

FRØYA KOMMUNE

Samlet saksframstilling

Saksbehandler: Danussia Baracho Teixeira	Arkivkode: PLAN 5014201804	Arkivsaksnr: 18/529
		Gradering:

Behandling:

2/19	Hovedutvalg for forvaltning	17.01.2019
9/19	Kommunestyret	31.01.2019
/	Kommunestyret	
69/20	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester	20.08.2020
22/21	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester	14.04.2021
71/21	Kommunestyret	29.04.2021

SAMLET SAKSFREMSTILLING - REGULERINGSPLAN HAUGRANDA BOLIGFELT - GNR. 10, BNR 4 M.FL. 5014201804

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 29.04.2021 sak 71/21

Behandling:

Kommunestyrets behandling i møte 29.04.21:

Rep. Eirik Bjørgan Johansen ba om vurdering av sin habiltet da han er ansatt i Kystplan som er eier av Åkerblå der representanten er ansatt.

Rep. Eirik Bjørgan Johansen ble enstemmig vurdrt habil.

Vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommunestyre å egengodkjenne detaljreguleringsplanen for Haugranda (planid: 5014201804), som vist på plankart datert 20.03.2020, planbeskrivelse datert 14.04.2020 og planbestemmelser datert 26.02.2021.

Kommunedirektøren skal etter at saken er egengodkjent forsikre seg om at planen blir digitalisert og gjøre evt. mindre rettinger.

Enstemmig.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester den 14.04.2021 sak 22/21

Behandling:

Vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommunestyre å egengodkjenne detaljreguleringsplanen for Haugranda (planid: 5014201804), som vist på plankart datert 20.03.2020, planbeskrivelse datert 14.04.2020 og planbestemmelser datert 26.02.2021.

Kommunedirektøren skal etter at saken er egengodkjent forsikre seg om at planen blir digitalisert og gjøre evt. mindre rettinger.

Enstemmig.

Innstilling:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommunestyre å egengodkjenne detaljreguleringsplanen for Haugranda (planid: 5014201804), som vist på plankart datert 20.03.2020, planbeskrivelse datert 14.04.2020 og planbestemmelser datert 26.02.2021.

Kommunedirektøren skal etter at saken er egengodkjent forsikre seg om at planen blir digitalisert og gjøre evt. mindre rettinger.

Utredning:

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 14.04.2020
2. Planbestemmelser, datert 26.02.2021
3. Plankart, målestokk: 1:2500, datert 20.03.2020
4. Vedlegg 1: Planprogram
5. Vedlegg 2: Adresseliste Haugranda
6. Vedlegg 3: Naturmangfold vurdering
7. Vedlegg 4: Landbruksfaglig vurdering
8. Vedlegg 5: Arkeologiske registreringer
9. Vedlegg 6: Trafikknotat
10. Vedlegg 7: ROS-analyse
11. Vedlegg 8: Sol- og skyggeanalyse
12. Vedlegg 9: Geologisk vurdering
13. Vedlegg 10: VA-skisse
14. Vedlegg 11: Perspektivtegninger
15. Vedlegg 12: Snitt-tegninger
16. Temakart: AR5
17. Temakart: Situasjonsplan
18. Tilbakemeldingsskjema

Saksopplysninger

Planforslaget

Planforslaget er utarbeidet av Kystplan AS på vegne av Frøy Eiendom. Planforslaget ble mottatt hos kommunen 28.10.2019. Revidert planforslag ble mottatt 15.04.2020. Planens totalareal er på 37,02 daa. Planen inneholder arealer for boligbebyggelse, lekeplass, veg, fortau, turveg, friområde og LNF m.fl.

Revidert planbestemmelser etter høring og offentlig ettersyn ble mottatt 12.01.2021 og endret videre 26.02.2021

Hensikt med regulering

Det er ønskelig å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av leiligheter, rekkehus (3/4-mannsboliger mm). Planforslaget legger opp til totalt 39 boenheter. Det skal gjennom regulering tas sikte på å avklare alle forhold som blir berørt av planforslaget for å få en god arealplanlegging i et langsiktig løp.

