

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING		Saksliste
Møtested: Kommunestyresalen	Møtedato: 26.04.2018	Kl. 15:00

Møteinnkalling Ekstraordinært

Medlemmene innkalles herved til overnevnte møte. Forfall må straks meldes til informasjonen, Tlf 72 46 32 00 eller til postmottak@froya.kommune.no
Varamedlemmer møter etter nærmere beskjed.

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr.
	Innhold
72/18	18/1056 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 19.04.18
73/18	16/2822 GNR 50 BNR 2, 9, 10 M.FL. DETALJREGULERINGSPLAN - GRINDFARET BOLIGFELT

Sistranda, 26.04.18

Gunn Heidi Hallaren
Leder

Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:

www.froya.kommune.no.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 26.04.2018	Arkivsaksnr: 18/1056	Sak nr: 72/18
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
72/18	Hovedutvalg for forvaltning	26.04.2018

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 19.04.18

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 19.04.18 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 19.04.18

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 26.04.2018	Arkivsaksnr: 16/2822	Sak nr: 73/18
Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen	Arkivkode: PLAN 1620201603	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
71/17	Hovedutvalg for forvaltning	17.08.2017
73/18	Hovedutvalg for forvaltning	26.04.2018
/	Kommunestyret	

GNR 50 BNR 2, 9, 10 M.FL. DETALJREGULERINGSPLAN - GRINDFARET BOLIGFELT

Forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Grindfaret boligfelt gnr. 50, bnr. 2, 9, 10 m.fler. (planid: 1620201603), som vist på plankart datert 30.08.18, planbestemmelser 24.04.2018 og planbeskrivelse datert 24.04.18.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 30.08.17 revidert 24.04.18
2. Planbestemmelser, datert 24.04.18
3. Planbeskrivelse, datert 24.04.18
4. ROS- analyse, datert 30.09.16
5. Inkomne merknader
6. E- post angående busslomme 17.04.18
7. Merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn
8. VA- plan del 1
9. VA- plan del 2
10. VA- plan del 3

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 17.08.2017 sak 71/17

Vedtak:

Planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av pbl. § 12- 11. Før plan legges ut til høring og offentlig ettersyn, skal det gjøres følgende endringer av planforslaget: • Byggegrense på 4 m mot alle veier påføres plankartet

Enstemmig.

Saksopplysninger:

Utredning:

Trafikksikkerhet, utsikt mot havet for naboer, universell utforming, hensyn til barn og unge, estetisk utforming, støy og støv har vært viktige punkt i denne planen.

Planforslaget

Kystplan har på vegne av Sandvik Eiendom Frøya AS utarbeidet et forslag til detaljregulering med boliger på Sandvika. Det ble holdt oppstartsmøte med Frøya kommune den 10.05.16. Forslagstiller og kommunen har hatt

løpende dialog angående planforslaget hvor flere av kommunens bemerkninger fra 21.02.17, 21.03.17 og 24.05.17 ikke er fulgt opp. Siste reviderte planforslag fra forslagstiller forelå den 31.05.17. Rambøll har bistått Frøya kommune i ferdigstilling av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Hensikt med reguleringen / omreguleringen

Hensikten med reguleringen/ omreguleringen er å tilrettelegge for følgende: Hensikten med planen er å videreutvikle grenda Sandvika på Frøya, og tilrettelegge for at flere kan bosette seg her. Tiltakshaver ønsker å bygge eneboliger og flerboligbygg selv for videresalg.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i hovedtrekk ikke i tråd med overordnede planer. Området er i kommuneplanens arealdel for perioden 2011-2019, vedtatt 26.05.2011, område avsatt til LNF FB 5 og LNF B4 kommuneplanens arealdel (planid 1620200903). Det er i område for LNF FB5 tillat med inntil 5 nye enheter til helårs eller fritidsbolig etter at kommuneplanens arealdel ble vedtatt. I område for LNF B4 er det tillat med inntil 4 nye helårsboliger. Det er til sammen åpnet for 9 nye enheter i dette område, disse er i dag allerede etablert før framlagte planforslag

Eventuelt endringer i forhold til overordnet plan:

Planforslaget foreslått følgende avvik fra kommuneplanens arealdel:

- Det er til sammen åpnet for 9 nye enheter til fritids- eller helårsbolig innenfor planområde. Dette antallet er brukt opp. Framlagte planforslag åpner for inntil 26 nye enheter. Det vil da bli totalt 35 nye enheter i denne planperioden. Kravet om konsekvensutredning utgår da kommunen anser planen til å ikke gå utover miljø og samfunn.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg for forvaltning den 17.08.17 sak 16/2822 i Hovedutvalg for forvaltning vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Byggegrenser på 4 meter mot alle veger og andre formål er blitt påført.
- Byggegrense i 100- metersbeltet for sjø er satt inn i planen.
- Bussholdeplass med fortau og leskur har blitt implementert i planen.

