

FRØYA KOMMUNE

Samlet saksframstilling		
Saksbehandler: Øyvind Wormdal Selboe	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

SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERING- BOLIGOMRÅDE SKJØNHALSEN

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester den 15.10.2020 sak 91/20

Behandling:

Vedtak:

- Hovedutvalg for allmenne og tekniske tjenester fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.**
- Kommunedirektøren skal før sluttbehandling i planutvalget sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.**

Enstemmig.

Innstilling:

- Hovedutvalg for allmenne og tekniske tjenester fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
- Kommunedirektøren skal før sluttbehandling i planutvalget sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Utredning:

Vedlegg:

- Planbeskrivelse, 29.09.2020
- Planbestemmelser, 22.09.2020
- Plankart, målestokk: 1:1200, 22.09.2020
- Vedlegg 1: ROS-analyse
- Vedlegg 2: VA-plan
- Vedlegg 3: Natur og miljøinvertering
- Vedlegg 4: Vurdering flora og fauna
- Vedlegg 5: Geologisk vurdering
- Vedlegg 6: Uttalelser sektormyndigheter

Saksopplysninger:

Planforslaget

Planforslaget er utarbeidet av On Arkitekter og Ingeniører AS på vegne av Esse AS. Revidert forslag ble mottatt hos kommunen 22.09.2020.

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 nærområdet, 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.

Eiendomsforhold

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver
56/74	Stranden Helge Atle
56/18	Sjønhsalen Kretslag
1431/7	Trøndelag Fylkeskommune
56/62	Øyen Kristian Arnfinn

Beliggenhet, eksisterende forhold

Området ligger på Sjønhsalen, ca. 13 km fra Sistranda kommunesenter i Frøya kommune. Planområdet er i dag ubebygget med unntak av Sjønhsalen 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.

Gjeldende reguleringsplan(er)

Planforslaget vil ikke erstatte deler av eksisterende reguleringsplan, det er ingen tilgrensende reguleringsplaner.

Innkomne merknader til planoppstart

Det ble avholdt oppstartsmøte med Frøya kommune den 04.12.2017. Varsel om oppstart ble annonsert i Hitra-Frøya og på kommunens hjemmesider den 15.12.17. Det ble sendt varsel per brev til naboer den 13.12.17 og e-post til aktuelle sektormyndigheter den 15.11.17 og 13.12.17.

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Vurdering i plan
Trønderenergi	14.12.17	Skriver at det må tas høyde for tomt til nettstasjon sentralt i boligfeltet. Størrelse tomt: 3*4 meter.	Inntas i planbestemmelsene at nettstasjon kan plasseres innenfor planområdet. Plassering avklares i byggesak.
Trøndelag fylkeskommune	05.12.17, 07.05.18	Fylkeskommunen varslet behov for innledende befarings for å avklare evt. behov for arkeologisk registrering i	Kommuneplanens arealdel ble revidert i fjor og boligområdet på

		<p>planområdet. Befaring ble gjennomført den 23.04.18 og det ble konkludert med at det ikke vil være behov for ytterligere registrering her.</p> <p>Skriver at planen utfordrer både kommuneplanens arealdel, byggegrense langs fylkesvei og bygge- og deleforbudet i 100-meters beltet langs sjøen. Mener at det bør satses på konsentrert bosetting i tilknytning til eksisterende bomiljø og servicetilbud. Viser i den forbindelse til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging. Ut fra trafiksikkerhetsmessige hensyn vurderes det som lite ønskelig at en stort sett bare har fylkesveien å forholde seg til ved ferdsel mellom naboene og tettstedsfunksjonene. Mener foreslått utbygging vil endre landskapet vesentlig pga. at tomtene blir liggende veldig eksponert i terrenget. Viser til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og hensikten med byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjøen. For å ivareta hensynet til tilgjengelighet i strandsonen foreslås det å avsette areal til kyststi, friluftsområde eller liknende. Viser til at Fylkeskommunen har akseptert en formåls grensen på 35 meter mot sjø i enkelte områder på Frøya. Mener boligområdet må vurderes ifm. revisjon av kommuneplanen.</p>	<p>Sjønhalsen er inntatt i planen. Det er avsatt en sone på 30-40 meter langs sjøen som sikrer allmennhetens tilgang til strandsonen.</p>
Fylkesmannen i Trøndelag	09.02.18	<p>Fylkesmannens holdning er at boligområdet må vurderes gjennom kommuneplanens arealdel. Regionale eller nasjonale jordverninteresser berøres ikke av planarbeidene. Mener planen bryter med Statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP). Allmennhetens tilgang til strandsonen må vektlegges og nye bygninger må trekkes så langt unna sjøen som mulig.</p> <p>Evt. behov for båtplasser må vurderes. Naturmangfoldloven må hensyntas og det må vurderes ny kartlegging av naturmangfold i planområdet. Det må avsettes areal til lekeplasser som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning. Valg av gang- og sykkeltrase er også et viktig tema. Folkehelse tema må vurderes og ivaretas. ROS-analyse må utarbeides.</p>	<p>Som nevnt over er boligområdet inntatt i kommuneplanens arealdel, hvilket betyr at kommunen ønsker at det skal tilrettelegges for bosetting utenfor kommunesenteret.</p> <p>Det er det avsatt en sone på 30-40 meter langs sjøen som sikrer allmennhetens tilgang til strandsonen. Det er foreløpig ikke aktuelt å regulere noe område til småbåthavn i dette området, det er derfor ikke inntatt i denne omgang. Men dette kan være aktuelt å vurdere senere hvis det er</p>

