



Detaljreguleringsplan – Rådhusstoppen (1620201703)

Merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn

Det er innkommet 6 høringsuttalelser, fordelt på 3 fra myndigheter/andre offentlige foretak og 3 fra utbyggingsinteresser og enkeltpersoner.

Her er innspillene delt i:

- A. Myndigheter/andre offentlige foretak mv. (3 stk)
- B. Utbyggingsinteresser og enkeltpersoner (3 stk)
- C. Lag og foreninger mv. (0 stk)

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

A. Myndigheter/andre offentlige foretak mv. (3 stk)

Innspill fra (dato)	Innspill	Kommentar/behandling i planen
Trøndelag Fylkeskommune (27.02.2019)	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. Trøndelag fylkeskommune har ingen avgjørende merknader til planen. Vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.	Ok, ingen merknader
Fylkesmannen i Trøndelag (29.03.2019)	Overordnede føringer 1. Det er i både plankart og i bestemmelsene § 4.1 b) utnyttning angitt: Minimum grad av utnyttelse 100% BRA, maksimum 200% BRA.	1. Planbestemmelsene endres slik at det kun er angitt maks 200% BRA.



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

Fylkesmannen er generelt opptatt av intensiv arealbruk med en høy grad av utnyttelse. Vi gjør likevel oppmerksom på at % BRA iht. TEK 17 § 5-5 angir forholdet mellom bruksareal etter § 5-4 og tomtearealet. Prosent bruksareal fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomta. Slik bestemmelsen da er utformet skal minimum 100 % og maksimum 200% av tomta inngå i bruksarealet, hvilket neppe er intensjonen. Se for øvrig veiledning til TEK 17 kap. 2 om grad av utnytting.

Felles vurdering Landbruk og Klima og miljø

2. Det er godt i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) at denne sentrumsnære tomta gis en høy utnytting, samt at området planlegges med et urbant preg. Det legges til rette for en høy arealutnytting i planområdet, med ca 40 boenheter innenfor området. En effektiv arealbruk i sentrum vil bidra til å redusere presset på omkringliggende jordbruksområder i et langsiktig perspektiv. I forslaget til reguleringsbestemmelser er det kun gitt bestemmelser om min og maks % BRA. For også å sikre en høy utnytting i form av antall boenheter innenfor planområdet, gir vi et faglig råd om at reguleringsbestemmelsene også suppleres med dette. Minimum antall boenheter må ligge tett opp til maks antall boenheter.

Helse og omsorg

3. Uteoppholdsarealet er et viktig element i bokvaliteten både med tanke på fysisk aktivitet og sosialt samvær. Av plankartet går det ikke fram hvor det felles uteoppholdsarealet med lekeplass eller bebyggelsen skal plasseres. Det foreligger illustrasjoner som skisserer mulig plassering. Dette gir liten forutsigbarhet. Det framgår av bestemmelsene at det skal foreligge en godkjent utomhusplan før igangsettelse. Med tanke på endelig plassering av felles uteoppholdsareal må det legges vekt på solforhold, tilgjengelighet, utforming og tilrettelegging for alle aldersgrupper. Kant- og restareal bør unngås da dette ikke vil være egnet som uteoppholdsareal.

2. Det vil bli lagt inn minimum antall boenheter i bestemmelsene som skal ligge tett opp til maks antall boenheter.

3. Det er gitt i bestemmelsene § 7.1 at før igangsettelsestillatelse kan gis, skal utomhusplanen være godkjent. Det er beskrevet i planbestemmelsene § 4.1 at etasjene over sokkeletasjen skal benyttes til boligformål, adskilt som to blokker med lek- og uteoppholdsarealer imellom. Dette er illustrert på utomhusplanen som følger planforslaget.

4. Innarbeides i bestemmelsene



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

	<p>Fylkesmannen har ut i fra sine øvrige fagområder ingen ytterligere merknader til planforslaget.</p> <p>4. Fylkesmannens konklusjon Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen: 1. For også å sikre en høy utnyttning i form av antall boenheter innenfor planområdet, gir vi et faglig råd om at reguleringsbestemmelsene også suppleres med minimum antall boenheter. Dette må ligge tett opp til maks antall boenheter.</p>	
Kommunalt brukerråd (01.04.2019)	<p>Brukerrådet vil påpeke at hensynet til universell utforming må følges både i bygninger og uteområdet.</p> <p>Brukerrådet vil be om å bli informert om tegninger og planer for tiltaket gjennom hele prosessen.</p>	Både uteområdet og bygninger vil bli universelt utformet.

