

# FRØYA KOMMUNE

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

Behandling:		
20/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019
96/19	Hovedutvalg for forvaltning	13.06.2019
78/19	Kommunestyret	20.06.2019

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

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 20.06.2019 sak 78/19

### Behandling:

#### Vedtak:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Rådhusstoppen (planid: 1620201703) som vist på planbestemmelser og plankart datert 05.06.19 og planbeskrivelse datert 08.11.18.

2. Deler av detaljreguleringsplan for Sistranda, sentrum sør (1620200705), vedtatt 25.09.07, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Enstemmig.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 13.06.2019 sak 96/19

### Behandling:

#### Vedtak:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Rådhusstoppen (planid: 1620201703) som vist på planbestemmelser og plankart datert 05.06.19 og planbeskrivelse datert 08.11.18.

2. Deler av detaljreguleringsplan for Sistranda, sentrum sør (1620200705), vedtatt 25.09.07, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Enstemmig.

### Innstilling:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Rådhusstoppen (planid: 1620201703) som vist på planbestemmelser og plankart datert 05.06.19 og planbeskrivelse datert 08.11.18.

2. Deler av detaljreguleringsplan for Sistranda, sentrum sør (1620200705), vedtatt 25.09.07, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

### Utredning:

**Vedlegg:**

1. Plankart, datert 08.11.18
2. Planbestemmelser, datert
3. Planbeskrivelse, datert 08.11.18
4. ROS-analyse, datert 08.11.18
5. Samlet sol-skygge analyse, datert 26.09.18
6. Situasjonsplan og terrengsnitt
7. Plan sokkel
8. Sammendrag innkomne merknader med kommentar
9. Innkomne merknader

**Saksopplysninger:****Planforslaget**

Forslag til detaljregulering for Rådhusstoppen er mottatt fra ON arkitekter og ingeniører AS, på vegne av Utvær AS. Planforslaget berører eiendommene: 21/378, 21/49, 21/234 og 21/292.

**Hensikt med regulering**

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for bygging av et kombinert bolig- og forretningsbygg på tomten bak Stjernesenteret. Med tanke på tomtens sentrale beliggenhet er det ønske om å få til en høy utnyttelse, utnyttelse av eksisterende infrastruktur og en klimavennlig utbygging som genererer lite transport.

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.

**Forhold til overordnede planer**

Framlagte planforslag er basert på forrige kommunedelplan for Sistranda (1620200903). Planforslaget tok derfor utgangspunkt i de planbestemmelsene som da var gjeldende. Planforslaget brøt med kommunedelplan for Sistranda (1620200903) på høyder og parkering.

I henhold til ny kommunedelplan for Sistranda (1620201508) pkt. 1.2, gjelder kommunedelplanen for Sistranda foran tidligere vedtatte planer når plankart og bestemmelser ikke samsvarer med kommunedelplanen. I henhold til punkt. 1.15 i kommunedelplanen for Sistranda (1620201508) skal gesimshøyde/mønehøyde ikke overstige 16 m over gjennomsnittlig planert terreng for områder avsatt til kombinert formål forretning/kontor (F1 til F2) og forretning/bolig/offentlige formål i reguleringsplanen for Sistranda – sentrum sør (1620200705). Da planområdet for Rådhusstoppen er regulert til forretning/bolig/offentlige formål, ligger reguleringsplanen nå innenfor gjeldende kommunedelplan når det gjelder høyde.

Det foreslås en lavere parkeringsdekning enn hva som er angitt i kommuneplanens arealdel (1620200803) pkt. 3.5. Det legges opp til 1,5 parkeringsplasser per boenhet i planforslaget, der kravet er 2 i kommuneplanen. Deretter er kravet 2 plasser per 100 m<sup>2</sup> i planforslaget for lager og forretning, hvorav kommuneplan angir henholdsvis 0,5 og 1,5-3 plasser per 100 m<sup>2</sup>.

**Førstegangsbehandling**

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Hovedutvalg for forvaltning den 14.02.2019, sak 20/19. Hovedutvalg for forvaltning vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i perioden 19.02.2019 – 05.04.2019.

Følgende skulle 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.

### Innsigelser

Det er ikke fremsatt innsigelser til planforslaget for Rådhusstoppen (162020170).

### Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 19.02.2019 – 05.04.2019. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Merknadene er referert i tabell 1.

**Tabell 1:** Innkomne merknader til høring og offentlig ettersyn i perioden 19.02.19 – 05.04.19 samt Rådmannens kommentar til merknadene.

