

FRØYA KOMMUNE

Samlet saksframstilling		
Saksbehandler: Danussia Baracho Teixeira	Arkivkode: PLAN 1620201708	Arkivsaksnr: 17/692
		Gradering:

Behandling:		
80/17	Hovedutvalg for forvaltning	17.08.2017
50/18	Hovedutvalg for forvaltning	19.04.2018
44/18	Kommunestyret	03.05.2018
91/20	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester	15.10.2020
58/21	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester	10.06.2021
114/21	Kommunestyret	24.06.2021

SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERING SJØNHALSEN BOLIGOMRÅDE - GNR 56 BNR 18, 74 OG 118 PLANID: 1620201708

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 24.06.2021 sak 114/21

Behandling:

Vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven §12-12, vedtar Frøya kommunestyre egengodkjenning av reguleringsplanen for Sjønhalsen (PLANID: 1620201708), som vist på planbeskrivelse datert 26.05.2021, planbestemmelser datert 22.04.2021 og plankart datert 13.01.2021.

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 10.06.2021 sak 58/21

Behandling:

Vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven §12-12, vedtar Frøya kommunestyre egengodkjenning av reguleringsplanen for Sjønhalsen (PLANID: 1620201708), som vist på planbeskrivelse datert 26.05.2021, planbestemmelser datert 22.04.2021 og plankart datert 13.01.2021.

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 egengodkjenning av reguleringsplanen for Sjønhalsen (PLANID: 1620201708), som vist på planbeskrivelse datert 26.05.2021, planbestemmelser datert 22.04.2021 og plankart datert 13.01.2021.

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

Utredning:**Vedlegg:**

1. Planbeskrivelse, datert 26.05.2021
2. Planbestemmelser, datert 22.04.2021
3. Plankart, målestokk: 1:1200, datert 13.01.2021
4. Vedlegg: ROS-analyse
5. Vedlegg: VA-plan
6. Vedlegg: Natur- og miljøinvertering
7. Vedlegg: Flora og fauna vurdering
8. Vedlegg: Geoteknisk vurdering
9. Notat: NIN-kartlegging
10. Trekking av innsigelse

Saksopplysninger:**Planforslaget**

Planforslaget er utarbeidet av On Arkitekter og Ingeniører AS på vegne av Esse AS. Revidert forslag ble mottatt hos kommunen 23.04.2021.

Hensikt med regulering

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende infrastruktur. Man ønsker å etablere småhusbebyggelse som står i stil med øvrig bebyggelse i nrområdet, i tillegg er det satt av noen tomter for konsentrert boligbebyggelse. Planlagt utbygning er ca. 40 nye boenheter i området. Planområdet er stort (ca. 57 daa) og det vil ta mange år før hele området er utbygd, det blir derfor lagt opp til en trinnvis utbygning.

Beliggenhet, eksisterende forhold

Området ligger på Sjønhalsen, ca. 13 km fra Sistranda kommunesenter i Frøya kommune. Planområdet er i dag ubebygget med unntak av Sjønhalsen kretshus. Fjellet er synlig flere steder i planområdet og vegetasjonen består stort sett av lyng og myr. Nærmeste bebyggelse er stort sett konsentrert vest for kretshuset og består av tradisjonell småhusbebyggelse i 1 og 2 etasjer.

Nærmeste butikk, skole og barnehage ligger på Dyrøya, ca. 3 km nord for planområdet. Buss er eneste alternativ for kollektivtransport.

Forhold til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til bebyggelse og anlegg. Tiltaket er i tråd med overordnet planverk.

Førstegangsbehandling

Planen ble vedtatt og sendt ut til høring og offentlig ettersyn i Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester, sak 91/20, 15.10.2020. Brev til naboer og regionale- og statlige sektormyndigheter ble sendt 27.10.2020, frist for merknader ble satt til 11.12.2020.

Planprosess

Dato	Milepæl	Kommentar
14.03.17	Anmodning om oppstartsmøte mottatt fra ON arkitekter	Det medfølger en kort planbeskrivelse samt foreslått planavgrensning
04.12.17	Oppstartsmøte avholdt på Rådhuset	Fra kommunen møter: Stian Aspaas Haugen

