

FRØYA KOMMUNE

Samlet saksframstilling		
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: PLAN 5014201902	Arkivsaksnr: 19/737 Gradering:

Behandling:		
15/20	Formannskapet	21.01.2020
84/20	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester	15.10.2020
95/20	Kommunestyret	29.10.2020

SAMLET SAKSFREMSTILLING - REGULERINGSPLAN SIHOLMEN

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 29.10.2020 sak 95/20

Behandling:

Kommunestyrets behandling i møte 29.10.20:

Rep. Geir Egil Meland ba om vurdering av sin habilitet da han er styremedlem i Siholmen AS

Rep. Geir Egil Meland ble enstemmig vurdert inhabil.

Følgende forslag til endring i planbestemmelsene ble fremmet av Kommunedirektøren:

Nytt avsnitt i 4.1 a)

Det skal avsettes minimum 42 parkeringsplasser som kan benyttes til eksisterende småbåthavn.

Nytt strekpunkt i 8.1

Nødvendig parkeringsplasser for å betjene eksisterende, samt utvidelse av småbåthavn.

Enstemmig.

Vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommunestyre å egengodkjenne reguleringsplanen for Siholmen (planid: 5014201902), som vist på plankart og planbestemmelser datert 13.08.2020 og planbeskrivelse datert 03.01.2020.

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

Nytt avsnitt i 4.1 a)

Det skal avsettes minimum 42 parkeringsplasser som kan benyttes til eksisterende småbåthavn.

Nytt strekpunkt i 8.1

Nødvendig parkeringsplasser for å betjene eksisterende, samt utvidelse av småbåthavn.

Enstemmig.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester den 15.10.2020 sak 84/20

Behandling:

Vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommunestyre å egengodkjenne reguleringsplanen for Siholmen (planid: 5014201902), som vist på plankart og planbestemmelser datert 13.08.2020 og planbeskrivelse datert 03.01.2020.

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 reguleringsplanen for Siholmen (planid: 5014201902), som vist på plankart og planbestemmelser datert 13.08.2020 og planbeskrivelse datert 03.01.2020.

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

Utredning:**Vedlegg:**

1. Planbeskrivelse, datert 03.01.2020
2. Planbestemmelser, datert 13.08.2020
3. Plankart, datert 13.08.2020
4. ROS-analyse
5. Illustrasjonsplan
6. Perspektivtegninger
7. Terrengprofil
8. Snitt-tegning
9. Analyse: Sol/skygge
10. Analyse: Vind
11. Vedlegg: Plantegning VA
12. Notat: Teknisk notat VA
13. Notat: Støyvurdering
14. Rapport: Miljøteknisk undersøkelse
15. Rapport: Geoteknisk datarapport
16. Prosjekteringsrapport: Geoteknisk prosjekteringsrapport
17. Rapport: Risikovurdering for skipsstøt mot ny bebyggelse på Siholmen
18. Rapport: Bølgeanalyse og erosjonssikring – Siholmen
19. Prinsippskisse: Erosjonssikring
20. Detaljtegning: Bussholdeplass
21. Sammenstilling av merknader
22. Oversikt over endringer med kommentarer – ON arkitekter

Saksopplysninger:**Planforslaget**

Planforslag utarbeidet av ON arkitekter og ingeniører og ble mottatt 22.10.2019. Revidert planforslag er levert 08.01.2020. Planforslaget er revidert etter høring og offentlig ettersyn, og ble mottatt 14.08.2020.

Hensikt med regulering

Tilrettelegge for næringsutvikling i form av boligbygging, næringsbebyggelse og småbåthavn med tilhørende infrastruktur.

Beliggenhet, eksisterende forhold

Området ligger ca. 1 km. fra kommunehuset på Sistranda. Området benyttes i dag til ulike virksomheter og formål. Her finnes næringsaktivitet i form av tjenesteyting, verksted, reiseliv og

serveringsvirksomhet. Her er også ei utbygd kai samt småbåthavn med tilhørende fasiliteter. Frøya kommunes nye brannstasjon er lokalisert her. Noen boenheter er også etablert sentralt i området. Flere av byggene på Siholmen står derimot tomme grunnet endring og flytting av virksomheter. Blant annet er lensmannskontorer og hurtigbåtterminalen flyttet. I tillegg ligger den gamle brannstasjonen til Frøya kommune sentralt i området. Gjennom regulering og utbygging ønsker en nå å legge til rette for at området blir tatt i bruk og tilpasset dagens behov på Frøya.

