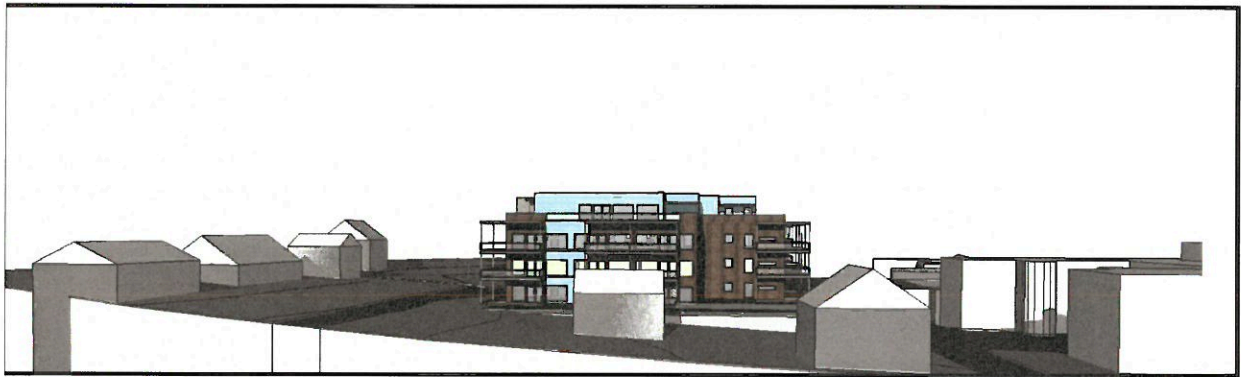
I forhold til de første tegningene er bebyggelsen brutt opp bla. for å få en bedre tilpasning til omgivelsene og bedre arealer til lek- og uteopphold.



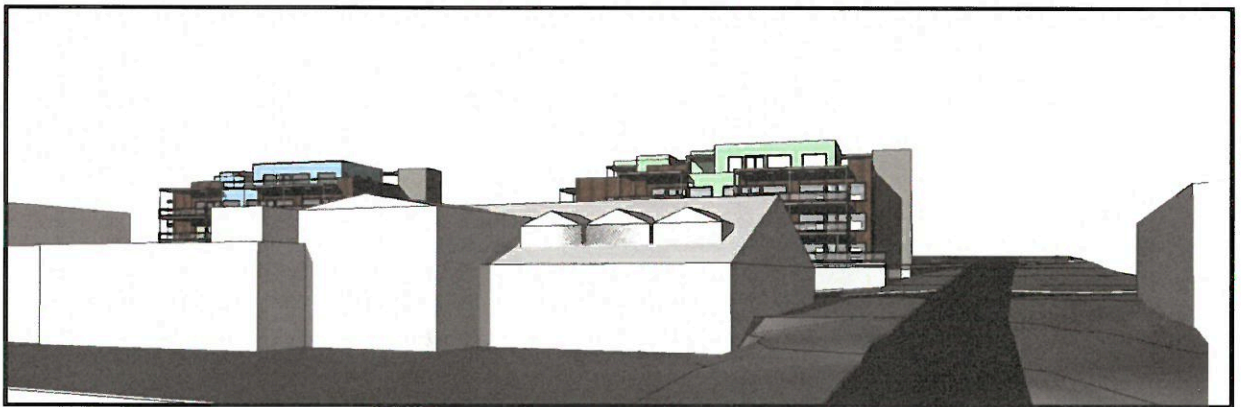
Figur 15: Bebyggelsen sett fra sørvest



Figur 16: Bebyggelsen sett fra nordvest



Figur 17: Bebyggelsen sett fra sør



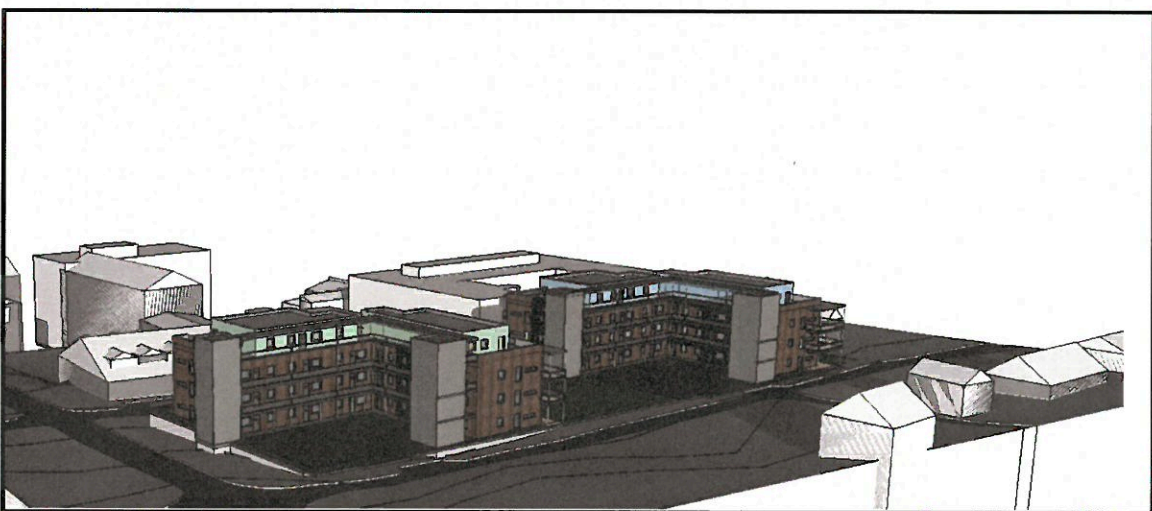
Figur 18: Bebyggelsen sett fra øst

Materialer

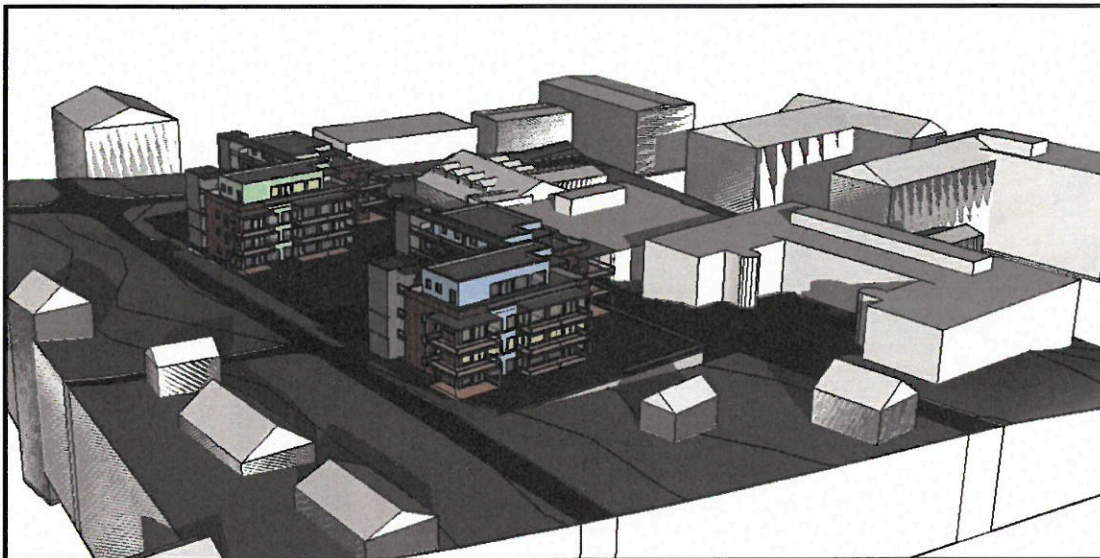
Valg av materialer er ikke avklart ennå, dette skal gjøres i byggesaken. Sannsynligvis vil det bli brukt mye trepanel i kombinasjon med fasadeplater. Eksponerte deler av sokkeletasjen skal også prioriteres slik at de får en bra kvalitet i utforming og materialbruk.