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 05.09.2017 til 15.10.2017. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 5 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Statens vegvesen, 04.10.2017:

Bemerket at antall enheter i planen overstiger overordnet plan. Frøya kommune burde avventet arealplanen før de regulerer boligfeltet. Planforslaget bidrar til et spredt utbyggingsmønster og økt bilbruk, men også fortetting. Krav om egengodkjenning. Det må reguleres og etableres en busslomme, for å sikre adkomst til skolebussen. Denne bør være en ensidig toveis busslomme.

Rådmannens kommentar: Rådmann er enig i at det forelagte planforslag burde ha blitt behandlet gjennom rulleringen av kommuneplanens arealdel, slik at man får vurdert planforslaget på et mer overordnet plannivå. Planforslag ble anbefalt ikke lagt ut til høring og offentlig ettersyn i sak 71/17 i HFF den 17.08.17. Det reguleres inn en busslomme etter samråd med Statens vegvesen. Det er innarbeidet rekkefølgekrav som sier at busslomme må være ferdigstilt før boligene gis ferdigattest.

Uttalelse fra Sør- Trøndelag fylkeskommune, 19.09.2017:

Det bør etableres en tosidig bussholdeplass med universell utforming. Støtter rådmannens vurdering i at planen bør avvente rulleringen av kommuneplanens arealdel.

Rådmannens kommentar: Det er satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av bussholdeplass før ferdigattest. Se for øvrig tilsvaret til Statens vegvesen.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 11.10.2017:

Støtter rådmannens vurdering om at planavklaringen bør avvente rulleringen av kommuneplanens arealdel.

Rådmannens kommentar: Se svar til SVV.

Uttalelse fra Eldreråd, 18.10.2017

Eldrerådet har ingen merknader til detaljreguleringsplanen.

Rådmannens kommentar: Tas til etterretning.

Uttalelse fra Brukerrådet, 18.10.2017

Brukerrådet har ingen innvendinger til reguleringsplanen, men vil presisere at uteområder, inngangsparti og bygninger må utformes slik at kravene til universell utforming blir ivaretatt.

Rådmannens kommentar: Tas til etterretning

Lovhjemler

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

Innkommne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Vurdering:

Byggeplanene

Framlagte planforslag åpner for en relativt tett bebyggelse, sammenlignet med eksisterende i Sandvika. Totalt åpnes det for 26 nye enheter i et planområde, samt en videreføring av eksisterende fritids- og helårsboligbebyggelse innenfor planområde. Det er planlagt opparbeidelse av en del ny infrastruktur, samt flytting av eksisterende. Det legges til rette for en relativt lav byggehøyde, men med en stor tomteutnyttelse.

Planforslag er regulert med følgende planformål:

- Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse (B), Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (FB), Fritidsbebyggelse, Lekeplass.
- Samferdsel- og teknisk infrastruktur: Veg, Annen veggrunn- grøntareal, Annen veggrunn- teknisk anlegg, Holdeplass/plattform, Fortau.
- Grønnstruktur: Turveg, Friområde.
- Landbruk-, natur- og friluftsmål: LNFR- areal for spredt bolig-, fritids-, eller næringsbebyggelse.

Planforslaget legger i hovedsak opp til en tett utbygging av boliger, med ene- tomannsboliger i tillegg til to områder avsatt til flerboligbygg med inntil fire enheter. Eksisterende fritids- og helårsboliger videreføres i plan. Planforslaget har en begrensning på byggehøyden med rundt en og en halv etasje, men med en relativt høy utnyttelsesgrad på 40 % BYA. Flerboligbygg har en utnyttelsesgrad på 50 % BYA.

Hovedatkomst til feltet videreføres slik den er i dag, men med en omlegging av vei for å hindre støy- og støvplager for naboer på 50/69 og 50/70. Internveitrase videreføres der den er opparbeidet, mens det anlegges ny der det er behov. Planforslaget har lagt opp til gjennomkjøring i planområde.