Forhold til overordnede planer

Området er i dag avsatt til næring, sentrumsformål, havn og tjenesteyting. Planforslaget er således i tråd med overordnet plan.

Førstegangs behandling

Planen ble vedtatt sendt ut til høring og offentlig ettersyn i Formannskapet, sak 15/20, 21.01.2020. Brev til naboer og regionale- og statlige sektormyndigheter ble sendt 27.01.2020, frist for merknader ble satt til 06.03.2020.

Planprosess

Dato		Kommentar
15.03.2019	ON Arkitekter og ingeniører sender anmodning om oppstartsmøte til kommune.	Det medfølger en kort planbeskrivelse samt foreslått planavgrensning.
29.03.2019	Oppstartsmøte avholdes på Herredshuset.	Fra kommunen møter: Tina Eltervåg (Arealplanlegger), Anders Hekland (Arealplanlegger), Bjørnar Grytvik (Avdelingsleder VAR), Kitt Julie Hansen (Virksomhetsleder Forvaltning). Forslagstiller: Stig Atle Moe (ON arkitekter) Kristian Erlandsen (Frøya Eiendom)
06.05.2019	Varsel om oppstart mottatt	Beskrivelse av mål for regulering, størrelse og plassering. Frist for merknader satt til 01.06.2019
22.10.2019	Forslag til reguleringsplan mottatt	Kommunen gjennomgår plandokumenter kommer med merknader.
08.01.2020	Komplett planforslag mottatt	Kommunen mottar revidert planforslag iht. merknadene som er gitt.
21.01.2020	1.gangsbehandling	Behandling av planforslag i Formannskapet
27.01.2020	Høring og offentlig ettersyn	Planen sendes på høring og offentlig ettersyn til naboer og sektormyndigheter. Frist for merknader 06.03.2020.
06.03.2020	Utsatt frist	Trøndelag fylkeskommune ber om utsatt frist. Innvilges.
11.03.2020	Høringsfrist utløpt	Det er kommet innsigelse fra Kystverket og Fylkesmannen i løpet av høringstiden.
14.08.2020	Revidert planforslag mottatt	ON leverer nytt planforslag iht. merknader fra sektormyndigheter
25.08.2020	Forespørsel til innsigelsesmyndighet	Kommunen sender forespørsel om trekking av innsigelse.
10.09.2020	Forespørsel om tilbaketrekking av innsigelse innvilget	Kystverket og Fylkesmannen trekker sine innsigelser
15.10.2020	<i>Planen behandles i planutvalget</i>	
29.10.2020	<i>Planen egengodkjennes i Kommunestyret</i>	

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 27.01.2020 til 06.03.2020. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 5 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Vurdering i plan
Kystverket	12.02.2020	Varsler innsigelse til byggegrense mot sjø hvis det ikke gjøres en bedre kartlegging av risikobildet for skipspåkørsel og påfølgende konsekvenser.	Skipsstøtsanalysen er fulgt opp gjennom detaljprosjektering av molo. Som et resultat av dette er også plankartet oppdatert med innregulering av molo på 5 meter mot området BS1 og BS2 og det er videre lagt inn en byggegrense på 3 meter fra denne moloen. Et belte på 4 meter er regulert inn som vann/strand (V1) mellom molo og området regulert til ferdsel (VFE).
Fylkesmannen i Trøndelag	03.03.2020	Fylkesmannen fremmer med hjemmel i PBL § 5-4, og av hensyn til støyfølsom bebyggelse, innsigelse til reguleringsplanen, jf. Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Mener videre at det må forankres i bestemmelsene at det skal utarbeides en tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn før det blir gitt igangsettingstillatelse.	For å imøtekomme Fylkesmannens krav til ivaretagelse av støy, har vi endret bestemmelsene (§4.1 g) slik at konkrete grenser for støynivå fremgår; Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 db på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl 23-07) ikke overstige L5AF 70dB. Bestemmelsene er videre endret slik at det også stilles krav om å utarbeide en tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn (§8.3)
NVE	03.02.2020	Mener plassering av bebyggelse på kote 3 synes å være noe snaut og anbefaler å øke denne høyden til 3,50 for å ta høyde også for bølgepåvirkning og uværperioder for anlegg og konstruksjoner som ikke er planlagt for oversvømming.	I forbindelse med detaljprosjektering av utfylling og bygging av molo, har Norconsult as har utarbeidet en bølgeanalyse samt gjennomført en vurdering av erosjonssikring. Ved prosjektering av fylling og molo er denne analysen lagt til grunn slik at moloene får en utforming som reduserer bølgepåvirkningen/bølgekraft mot bebyggelsen. Det vil blant annet bli etablert en molo mellom sjøen og bebyggelsen, med en topp fyllingsbredde på 5 meter som skal ligge på kote +4.1m.