		(Arealplanlegger), Sondre Bakke (Arealplanlegger), Bjørnar Grytvik (Avdelingsleder VA). Forslagstiller: Stig Atle Moe (ON Arkitekter og ingeniører), Helge Stranden. Tiltakshaver: Oddvar Stranden.
13.12.17	Varsel om oppstart	Brev sendt til naboer og sektormyndighetene
15.12.17	Kunngjøring i Hitra-Frøya avisen	Frist for merknader satt til 01.02.2018
12.02.18	Planprogram godkjent	Kommunen godkjenner planprogrammet
08.05.18	Planprogram vedtatt	Behandling av planprogrammet
25.06.20	Planforslag mottatt	Kommunen gjennomgår plandokumentene og kommer med merknader
13.08.20	Planforslag sendes på internhøring	På høring internt i kommunen
23.12.20	Merknadsbehandling	Merknader til planforslag oversendes ON arkitekter
25.06.20	Komplett planforslag godkjent	Kommunen mottar revidert planforslag iht. merknadene som er gitt
15.10.20	1.gangsbehandling	Behandling av planforslag i HOAT
27.10.20	Høring og offentlig ettersyn	Planen sendes på høring og offentlig ettersyn til naboer og sektormyndigheter
11.12.20	Høringsfrist utløpt	Det er kommet innsigelse fra Statsforvaltning i løpet av høringstiden
23.04.21	Revidert planforslag mottatt	Plankonsulenten leverer nytt planforslag iht. merknader fra sektormyndighetene
03.05.21	Forespørsel om tilbaketrekking av innsigelsen	Kommunen sender forespørsel om trekking av innsigelsen
21.05.21	Trekking av innsigelser av myndighetene	Statsforvaltning trekker sin innsigelse
10.06.21	Planen behandles i planutvalget	
24.06.21	Planen egengodkjennes i Kommunestyret	

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 27.10.2020 til 11.12.2020. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 4 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Vurdering i plan
Trøndelag fylkeskommune	09.11.20	<p>Trafikkforhold</p> <p>Det å legge opp til en utvikling der beboere stort sett har fylkesvegen å forholde seg til ved ferdsel mellom naboer og til og fra tettstedsfunksjonene, er av trafiksikkerhetsmessige hensyn svært lite ønskelig. Det foreligger ingen planer om å endre på fylkesvegen, fartsgrensen eller bygge gang- og sykkelveg. Reguleringsplanen viser en byggegrense på 15 meter mot Fv6466, og en gang-sykkelveg til bussholdeplass ved eksisterende avkjørsel. Byggegrensen er i tråd med Trøndelag fylkeskommunes vegstrategi, hvor fv. 6466 er kategorisert som en veg med funksjonsklasse E, med</p>	Tas til orientering.

		<p>byggegrense 15 meter. Reguleringsbestemmelse § 7.3 angir følgende rekkefølgekrav: <i>Gang- og sykkelvei samt bussholdeplass med plattform må være på plass før det gis brukstillatelser/ferdigattest for boligene.</i> <i>Det tillates oppført inntil 5 boenheter før rekkefølgekravet om ny busslomme med plattform blir gjeldende, mens rekkefølgekravet om ny gang- og sykkelvei blir gjeldende når det skal bygges på tomtene som ligger øst i planområdet og som naturlig vil bruke gang- og sykkelveien som «snarvei» til busslomma.</i></p> <p>Dagens avkjørsel til planområdet har tilstrekkelig sikt og stigningsforhold. Ut fra overnevnte går Trøndelag fylkeskommune ikke imot planforslaget.</p> <p>Plankartet må påtegnes siktsoner i avkjørsel. Bygging av busslomme og gang- og sykkelveg langs fv. 6466 krever en gjennomføringsavtale med Trøndelag fylkeskommune.</p> <p>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.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til etterretning. Siktsoner påtegnes i plankart.</p> <p>Tas til orientering. Dette er sikret gjennom § 3.2 i planbestemmelsene.</p>
Statens vegvesen	17.11.20	<p>Statens vegvesen registrerer at boligområdet nå er innarbeidet i kommuneplanens arealdel med marginale vurderinger i forhold til 'Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging'. Vi er fornøyde med at det er regulert inn en busslomme, jf. vårt brev av 03.01.2018, men optimalt sett burde den vært lokalisert etter avkjørselen til boligområdet. Imidlertid ser vi at det ville berørt en privat eiendom i så stor grad at løsningen som er valgt er akseptabel. Statens vegvesen viser videre til uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune av 09.11.2020 når det gjelder realisering av planen.</p> <p>Vurderinger av trafiksikkerhet og framkommelighet knyttet til fylkesveg er</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>