Det er avsatt en del grønnstruktur mellom tomtene for å få luft og spre utbyggingen noe. Det er avsatt interne stier for å lette tilgang mellom boligområdene, lekeareal og adkomst til bussholdeplass. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til opparbeidelsen av interne turveger.

Virkning av plan

Landskap og stedets karakter:

Område på Sandvika har en relativt flat topologi, noe som gir havutsikt for flere av de etablerte boligene som er der i dag. Forelagte planforslag vil kunne medføre begrenset havutsikt for de tomtene som ligger helt i sør i planområde. Tiltakshaver har forsøkt å ivareta siktlinjer ved å bare tillate bygging med inntil en og en halv etasje.

Planforslag vil medføre en mye tettere utbygging sammenlignet med hvordan det er i dag. Dette vil medføre at nærområde vil bli en del forandret, med tanke på avstand mellom bebyggelse og dagens boligstruktur med åpne

områder mellom bygg. Det vil bli en økning på internveier med tanke på trafikk. Eiere av fritidsboliger vil i planområdet få en endret hverdag med bebyggelse og flere folk tett på. Planforslaget viser at ny bebyggelse vil bli synlig fra Fv. 716 og sjø, men innordne seg øvrig bebyggelse godt da den ikke vil avvike på høyde.

Estetisk utforming:

Forslagstiller har i noe grad prøvd å innordne ny bebyggelse etter eksisterende. Det er lagt inn høydebegrensninger på ca. en og en halv etasje for ny bebyggelse og krav til matte takflater. Dette vil samsvare godt med område for øvrig, der bebyggelse er på en til to etasjer. Det er ikke angitt bestemmelser for takform, farge eller materialbruk. Takform bør begrenses til saltak og valmtak slik at ny bebyggelse ikke bryter for mye opp med eksisterende områdekarakter.

Vann/avløp, overvann:

Det stilles krav om godkjent VA- plan for område. Overvann er tenkt fordelt til terreng. Dette anses som en tilfredsstillende løsning da bekk og myr vil kunne ta opp overvann.

Barn og unges interesser:

Planforslag har avsatt ca. 3000 m² med lekeareal. Forslagstiller opplyser om at dette tilsvarer ca. 50 m² per boenhet. Dette anses som tilfredsstillende da dette er over dobbelt så mye som det er krav om. Lekeareal er godt fordelt i planområde, slik at alle har tilgang og kort avstand til nærmeste lekeplass.

Det er angitt internveier i framlagte planforslag ned til Sandvikveien. Dette medfører en relativt stor økning fra dagens situasjon. Det vil bli bygget ensidig toveis holdeplass innenfor området, som gjør trafiksikkerheten for barn og unge forbedres fra dagens situasjon.

Transport, trafikk og trafiksikkerhet:

Framlagte planforslag viser en økning i ÅDT på 130 på Fv. 716 og internveier i planområde. Dette innebærer en økning fra 600 til 730 på Fv. 716 og fra 40 til 170 på internveier i planområde.

Friluftsliv og folkehelse:

Planforslaget medfører i liten grad en nedbygging av friluftsområder eller turstier. Internveier for gående opprettholdes med inntegnede turveger.

Støy og støv:

Det er ikke foretatt støymålinger i forbindelse med planforslaget. Statens vegvesen sitt støysonekart viser at kun en allerede bebygd tomt faller innenfor gul støysone. Økt trafikk internt i planområde vurderes til å ikke bidra til særlig høyt støynivå. Adkomstvei fra Fv. 716 er lagt om slik at den ikke kommer for nære hus som ligger langs med veien. Det er i ikke asfalterte veier i planområde. Grusveier vil kunne bidra til støvplager for enkelte i varme og tørre perioder med mye trafikk.

Landbruk:

Det drives noe jordbruk i Sandvika i dag. Planforslaget vil i liten grad omdisponere dyrkajord. Område for LEK02 benyttes i dag til sauebeite. Felt FB02 er registrert som fulldyrka jord, men driftes ikke i dag.

100-metersbeltet langs sjø:

Tomt FB02 og B11 vil ligge innenfor 100- metersbelte fra sjø. Disse anses som ikke å videre privatisere strandsonen. Det er i dag allerede etablert bebyggelse mellom planområde og sjø

Kulturminner:

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i planområde. Det er to SEFRAK- registrerte bygg på bnr. 50, gnr. 10 og 90. Disse anses som tilstrekkelig ivaretatt.

