

FRØYA KOMMUNE

Samlet saksframstilling		
Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen	Arkivkode: GNR 8/282	Arkivsaksnr: 17/3197
		Gradering:

Behandling:		
120/18	Hovedutvalg for forvaltning	23.08.2018
172/18	Hovedutvalg for forvaltning	27.11.2018
151/18	Kommunestyret	29.11.2018

SAMLET SAKSFREMSTILLING - GNR 8 BNR 282 REGULERINGSENDRING FLATVAL

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 29.11.2018 sak 151/18

Behandling:

Kommunestyrets behandling i møte 29.11.18:

Ann Kristin Kristoffersen ba om vurdering av sin habilitet da hun har en plan i området selv og at en svoger av henne har gitt innspill.

Ann Kristin Kristoffersen ble enstemmig vedtatt inhabil.

Eskil Sandvik ba om vurdering av sin habilitet da hans kone har gitt innspill i saken.

Eskil Sandvik ble enstemmig vurdert inhabil.

Vedtak:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Del av Flatval, gnr. 8, bnr. 282. m.fl (5014201801) med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser datert 16.06.18.
2. Deler av reguleringsplanen Flatval (1620200101), ikrafttredelsesdato 30.08.2001, som blir berørt av ny detaljregulering Del av Flatval, gnr. 8, bnr. 282. m.fl (5014201801) inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Enstemmig.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 27.11.2018 sak 172/18

Behandling:

Hovedutvalg for forvaltnings behandling i møtet 27.11.18:

Rep. Ann Krisitn Kristoffersen ba om vurdering av sin habilitet da hun har en annen reguleringsplan i området.

Rep. Ann Krisitn Kristoffersen vurdert inhabil med 3 mot 2 stemme avgitt av Remy Strømskag og Ola Vie.

Vedtak:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Del av Flatval, gnr. 8, bnr. 282. m.fl (5014201801) med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser datert 16.06.18.
2. Deler av reguleringsplanen Flatval (1620200101), ikrafttredelsesdato 30.08.2001, som blir berørt av ny detaljregulering Del av Flatval, gnr. 8, bnr. 282. m.fl (5014201801) 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 Del av Flatval, gnr. 8, bnr. 282. m.fl (5014201801) med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser datert 16.06.18.
2. Deler av reguleringsplanen Flatval (1620200101), ikrafttredelsesdato 30.08.2001, som blir berørt av ny detaljregulering Del av Flatval, gnr. 8, bnr. 282. m.fl (5014201801) inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Utredning:**Vedlegg:**

1. Planbestemmelser, datert 16.06.18
2. Plankart, datert 16.06.18
3. Planbeskrivelse, datert 16.06.18
4. ROS- analyse, datert 05.06.18
5. Illustrasjonsplan 1:500, datert 16.06.18
6. Merknadsbehandling
7. Merknader samlet
8. Saksframlegg HFF, sak 120/18, 23.08.18

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Referat oppstartsmøte
2. Planutkast 26.03.18
3. Planutkast 04.04.18
4. Merknader oppstartsvarsel
5. Naboliste

Saksopplysninger:**Utredning:**

Planforslaget åpner for utbygging av eneboliger og tomannsboliger, 6 til 8 enheter. Det er videre tenkt en endring av veitrase som harmonerer i større grad med den som anlagt tidligere. Det skal opparbeides lekeplass for område.

Planområdet ligger delvis innenfor 100-metersbeltet for bebyggelse i strandsonen. Ny planlagt bebyggelse ligger ikke innfor 100- metersbeltet. Bygg på område BFS1 er allerede omsøkt i henhold til gjeldende detaljreguleringsplan for Flatval (1620200101). Område BFS4 inneholder allerede fradelte tomter som er klar til bygging.

Planområde har adkomst fra det gamle ferjeleie på Flatval. Felles veg i området er bygd som 3 - 3,5 m bred grusveg og har pr i dag liten trafikk til en bolig, to fritidsboliger samt småbåthavn og ei brygge i regulert, men lite utviklet næringsområde «forretning». Skoletransport løses i dag med buss, 250 m fra planområdet. Nabeita Oppvekstsenter ligger 2,2 km fra planområdet, 11 min med sykkel. Post i butikk, bank mm finner en på Sistranda, ca. 7,5 km fra planområdet, 10 min med bil.

Planforslaget

Forslag til detaljreguleringsplan av for Del av Flatval, GNR. 8, BNR. 282, M.FL er mottatt fra Nordbohus AS, på vegne av Nordbohus Systembygg AS, Fosen. Planområde utgjør deler av gnr. 8, bnr. 17/124/242/281/282, regulert til henholdsvis bolig, vei og friluftsområde i detaljreguleringsplan for Flatval (1620200101). Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av saksframlegg til behandling før høring og offentlig ettersyn, se vedlegg 8.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer.