		fra årsskiftet Trøndelag fylkeskommunes ansvarsområde, jf. vårt brev til kommunene av 9. desember i fjor Opphør av sams vegadministrasjon – viktig informasjon til våre samarbeidspartnere. Statens vegvesen vil imidlertid fortsatt kunne bistå kommunene med vår kompetanse i lys av vårt sektoransvar for vegtrafikk.	
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	27.11.20	NVE gir derfor ikke konkret uttalelse i denne saken.	Tatt til orientering.
Fylkesmannen i Trøndelag	08.12.20	<p>Støy og støv</p> <p>Det er tatt inn i bestemmelsene at Retningslinje for behandling av støy T-1442/2016 skal legges til grunn ved utbygging av området, og det er satt grenseverdier for støynivå. Det er bra. Det er lagt opp til en etappevis utbygging, slik at noen boenheter kan være tatt i bruk når det skal bygges ut videre.</p> <p>Bestemmelsen om støy og støv i anleggsfasen burde derfor vært tydeligere. Også i denne bestemmelsen må T-1442/2016 legges til grunn, i tillegg til Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520. Vårt faglige råd er at det tas inn i bestemmelse § 3.1 a) at T-1442/2016 og T-1520 skal legges til grunn.</p> <p>Naturmangfold</p> <p>Kystlynghei er ført opp som utrydningstruet (EN) på Artsdatabankens rødliste for naturtyper. Dersom kvaliteten er god nok er naturtypen i tillegg en utvalgt naturtype, jf. Forskrift om utvalgte naturtyper § 3 punkt 6. Området må kartlegges med tanke på kystlynghei. Det må i tillegg kartlegges for nedbørsmyr da denne naturtypen er nært truet (NT) på rødlista for naturtyper. Side: 2/3 Fylkesmannen fremmer med hjemmel i pbl § 5-4 og med bakgrunn i T-2/16 innsigelse til planen inntil området er naturtypekartlagt og vurdert i henhold til nml § 7. Kunnskap om hvilket naturmangfold som kan påvirkes av tiltaket må innhentes, og effekten av påvirkningen må vurderes, jf. naturmangfoldloven (NML) § 7.</p> <p>Klima og klimatilpasning</p> <p>Det er positivt at det stilles rekkefølgekrav til at Gang- og sykkelvei samt</p>	<p>Tas til etterretning. § 3.1 skrives om slik at T-1332/2016 og T-1520 legges til grunn under anleggsfasen.</p> <p>Tas til etterretning. Nødvendige tilleggsundersøkelser og vurderinger knyttet til kystlynghei og nedbørsmyr i området utføres. Fylkeskommunen kommer med presisering av hvilke undersøkelser/vurderinger som er nødvendige etter dialog med Miljødirektoratet.</p> <p>Tas til orientering. Kommunen mener at det</p>

	<p>bussholdeplass med plattform må være på plass før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boligene. Vi er skeptiske til at det tillates oppført inntil 5 boenheter før rekkefølgekravet om ny busslomme med plattform blir gjeldende. Dersom det drar ut i tid før det blir bygd flere enn 5 enheter vil boligområdet kunne bli stående uten bussholdeplass i mange år, noe som er svært uheldig. Vårt faglige råd er at setningen som sier at det tillates 5 boenheter før rekkefølgekravet om ny busslomme blir gjeldende, tas ut.</p> <p>Vi kan ikke se at tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning som hensyn, eller tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging er innarbeidet i planen. Vårt faglige råd er at disse temaene blir vurdert. I vår uttalelse til varsel om oppstart påpekte vi at etablering av nye boliger her, i stor avstand fra kommunesenteret, vil kunne medføre en vesentlig økning i bilbruk. Dette må vurderes særlig da Fylkesmannen mener utbygging her vil utfordre målsettingen i SPR-BATP, og hva økt transport som følge av etableringen vil kunne bety i forhold til mål om å redusere klimagassutslipp. Vi kan ikke se at temaet er vurdert utover at det er beskrevet at det ofte går buss forbi. Vårt faglige råd er at dette belyses bedre.</p> <p>Det går ikke tydelig fram om overvann skal ledes i lukkede vannledninger eller om det skal gå i åpne grøfter. Vårt faglige råd er at det tas inn i bestemmelsene at overvann bør løses på overflaten og ikke gjennom overvannsnett. God overvannshåndtering er viktig både for å sikre robuste anlegg som kan håndtere forventede klimaendringer som økt nedbørintensitet og –mengde.</p> <p>Massebalanse Vi kan ikke se at mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset er vurdert. Det bør synliggjøres at dette er vurdert.</p> <p>Fremmede arter Det går fram av planbeskrivelsen og naturkartleggingen at det er registrert både sitkagran og bergfuru i planområdet. Dette er arter som lett kan spres til andre</p>	<p>nåværende rekkefølgekravet om at det tillates 5 boenheter før krav om ny busslomme ikke bør fjernes. Dette for å sikre økonomien i prosjektet dersom etterspørselen etter boliger blir lavere enn forventet.</p> <p>Tas til etterretning. Vurderinger av hvordan planen påvirker mål om å redusere klimagassutslipp, evt. tiltak for effektiv energibruk og hvordan klimatilpassing er ivaretatt legges inn i planbeskrivelsen.</p> <p>Tas til orientering. Overvannshåndtering er diskutert med VA-avdelingen i kommunen. Slik kommune ser det er dette tilstrekkelig dekket.</p> <p>Tas til etterretning. Vurdering legges inn i planbeskrivelsen.</p> <p>Tas til etterretning. Følgende legges inn under fellesbestemmelser: «Fjerning av uønskede arter</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	steder i planområdet om de ikke blir effektivt fjernet. Det bør tas inn et unntak for fremmede, skadelige arter i bestemmelse § 6 Grønnstruktur - naturområde, slik at sitka eller bergfuru kan fjernes dersom artene skulle spres til dette arealformålet.	<i>tillates. Uønskede arter defineres som arter som til enhver tid er oppført på «fremmedartslista» til Artsdatabanken».</i>
	Det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. Videre bør det settes bestemmelse som sier at masse som fraktes ut av området skal mellomlagres eller deponeres på en slik måte at ikke frø eller plantedeler fra de fremmede, skadelige artene som er registrert i området kan spres videre.	Tas til etterretning. Legges inn i planbestemmelsen.
	Det bør også tas inn i bestemmelse § 7.1 og § 5.3 at arealene ikke skal tilplantes med fremmede, skadelige arter.	Tas til etterretning. Legges inn i planbestemmelsen.