Universell utforming:

Topologien i planområde er relativt flat og vurderes til å ikke medføre vanskeligheter med tanke på universell utforming. Bebyggelse må følge krav gjennom teknisk forskrift, mens lekeplasser og internveier kan tilrettelegges med tanke på universell utforming.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Planen er ikke i tråd med overordnede planer. Ut i fra kommunens egen utsjekk vil ikke planen føre til store problemer for miljø og samfunn og trenger dermed ikke å konsekvensutredes.

Vurdering i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. § 7)

Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget).

Vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er basert på foreliggende grunnlagsdokumentasjon fra ulike relevante databaser. Det fremkommer ingen registreringer av prioriterte, truede eller nær truede arter i området. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper, eller truede og nær truede naturtyper. Rådmannen har ikke kunnskap om forhold eller arter som ikke er registrert i tilgjengelige databaser.

Naturmangfoldloven § 9 («Føre-var-prinsippet»).

Første ledd omhandler at tilstrekkelig kunnskap skal ligge til grunn for beslutninger om inngrep i naturmiljøet. Planforslaget vurderes til å i liten grad ha skader for naturmiljøet eller medføre endringer lokalt.

Naturmangfoldloven § 10 (Økosystemer og samlet belastning).

Planforslaget medfører en fortetning i lokalmiljøet og vil ha konsekvenser innenfor planområde. Utbygging her vil lette presset på andre steder i nærområde.

Naturmangfoldloven § 11 (Tiltakshavers plikt til å dekke skader ved miljøforringelse).

Kostnadene ved gjennomføring av avbøtende tiltak og bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder dekkes av utbygger. Sår i landskapet forbundet med vegbygging revegeteres naturlig. Eventuelle andre kostnader forbundet med miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Naturmangfoldloven §§ 12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder).

Tiltakshaver må drifte området på en forsvarlig måte dersom det skulle dukke opp relevante tema.

Anbefaling

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Grindfaret boligfelt 17/3195 vedtas.

Ved offentlig ettersyn og høring av planforslaget, så har det kommet en del merknader. Merknadene er svart ut gjennom saksframlegg. Planforslaget er bearbeidet for å imøtekomme innsigelse fra Statens vegvesen og øvrige innspill fra sektormyndigheter.

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 Grindfaret boligfelt gnr. 50, bnr. 2, 9, 10 m.fler. (planid: 1620201603), som vist på plankart datert 30.08.18, planbestemmelser 24.04.2018 og planbeskrivelse datert 24.04.18.

Forhold til overordna planverk:

Avsatt til bolig, indre sone i kommunedelplan for Sistranda (1620200903).

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget vil kunne medføre kostnader tilknyttet framføring av vann og avløp fram til planområde.

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

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug
Arkivsaksnr.: 18/1056

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 19.04.18

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 19.04.18 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 19.04.18

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen
Arkivsaksnr.: 16/2822

Arkiv: PLAN 1620201603

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret

GNR 50 BNR 2, 9, 10 M.FL. DETALJREGULERINGSPLAN - GRINDFARET BOLIGFELT

Vedtak:

Forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Grindfaret boligfelt gnr. 50, bnr. 2, 9, 10 m.fler. (planid: 1620201603), som vist på plankart datert 30.08.17, planbestemmelser 24.04.2018 og planbeskrivelse datert 24.04.18.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 30.08.17 revidert 24.04.18
2. Planbestemmelser, datert 24.04.18
3. Planbeskrivelse, datert 24.04.18
4. ROS- analyse, datert 30.09.16
5. Inkomne merknader
6. E- post angående busslomme 17.04.18
7. Merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn
8. VA- plan del 1
9. VA- plan del 2
10. VA- plan del 3

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

Saksopplysninger:

Utredning:

Trafikksikkerhet, utsikt mot havet for naboer, universell utforming, hensyn til barn og unge, estetisk utforming, støy og støv har vært viktige punkt i denne planen.

