

FRØYA KOMMUNE

Samlet saksframstilling		
Saksbehandler: Danussia Baracho Teixeira	Arkivkode: GNR 20/3	Arkivsaksnr: 20/569 Gradering:

Behandling:		
4/21	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester	11.02.2021
41/21	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester	20.05.2021
91/21	Kommunestyret	27.05.2021

SAMLET SAKSFREMSTILLING - MYRAN-BEINSKARDET B5 - GNR 20 BNR 3 OG 6 PLANID: 5014202002

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 27.05.2021 sak 91/21

Behandling:

Vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven §12-12, vedtar Frøya kommunestyre egengodkjenning av detaljreguleringsplanen for Myran-Beinskardet (PLANID: 5014202002), som vist på planbeskrivelse datert 10.11.2020, planbestemmelser datert 04.05.2021 og plankart datert 10.11.2020.

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

Enstemmig.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester den 20.05.2021 sak 41/21

Behandling:

Vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven §12-12, vedtar Frøya kommunestyre egengodkjenning av detaljreguleringsplanen for Myran-Beinskardet (PLANID: 5014202002), som vist på planbeskrivelse datert 10.11.2020, planbestemmelser datert 04.05.2021 og plankart datert 10.11.2020.

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 egengodkjenning av detaljreguleringsplanen for Myran-Beinskardet (PLANID: 5014202002), som vist på planbeskrivelse datert 10.11.2020, planbestemmelser datert 04.05.2021 og plankart datert 10.11.2020.

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

Utredning:**Vedlegg:**

1. Planbeskrivelse, datert 10.11.2020
2. Planbestemmelser, datert 04.05.2021
3. Plankart, målestokk: 1:500, datert 10.11.2020
4. Vedlegg - Illustrasjonsplan
5. Vedlegg - ROS-analyse
6. Vedlegg - Notat Naturmangfold
7. Vedlegg - Geologisk vurdering
8. Vedlegg - VA-plan
9. Vedlegg - Notat Overflatevannshåndtering
10. Vedlegg - Analyse byggets påvirkning
11. Vedlegg – Perspektiver 3D

Saksopplysninger:**Planforslaget**

Planforslaget er utarbeidet av Kystplan AS på vegne av Frøy eiendom. Revidert forslag ble mottatt hos kommunen 22.04.2021

Hensikt med regulering

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av sentrumsnære boenheter. Planområdet ligger i tilknytning til et større eksisterende boligfelt, ca. 500 m fra Sistranda sentrum. Planen åpner for utbygning av 2 leilighetsbygg med tilhørende infrastruktur. Det tilrettelegges for 6-mannsboliger i 2 etasjer med utvendige boder og en fellesgarasje.

Planområdet er på ca. 4,5 dekar.

Beliggenhet, eksisterende forhold

Planområdet ligger på Beinskardet, sør for Sistranda sentrum. Arealet er ubebygget og fremstår som grøntområde med vegetasjonen som hovedsakelig består av gress og kratt. I området rundt er det i dag boligfelt med eneboliger, tomannsboliger og leilighetsbygg. Øst for planområdet ned mot strandlinjen er det spredt bebyggelse og større områder med fulldyrka jord. Deler av dette området er regulert til parkeringsplass/fremtidig bebyggelse tilknyttet utbygning av omsorgsbolig, sykehjem og aldersbolig på eiendommen gnr. 20 bnr. 42.

Nærmeste butikk, skole og barnehage ligger innen gangavstand fra planområdet. Det er etablert fortau langs Nordfrøyveien. Buss er eneste alternativ for kollektivtransport.

Forhold til overordnede planer

I kommunedelplan for Sistranda er området avsatt til boligbebyggelse. Tiltaket er i tråd med overordnet planverk.

Førstegangsbehandling

Planen ble vedtatt og sendt ut til høring og offentlig ettersyn i Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester, sak 4/21, 11.02.2021. Brev til naboer og regionale- og statlige sektormyndigheter ble sendt 08.03.2021, frist for merknader ble satt til 13.04.2021.