B. Utbyggingsinteresser og enkeltpersoner

Innspill fra (dato)	Innspill	Kommentar/behandling i planen
Rune Midtsian, Skagan AS (20.02.2019)	<p>Frøya kommune v/ kommunestyret vedtok 27.09.18 ny Kommunedelplan for Sistranda gjennom egengodkjenning. Dette er p.t. gjeldende overordnet plan for Sistranda, og det er derfor merkelig at administrasjonen tillater forslagsstiller å benytte Kommunedelplan for Sistranda fra 2009 i sitt forslag.</p> <p>Administrasjonen tillater i dette prosjektet gesims = 16 meter tiltross for at det i både gammel og gjeldende overordnet plan er gesims = 13 meter. Ber om at høyden på bygget reduseres i.h.t. bestemmelsene i gjeldende overordnet plan.</p> <p>Administrasjonens innstilling til byggehøyder i dette prosjektet oppleves som sterkt kritikkverdig og historieløst. Frøya kommune v/Kommunestyret</p>	<p>Fra reguleringsbestemmelsene til kommunedelplanen for Sistranda (planid: 1620201508), ikraftsettelsesdato 27.09.2018 står følgende:</p> <p>1.2: Når ikke annet er bestemt, gjelder kommunedelplanen for Sistranda foran tidligere vedtatte planer når plankart og bestemmelser ikke samsvarer med kommunedelplanen. Alle reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.16 gjelder foran kommunedelplanen for Sistranda. Dette gjelder også reguleringsplaner vist som</p>



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

vedtok 27. 09.18 ; - altså for under 6 mnd siden , en ny Kommunedelplan for Sistranda. I denne er det gitt høydebegrensninger for utbyggingsområdet på gesims = 13 meter og månehøyde= 16 meter. Allerede nå ønsker altså Frøya kommune å fravike disse bestemmelsene og gi dispensasjon på byggehøyde noe som virker mildt sagt underlig. Et paradoks i dette er at i Kommunedelplan for Sistranda fra 2009 for området vest for “Rådhusstoppen” , dvs. “Midtsian”, var det bestemmelser om gesims = 10 meter og mønehøyde = 13 meter, mens det i gjeldende plan fra 27.09.18 for samme området er dette redusert til gesims = 7 meter og mønehøyde = 10 meter. Altså: - Frøya kommune vil tillate at det bygges høyere på “Rådhusstoppen” enn bestemmelsen i både gammel og ny Kommunedelplan for Sistranda, mens fremtidig bebyggelse vest for utbyggingsområdet må redusere høydene. For oss er det ingen logikk i dette, og er det er uhørt for oss at både eksisterende og ny bebyggelse vest for Mellomveien skal få reduserte sikts- og solforhold fordi administrasjonen og politikerne gir dispensasjoner på noe de selv har bestemt for under et halvår siden.

Administrasjonen ønsker å tillate en mindre parkeringsdekning enn hva som gjelder for både gammel og gjeldende plan. Vi ber om at parkeringsdekningen innretter seg på overordnede bestemmelser.

Vi ber videre om at administrasjonen derfinerer og kvalitetssikrer hva som er “gjennomsnittlig planert terreng” på disse tomtene.

Administrasjonen skriver i sitt saksfremlegg at det både visuelt og solmessig har minimale konsekvenser for bebyggelsen vest for “Rådhusstoppen”. Dette er fullstendig feil. Denne kolossen av et bygg vil få dramatiske konsekvenser for oss som bor vest for Mellomveien, og vi ber om at utbygger i forbindelse med denne høringen lager en modell i korrekt målestokk som inkludert sol-/skyggestudie , samt siktsforhold og visualiserer virkningene slik at både politikere og naboer eksakt kan se og oppleve hvordan dette bygget påvirker nærmiljøet. Vi tror dette bygget har

hensynssoner i plankartet.

1.15: Høydebestemmelser skal avklares gjennom reguleringsplan. Unntatt fra dette er: For områdene avsatt til kombinert formål forretning/kontor (F1 til F5) og forretning/bolig/offentlig formål i reguleringsplan for Sistranda – Sentrum Sør (planid: 1620200705), skal gesimshøyde/mønehøyde ikke overstige 16 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Dvs. at planforslaget er i samsvar med ny vedtatt overordnet plan når det gjelder høyder.

En mindre parkeringsdekning er godtatt da de fleste servicetilbudene vil være tilgjengelig i gangavstand.

Gjennomsnittlig planert terreng er et begrep og beregnes etter at eventuelle terrengarbeider har funnet sted (i dette tilfellet er ikke annet angitt).

Det er utarbeidet en sol/skygge analyse. Planområdet og nærliggende bebyggelse vil ha akseptable solforhold etter hva som kan forventes i et sentrumsområde.

Det fattes vedtak ved egengodkjenning om at deler av reguleringsplanen Sistranda sentrum sør, oppheves og erstattes av ny plan.