Planforslaget

Kystplan har på vegne av Sandvik Eiendom Frøya AS utarbeidet et forslag til detaljregulering med boliger på Sandvika. Det ble holdt oppstartsmøte med Frøya kommune den 10.05.16. Forslagstiller og kommunen har hatt løpende dialog angående planforslaget hvor flere av kommunens bemerkninger fra 21.02.17, 21.03.17 og 24.05.17 ikke er fulgt opp. Siste reviderte planforslag fra forslagstiller forelå den 31.05.17. Rambøll har bistått Frøya kommune i ferdigstilling av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Hensikt med reguleringen / omreguleringen

Hensikten med reguleringen/ omreguleringen er å tilrettelegge for følgende: Hensikten med planen er å videreutvikle grenda Sandvika på Frøya, og tilrettelegge for at flere kan bosette seg her. Tiltakshaver ønsker å bygge eneboliger og flerboligbygg selv for videresalg.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i hovedtrekk ikke i tråd med overordnede planer. Området er i kommuneplanens arealdel for perioden 2011-2019, vedtatt 26.05.2011, område avsatt til LNF FB 5 og LNF B4 kommuneplanens arealdel (planid 1620200903). Det er i område for LNF FB5 tillat med inntil 5 nye enheter til helårs eller fritidsbolig etter at kommuneplanens arealdel ble vedtatt. I område for LNF B4 er det tillat med inntil 4 nye helårsboliger. Det er til sammen åpnet for 9 nye enheter i dette område, disse er i dag allerede etablert før framlagte planforslag

Eventuelt endringer i forhold til overordnet plan:

Planforslaget foreslått følgende avvik fra kommuneplanens arealdel:

- Det er til sammen åpnet for 9 nye enheter til fritids- eller helårsbolig innenfor planområde. Dette antallet er brukt opp. Framlagte planforslag åpner for inntil 26 nye enheter. Det vil da bli totalt 35 nye enheter i denne planperioden. Kravet om konsekvensutredning utgår da kommunen anser planen til å ikke gå utover miljø og samfunn.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg for forvaltning den 17.08.17 sak 16/2822 i Hovedutvalg for forvaltning vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Byggegrenser på 4 meter mot alle vegger og andre formål er blitt påført.
- Byggegrense i 100- metersbeltet for sjø er satt inn i planen.
- Bussholdeplass med fortau og leskur har blitt implementert i planen.

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 05.09.2017 til 15.10.2017. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 5 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Statens vegvesen, 04.10.2017:

Bemerket at antall enheter i planen overstiger overordnet plan. Frøya kommune burde avventet arealplanen før de regulerer boligfeltet. Planforslaget bidrar til et spredt utbyggingsmønster og økt bilbruk, men også fortetting. Krav om egengodkjenning. Det må reguleres og etableres en busslomme, for å sikre adkomst til skolebussen. Denne bør være en ensidig toveis busslomme.

Rådmannens kommentar: Rådmann er enig i at det forelagte planforslag burde ha blitt behandlet gjennom rulleringen av kommuneplanens arealdel, slik at man får vurdert planforslaget på et mer overordnet plannivå. Planforslag ble anbefalt ikke lagt ut til høring og offentlig ettersyn i sak 71/17 i HFF den 17.08.17.

Det reguleres inn en busslomme etter samråd med Statens vegvesen. Det er innarbeidet rekkefølgekrav som sier at busslomme må være ferdigstilt før boligene gis ferdigattest.

Uttalelse fra Sør- Trøndelag fylkeskommune, 19.09.2017:

Det bør etableres en tosidig bussholdeplass med universell utforming. Støtter rådmannens vurdering i at planen bør avvente rulleringen av kommuneplanens arealdel.

Rådmannens kommentar: Det er satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av bussholdeplass før ferdigattest. Se for øvrig tilsvaret til Statens vegvesen.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, 11.10.2017:

Støtter rådmannens vurdering om at planavklaringen bør avvente rulleringen av kommuneplanens arealdel.

Rådmannens kommentar: Se svar til SVV.

Uttalelse fra Eldreråd, 18.10.2017

Eldrerådet har ingen merknader til detaljreguleringsplanen.

Rådmannens kommentar: Tas til etterretning.

Uttalelse fra Brukerrådet, 18.10.2017

Brukerrådet har ingen innvendinger til reguleringsplanen, men vil presisere at uteområder, inngangsparti og bygninger må utformes slik at kravene til universell utforming blir ivarettatt.