Planprosess

Dato	Milepæl	Kommentar
27.03.20	Anmodning om oppstartsmøte mottatt fra Kystplan	Det medfølger en kort planbeskrivelse samt foreslått planavgrensning.
02.04.20	Oppstartsmøte avholdt på Skype	Fra kommunen møter: Espen Skagen (Fagleder planavdelingen), Bjørnar Grytvik (Avdelingsleder VA). Forslagstiller: May Andreassen (Kystplan). Tiltakshaver: Morten Gåsø (Frøy Eiendom AS).
12.05.20	Kunngjøring i Hitra-Frøya avisen	Frist for merknader satt til 05.06.2020.
21.09.20	Planforslag mottatt	Kommunen gjennomgår plandokumentene og kommer med merknader.
09.11.20	Merknadsbehandling	Merknader til planforslag oversendes Kystplan.
14.11.20	Komplett planforslag godkjent	Kommunen mottar revidert planforslag iht. merknadene som er gitt.
11.02.21	1.gangsbehandling	Behandling av planforslag i HOAT.
08.03.21	Høring og offentlig ettersyn	Planen sendes på høring og offentlig ettersyn til naboer og sektormyndigheter.
13.04.21	Høringsfrist utløpt	Det er ikke kommet innsigelser.
22.04.21	Revidert planforslag mottatt	Plankonsulenten leverer nytt planforslag iht. merknader fra sektormyndighetene.
20.05.21	Planen behandles i planutvalget	
27.05.21	Planen egengodkjennes i Kommunestyret	

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 08.03.2021 til 13.04.2021. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 4 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Vurdering i plan	Merknad fra KP 22-04-2021
(A) Fylkeskommunen	10.03.21	Fylkeskommunen gjennomførte i 2018 en arkeologisk registrering av planområdet i forbindelse med detaljregulering for Beinskardet. Plangrensen ligger delvis innenfor denne planen og det ble ikke gjort funn i dette området. Det ble imidlertid registrert en steinalderboplass sør i området som har fått Askeladden ID 242027. De anser at den registreringen som ble gjennomført i 2018	Tatt til orientering.	Ingen endring.

		er tilfredsstillende. 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.	Adressert i de generelle bestemmelsene (2.1h).	Ingen endring.
(A) Sametinget	15.03.21	Kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredet samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet. Minner imidlertid om det generelle aktsomhetsansvaret. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene.	Adressert i de generelle bestemmelsene (2.1h).	Ingen endring.
(A) Statsforvalteren	12.04.21	Gir faglig råd om at det settes maksimumsgrense for antall bilparkeringsplasser, og minimumsgrense for antall sykkelparkeringsplasser. De mener også at de skulle gjerne ha sett at arealutnyttelsen hadde vært høyere, for eksempel med noe parkering under bakken. I saksframlegget er det beskrevet at kravene i kommunedelplanen er inntatt i bestemmelsene til planen, men dette ser ikke ut til å stemme for uteoppholdsareal. Selv om kommunedelplanens bestemmelser gjelder, kan det være en fordel om minstekravet til uteoppholdsareal også tas inn i bestemmelsene til detaljplanen. Kravet er da lettere tilgjengelig for alle parter.	Tatt til etterretning. Antallsgrensene legges inn i plandokumentene. Tatt til orientering. Tatt til etterretning. Det settes inn minstekrav for uteoppholdsareal.	Maks 24 plasser lagt inn og min 1 sykkelparkering pr. enhet. Har fjernet begrensingen på antall enheter i bestemmelsene. Det planlegges nå for flere enheter, men bygget har samme størrelse. Minimum uteopphold privat 6m ² og fellesareal 25m ² .