Beliggenhet, eksisterende forhold

Området ligger på Hammarvika på østsiden ikke langt unna kommunesenteret på Sistranda. Området ligger ganske sentralt, og det har vært en god del utbygging i dette området i de senere årene. Området blir sett på som en utvidelse av boligområdet Djupmyra.

Det er i området gode turmuligheter og vil ligge tett opp til naturlige omgivelser. Det er kort vei til butikk, kollektivtrafikk, skole og barnehage.

Forhold til overordnede planer

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål. Tiltaket er ikke i tråd med overordnede planverk.

Førstegangsbehandling

Planen ble vedtatt og sendt ut til høring og offentlig ettersyn i Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester, sak 69/20, 20.08.2020. Brev til naboer og regionale- og statlige sektormyndigheter ble sendt 28.09.2020, frist for merknader ble satt til 13.11.2020.

Planprosess

Dato	Milepæl	Kommentar
21.02.18	Anmodning om oppstartsmøte mottatt fra Kystplan	Det medfølger en kort planbeskrivelse samt foreslått planavgrensning
16.03.18	Oppstartsmøte avholdt på Rådhuset	Fra kommunen møter: Stian Aspaas Haugen (Arealplanlegger), Sondre Brynjulvsrud Bakke (Arealplanlegger), Bjørnar Grytvik (Avdelingsleder VA). Forslagstiller: May Andreassen (Kystplan). Tiltakshaver: Helge Gåsø (Frøy Eiendom AS)
15.06.18	Varsel om oppstart mottatt	
19.06.18	Kunngjøring i Hitra-Frøya avisen	Frist for merknader satt til 13.08.2018
31.01.19	Planprogram godkjent	Kommunen godkjenner planprogrammet
28.10.19	Planforslag mottatt	Kommunen gjennomgår plandokumentene og kommer med merknader
04.11.19	Planforslag sendes på internhøring	På høring internt i kommunen
19.02.19	Merknadsbehandling	Merknader til planforslag oversendes Kystplan
15.04.20	Komplett planforslag godkjent	Kommunen mottar revidert planforslag iht. merknadene som er gitt
20.08.20	1.gangsbehandling	Behandling av planforslag i HOAT
28.09.20	Høring og offentlig ettersyn	Planen sendes på høring og offentlig ettersyn til naboer og sektormyndigheter
13.11.20	Høringsfrist utløpt	Det er kommet innsigelser fra Mattilsynet og Statsforvalter i løpet av høringstiden
12.01.21	Revidert planforslag mottatt	Plankonsulenten leverer nytt planforslag iht. merknader fra sektormyndighetene
18.02.21	Forespørsel om tilbaketrekking av innsigelser	Kommunen sender forespørsel om trekking av innsigelser
11.03.21	Trekking av innsigelser av myndighetene	Mattilsynet og Statsforvalter trekker sine innsigelser
14.04.21	Planen behandles i planutvalget	
29.04.21	Planen egengodkjennes i Kommunestyret	

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 28.09.2020 til 13.11.2020. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 8 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Vurdering i plan
Statens Vegvesen	06.10.20	SV ber om at det vurderes ekstra belysning ved gangfeltet over fv. 716, ettersom gangfeltet er plassert i en	Tatt til etterretning. Ekstra belysning ved overgangen over 716 legges inn som