Landskap

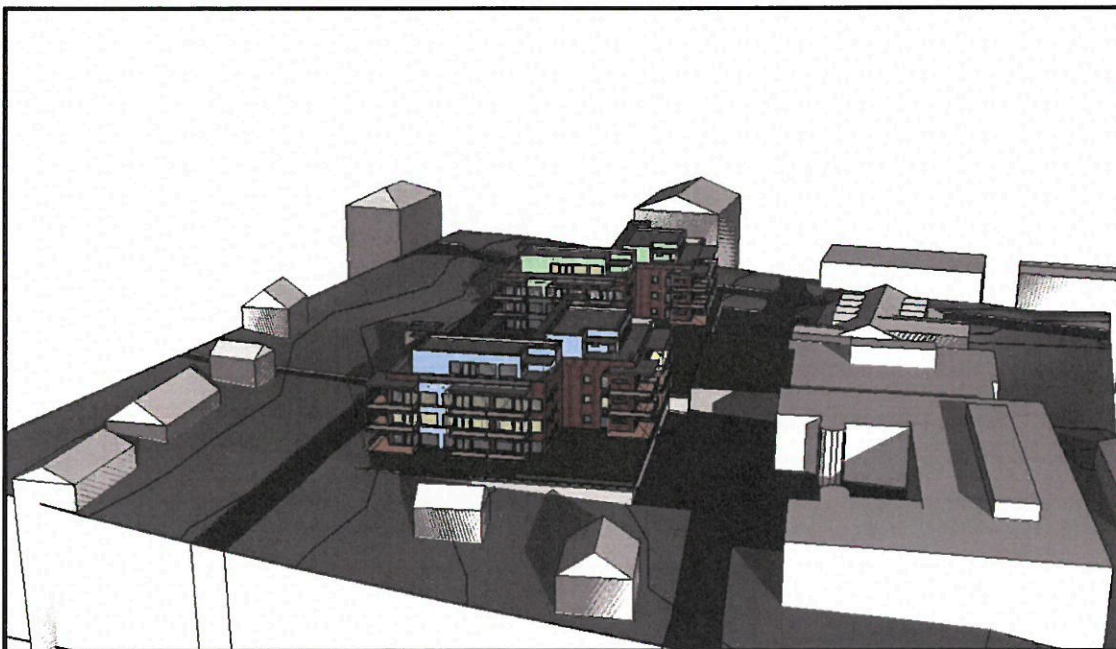
Det er planlagt en stor utbygging på en veldig sentral tomt, og planene vil være et stort skritt i retning en urbanisering av sentrumsområdet.