Rådmannens kommentar: Tas til etterretning

Lovhjemler

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

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Vurdering:

Byggeplanene

Framlagte planforslag åpner for en relativt tett bebyggelse, sammenlignet med eksisterende i Sandvika. Totalt åpnes det for 26 nye enheter i et planområde, samt en videreføring av eksisterende fritids- og helårsboligbebyggelse innenfor planområde. Det er planlagt opparbeidelse av en del ny infrastruktur, samt flytting av eksisterende. Det legges til rette for en relativ lav byggehøyde, men med en stor tomteutnyttelse.

Planforslag er regulert med følgende planformål:

- Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse (B), Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (FB), Fritidsbebyggelse, Lekeplass.
- Samferdsel- og teknisk infrastruktur: Veg, Annen veggrunn- grøntareal, Annen veggrunn- teknisk anlegg, Holdeplass/plattform, Fortau.
- Grønnstruktur: Turveg, Friområde.
- Landbruk-, natur- og friluftformål: LNFR- areal for spredt bolig-, fritids-, eller næringsbebyggelse.

Planforslaget legger i hovedsak opp til en tett utbygging av boliger, med ene- tomannsboliger i tillegg til to områder avsatt til flerboligbygg med inntil fire enheter. Eksisterende fritids- og helårsboliger videreføres i plan. Planforslaget har en begrensning på byggehøyden med rundt en og en halv etasje, men med en relativt høy utnyttelsesgrad på 40 % BYA. Flerboligbygg har en utnyttelsesgrad på 50 % BYA.

Hovedatkomst til feltet videreføres slik den er i dag, men med en omlegging av vei for å hindre støy- og støvplager for naboer på 50/69 og 50/70. Internveitrase videreføres der den er opparbeidet, mens det anlegges ny der det er behov. Planforslaget har lagt opp til gjennomkjøring i planområde.

Det er avsatt en del grønnstruktur mellom tomtene for å få luft og spre utbyggingen noe. Det er avsatt interne stier for å lette tilgang mellom boligområdene, lekeareal og adkomst til bussholdeplass. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til opparbeidelsen av interne turveger.

Virkning av plan

Landskap og stedets karakter:

Område på Sandvika har en relativt flat topologi, noe som gir havutsikt for flere av de etablerte boligene som er der i dag. Forelagte planforslag vil kunne medføre begrenset havutsikt for de tomtene som ligger helt i sør i planområde. Tiltakshaver har forsøkt å ivareta siktlinjer ved å bare tillate bygging med inntil en og en halv etasje.

Planforslag vil medføre en mye tettere utbygging sammenlignet med hvordan det er i dag. Dette vil medføre at nærområde vil bli en del forandret, med tanke på avstand mellom bebyggelse og dagens boligstruktur med åpne områder mellom bygg. Det vil bli en økning på internveier med tanke på trafikk. Eiere av fritidsboliger vil i planområdet få en endret hverdag med bebyggelse og flere folk tett på. Planforslaget viser at ny bebyggelse vil bli synlig fra Fv. 716 og sjø, men innordne seg øvrig bebyggelse godt da den ikke vil avvike på høyde.

Estetisk utforming:

Forslagstiller har i noe grad prøvd å innordne ny bebyggelse etter eksisterende. Det er lagt inn høydebegrensninger på ca. en og en halv etasje for ny bebyggelse og krav til matte takflater. Dette vil samsvare godt med område for øvrig, der bebyggelse er på en til to etasjer. Det er ikke angitt bestemmelser for takform, farge eller materialbruk. Takform bør begrenses til saltak og valmtak slik at ny bebyggelse ikke bryter for mye opp med eksisterende områdekarakter.

Vann/avløp, overvann:

Det stilles krav om godkjent VA- plan for område. Overvann er tenkt fordelt til terreng. Dette anses som en tilfredsstillende løsning da bekk og myr vil kunne ta opp overvann.

Barn og unges interesser:

Planforslag har avsatt ca. 3000 m² med lekeareal. Forslagstiller opplyser om at dette tilsvarer ca. 50 m² per boenhet. Dette anses som tilfredsstillende da dette er over dobbelt så mye som det er krav om. Lekeareal er godt fordelt i planområde, slik at alle har tilgang og kort avstand til nærmeste lekeplass.

Det er angitt internveier i framlagte planforslag ned til Sandvikveien. Dette medfører en relativt stor økning fra dagens situasjon. Det vil bli bygget ensidig toveis holdeplass innenfor området, som gjør trafikksikkerheten for barn og unge forbedres fra dagens situasjon.