		kompleks trafikksituasjon. Videre vises det til Trøndelag Fylkeskommunes uttalelse.	rekkefølgekrav.
Mattilsynet	04.11.20	Fremmer innsigelse grunnet manglende vurdering av drikkevannssituasjonen. Hamarvik vannverk har ikke tilstrekkelig kapasitet per dags dato, og det kommunale vannverket har ingen sikker backup i form av høydebasseng for Hamarvik området. For at Mattilsynet skal vurdere å trekke innsigelsen, så må det dokumenteres at det etableres tilfredsstillende leveringssikkerhet for drikkevann, herunder tilfredsstillende høydebassengkapasitet for de planlagte boligene. Dette kan potensielt gjøres gjennom rekkefølgebestemmelser hvor det kreves at tilfredsstillende leveringssikkerhet skal være etablert, eller ha en fremdriftsplan.	Tatt til etterretning. Det legges inn rekkefølgebestemmelser som sikrer at leveringskapasiteten vil være tilstrekkelig når feltet blir utbygget.
Statsforvaltning i Trøndelag	12.11.20	Fylkesmannen har inkludert innsigelse fra Mattilsynet, i tillegg til å fremme en egen innsigelse mot planen. Innsigelsen gjelder at det må spesifiseres at § 3.1 e) også gjelder for støy i anleggsfasen. Gir også råd om at det tas en vurdering av hvorvidt BLK2 kan flyttes inn i bebyggelsen, slik at lekeplassen ikke plasseres på jordbruksareal. Gir råd om å legge inn en bredere buffersone mot tilgrensende dyrka mark ved BKS8 og BKS9. Gir råd om at traktorveien bør vurderes lagt utenom bebyggelse, for å sikre mulig bruk til landbruksformål. Videre miner at det bør tas inn en rekkefølgebestemmelse om at området skal undersøkes for fremmede, skadelige arter før tiltak settes i gang, samt det bør tas med en bestemmelse om at det ikke skal settes ut (såes/plantes) fremmede, skadelige	Tatt til etterretning. Spesifisering at § 3.1 e) også gjelder for anleggsfasen implementeres. BLK2 kan ikke flyttes, da må hele planen endres. En av grunnene for at det er lekeplass her er at det er reversibelt tiltak. Jordbruksarealet er lett tilegnelig hvis det skulle bli behov. Buffersone landbruk og BKS8 og 9. Det er ikke mulig å legge en bredere buffersone. Det er ikke stilt krav om dette fra sektormyndighetene tidlig i prosessen som en premissgiver for planen. Byggene kommer lengre unna, da nærmeste arealet til landbruk blir parkeringsareal. Traktorvegen er en eksisterende vei. Det er lagt opp til at den kan brukes etter at planen er utbygd også. Det inkluderes i rekkefølgebestemmelser at det skal gjøres undersøkelser for skadelige arter. Tiltaket at det ikke tillates såing og planting av skadelige arter inkluderes som

		arter i planområdet.	generell bestemmelse i §3.1 h.
Trøndelag Fylkeskommune	12.11.20	Trøndelag Fylkeskommune viser til innspill fra Statens vegvesen, og har ut over dette ingen avgjørende merknader til planen.	Innspill fra SV er hensyntatt.
Norges vassdrags- og energidirektorat	13.11.20	Viser til den gjennomførte geologiske vurderingen, og vurderer at denne er tilfredsstillende for planen. NVE har ingen videre merknader til planen.	Ingen nødvendig vurdering.
Vanja Husby	02.10.20	Spør om reguleringsplanen som allerede eksisterer for Djupmyra siden 2011 - hvor det er tegnet inn og planlagt universelt utformede lekeplasser. Kommenterer at det siden 2011 fortsatt ikke eksisterer noen lekeområder i boligfeltet.	Ikke relevant for den aktuelle planen, men kommunen vil ta opp en dialog med utbygger av Djupmyra Boligfelt angående de manglende lekeplassene. Kommunen kan ikke tvinge forslagsstiller til å rette opp i dette for at ny plan skal kunne realiseres.
Hege Bårdseng	10.11.20	Bekymret over at boligene som skal bli bygd kommer til å frata privatliv siden de skal være nær til og høyere enn eiendommen sin. I tillegg, mener at lysene fra biltrafikken til å fra disse boligene vil treffe rett inn i stuen sin. Hun krever at det settes opp levegg som hindrer at lys fra biltrafikken skal treffe boligen sin, samt at vinduer mot eiendom sin blir tatt bort.	Innspillet er tatt til etterretning. Forslagsstiller vil utrede denne problemstillingen ved byggesaksfasen.
John Haftor Haftorsen	10.11.20	1. Spørsmål vedrørende eksisterende boliger: a. Innsyn til andre og private boliger. b. Tap av sollys/skygge. c. Støy. d. Lysforstyrrelse. e. Tap av nærhet til natur. f. Tap av utsikt. 2. Spørsmål vedrørende utredning av boligfeltet: a. Funn av kulturminner. b. Påvirkning av dyr, fugler og planteliv. c. Det faktiske boligbehovet. d. Manglende utredninger av truede dyr. e. Manglende utredning av truede planter. Mener at det mangler vurderinger for forhold med de eksisterende feltene. Kommenterer også at det er krav til lekeplass med et visst antall barn, men at det fortsatt mangler lekeplasser i de to allerede etablerte reguleringsplanene.	1a og d: Vil bli utredet av forslagsstiller ved byggesaksfasen. 1b: Sol/skyggeanalyse konkluderer at eksisterende boliger ikke forstyrres. 1c: Støyutredning skal utarbeides etter vedtak av planen. 1e og f: Natur som blir berørt i området har blitt vurdert til å ikke ha stor verdi. 2a: Funn av kulturminner er tatt høyde for i planbestemmelser. Arbeidet må stanses ved funn under utbygging av området, jf. Kulturminneloven. 2b, d og e: Vurdering av naturmangfoldet, vedlegg nr. 3, viser at planen ikke vil påvirke naturmangfoldet i for stor grad. Videre ansees det også positivt