			behov/ønsker om dette. Øvrige kommentarer tas til etterretning og det henvises til planbeskrivelsen for utfyllende info.
NVE	05.02.18	Generell uttalelse med henvisning til aktuelle veiledere og verktøy som anbefales å benytte ifm. planarbeidene.	Tas til etterretning.
Statens Vegvesen	21.11.17, 03.01.18	Mener boligområdet bør vurderes ifm. revisjon av kommuneplanen. Planforslaget bidrar til et spredt utbyggingsmønster og økt bilbruk innad i kommunen, men også en fortetting i grenda. Utbyggingen vil føre til økt press på infrastruktur som f.eks. skoleskys. Med bakgrunn i trafiksikkerhet og barns rett til trygg skoleveg, må det reguleres og bygges en busslomme for å sikre adkomst til skolebussen. Denne bør være en ensidig toveis busslomme. Videre må det inntas rekkefølgekrav som sier at busslomme må være på plass før det gis ferdigattest for boligene. Aksepterer en byggegrense på 15 meter fra vegmidte av Fv. 431.	Ny ensidig-toveis busslomme er innregulert ved avkjørselen på samme side av vegen som boligfeltet blir liggende, dvs. nord for fv. 6466. Busslommen er prosjektert med utgangspunkt i prinsippskisse oversendt fra saksbehandler hos Statens vegvesen. Det er inntatt som rekkefølgekrav i planbestemmelsene at busslomme må være på plass før det gis ferdigattest for nye boliger i feltet. Med tanke på økonomien i prosjektet og mulighetene for å kunne komme i gang, er det åpnet opp for bygging av inntil 5 nye boenheter før kravet blir gjeldende. Byggegrensen fra Fylkesveien er lagt på 15 meter fra vegmidte.
Sjønhausen Kretslag	09.03.17	Styret stiller seg utelukkende positiv til planene om nytt boligfelt. Mener det er veldig viktig for grenda at det tilbys byggeklare tomter. Tillater utvidet bruk av felles veg fra fylkesveien og videreføring av denne over deres grunn. Fotballøkk på deres eiendom kan også inngå i en utvidet lekeplass for området.	Tas til etterretning.
Bjørnar Grytvik, Avdelingsleder VAR	18.08.2020	Veganlegget: Veganlegget virker å være hensiktsmessig anlagt i forhold til tomtene. Det er ikke oppgitt som ønskelig i planbeskrivelsen men vegen vil ikke kunne bli overtatt av kommunen med bakgrunn i at den kun betjener et boligfelt. Den er heller ikke gjennomgående og har ingen samfunnsmessig eller annen kommunal	Tas til orientering.

		<p>funksjon forøvrig.</p> <p>VA-planen: VA-planen ser ut til å ivareta både vann, avløp og overvann på en hensiktsmessig måte. Det er satt av egen tomt for avløpsrenseanlegget. Vi gjør oppmerksom på at avløpsrenseanlegget må plasseres med forskriftsmessig høyde i forhold til høyeste vannstand. Det er oppgitt at VA-anlegget skal prosjekteres og utføres i ht kommunens VA-norm. Det står ikke i planbeskrivelsen men vi har kjennskap til at utbygger ønsker å søke om kommunal overtakelse av både vann- og avløpsanlegget for feltet. I så fall må utbygger underskrive en utbyggingsavtale med kommunen. Kommunen forbeholder seg retten til å tilknytte avløpet fra eksisterende eiendommer til feltets avløpsrenseanlegg der dette er naturlig og økonomisk forsvarlig. Merkostnaden for en eventuell økning av kapasiteten til avløpsrenseanlegget vil da måtte bekostes av kommunen.</p>	
Maria Strøm, Landbruksavdelingen Frøya kommune	21.08.2020	<p>Tiltaket vil ikke berøre dyrkbar jord eller områder registrert som viktig for naturmangfold.</p> <p>I naturområdet (strandsonen) skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares, og området skal kunne brukes til rekreasjon/friluftsliv. Enkel tilrettelegging med stier og utsetting av bord og benker tillates.</p>	Tas til orientering.