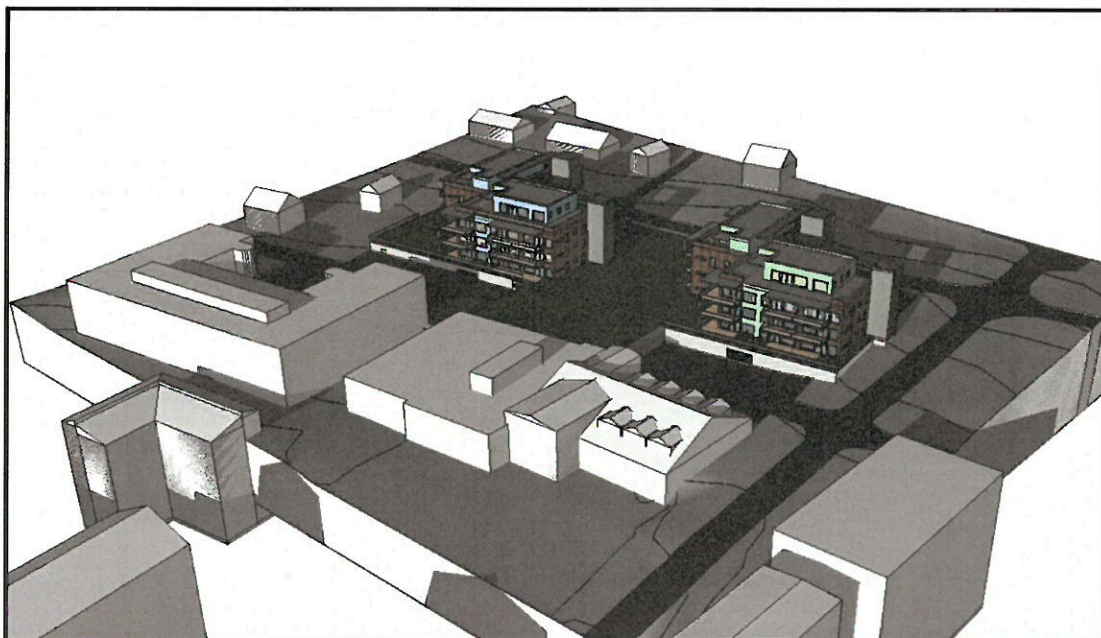
Figur 19: Fugleperspektiv fra nordvest



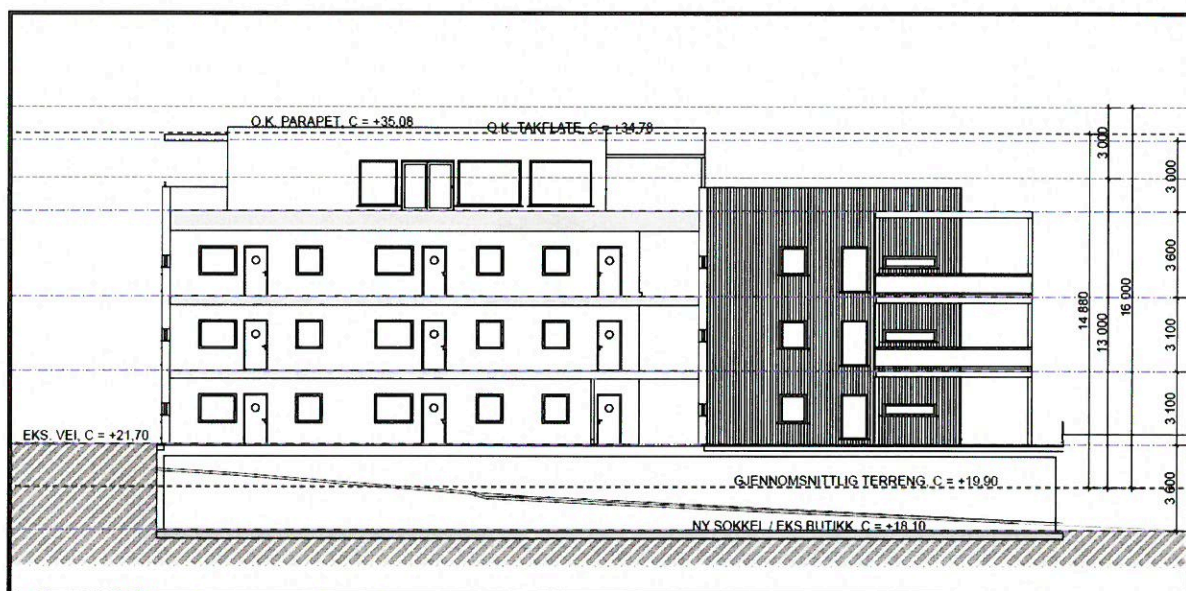
Figur 20: Fugleperspektiv fra sørvest



Figur 21: Fugleperspektiv fra sørøst



Figur 22: Fugleperspektiv fra nordøst



Figur 23: Terrengsnitt med bygningsvolum

6.12 Sol- og skyggeanalyse og konsekvenser for naboer

Det er utført en sol- og skyggeanalyse som viser at uteområdene vil få tilfredsstillende solforhold. Det er god avstand til boligene vest for planområdet, ca 25-30 meter. Sol- og skyggeanalysen viser situasjonen kl 09, 12, 15 og 18 ved vårjevndøgn, midtsommer og høstjevndøgn.

Analysen viser at boligene blir svært lite påvirket. Det er kun boligen på eiendommen 21/303 som vil miste noe morgensol på høsten. Det er også en del større trær vest for Mellomveien som gjør at situasjonen vil bli lite endret i forhold til dagens situasjon.

Utsikten til boligene vil naturlig nok bli redusert ved en slik utbygging, men dette er det tatt hensyn til ved at bygningsmassen er brutt opp i to større enheter og plassert med god avstand mellom

hverandre for å gi utsikt mellom blokkene.

Det er også viktig å understreke at det ikke planlagt noen høyere bebyggelse enn det som allerede er tillatt i gjeldende kommunedelplan.

6.13 Trafikk og støy

Planområdet grenser inntil Rådhusgata i nord og Mellomveien i vest. Begge veiene har lav fartsgrense og lav ÅDT. Planområdet berører ikke støysonene langs fylkesvei 714.

I planbestemmelsene er det inntatt bestemmelser om at støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen. Videre er inntatt i bestemmelsene at kommunen kan kreve støyutredning i forbindelse med byggesaken.

6.14 Forurensning

Det er ikke kjent at det har vært lokalisert virksomheter/aktiviteter i området som kunne ha påført området forurensning.

6.15 Universell utforming

Reguleringsbestemmelsene sikrer at prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utbygging av området. I byggesaken må det fremlegges tegninger, utomhusplan og evt. beskrivelser som tydeliggjør hvordan kravene er ivaretatt.

Med bakgrunn i dette er prinsippet om universell utforming ivaretatt.

6.16 ROS-analyse

Det er gjennomført ROS-analyse, se vedlegg.

ROS-analysen viser at området ikke er utsatt for stor risiko eller sårbarhet. Området ligger på Frøya, så det er naturlig vindutsatt. Deler av planområdet blir liggende innenfor område med radon -høy aktsomhetsgrad. Det forutsettes at krav i Teknisk forskrift følges opp slik dette forholdet blir ivaretatt. Nye fortau med tilkobling til eksisterende fortau, samt overganger er innregulert, og disse tiltakene skal da ivareta sikkerheten for myke trafikanter.

Teknisk plan må utarbeides i byggesaken og denne skal godkjennes av kommunen før igangsetting av byggearbeider.

6.17 Demografiske forhold

Planlagt utbygging vil tilføre ca 40 nye boenheter til området. Det kan regnes 2,6 beboere pr. enhet, mens 100 boenheter generer 6,5 barn pr. alderstrinn.

Med utgangspunkt i ovennevnte gir dette følgende tilførsel av beboere:

$$40 \text{ boenheter} * 2,6 \text{ beboere/boenhet} = \text{ca } 104 \text{ nye beboere}$$

$$\frac{40 \text{ boenheter} * 6,5 \text{ barn}}{100} = 2,6 \text{ barn pr. årstrinn i skolen.}$$

Hvis 80 % av disse trenger barnehageplass, vil tiltaket generere:
 $2,6 * 0,8 = 2$ barnehageplasser

Det påpekes at dette er estimat og vil avhenge av hvilke aldersgrupper som bosetter seg i området.

6.18 Kriminalitetsforebygging

Ute- og gangområdene skal ha godt med belysning slik at en i størst mulig grad unngår dødsoneer hvor det ikke er innsyn og belysning. Dette må projekteres og beskrives nærmere i byggesaken.

6.19 Naturmangfoldloven §§ 8-12

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. Vurderingene nedenfor er basert på tilgjengelige databaser og kunnskaper om området.

Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er basert på foreliggende grunnlagsdokumentasjon fra ulike relevante databaser. Det er ikke gjennomført nye feltregistreringer som ledd i planarbeidet.

Tomta er utgravd og store deler av den brukes i dag til parkering og lagring. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

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.

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. Den samlede belastningen ved utbygging av tomte vurderes til å være minimal.

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.

Skadeomfanget innen oppdragsområdet vurderes å være svært beskjedent.

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.

Orkanger 08.11.2018

On arkitekter og ingeniører AS



Planident : 1620201703

Arkivsak :

Reguleringsplan for Rådhusstoppen

Reguleringsbestemmelser

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 08.11.2018

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 1620201703, sist revidert 08.11.2018.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)

- Kombinert formål bolig/forretning (B/F)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)

- Kjøreveg (o_SKV)
- Fortau (o_SF)
- Gang/sykkelveg (o_SGS)
- Annen veggrunn- grøntareal (o_SVG)
- Parkeringsplass (o_SPA1 og o_SPA2)

Hensynssone

- Frisiktsoner (H140)

Regulering av eierskap er angitt på planen ved f_ foran feltnavn for fellesområder og o_ foran feltnavn for offentlige områder. Øvrige områder skal ha annet eierskap.

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Generelle bestemmelser

- a) Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012), tabell 3, i T-1442/2012- kap.3, eller senere vedtatte endringer av regelverket.
- b) Bebyggelsen skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Dette må beskrives og illustreres i byggesaken.
- c) Universell utforming: All bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet i samsvar med byggeteknisk forskrift.
- d) Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med 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.