			for naturmangfoldet at man utvider et eksisterende boligfelt fremfor å åpne et helt nytt område. 2c: Frøya kommune har høy befolkningsvekst, og det ser ikke ut som denne veksten vil stoppe med det første. Det antas at forslagstiller har gjort vurderinger om at det er et behov for disse boligene før planarbeidet startet. Kommunen skal ta en dialog om mangel på lekeplasser med utbygger av Djupmyra 1 og 2 uavhengig av Djupmyra 3.
--	--	--	---

Innsigelser

Det er varslet innsigelser til planen fra Mattilsynet og Fylkesmannen i Trøndelag. Mattilsynet fremmer innsigelse grunnet manglende vurdering av drikkevannssituasjonen. De påpeker at Hamarvik vannverk ikke har tilstrekkelig kapasitet per dags dato, og det kommunale vannverket har ingen sikker backup i form av høydebasseng for Hamarvikområdet. Fylkesmannen i Trøndelag har fremmet egen innsigelse mot planen. Innsigelsen gjelder at det må spesifiseres at § 3.1 e) også gjelder for støy i anleggsfasen.

Trekning av innsigelser: Begge innsigelsene er hensyntatt i revidert planforslag. Kommunen har fått bekreftelse på at varslet innsigelse fra myndighetene er trukket.

Endringer etter førstegangsbehandling

Det er foretatt justeringer i planforslaget etter førstegangs høring og offentlig ettersyn:

1. Det legges inn rekkefølgebestemmelser som sikrer at leveringskapasiteten for vann vil være tilstrekkelig når feltet blir utbygget og at ingen tillatelse blir gitt før det.
2. Spesifisering at § 3.1 e) også gjelder for anleggsfasen implementeres.
3. Ekstra belysning ved overgangen over 716 legges inn som rekkefølgekrav.
4. Det inkluderes i rekkefølgebestemmelser at det skal gjøres undersøkelser for skadelig arter. Tiltaket at det ikke tillates såing og planting av skadelige arter inkluderes som generell bestemmelse i §3.1 h.
5. Nye bestemmelse: § 3.1 i: Innsyn og lysforstyrrelse
6. Kommunen har gjort endringer med tanke på rekkefølgebestemmelsene som gjelder for oppføring av lekeplass.

Samlet vurdering

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Det er vurdert som lite sannsynlig at planforslaget vil medføre konflikter innenfor planområdet og omkringliggende områder. Innsigelsene til planforslaget er ivare tatt og imøtekommet gjennom bestemmelsene.

Kommunendirektøren vurderer derfor planarbeidet som godt gjennomarbeidet, og at planbeskrivelsen, ROS og andre analyser holder en tilfredsstillende kvalitet. I tillegg er det gjort omfattende skisseprosjektering slik at man kan danne seg et godt bilde av hvordan prosjektet kan bli seende ut.

Det er kommet 3 merknader fra naboer. Disse er sammen med merknader fra sektormyndigheter svart ut i tabellen ovenfor. Kommunedirektøren mener planforslaget vil imøtekomme behov for fremtidig areal

for boligutbygging, samtidig som man tar hensyn til statlige planretningslinjer som er relevant i planarbeidet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen godkjennes.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at kommunestyret egengodkjenner planforslaget for Haugranda boligfelt.