		<p>Minner om <i>Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser</i> i planleggingen. Der står det at arealer som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, noe som vurderes mulig å ivareta ved byggesaksbehandling av endelig prosjektbeskrivelse. På illustrasjon er mulig plassering for lekeplass vist nært parkeringsplass, renovasjonsanlegg og veg. Dette kan medføre risiko. Vegen vil også være adkomst til planområdet Bekken i øst. Det kan enten velges annen plassering, alternativt kan det være aktuelt med skjerming av lekeplassen.</p> <p>I tillegg til støy og luftkvalitet bør denne planen også redegjøre for trafikkavvikling, slik at trafiksikkerheten ivaretas. Bestemmelsen 6c bør forsterkes ved å ta inn at luftkvalitetsgrenser for bygge- og anleggsfasen angitt i T-1520 skal gjelde. Statsforvalteren gir faglig råd om at bestemmelsen pkt. 6c også bør ivareta trafikkavvikling og trafiksikkerhet samt luftkvalitetsgrenser gitt i T-1520.</p>	<p>Tatt til etterretning. Det legges inn i bestemmelsene at lekeplassene skal beskyttes fysisk.</p> <p>Tatt til etterretning. Bestemmelsen 6c inkluderer T-1520.</p> <p>Trafiksikkerhet dekkes i rekkefølgebestemmelse 6f.</p>	<p>Lekeplassene skal ha fysisk avsperring mot trafikkområder.</p> <p>Lagt inn at luftkvaliteten skal vurderes i planen for støy og støv i anleggsperioden.</p>
(A) Mattilsynet	13.04.21	Har ikke merknader til planforslaget.	Tatt til orientering.	Ingen endring.
(A) Statens Vegvesen	04.05.21 (enkelthøring)	Ber om at det legges til rette for gode løsninger for myke trafikanter i tråd med prinsippene om universell utforming. Samtidig må det også tas hensyn til adkomst for utrykningskjøretøy.	Tatt til etterretning. Universell utforming fremheves i Generelle bestemmelser (2.1g). Bestemmelsen 4.2 blir også endret for å imøtekomme universell utforming.	Lagt inn 4.1c i bestemmelsene ang. adkomst for utrykningskjøretøy.
(B) Nabo		-	-	
(C) Foreninger		-	-	

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen.

Endringer etter førstegangsbehandling

Det er foretatt justeringer i planforslaget etter førstegangshøring og offentlig ettersyn:

1. Begrensingen på antall enheter fjernes fra bestemmelsen §3.1a. Det planlegges nå for flere enheter, men bygget har samme størrelse.
2. Det ble lagt inn maksimum av 24 parkeringsplasser og min 1 sykkelparkering pr. enhet (§3.1h-i).
3. Bestemmelsen §3.1p suppleres med at lekeplassene skal ha fysisk avsperring mot trafikkområder.
4. Fastsetter minimum privatuteoppholdsareal til 6m² og fellesuteoppholdsareal til 25m² (§3.1q).
5. Lagt inn at luftkvaliteten skal vurderes i planen for støy og støv i anleggsperioden i rekkefølgebestemmelsen §6c.
6. Lagt inn rekkefølgebestemmelse om trafikksikkerhet (§6f).
7. Lagt inn bestemmelse §4.1c om tilrettelegging for adkomst for utrykningskjøretøy.

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.

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

Planinitiativet fremmes av Kystplan AS på vegne av Frøy Eiendom. Det ønskes regulert et område på ca. 4,5 daa til boligformål med tilhørende areal infrastruktur. Hensikten med planarbeidene er å tilrettelegge for to 6-mannsboliger. Forslaget er i samsvar med arealdelen til kommunedelplan for Sistranda, 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 turområder til friluftsliv er positivt mtp. folkehelse. Planen legger opp til konsentrert bebyggelse med god arealutnyttelse og er i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Kommunedirektøren mener utbygging av området er en naturlig del av utviklingen av Sistranda sentrum. De nye leilighetene ligger innenfor gå-/sykkelavstand til dagligvare, skole, barnehage og et stort antall arbeidsplasser.

Det er uheldig at planforslaget medfører nedbygging av fulldyrka jord. Dyrket mark er en knapp ressurs og kommunen ønsker å ivareta jordvern hensyn, men dette skal også balanseres med andre samfunnshensyn. Gjennom kommunedelplan for Sistranda er det krav om høy grad av benyttelse der jordinteresser blir berørt. I denne planen legges det opp til 3 enheter per dekar. Planen tilrettelegger for

god arealutnyttelse og fortetting av Sistranda. Dette vurderes som positivt mtp. klima, folkehelse og et levende sentrum i Sistranda.

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Det er vurdert som lite sannsynlig at planforslaget vil medføre konflikter innenfor planområdet og omkringliggende områder.

Kommunedirektøren vurderer planarbeidet som godt gjennomarbeidet, og at planbeskrivelsen, ROS og andre analyser holder en tilfredsstillende kvalitet. I tillegg er det gjort omfattende skisseprosjektering slik at man kan danne seg et godt bilde av hvordan prosjektet kan bli seende ut.

Konklusjon

I henhold til PBL §12-12, egengodkjenner Frøya kommune detaljreguleringsplanen for Myran-Beinskardet.