§ 3.2 Kulturminner

- a) Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner iht. kml. §4 eller kml. §14, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten i Sør-Trøndelag Fylke, NTNU Vitenskapsmuseet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Kombinert formål bolig/forretning (B/F)

- a) Området skal benyttes til oppføring av kombinert bolig- og forretningsbygg med tilhørende anlegg som adkomst, parkering, ute- og lekeoppholdsareal og plass for avfallsbeholdere. Sokkeletasjen skal benyttes til parkering for boliger og forretninger, samt til forretningsareal. Etasjene over sokkeletasjen skal benyttes til boligformål, adskilt som to blokker med lek- og uteoppholdsarealer imellom.
- b) *Utnytting:*
Minimum grad av utnyttelse 100 % BRA, maksimum 200 % BRA.
- c) *Høyde:*
Maksimum tillatte møne- og gesimshøyde er 16 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- d) *Parkeringskrav:*

Kategori	Grunnlag pr.	Bil	Sykkel
Bolig	Pr. boenhet	Min. 1,5. Derav 1 i garasje	Min. 2
Forretning	100 m2 BRA	Min. 2	Min. 0,7
Lager	100 m2 BRA	Min. 0,3	Min. 0,2

Minimum 10 % av opparbeidede parkeringsplasser for bil skal utformes for funksjonshemmede (HC).

e) *Krav om utendørs oppholdsareal:*

- Minimum 6 m² privatareal pr. boenhet.
- Minimum 25 m² fellesareal pr. boenhet

Fellesareal skal tilrettelegges for allsidig lek og aktiviteter for ulike brukergrupper. De skal tilrettelegges med universell utforming og ha en skjermet plassering med gode sol-, terreng- og miljøforhold. Fellesarealene skal ha en trafiksikker og tydelig adkomst fra boligene de tilhører.

Småbarnslekeplasser må utstyres med sandkasse, sittegruppe, huskestativ evt. annen lekeinnetning. Arealene skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

Områdene o_SKV1 og o_SKV2 skal være offentlig kjøreveg inkl. vegskulder.

§ 5.2 Gang- og sykkelveg

Området o_SGS skal være offentlige gang- og sykkelveger inkl. vegskulder.

§ 5.3 Fortau

Området o_SF skal være offentlige fortau

§ 5.4 Annen veggrunn

Dette er areal langs vegbanen og parkeringsplasser for grøfter, skråningsutslag og evt. teknisk anlegg.

§ 5.5 Parkeringsplasser

Områdene o_SPA1 og O-SPA2 er avsatt til offentlige parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal asfalteres.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Sikringssoner

Sikringssone – frisikt (H140)

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal utomhusplan være godkjent. Utomhusplan skal leveres i målestokk 1:200 eller 1:100 og inneholde følgende:

- Bygningers plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet
- Utforming av uteområder med høydeangivelser og materialbruk. Herunder kommer utearealer for opphold, lek og beplantning
- Eventuelle gjerder/sikring der dette er påkrevd ihht. TEK.
- Utvendig opplegg for renovasjon
- Utvendig belysning
- Frisiktsoner mot offentlige trafikkområder
- Atkomstforhold og eventuelle interne veier med snuplasser, parkeringsplass for ansatte og hente/bringe plasser, eventuell oppstillingsplass for minibusser og maxitaxier, sykkelparkering og varelevering.

Øvrig dokumentasjon som skal følge byggesøknaden:

- 3D-visualisering, som fotomontasje og/eller perspektivtegninger
- Sol/skyggediagram
- Angivelse av hvordan estetikk ivaretas
- Angivelse av hvordan universell utforming ivaretas
- Støyberegninger for utendørs og innendørs støy hvis dette kreves av kommunen og ivaretagelse av evt. støykrav og aktuelle støytiltak

§ 7.2 VA-plan, tekniske anlegg mm.

Det skal foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg (vei, vann, avløp og veilys) før arbeidene kan igangsettes. Tekniske anlegg skal bygges etter den til enhver tid gjeldende kommunale standard.

Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge:

- Løsning for lokal overvannshåndtering og eventuell fordrøyning.
- Vann- og avløpsplan
- Løsning for tilstrekkelig brannvann for alle bygningene i området.

Vei, vann og avløp, uteareal og andre tekniske anlegg må være ferdigstilte før brukstillatelse/ferdigattest gis.

ROS-ANALYSE

Reguleringsplan for Rådhusstoppen

Bakgrunn

I følge plan- og bygningslovens § 4-3 skal myndighetene ved utarbeidelse av planer for utbygging påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet for formålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Denne ROS-analysen skal ivareta dette kravet.

Metode

Analysen er basert på en generell sjekkliste og Veilederen «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging. Kartlegging av risiko og sårbarhet (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2011)».

Analysen er basert på foreliggende forslag til reguleringsplan og tilhørende illustrasjoner.

Det er utført en grovanalyse basert på offentlig tilgjengelig materiale, grunnlagsmateriale fra oppdragsgiver og lokalkunnskap om området.

Risiko er et produkt av sannsynligheten for at hendelsen inntreffer og konsekvensen av denne. Det brukes følgende inndeling av sannsynlighet og konsekvens:

Sannsynlighet

Begrep	Frekvens
1. Lite sannsynlig	Mindre enn en gang i løpet av 50 år
2. Mindre sannsynlig	Mellom en gang i løpet av 10 år og en gang i løpet av 50 år.
3. Sannsynlig	Mellom en gang i løpet av ett år og en gang i løpet av 10 år
4. Meget sannsynlig	Mer enn en gang i løpet av ett år.

Vurdering av sannsynlighet må ta utgangspunkt i historiske data, lokal kunnskap, statistikk, ekspertuttalelser og annen relevant informasjon, og en vurdering av hvordan fremtidige klimaendringer påvirker dette bildet.

Konsekvens

Begrep	Forklaring
1. Ufarlig	Ingen person- eller miljøskade. Kan representere et uvesentlig systembrudd. Ingen økonomiske konsekvenser.
2. En viss fare	Få og små personskader. Mindre lokale miljøskader. Mindre skade som følge av et systembrudd. Små økonomiske konsekvenser.
3. Kritisk	Alvorlige personskader. Omfattende miljøskader med lokale/regionale konsekvenser og restitusjonstid < 1 år. Systemet settes ut av drift over lengre tid. Moderate økonomiske konsekvenser.
4. Farlig	Personskade i form av en død eller varige mén. Alvorlige miljøskader med lokale/regionale konsekvenser og restitusjonstid > 1 år. Systemet settes varig ut av drift. Store økonomiske konsekvenser.
5. Katastrofalt	Kan resultere i flere døde. Svært alvorlige og langvarige skader på miljøet, uopprettelig miljøskade. Systemet settes permanent ut av drift. Meget store økonomiske konsekvenser

Sjekkliste for identifikasjon av farer og uønskede hendelser:

Risiko både for plantiltaket fra omgivelsene og risiko som plantiltaket kan medføre for omgivelsene skal vurderes.