Transport, trafikk og trafikksikkerhet:

Framlagte planforslag viser en økning i ÅDT på 130 på Fv. 716 og internveier i planområde. Dette innebærer en økning fra 600 til 730 på Fv. 716 og fra 40 til 170 på internveier i planområde.

Friluftsliv og folkehelse:

Planforslaget medfører i liten grad en nedbygging av friluftsområder eller turstier. Internveier for gående opprettholdes med inntegnede turveger.

Støy og støv:

Det er ikke foretatt støymålinger i forbindelse med planforslaget. Statens vegvesen sitt støysonekart viser at kun en allerede bebygd tomt faller innenfor gul støysone. Økt trafikk internt i planområde vurderes til å ikke bidra til særlig høyt støynivå. Adkomstvei fra Fv. 716 er lagt om slik at den ikke kommer for nære hus som ligger langs med veien. Det er i ikke asfalterte veier i planområde. Grusveier vil kunne bidra til støvplager for enkelte i varme og tørre perioder med mye trafikk.

Landbruk:

Det drives noe jordbruk i Sandvika i dag. Planforslaget vil i liten grad omdisponere dyrkajord. Område for LEK02 benyttes i dag til sauebeite. Felt FB02 er registrert som fulldyrka jord, men driftes ikke i dag.

100-metersbeltet langs sjø:

Tomt FB02 og B11 vil ligge innenfor 100- metersbelte fra sjø. Disse anses som ikke å videre privatisere strandsonen. Det er i dag allerede etablert bebyggelse mellom planområde og sjø

Kulturminner:

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i planområde. Det er to SEFRAK-registrerte bygg på bnr. 50, gnr. 10 og 90. Disse anses som tilstrekkelig ivaretatt.

Universell utforming:

Topologien i planområde er relativt flat og vurderes til å ikke medføre vanskeligheter med tanke på universell utforming. Bebyggelse må følge krav gjennom teknisk forskrift, mens lekeplasser og internveier kan tilrettelegges med tanke på universell utforming.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Planen er ikke i tråd med overordnede planer. Ut i fra kommunens egen utsjekk vil ikke planen føre til store problemer for miljø og samfunn og trenger dermed ikke å konsekvensutredes.

Vurdering i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. § 7)

Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget).

Vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er basert på foreliggende grunnlagsdokumentasjon fra ulike relevante databaser. Det fremkommer ingen registreringer av prioriterte, truede eller nær truede arter i området. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper, eller truede og nær truede naturtyper. Rådmannen har ikke kunnskap om forhold eller arter som ikke er registrert i tilgjengelige databaser.

Naturmangfoldloven § 9 («Føre-var-prinsippet»).

Første ledd omhandler at tilstrekkelig kunnskap skal ligge til grunn for beslutninger om inngrep i naturmiljøet. Planforslaget vurderes til å i liten grad ha skader for naturmiljøet eller medføre endringer lokalt.

Naturmangfoldloven § 10 (Økosystemer og samlet belastning).

Planforslaget medfører en fortetning i lokalmiljøet og vil ha konsekvenser innenfor planområde. Utbygging her vil lette presset på andre steder i nærområde.

Naturmangfoldloven § 11 (Tiltakshavers plikt til å dekke skader ved miljøforringelse).

Kostnadene ved gjennomføring av avbøtende tiltak og bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder dekkes av utbygger. Sår i landskapet forbundet med vegbygging revegeteres naturlig. Eventuelle andre kostnader forbundet med miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Naturmangfoldloven §§ 12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder).

Tiltakshaver må drifte området på en forsvarlig måte dersom det skulle dukke opp relevante tema.

Anbefaling

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Grindfaret boligfelt 17/3195 vedtas.

Ved offentlig ettersyn og høring av planforslaget, så har det kommet en del merknader. Merknadene er svart ut gjennom saksframlegg. Planforslaget er bearbeidet for å imøtekomme innsigelse fra Statens vegvesen og øvrige innspill fra sektormyndigheter.

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 Grindfaret boligfelt gnr. 50, bnr. 2, 9, 10 m.fler. (planid: 1620201603), som vist på plankart datert 30.08.18, planbestemmelser 24.04.2018 og planbeskrivelse datert 24.04.18.

Forhold til overordna planverk:

Redegjort for i saksfremlegg.

Økonomiske konsekvenser:

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