Vurdering:**Byggeplanene**

Planområdet omfatter 57 daa. Tabellen under viser arealformål og omfang:

Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	20,1 daa
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	9,1 daa
Avløpsanlegg	0,5 daa
Renovasjonsanlegg	0,1 daa
Lekeplass	2,0 daa
Bolig/tjenesteyting	5,4 daa
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Veg offentlig o_SV1	1,2 daa
Veg f_SV1-SV2	6,8 daa
Fortau offentlig	0,015 daa
Gang/sykkelveg offentlig	0,6 daa

Annen veggrunn - grøntareal	0,6 daa
Holdeplass/plattform	0,23 daa
Grønnstruktur	
Naturområde	10,3 daa
TOTALT	57 daa

Virkninger av plan

Landskap og stedets karakter:

Landskapet innenfor planområdet er i dag ubebygget, og består i hovedsak av bart fjell og tynt løsmassedekke. Store deler av området består av torv-/myrslag som er målt til en dybde på inntil 1.1 meter. Ned mot strandsonen er det et parti med store steinblokker.

Landskapet er åpent og topologien er relativt flatt. Området er vindutsatt, i planforslaget står det at det i utbygging skal legges vekt på bygningsutforming som gir lune og skjermede uteplasser. Tomter og vegtraseer skal innpasses i terrenget på best mulig måte for å unngå store terrenginngrep.

Planområdet er nordvestvendt og terrenget skråer fra kote 23 moh. sørøst i planområdet og ned til havnivå nord i planområdet. Bebyggelsen skal delvis bestå av småhusbebyggelse slik en finner i nærområdet. Det legges også opp til konsentrert småhusbebyggelse som er betydelig mere konsentrert enn eksisterende bebyggelse i området. Planforslaget vurderes til å få liten påvirkning på eksisterende boliger. Bebyggelsen vil bli godt synlig fra fylkesveien og sjøen.

Det er tatt inn i planbestemmelsene at bebyggelse skal vedlegges en «*estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge*». Videre står det at «*alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundament og grunnmur blir så lave som mulig. Bygninger skal plasseres lavest mulig i terrenget for å oppnå best mulig fjernvirkning*». På denne måten unngås uheldige virkninger på landskapet. Kritisk valg av plassering, arkitektur og farge på ny bebyggelse vil være viktig for å unngå uheldig påvirkning av landskapet og stedets karakter. Det er laget illustrasjoner som viser hvordan området kan bli utbygd.

Biologisk mangfold og naturmiljø:

Biolog Ola Vie har bistått med å kartlegge natur og miljø i planområdet og med å vurdere reguleringsplanen i henhold til Naturmangfoldloven (nml.) §8-12.

Gjennom kartleggingen ble det funnet følgende: Berggrunnen består av sur gneis og granitt. I området rundt Sjønhalsen kretshus er det en del plantet sitkagran. Vegetasjonen er en blanding av fattig nedbørsmyr, lynghei med røsslyng, krekling, klokkelyng og gråmose. I dalsøkkene vokser det vier og noe fuktvegetasjon med bregner.

Det ble også utført en fugleregistrering i området. Planområdet har en hovedfunksjon som hekkeområde for gråmåke (LC – livskraftig). På befaring i juli ble det registrert beitespor og mytefjær av grågjess (LC - livskraftig) på de små strandengområdene ved sjøen. Det er også registrert vipe (EN – sterkt truet), lunde (VU – sårbar), stær (NT - nær truet) og lirype (NT – nær truet) i nærområdet.

Totalt sett vurderes det til at det planlagte regulerte området på Sjønhalsen vil ha liten påvirkning for både enkeltarter, økosystem og naturtyper.

Friluftsliv folkehelse og grønnstruktur:

Det er gode muligheter for å bruke områdene i og utenfor planområdet til friluftsliv og rekreasjon. Det legges opp til 30-40 m byggegrense langs sjøen som skal sikre allmenhetens tilgang. Med utbyggingen av boligfelt med tilhørende veier vil tilgangen til strandsonen bli bedre og kan også gjøres mer attraktivt ved å sette ut f.eks. benker og bord. Området er ikke mye brukt til friluftsliv slik situasjonen er i dag. Det vurderes at planforslaget ikke vil medføre negative konsekvenser for friluftsliv og rekreasjon i området.