Problemstillinger		Vurdering		
		Ja	Nei	Kommentar
Naturgitte farer				
Skred	Er planområdet utsatt for snø-, is-, jord-, steinskred eller fjellskred (se Skrednett)?		X	
	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold, dårlig byggegrunn), eks. kvikkleire (se NGU, kart og data)?		X	
	Har det tidligere gått skred i eller nær området, eks er det identifisert skredvifter i området?		X	
	Planlegges det tiltak nærmere bratt /masseførende bekk enn 20 meter?		X	
Flom	Er planområdet utsett for flom eller flomskred, også når en tar hensyn til økt nedbør som følge klimaendringer (se NVE Atlas)?		X	
	Problemer med overflatevann, avløpssystem, lukkede bekker, oversvømmelse i kjellere osv?		X	
Stormflo	Er området utsatt for stormflo, også når en tar hensyn til havnivåstigning som følge av klimaendringer?		X	
	Er området utsatt for bølgepåvirkning eller oppstuvning av flomvann (elveutløp) i kombinasjon med stormflo?		X	
Vind og nedbør	Er området spesielt utsatt for sterk vind eller store nedbørsmengder eks. snø?	X		Se analyse
Skog – og lyngbrann	Er området utsatt for tørke eller spesiell brannrisiko som følge av toglinje, veier, lynnedslag mm?		X	
Radon	Er det påvist spesielle høye konsentrasjoner av radongass i området?	X		Se analyse
Skog- /lyngbrann	Er området utsatt for skog-/lyngbrann?		X	
Natur- og kulturområder				
Sårbar flora / rødlistearter	Er det registrert sårbar flora / rødlistearter i området?		X	
Sårbar fauna/fisk /rødlistearter	Er det registrert sårbar fauna/fisk/rødlistearter i området?		X	
Verneområder	Berører planen verneområder?		X	
Vassdrags-områder	Berører planen vassdragsområder?		X	
Kulturminner	Vil planen berøre kulturminner?		X	
Kritisk infrastruktur /samfunnsfunksjoner				
Samferdsel /transport	Vil uønskede hendelser på nærliggende transportnett, utgjøre en risiko for planområdet?		X	
	- Vei, bru, tunnel?		X	
	- Sjø, vann, elv, havneanlegg?		X	
	- Jernbane?		X	
	- Flyplass?		X	
	Kan området bli isolert som følge av blokkert transportnett, eks som følge av naturhendelser?		X	
	Er det transport av farlig gods i området?		X	
	Er det kjente ulykkespunkter på transportnettet i området?		X	

	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innen området?	X		Se analyse
	- Til skole og barnehage?	X		
	- Til nærmiljøanlegg, idrettsanlegg mv.?	X		
	- Til butikker og service?	X		
	- Til busstopp?	X		
Vann- forsyning	Ligger tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevann eller drikkevannskilde?		X	
	Vil planlagt tiltak /virksomhet kunne medføre behov for å styrke /sikre vannforsyningen i området?	X		Se analyse
	Er planlagte tiltak / virksomhet spesielt sårbar for svikt i vannforsyningen?		X	
Avløp / overvann	Vil planlagt tiltak /virksomhet kunne medføre behov for å styrke avløpsnett i området, eks overflatevann og tette flater?	X		Se analyse
	Er utslipp, avfallshåndtering, spillvann, renovasjon osv. ei problemstilling?		X	
Kraftforsyning	Er planlagte tiltak /virksomhet spesielt sårbar for svikt i kraftforsyningen?		X	
	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningssikkerheten i området?		X	
	Er området påvirket av magnetfelt fra høyspentlinjer?		X	
Ekonomi	Er planlagte tiltak /virksomhet spesielt sårbar for svikt i økonomi (telefon og internett)?		X	
	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningssikkerheten i området?		X	
Virksomheter som representerer spesiell fare				
	Medfører planen etablering av virksomhet (produksjon, lagring eller transport av farlige stoffer) som innebærer spesiell risiko?		X	
	Vil uønskede hendelser hos risikovirksomheter utenfor planområdet (industriforetak, lager eller tankanlegg) utgjøre en risiko for planen?		X	
	Fare for utslipp av farlige stoffer, kjemikalier, gasser eller væsker?		X	
	Fare for brann og eksplosjon?		X	
	Faller virksomheten innenfor storulykkesforskriften?		X	
	Ligger planområdet innenfor en dambruddssone?		X	
	Berøres planområdet av militært eller sivilt skytefelt?		X	
Virksomheter med kritiske samfunnsfunksjoner				
	Medfører planen etablering av samfunns viktig virksomhet (helse- og omsorgsinstitusjon, skole, barnehage osv.) som er spesielt sårbar for bortfall av kritisk infrastruktur (samferdsel, vann og avløp, kraftforsyning, økonomi mm)?		X	
	Er planlagt virksomhet sårbar for andre forhold?		X	
Farlige omgivelser				
	Er det regulerte vannmagasin med spesiell fare for usikker is i nærheten?		X	
	Er det terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?		X	
	Annet (spesifiser)?			
Er området påvirket eller forurensset som følge av tidligere bruk				
	Er området påvirket av tidligere virksomhet, eks forurensset grunn /sjøbunn /sediment?		X	
	Industrivirksomhet som for eks. avfallsdeponering?		X	
	Gruver: åpne sjakter, steintipper etc.?		X	
	Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.?		X	
	Støv og støy fra trafikk?	X		Se analyse
	Støv og støy fra industri?		X	
	Stråling?		X	
	Annet (spesifiser)?			

Ulovlig virksomhet				
	Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?		X	
	Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?		X	
Brann- og ulykkesberedskap				
	Har området tilstrekkelig slukkevannforsyning (mengde og trykk)?		X	Se analyse VA.
	Utrykningstid, spesielle brannobjekt i området?		X	
	Har området tilstrekkelig adkomst for utrykningskjøretøy?	X		

Risikomatrise med tegnforklaring

Samlet risikovurdering, risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens, er gitt i matrise:					
Konsekvens	1 Ufarlig	2 En viss fare	3 Kritisk	4 Farlig	5 Katastrofalt
Sannsynlighet					
4 Meget sannsynlig					
3 Sannsynlig					
2 Mindre sannsynlig/ få tilfeller					
1 Lite sannsynlig/ ingen tilfeller					
Risikograden er videre delt inn i tre kategorier:					
Farge	Indikator risiko				
	Uakseptabel. Tiltak må iverksettes for å redusere risiko til gul eller grønn				
	Risiko bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko				
	Akseptabel risiko				

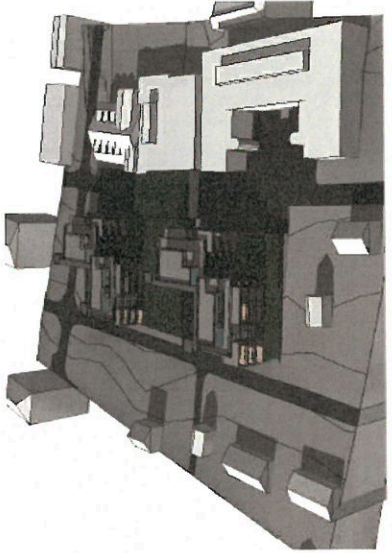
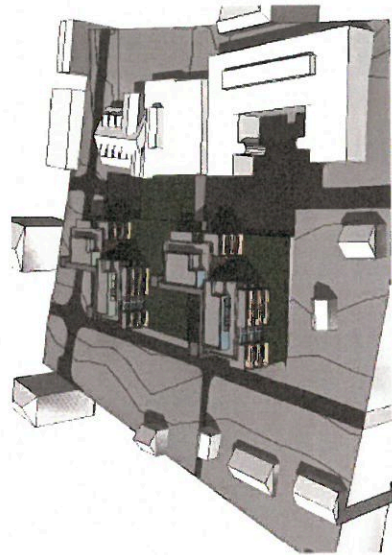
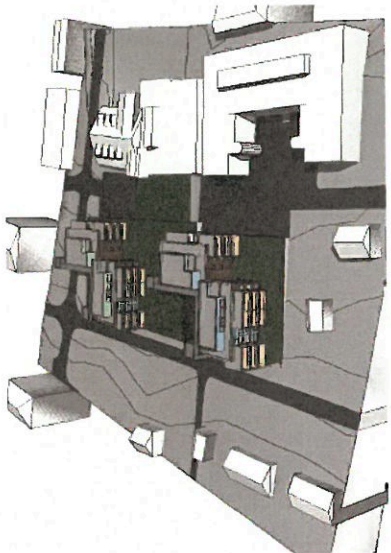
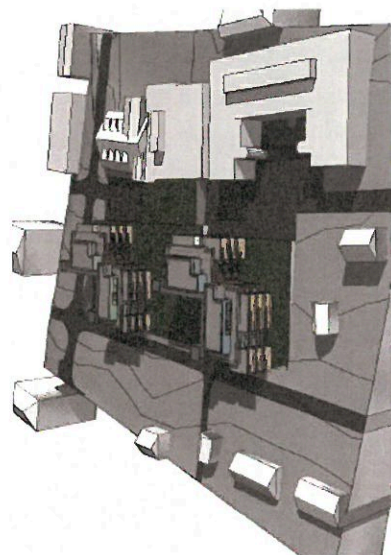
Analyse