Merknad	Rådmannens kommentar
<p><b>Fylkesmannen i Trøndelag</b> (Datert 29.03.2019)</p> <p><i>Overordnede føringer</i></p> <p>1. Det er i både plankart og i bestemmelsene § 4.1 b) utnyttning angitt: Minimum grad av utnyttelse 100% BRA, maksimum 200% BRA. 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 tomte. Slik bestemmelsen da er utformet skal minimum 100 % og maksimum 200% av tomte inngå i bruksareal, hvilket neppe er intensjonen. Se for øvrig veiledning til TEK 17 kap. 2 om grad av utnyttning.</p> <p><i>Felles vurdering Landbruk og Klima og miljø</i></p> <p>2. Det er godt i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) at denne sentrumsnære tomte gis en høy utnyttning, samt at området planlegges med et urbant preg. Det legges til rette for en høy arealutnyttning 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 utnyttning 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.</p> <p><i>Helse og omsorg</i></p> <p>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.</p> <p><i>Fylkesmannens konklusjon</i></p>	<p>1. Planbestemmelsene endres slik at det kun er angitt maks 200% BRA.</p> <p>2. Det vil bli lagt inn minimum antall boenheter i bestemmelsene som skal ligge tett opp til maks antall boenheter.</p> <p>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.</p> <p>4. Innarbeides i bestemmelsene</p>

<p>4. Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen: 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>	
<p><b>Trøndelag Fylkeskommune (Datert 27.02.2019)</b> 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.</p> <p>Trøndelag fylkeskommune har ingen avgjørende merknader til planen.</p> <p>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.</p>	Ok, ingen merknader
<p><b>Kommunalt brukerråd (Datert 01.04.2019)</b> 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.
<p><b>Rune Midtsian, Skagan AS (datert 20.02.2019)</b> 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 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 mønehøyde= 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 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.</p> <p>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.</p> <p>Vi ber videre om at administrasjonen definerer og kvalitetssikrer hva som er "gjennomsnittlig planert terreng" på disse tomtene.</p> <p>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</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 hensynssoner i plankartet.</p> <p>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.</p>

<p>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 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>	<p>Dvs. at planforslaget er i samsvar med ny vedtatt overordnet plan når det gjelder høyder.</p> <p>En mindre parkeringsdekning er godtatt da de fleste servicetilbudene vil være tilgjengelig i gangavstand.</p> <p>Gjennomsnittlig planert terreng er et begrep og beregnes etter at eventuelle terrengarbeider har funnet sted (i dette tilfellet er ikke annet angitt).</p> <p>Det er utarbeidet en sol/skygge analyse. Planområdet og nærliggende bebyggelse vil ha akseptable solforhold etter hva som kan forventes i et sentrumsområde.</p> <p>Det fattes vedtak ved egenerkjennning om at deler av reguleringsplanen Sistranda sentrum sør, oppheves og erstattes av ny plan.</p>
<p><b>Hans Rabben</b> (datert 02.04.2019)</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 påberoper meg rett til å komme tilbake med utfyllende kommentar når de endelige planer foreligger.</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"> <li>• Veier i området er for smale og svingene er for skarpe.</li> <li>• Det er bygget såpass tett at det ikke er rom for fortau - eksempelvis Sørveien, hvordan tenkes hensynet til gående ivaretatt?</li> </ul> <p>Etter at Beinskaret boligfelt ble utbygd benytter folk derfra Sørveien når de skal inn til</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> <p>Det er lagt inn fortau langs Mellomveien og mot</p>

<p>sentrum. Skolebarn, eldre med rullator og folk flest må gå i kjørebanelen. 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>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>
<p><b>Ansgar Antonsen</b> (datert 04.04.2019) 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>Jeg er mildt sagt rystet over at det planlegges et bygg med så store dimensjoner rett foran stuevindue 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>Kommunedelplanen for Sistranda har lagt opp til en relativt høy utnyttelse av sentrumsområdene, noe planforslaget ivaretar.</p> <p>Byggene er plassert med stor avstand imellom for å sikre siktlinjer mot sjø og bakenforliggende bebyggelse.</p>

### **Endringer etter første- gangs behandling**

Det er foretatt justeringer av planbestemmelse § 4.1 b) og plankart etter faglig tilrådning fra Fylkesmannen i Trøndelag.

### **Konsekvensutredning**

Planforslaget er vurdert i henhold til gjeldende KU-forskrift. Forslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

### **Lovhjemler**

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

### **Vurdering:**

#### **Innkomne merknader**

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

#### **Samlet vurdering:**

Planforslaget er godt bearbeidet og iveratar nødvendige hensyn. Forslag til detaljregulering for Rådhusstoppen ivaretar de krav og forbehold som er satt gjennom kommunedelplanen for Sistranda (1620201508).