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

	<p>et volum som gir konsekvenser som er langt unna tålegrensen for oss naboer selv om vi snakker om sentrumsområdet på Sistranda.</p> <p>Det påpekes at Mellomveien er smal og trafikkfarlig. Frøya kommune har selv tatt initiativet til å regulere inn fortau langs Mellomveien og har i attpåtil kjøpt tilbake areal fra utbygger for å bygge dette. Vi ber om at kommunen pålegger utbygger rekkefølgekrav mht. utvidelse av Mellomveien og bygging av fortau langs denne. Om Frøya kommune mot formodning tillater at gammel kommunedelplan for Sistranda Midtre benyttes og attpåtil gir dispensasjoner mht. både gesimshøyde og parkeringsdekning så forutsettes det at dette lager presedens for andre reguleringsplaner som er under arbeid på Sistranda. På bakgrunn av ovennevnte ber vi om at planforslaget avvises.</p> <p>En avsluttende kommentar/spørsmål: - når man i denne saken skal oppheve deler av en gjeldende reguleringsplan fra 2007 er det da ikke påkrevd at det må gjennomføres en egen separate reguleringsprosess for at opphevelsen skal være gyldig?</p>	
Hans Rabben (02.04.2019)	<p>Jeg viser til brev av 19.02.2019. Jeg er eier av eiendommen gnr. 21, bnr. 99 og har bodd i dette området i hele mitt liv. Det huset jeg har i dag ble bygget av meg og innflyttet i 1972, mange år før et eneste forretningsbygg ble oppført i dette område.</p> <p>Jeg er svært forundret over at det nå planlegges å oppføre et forretningsbygg med fire etasjers boligblokker over sokkeletasje midt i sentrum.</p> <p>Det er snakk om 40 leiligheter med et estimert befolkning på over 100 personer. Dette vil føre til økt trafikk av biler, sykler, barn og voksne i et område som fra før er kaotisk p.g.a manglende planlegging.</p> <p>Det er litt vanskelig for meg å se, av det tilsendte materialet, hvilke følger et slikt bygg vil få for min bolig med hensyn til redusert sjøutsikt. Jeg</p>	<p>Kommunedelplanen for Sistranda har lagt opp til en relativt høy utnyttelse av sentrumsområdene, noe planforslaget ivaretar. Planforslaget er i tråd med høyder som er fastsatt i kommunedelplanen.</p> <p>Byggene er plassert med stor avstand imellom for å sikre siktlinjer mot sjø og bakenforliggende bebyggelse.</p> <p>Områdeplan for Sistranda sentrum vil ta opp disse problemstillingene.</p>



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

	<p>påberoper meg rett til å komme tilbake med utfyllende kommentar når de endelige planer foreligger.</p> <p>Jeg har også tidligere i denne prosessen varslet mulig krav om erstatning for den verdiforringelse som tiltaket påfører min eiendom, og kommer tilbake til dette.</p> <p>Så langt jeg kan forstå av det tilsendte materialet fortøner dette bygg seg som en koloss i et område som er preget av lavhusbebyggelse og som fremstår som fullstendig uakseptabelt. Øvrige kommuner som tillater bygging av boligblokker - eksempelvis Hitra kommune, Fillan - har plassert disse helt i utkanten av sentrum og latt sentrum bestå av forretningsbygg og offentlige bygg. Dette er meget fornuftig og god planlegging.</p> <p>Et stadig tilbakevendende problem med planlegging av Sistranda sentrum er trafikkløsninger:</p> <ul style="list-style-type: none">• Veier i området er for smale og svingene er for skarpe.• Det er bygget såpass tett at det ikke er rom for fortau - eksempelvis Sørveien, hvordan tenkes hensynet til gående ivaretatt? <p>Etter at Beinskaret boligfelt ble utbygd benytter folk derfra Sørveien når de skal inn til sentrum. Skolebarn, eldre med rullator og folk flest må gå i kjørebane. Dette må kunne betegnes som svært trafikkfarlig.</p> <p>Fortau langs Sørveien bør komme med i denne reguleringsplanen.</p> <p>Mellomveien er for smal. Den må utvides mot øst mellom Sørveien og Rådhusgata, før en eventuell utbygging kan starte.</p>	<p>Det er lagt inn fortau langs med Mellomveien og mot Rådhusgata. Trafikksikkerheten ivaretas i stor grad. Det er avsatt areal til parkeringsplasser i kjeller på bygget med innkjørsel fra Rådhusgata og Sørveien. Det er lagt opp relativt få parkeringsplasser fra Mellomveien i henhold til fremlagte skisser.</p>
Ansgar Antonsen (04.04.2019)	<p>Viser til brev av 19.02.2019. Kjøpte eiendommen gnr.21, bnr.108 av Arne Øya i 1979, og har siden bodd der sammen med min familie.</p>	<p>Kommunedelplanen for Sistranda har lagt opp til en relativt høy utnyttelse av sentrumsområdene, noe planforslaget ivaretar.</p>



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

	<p>Jeg er mildt sagt rystet over at det planlegges et bygg med så store dimensjoner rett foran stuevinduene mine, og med så mange boenheter vil dette bringe med seg økt trafikk i et allerede høyt belastet trafikkområde.</p> <p>Verdien på eiendommen vil etter min mening synke da det vil frata meg all utsikt mot sjøen, og jeg vil varsle om krav om erstatning hvis dette skjer.</p>	<p>Byggene er plassert med stor avstand imellom for å sikre siktlinjer mot sjø og bakenforliggende bebyggelse.</p>
--	--	--

C. Lag og foreninger

Innspill fra (dato)	Innspill	Kommentar/behandling i planen