Nasjonale forventninger til kommunal planlegging. Kommunal planstrategi:

Planforslaget er i tråd med Nasjonale forventninger til kommunal planlegging, med Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling ved å regulere foretting med helårsboliger.

Kommuneplanens arealdel (KPA):

Området er i kommuneplanens arealdel regulert med hensynssone H910: videreføring av gjeldende reguleringsplan. KPA generelle bestemmelser gjelder også for den arealbruk som videreføres gjennom H910. KPA har definert en differensiert byggegrense mot sjø, som for planområdet følger byggegrense (formålsgrænse) i fastsatt reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan for Flatval (1620200101) er området i hovedsak regulert til bolig og vei, men østlige del av planområde er avsatt til Friluftsområde.

Avvik fra gjeldende plan: Dette medfører en endring av 2,5 daa friluftsområde til bolig, lek og samferdselsformål. Fl friluftsområdet var opprinnelig på 12,5 daa, og vil etter endring bli på 10 daa.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalget for forvaltning (HFF) den 23.08.18 sak 120/18. HFF vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

Det er foretatt mindre justeringer i planforslaget som lå ute til høring og offentlig ettersyn. Dette er blant annet mindre karttekniske justeringer og mindre revideringer av planbestemmelsene.

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort mindre endringer

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 24.08.18 til 12.10.18. På grunn av feil i utgående post ble høringsfrist for plan forlenget til 16.11.18, for enkelte parter. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenestoområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 3 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Merknad	Rådmannens kommentar
Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag, 06.11.18: 1. Vi viser til rådmannens vurdering av en evt. høyere utnyttning av området, jf. også vår forhåndsuttalelse til planen. Planen åpner for 6-8 boenheter, og to av tomtene er åpnet for tomannsboliger. Vi har ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser ingen merknader til planendringen. 2. Fylkesmannen har ut i fra sine øvrige fagområder ingen ytterligere merknader til endringsforslaget.	1. Ok, ingen videre merknader. 2. Ok, ingen merknader.
Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune, 07.09.18: 1. Hensikten med omreguleringen er å plassere 2 boligtomter ekstra på eiendommen 8/282. Justering av interne veier skal løse adkomst og forbedre øvrige tomtearealer. Reguleringsbestemmelsene angir utnyttelsesgrad og høydebegrensning. Det er avsatt område til nærlekeplass. 2. Når det gjelder automatisk fredete kulturminner vurderer vi at det er liten risiko for at planen vil komme i	1. Ok. 2. Det er innarbeidet bestemmelse som ivaretar dette.

<p>konflikt med slike. Den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.</p> <p>1. I fht til de områdene vi har ansvar for å forvalte har vi ikke ytterligere kommentarer eller merknader til planen.</p>	<p>3. Ok, ingen merknader.</p>
<p><i>Uttalelse fra Statens vegvesen, 04.09.18:</i></p> <p>1. Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.</p>	<p>1. Ok, ingen merknader.</p>

Lovhjemler

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

Vurdering:

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Planforslag følger opp rammene, bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanens arealdel på en tilfredsstillende måte.

Det innkommet merknader av betydning etter offentlig høring og ettersyn.

Framsatte planforslag åpner for omdisponering av en liten del av friluftsområde Hamnehaugen. Det vil omdisponert rundt 2,5 daa av totalt 12,5 daa. Grøntflate i bakgrunn egner seg godt for boligbygging. Det vil bli etablert en skjæring mot Hamnehaugen mot øst. Rådmann mener område som friluftsområde vil kunne bli opprettholdt, selv om deler blir tatt i bruk til boligbygging. Det har vært viktig å kunne videreføre grøntområde uten at det beslaglegger alt for mye viktig friluftareal. Planforslag har derfor blitt begrenset til å gjelde nedre nord vestlige del av friluftsområde, samtidig som man ivaretar høydedraget og beholder dette byggefritt

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Del av Flatval, gnr. 8, bnr. 282. m.fl (5014201801) vedtas.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen å egengodkjenne reguleringsplan for Del av Flatval, gnr. 8, bnr. 282. m.fl (5014201801) med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser datert 16.06.18.

Deler av reguleringsplanen Flatval (1620200101), ikrafttredelsesdato 30.08.2001, som blir berørt av ny detaljregulering Del av Flatval, gnr. 8, bnr. 282. m.fl (5014201801) inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens arealdel (1620200803)

Flatval (1620200101)

Økonomiske konsekvenser:

Kommunen vil, som framtidig eier av de kommunaltekniske anlegg som VA og samferdselsanlegg, bli belastet med kostnader til drift og vedlikehold.