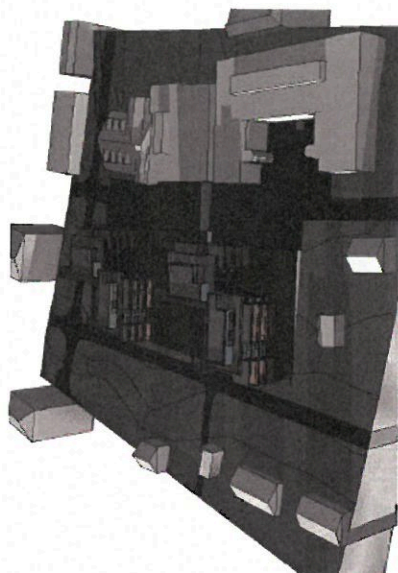
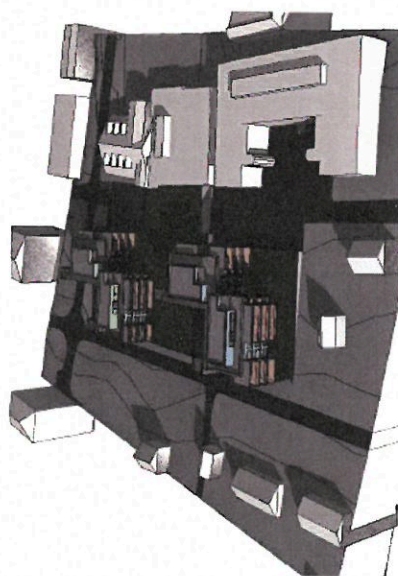
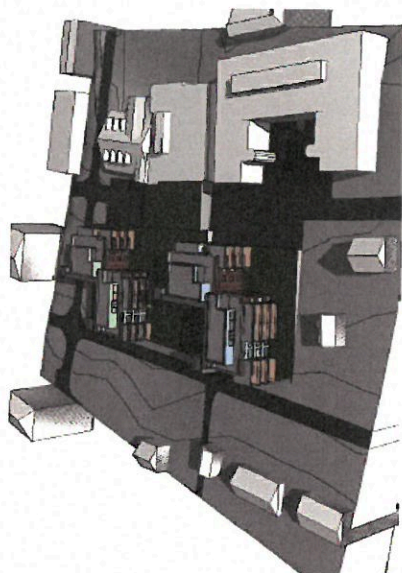
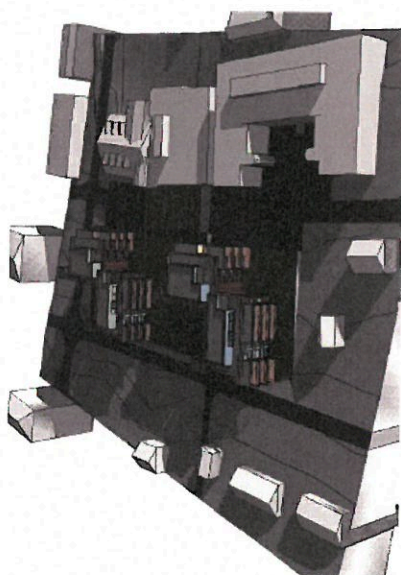
Hendelse/situasjon	Sanns.	Kons.	Risiko	Kilde/kommentar/tiltak
Vind	3	2		Frøya er «vindutsatt» og kommuneplanen angir at sterk vind er en naturgitt fare for Frøya. Befolkningen er imidlertid vant til at det blåser og planområdet vurderes ikke å være mer utsatt enn andre steder i kommunen. Viktig at konstruksjoner og løse gjenstander forankres og festes skikkelig. Tiltak utover dette vurderes ikke som nødvendig.
Radon	3	2		Deler av planområdet blir liggende innenfor område med radon -høy aktsomhetsgrad. Tiltak mot radongass jmfr. Teknisk forskrift forutsettes derfor fulgt opp i byggesaken.
Farer forbundet med bruk av transportnett	2	3		For å ivareta sikkerheten til myke trafikanter er det regulert nytt fortau langs Mellomveien og ned langs Rådhusgata frem til eksisterende fortau. Ny fotgjengerovergang er innregulert ved krysset Mellomveien/Rådhusgata. Med disse tiltakene vurderes trafikkisikkerheten for myke trafikanter å være ivaretatt. Under anleggsperioden må det beskrives i «planen for sikring av omgivelsene i anleggsperioden», hvordan sikkerheten for myke trafikanter skal ivaretas.

Vann, avløp og overvann	4	3		Tiltaket forutsetter utbedring av kommunalteknisk anlegg. I reguleringsbestemmelsene er det derfor stilt rekkefølgekrav om at teknisk plan som viser løsninger for vann, avløp og overvann, må godkjennes før igangsettingstillatelse blir gitt. Tilstrekkelig slokkevannsforsyning må dokumenteres.
Støv og støy fra trafikk	4	1		Støy og støv i anleggsperioden skal ivaretas iht. planbestemmelsene. Det er ingen aktivitet i området i dag som tilsier at planområdet vil bli støyutsatt. Utbyggingen vil føre til økt trafikk både på Rådhusgata, Mellomveien og Sørveien. Alle vegene har imidlertid lad ÅDT, lav fartsgrense og veiene er asfalterte. Støv- og støyproblematikk vurderes derfor som mindre vesentlig og ikke mer enn det som bør påregnes i sentrumsområdet av Sistranda. Jmfr. planbestemmelsene kan kommunen evt. kreve støyvurderinger ifm. byggesaken.