Innsigelser

Det er varslet 1 innsigelse til planen fra Statsforvalteren i Trøndelag. Innsigelsen gjelder kartlegging av naturtyper i området og vurdering ihht. Nml §7.

Innsigelsen er hensyntatt gjennom NiN-kartlegging utført av Natur og Samfunn AS. Notatet konkluderer at naturmangfoldet er lite basert på at det totale arealets størrelse er under 50.000 kvadratmeter. Det er ingen rødlistearter som er observert, og ingen er registrert fra tidligere. Området er ikke tresatt, men sitkagran, bergfuru, rogn og asal ble observert i området. Kystlyngheia varierer mellom grunne fjellpartier med fattige kystlynghei-arter. Polygonen med kystlynghei har kvaliteten vurdert som «Lav verdi», etter variablene i Miljødirektoratets instruks.

Trekning av innsigelse: Kommunen har fått bekreftelse på at varslet innsigelse fra myndigheten er trukket.

Endringer etter førstegangsbehandling

Det er foretatt justeringer i planforslaget etter førstegangshøring og offentlig ettersyn:

1. Det legges inn hensynssone – frisiktsone (140).
2. Det inkluderes i generelle bestemmelser at T-1442/2016 og T-1520 skal legges til grunn for planarbeidet.
3. Det inkluderes i generelle bestemmelser tiltak om at det tillates fjerning av uønskede arter.
4. Det spesifiseres i bestemmelsene at arealene skal ikke tilplantes med fremmede, skadelige arter (§5.3, §8.1).
5. Det legges inn §8.5 om massehåndtering.
6. Det inkluderes i planbeskrivelsen kapitler §6.16 Klima og miljø og §6.17 Massebalanse.
7. Beskrivelsen oppdateres med ny vurdering iht. Nml §§8-12, etter NiN-kartlegging.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger»,

med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftenes oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering:

Innkommne merknader

Vurdering av de enkelte innkommne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Samlet vurdering

Planprogrammet for området ble godkjent i kommunestyret 08.05.2018. Planinitiativet fremmes av On arkitekter og ingeniører AS. Det ønskes regulert et område på ca. 57 daa til boligformål med tilhørende areal til lek, grønnstruktur og infrastruktur. Hensikten med planarbeidene er å tilrettelegge for bygging av ca. 40 boenheter, fordelt på frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Forslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og det er dermed ikke krav om konsekvensutredning med planprogram jf. Plan- og bygningsloven § 4-2.

Etter kommunedirektørens vurdering gir planforslaget et godt og trygt bomiljø med gode bokvaliteter. Nærhet til sjøen og gode muligheter til friluftsliv er positivt mtp. folkehelse.

Kommunedirektøren mener at planforslaget delvis kommer i konflikt med hensynene i de statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det er ca. 3 km til nærmeste barnehage, skole og dagligvare. Det er ikke fortau eller gang og sykkelvei langs denne veien. Det er også ca. 13 km til Sistranda med bredere handelstilbud. Det er et politisk mål og stimulere til levende grender gjennom kommuneplanens samfunnsdel, og det er lagt opp til boligutbygging i området i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren vurderer det derfor slik at det denne typen planer kan tillates for å nå målet om å opprettholde levende grender.

Konklusjon

I henhold til Pbl §12-12, egengodkjenner Frøya kommune reguleringsplanen for Sjønhalsen boligområde.