Trøndelag fylkeskommune/ATB	11.03.2020	Krever at det reguleres inn ensidig toveis busslomme utformet i hh.t. håndbok V123 og at denne skal være universelt utformet. Det må også settes av areal til leskur.	Plankartet er endret slik at det nå er regulert inn busslomme sør for krysset mot Fv714. Utforming av busslomme i hh.t. Statens vegvesens håndbok V123 og universell utforming er sikret gjennom ny bestemmelse (§5.7).
Grønn fremtid	09.02.2020	Kommer anførsler om at planens § 8.2 er i strid med pbl. § 27-1, da tidspunkt for etablering av slokkevann foreslås i planen til brukstillattelse/ferdigattest, og ikke IG som loven forutsetter.	Pbl. § 27-1 sier følgende: <i>«Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann»</i> Den kommunale planforvaltningen vurderer at planforslaget er i tråd med pbl. § 27-1.

Innsigelser

Det er varslet innsigelse fra Fylkesmannen i Trøndelag og Kystverket. Fylkesmannen fremmer med hjemmel i PBL § 5-4, og av hensyn til støyfølsom bebyggelse, innsigelse til reguleringsplanen, jf. Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Kystverket varsler innsigelse til byggegrense mot sjø hvis det ikke gjøres en bedre kartlegging av risikobildet for skipspåkørsel og påfølgende konsekvenser. Begge innsigelsene er hensyntatt i revidert planforslag. Kommunen har fått bekreftelse på at varslet innsigelse fra myndighetene er trukket. Ligger vedlagt.

Endringer etter førstegangs behandling

Det er foretatt justeringer og endringer i planforslaget etter første gangs høring og offentlig ettersyn.

Det er gjort følgende endringer:

- Plankartet er endret slik at det nå er regulert inn busslomme sør for krysset mot Fv714. Utforming av busslomme i hh.t. Statens vegvesens håndbok V123 og universell utforming er sikret gjennom ny bestemmelse (§5.7).
- For å imøtekomme Fylkesmannens krav til ivaretagelse av støy, har man endret bestemmelsene (§4.1 g) slik at konkrete grenser for støynivå fremgår; Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 db på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl 23-07) ikke overstige L5AF 70dB. Bestemmelsene er videre endret slik at det også stilles krav om å utarbeide en tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn (§8.3)
- Skipssstøtsanalysen er fulgt opp gjennom detaljprosjektering av molo. Som et resultat av dette er også plankartet oppdatert med innregulering av molo på 5 meter mot området BS1 og BS2 og det er videre lagt inn en byggegrense på 3 meter fra denne moloen. Et belte på 4 meter er regulert inn som vann/strand (V1) mellom molo og området regulert til ferdseil (VFE).
- Utarbeidet detaljtegning av bussholdeplass
- Utarbeidet en bølge og erosjonssikrings-notat

- Utarbeidet skipsstøtsanalyse (risiko-analyse)

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 gjennomarbeidet og det vurderes at det ikke vil medføre noen konflikter med omkringliggende bebyggelse eller interesser. Det er godt dokumentert for evt. problemstillinger, og planforslaget virker meget tilfredsstillende.

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 for Siholmen (planid: 5014201902), som vist på plankart og planbestemmelser datert 13.08.2020 og planbeskrivelse datert 03.01.2020.