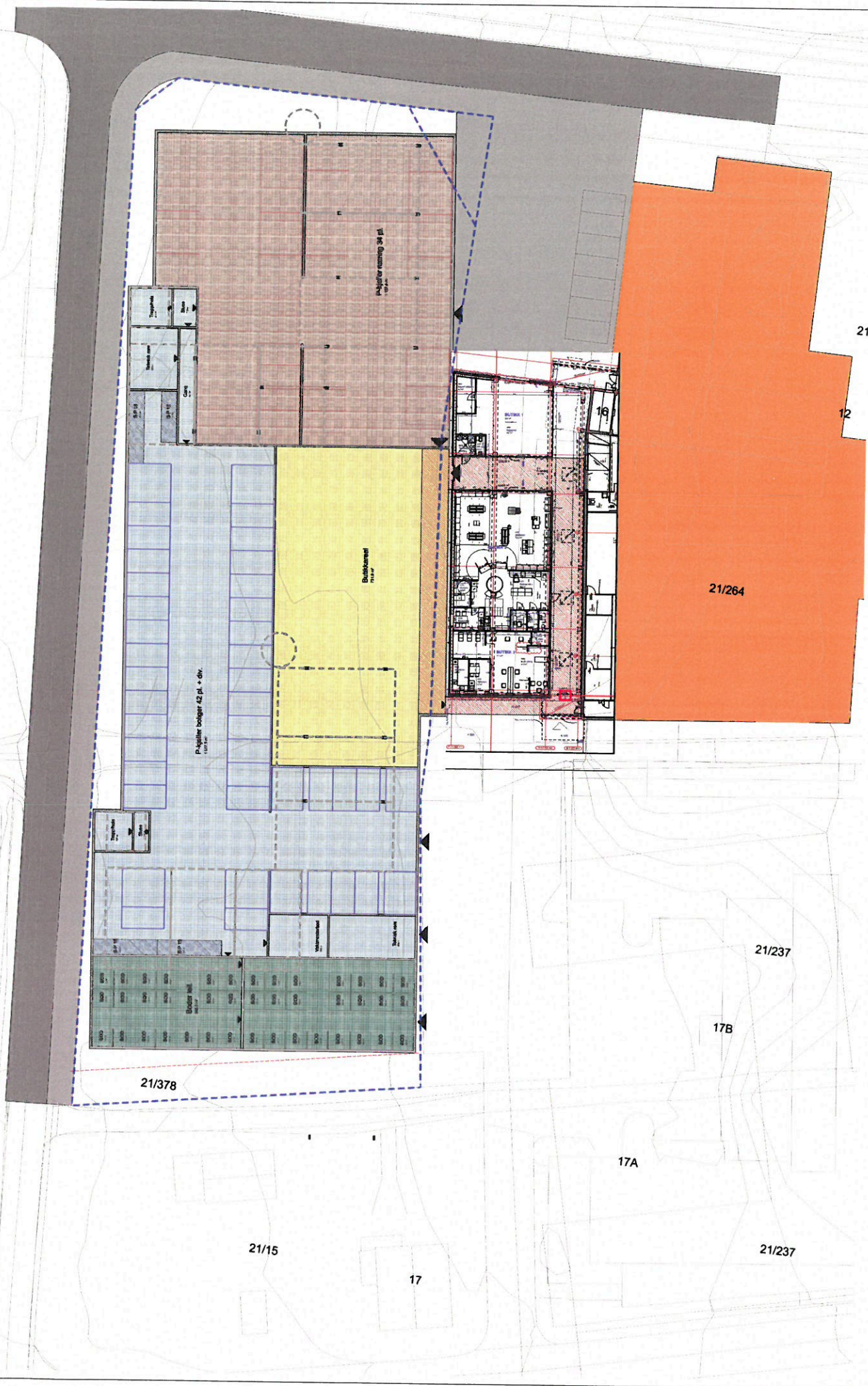
Orkanger 08.11.2018

On arkitekter og ingeniører AS

[illegible]



 afrikabiler ingeniører		Regning Sol og skygge 23. september - høstjævndøgn Løst på Sissmands senterum 7200 Sissmand Regulering		Fragebillett 160598	Legs dato/tid 28.09.18	Legs navn Legs ID	Legs ID 13333333	Legs ID A40-S	Legs ID A
--	--	--	--	---	--	---	--	---	---------------------------------------







Detaljreguleringsplan – Del av Flatval, gnr. 8, bnr. 282 m.fl. (5014201801)

Merknadsbehandling etter første gangs- høring og offentlig ettersyn

Det er innkommet 03 høringsuttalelser, fordelt på 03 fra myndigheter/andre offentlige foretak og 00 fra utbyggingsinteresser og enkeltpersoner.

Her er innspillene delt i:

- A. Myndigheter/andre offentlige foretak m.v. (3 stk)
- B. Utbyggingsinteresser og enkeltpersoner (3 stk)
- C. Lag og foreninger m.v. (ingen)

Hovedinnholdet samt hvordan det er håndtert i planforslaget, framgår av følgende tabell:

A. Myndigheter/andre offentlige foretak

Nr A1	Fylkesmannen i Trøndelag	Dato: 07.06.17
-------	--------------------------	----------------

1. Det må vurderes om det er behov for støyberegninger for planlagt bruk av området. Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, skal benyttes ved utarbeiding av arealplaner. Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.
2. Når det gjelder forurensset 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 forurensset må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen.
3. Det er positivt at det planlegges boliger i kommunesenteret, i kort avstand til ulike sentrumsfunksjoner og servicetilbud. Det er viktig at det legges til rette for en høy arealutnytting i planområdet. En effektiv arealbruk vil bidra til å redusere presset på omkringliggende jordbruksområder i et langsiktig perspektiv. I den forbindelse er det viktig at det innarbeides minimumskrav til arealutnyttelsen, herunder krav til antall boenheter samt maksimumskrav til bakkeparkering.
4. Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med PBL § 4-3, og viser til DSB sin veileder "samfunnssikkerhet i areal-planlegging". Fylkesmannen vil påpeke at en ren sjekkliste uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse.
5. I den videre planprosessen må de relevante folkehelse tema vurderes og ivaretas. Dette for å sikre de nye beboerne helsefremmende boforhold og livsbetingelser. Tema som bør vurderes er trafiksikkerhet- også for myke trafikanter, elektromagnetiske felt fra høyspentlinje/kraftlinje og tilgang til idrettsanlegg og sosiale møteplasser. Faktorer å legge vekt på er omfang og utforming av uteområder og grøntarealer samt tilgang til lys/sol for de nye beboerne. Andre tema er også aktuelle og identifiseres best ut fra kunnskap om lokale forhold.
6. Fylkesmannen minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Ved detaljregulering er det viktig å velge utelekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.
7. Fylkesmannen og Sør-Trøndelag fylkeskommune har begge ansvar for å ivareta universell utforming i planleggingen. Vi har nå inngått avtale med fylkeskommunen om at de ivaretar universell utforming i uttalelser til plansaker.

Kommentar:

1. Det er ikke foretatt støyberegninger i planforslaget, men stilt krav til det i byggesaken.
2. Ut ifra kommunens kjennskap til område og tilgjengelig kunnskapsgrunnlag så er område ikke vurdert til å inneha forurensset grunn.
3. Det er satt minimum- og maksimumskrav til arealutnyttelse.
4. ROS- analyse er utført tilstrekkelig.
5. Tema er vurdert tilfredsstillende.
6. Det er satt av tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna. Også innarbeidet med rekkefølgekrav. Det er regulert fortau langs vei.
7. Er fulgt opp i planforslaget og skal gjøres i byggesaken.