Ved førstegangsbehandlingen ble det stilt krav til en bedre detaljering av plankartet før sluttbehandling. Det er likevel valgt å ikke endre plankartet, da det er gitt rekkefølgebestemmelser i § 7 som krever at før igangsettelse kan gis, skal utomhusplan være godkjent. Utomhusplanen skal blant annet inneholde bygningenes plassering, høyde og utforming av uteområder for lek, opphold og beplantning. Det følger også med illustrasjonsplan med planforslaget. Det er også gitt i § 4.1 i bestemmelsene at etasjene over sokkeletasjen skal benyttes til boligformål, adskilt som to blokker med lek- og uteoppholdsarealer mellom.

Det er satt rekkefølgekrav at det skal foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg før arbeidene kan igangsettes. Vei, vann og avløp, uteareal og andre tekniske anlegg må være ferdigstilte før brukstillatelse/ferdigattes kan gis.

Før sluttbehandling ble det vedtatt at trafikksituasjonen på Sørveien skulle avklares for å gi et oversiktlig trafikkbilde for utrykningskjøretøy, kjørende og myke trafikanter for å sikre trafikksikkerheten. Rådmannen kan ikke se at det er vesentlige ulemper for trafikksikkerheten slik planforslaget nå er fremlagt. Eventuelle utbedringstiltak kan likevel løses gjennom områdeplanen for Sistranda sentrum, hvor trafikkbildet i sentrum vil være et tema. Mulige tiltak kan være å utvide innkjøringen fra Sørvegen mot nabogrensen til eiendom 21/15 eller lysregulering. Slik planforslaget foreligger er det innkjøring til planområdet fra tre veier: Mellomvegen, Rådhusgata og Sørvegen. Dette gjør at trafikbelastningen blir fordelt, og en hindrer at en veg skal få all belastningen.

Planforslaget legger opp til en lavere parkeringsdekning enn hva som er angitt i kommuneplanens arealdel innenfor kategorien bolig (tabell 2). Slik planforslaget nå foreligger, er det lagt opp til 42 parkeringsplasser i parkeringskjeller, samt 22 parkeringsplasser på bakkeplan med innkjørsel fra Mellomveien. De fleste servicetilbud er tilgjengelig innen gåavstand som tilsier at parkeringskravene bør kunne reduseres. Det er også kort veg til kollektivtransport.

Deretter er det lagt opp til 34 plasser i parkeringskjeller innenfor kategorien forretning i planforslaget. Det er også regulert to parkeringsplasser på bakkenivå hvor de eksisterende parkeringsplassene ligger. Bruken av disse er ment å kunne fortsette som i dag, dvs. av besøkende til bl.a. Kysthaven og Stjernesenteret. Totalt sett, vil det derfor være en økning på 29 regulerte parkeringsplasser i planområdet innenfor kategorien forretning. Dersom en ser på forslag til ny parkeringsnorm i ny kommuneplan, er ikke avviket stort innenfor kategorien bolig. Det er også lagt opp til flere parkeringsplasser i planforslaget innenfor kategoriene forretning og lager enn forslag til ny parkeringsnorm. Rådmannen mener derfor at parkeringsdekningen for planområdet er tilfredstillende dekket.

**Tabell 2:** Sammenstilling av parkeringskrav i planforslaget, kommuneplanens arealdel (KPA) og forslag til ny parkeringsnorm for ny kommuneplan.

Kategori	Reguleringsbestemmelser planforslag	KPA (1620200803)	Forslag til ny parkeringsnorm
Bolig	1,5 pr. boenhet	2 pr. boenhet	Blokkbebyggelse - 1-3 roms: 1,5 pr boenhet - 4 roms: 2 pr. boenhet
Forretning	2/100 m <sup>2</sup> BRA	Detaljhandel: 1,5/100 m <sup>2</sup> Varehus: 3,0/100 m <sup>2</sup> Kontor: 1,5/100 m <sup>2</sup>	1/100 m <sup>2</sup>
Lager	2/100 m <sup>2</sup> BRA	0,5/100 m <sup>2</sup>	1/100m <sup>2</sup>

Det er ikke framsatt vilkår for egengodkjenning av sektormyndigheter. Faglig tilrådning og merknader fra sektormyndigheter er svart ut i saksfremlegg og i hovedsak innarbeidet i fremlagte planforslag.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan Rådhusstoppen (planid: 1620201703) som vist på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 08.11.2018.

#### **Forhold til overordna planverk:**

Kommunedelplanen for Sistranda (1620201508)  
Kommuneplanens arealdel for Frøya kommune (1620200803)

#### **Økonomiske konsekvenser**

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