Utbyggingen vil gi nye boliger med utsikt og nærhet til sjøen. Ved å legge til rette for friluftsliv kan dette bidra positivt mtp. folkehelse for de som bor i området.

Kulturminner:

Fylkeskommunen har vært på befaring i området og konkludert med at tiltaket ikke kommer i konflikt med kulturminner.

Støy og støv:

Det er ikke kjennskap til støy og annen forurensning i området. Det må forventes en liten økning av støy og støv grunnet økt trafikk langs fylkesveien. Det vil også være økt støy/støv i nærområdet under byggeperioden.

Den sørlige delene av planområdet ligger inntil Fylkesvei 6466 som har en ÅDT på 650 med 50 km/t fartsgrense. Byggegrensen mot fylkesveien er lagt 15 meter fra vegmidte. Det er også tatt inn i planbestemmelsene at støy innafor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

Teknisk infrastruktur:

Overordnet VA-plan er drøftet med VA-avdelingen i Frøya kommune og ligger som vedlegg til reguleringsplanen. Påkobling av vann er planlagt vest for Dyrøyveien 523/525 og spillvann skal føres til renseanlegg før det går ut i sjø via utslippsledning. Terrengets naturlige helning gjør at overvann føres via ledning, grøfter og bekk ut i sjø.

Det er stilles krav om at detaljert VA-plan skal godkjennes før byggearbeider blir igangsatt og at kommunens VA-norm legges til grunn for utførelse og dokumentasjon.

Barn og unges interesser:

Barn og unges behov blir ivaretatt gjennom at det etableres en lekeplass på ca. 2 daa. Lekeplassen ligger skjermet og med god avstand fra fylkesveien. Kretslagets balløkke og uteområde kan også tas i bruk.

Tomtene i feltet er relativt store og er dermed godt egnet til opparbeidelse av leke- og uteplasser, spesielt for de minste barna. Kommuneplanens krav til uteoppholdsareal og lek (MUA) er inntatt i planbestemmelsene.

Kriminalitetsforebygging:

Bygg bør plasseres slik at man unngår dødsoner uten innsyn. Videre er det viktig med innsyn til lekeplass fra flere boliger. Det vurderes at dette blir ivaretatt.

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.

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

Det er utført en vurdering av planen etter nml. § 8-12. Det er utført tre inverteringer i planområdet der vegetasjon og fuglearter ble registrert. Det er også gjort søk i relevante databaser. Det er gjort følgende vurderinger:

Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Vurderingene er gjort med bakgrunn i flere feltinverteringen hekkesesongen 2018, gjennomgang av gamle feltnotater og søk i tilgjengelige databaser. Kunnskapsgrunnlaget etter § 8 vurderes som tilstrekkelig.

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

Første ledd omhandler at tilstrekkelig kunnskap skal ligge til grunn for beslutninger om inngrep i naturmiljøet. Viser her til punkt foran.

I andre ledd slås det fast at forvaltningen har en handlingsplikt i forhold til å reagere på tiltak der det er risiko for alvorlig og/eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Det er ikke påvist at det i oppdragsområdet foreligger risiko for alvorlig og /eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Det forutsettes at vann- og avløpsløsninger ikke fører til negative konsekvenser for resipientene.

Naturmangfoldloven § 10 (Økosystemer og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er, eller vil bli utsatt for. Området er avsatt til boligbygging i overordnet plan og grenser inntil boliger i vest. Det er ingen opplysninger som tilsier at boligfeltet vil medføre endringer for arters eller økosystemers utvikling og overlevelse.

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

Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom det ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Skadeomfanget innen oppdragsområdet vurderes som beskjedent.

Naturmangfoldloven § 12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Tiltakshaveren er forpliktet til å benytte teknikker og driftsmetoder som er mest mulig optimale i forhold til naturmiljø, økonomiske forhold og samfunnsmessige forhold.

Det foreligger ikke informasjon som tilsier at det må settes krav til spesielle teknikker eller driftsmetoder utover tiltak for å forhindre forurensning. Hvis sårbare arter opptrer reguleringsområdet, må det vises aktsomhet ovenfor disse i byggefasen.

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 jfr. 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

Kommunedirektøren anbefaler at plan legges ut på høring og offentlig ettersyn i seks uker.