Nr A2	Trøndelag Fylkeskommune	Dato: 29.06.17
	1. Vi oppfatter vi at det er stor avstand mellom skisseprosjektet og vedtatte kommunale planer. Det er ingen sammenheng med omgivelsene, blokkene er plassert på en sokkel som har større bredde enn bygningskroppen, dette er for å gi tilstrekkelig rom for parkeringsplasser. 2. Vi forventer vi at kommuneplanens bestemmelser blir lagt til grunn for videre arbeid med planen. Tiltaket bør reduseres slik at det kan utformes i fht tomtestørrelse og slik at det kan tilpasses omgivelsene. Området har en svært sentral plassering på Sistranda og bør få en utforming som er mer estetisk tiltalende både med tanke på volum, form og materialbruk. 3. Plan- og bygningsloven er den klart viktigste loven for å ivareta og styrke estetiske verdier i samfunnsutviklingen. Det vil være mulig å stille estetiske krav til nye bygge- og anleggstiltak og ivaretagelse av verdier i eksisterende miljøer både i forbindelse med planer og i den enkelte byggesak. 4. Vi minner om at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår. Boligene bør få best mulige solforhold, barn og unges oppvekstvilkår handler også om tilgangen til gode uteområder som er egnet for lek og opphold. Det vises til rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. 5. Det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderer vi det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.	

Kommentar:

1. Prosjektet er bearbeidet og endret vesentlig etter det som gikk ut i oppstartsvarselet. Byggene er endret for å gi godt med luft imellom, og ivareta siktlinjer for bakenforliggende bebyggelse.
2. Plan er godt bearbeidet etter gjeldende planbestemmelser og retningslinjer. Framlagte skisser til planforslag viser en mer luftig og bedre tilpasset bebyggelse til stedet.
3. Det er stilt krav til at bygget skal ha en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge
4. Er fulgt opp i planforslaget og skal gjøres i byggesaken.
5. Ok, igjen registrerte kulturminner i område.

Nr A3	Statens vegvesen	Dato: 04.09.2018
1. Mener det må tas hensyn til myke trafikanter og reguleres inn fortau langs Mellomveien og Rådhusveien. Gode gangveier fra parkeringsplassene og inn til forretningsbyggene må vektlegges, og det må reguleres inn tilstrekkelig med parkeringsplasser for sykkel.		
Kommentar: 1. Det er regulert fortau mellom Mellomveien og Rådhusveien, samt langs med Mellomveien. Det er regulert tilstrekkelig med plass for sykkel.		

Nr B1	Ansgar Antonsen, hjemmelshaver gnr. 21 bnr. 378 og 108 -Mellomveien 18	Dato: 05.07.2017
1. Mener utbyggingen vil få betydelige negative følger ved at den vil ta all havutsikt. Boligens verdi vil bli forringet og det vil bli krevd erstatning for dette. Utbyggingen vil ødelegge et godt og trivelig boligområde.		
Kommentar: 1. Det er lagt fram nye skisser for planlagte bebyggelse som i mindre grad sperrer for utsikt. Byggene er plassert med stor avstand imellom for å sikre siktlinjer mot sjø for bakenforliggende bebyggelse. Kommunedelplan for Sistranda har lagt opp til relativt høy utnyttelse av sentrumsområdene, noe planforslaget ivaretar.		

Nr B2	Hans Rabben, hjemmelshaver gnr. 21 bnr. 99 - Mellomveien 16	Dato: 05.07.2017
-------	---	------------------

1. Utbyggingen vil frata eiendommene som grenser opp til Mellomveien på vestsiden all sjøutsikt. Dette er helt uakseptabelt og vil medføre betydelig verdiforringelse av eiendommen.
2. Det er i dag mye trafikkproblemer i Mellomveien, noe som vil øke etter utbyggingen. Fortau må etableres på østsiden av Mellomveien. Håper kommunen ikke godkjenner det planlagte utbyggingen. En evt. godkjenning vil bli påklaget.

Kommentar:

1. Det er lagt fram nye skisser for planlagte bebyggelse som i mindre grad sperrer for utsikt. Byggene er plassert med stor avstand imellom for å sikre siktlinjer mot sjø for bakenforliggende bebyggelse. Kommunedelplan for Sistranda har lagt opp til relativt høy utnyttelse av sentrumsområdene, noe planforslaget ivaretar.
2. Det er lagt inn fortau langs med Mellomveien og mot Rådhusgata. Trafikksikkerhet ivaretas i stor grad. Det avsatt areal til parkeringsplasser i kjeller på bygget med innkjørsel fra Rådhusgata og Sørveien. Det er lagt opp til forholdsvis få parkeringsplasser fra Mellomveien i henhold til framlagte skisser.

Nr B3	Hans Anton Grønskag	Dato: 04.09.2018
1. Sentrumsbebyggelsen på Sistranda er lite enhetlig og harmonerer ikke. Parkeringsplasser må innpasses i byggene slik at ikke så mye areal tas i bruk til parkering. 4. etasjer bryter med kommunens retningslinjer. 2. Store kubiske former må unngås fordi de bryter med lokal byggeskikk. Store bygg bør brytes ned til mindre dimensjoner. Tettstedets historie må komme frem. Synlige materialer (overflater) må stå i stil med omgivelsene og skikk på stedet.		
Kommentar: 1. Ny bebyggelse er tenkt med flatt tak, som harmonerer i stor grad med ny bebyggelse i sentrum (hotellet og Kysthaven). Parkering er i hovedsak tenkt plassert i parkeringskjeller. Ny bebyggelse bryter med maks tillat gesimshøyde, men ikke mønehøyde. 2. Ny bebyggelse er brutt ned til mindre former. Det større avstand mellom bygg for å gi et mindre uttrykk og sørge for at siktlinjer blir ivaretatt. Det er stilt krav til at bygget skal ha en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge		

F R  Y A

Saksprotokoll

Utvalg:	Hovedutvalg for forvaltning	
Møtedato:	14.02.2019	
Sak:	20/19	Arkivsak: 17/1406

SAKS PROTOKOLL - REGULERINGSPLAN RÅDHUSTOPPEN - GNR 21 BNR 378 - 385

Vedtak:

1. Hovedutvalget for forvaltning fremmer saken og legger detaljreguleringsplan for Rådhusstoppen (1620201703) med planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert 08.11.18 ut til høring og offentlig ettersyn etter 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 Sistranda, sentrum sør (1620200705), vedtatt 25.09.07, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Rådhusstoppen (1620201703).
4. Følgende skal avklares før sluttbehandling:
 - a) Plankart skal detaljeres i større grad for å vise hvor bygningskropper skal oppføres, i henhold til skisser.
 - b) Avkjørsel ut mot Sørveien må utbedres for å sikre trafiksikkerhet og gi et oversiktlig trafikkbilde for utrykningskjøretøy, kjørende og myke trafikanter til Kysthaven. Det må utføres konkrete utbedringstiltak eller vurderes om all trafikk til parkeringskjeller skal gå gjennom Rådhusgata.

Enstemmig.

Behandling:

