

Detaljreguleringsplan – Nordnessa (1620201702)

Merknadsbehandling etter første gangs- høring og offentlig ettersyn

Det er innkommet 03 høringsuttalelser, fordelt på 03 fra myndigheter/andre offentlige foretak og 00 fra utbyggingsinteresser og enkeltpersoner.

Her er innspillene delt i:

A. Myndigheter/andre offentlige foretak m.v. (3 stk)

B. Utbyggingsinteresser og enkeltpersoner (ingen)

C. Lag og foreninger m.v. (ingen)

Hovedinnholdet samt hvordan det er håndtert i planforslaget, framgår av følgende tabell:

Kommentarer til merknadsbehandlingen er gitt av Forslagstiller v/Kystplan , 12.11.2018, merket som **KP**.
Nytt kart og dokumenter er merket med ny dato 08.11.2018

A. Myndigheter/andre offentlige foretak

Nr A1	Fylkesmannen i Trøndelag	Dato: 06.11.2018
- Vi viser til vår forhåndsuttalelse av 21.08.2017, hvor vi rådet kommunen til å vurdere forslaget til endring av arealbruk ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Dette ikke minst ut fra at området delvis består av innmarksbeite og at gjeldende plan, som regulerer området til fritidsbebyggelse, ikke åpner for ytterligere fortetting i området. Kommunen har, tross dette rådet, vurdert at planprosess for denne planendringen kan gjennomføres i forkant av arealplanrevisjonen. - Det planlegges for 4-5 boenheter innenfor området. Fylkesmannen som landbruksmyndighet ber kommunen vurdere en høyere utnytting av dette attraktivt beliggende området før sluttbehandling. - Planområdet er satt av til fritidsbebyggelse i gjeldende plan. Det vil si at planforslaget ikke i tråd med planen. Området Hammarvika – Hammarneset ligger sentralt, og har etter hvert fått form som et boligområde. Slik sett er en endring fra fritidsbebyggelse til bolig en naturlig utvikling. - Store deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det vises til vår tidligere uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid, og til vår uttalelse til reguleringsplanarbeid for Hammarvikbukta boligområde som også er i gang. Det er viktig at det i reguleringsplanen for Nordnessa ikke åpnes for inngrep nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse.		

Kommentar:

1. Ettersom kommunen har godkjent oppstart gjennom oppstartsmøtet. Det er ønske at områder satt av til fritidsboliger heller brukes til helårsboliger i sentrale områder med kort avstand til butikk og offentlige servicefunksjoner. Dette er i tråd SPR samordnet bolig, areal og transportplanlegging. Aktuelt med høyere utnyttning?
2. Høyere tetthet er vurdert, men planforslaget slik det framlagt er i tråd med tålegrensen for etablert infrastruktur og eksisterende boligstruktur i område. Reguleringsplan ivaretar eksisterende og planlagt bebyggelse i henhold til gjeldende plan.
3. Ok, se punkt 1.
4. Framlagte planforslag åpner ikke for mer bygging innenfor 100 metressene enn gjeldende plan.

KP

Det er ikke aktuelt med høyere utnyttning

Nr A2	Trøndelag Fylkeskommune	Dato: 07.09.2018
1. Planforslaget viser to byggegrenser, dette kan bidra til misforståelser. Egen byggegrense mot sjø (BMS) bør tas ut av planen, slik anbefaler vi at planen gjøres mest mulig entydig. 2. Fylkeskommunen utførte en arkeologisk befaringsplanområdet 12.07.17. Det ble ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med. Det er registrert rester av en nyere tids hustuft like vest for planområdet med Id 121094. Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.		
Kommentar: 1. Egen byggegrense mot sjø (BMS) er fjernet. 2. Ok, ivaretatt gjennom bestemmelse § 3.2.		
KP Byggegrense en fjernet i kartet		

Nr A3	Statens vegvesen	Dato: 10.09.2018
	1. Frøya kommune er i gang med rullering av sin arealplan, og Statens vegvesen mener kommunen burde avventet arealplanen før de regulerer dette boligfeltet. På den måten ville man kunne sett dette boligområdet i sammenheng med hvor og hvordan Frøya kommune ønsker å etablere boligområder i et overordnet perspektiv. Reguleringsplanen omfatter dog kun tre nye boligtomter, hvor det tenkes oppført til sammen fire boenheter, i et allerede etablert boligområde. 2. Området ligger i privat veg Hammarnesvegen, som har avkjørsel kommunal veg. Langs fv. 716 er det gang- og sykkelveg hele veien inn til Nabeita skole. Fra området er det ca 1,6 km til skolen. Statens vegvesen anser trafikksikkerheten på skoleveg for å være ivaretatt i så måte. Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.	
	Kommentar: 1. Se punkt 1 til Fylkesmannen sin uttalelse. 2. Ok, trafikksikkerhet ivaretatt på tilfredsstillende måte	
KP Ingen kommentarer		

Nr A3	Merknader fra saksframlegg 23.08.18	Dato: 10.09.2018
Endringer/ justeringer som må foretas før sluttbehandling er: Planbeskrivelse: 1. Deltema sosial infrastruktur må oppdateres med riktige avstander til skole/barnehage. 2. Deltema vind bør omtale lokalklimatiske forhold, spesielt for uteoppholdsarealer tidlig på våren/sommer. 3. Sol/skyggestudier for vår kl.19 gjengitt i planbeskrivelsen viser en solvinkel som tilsvarer ca. kl. 12.		
Rådmannens kommentar: 1. Er oppdatert fra forslagstiller. 2. Tema er videre vurdert i planbeskrivelse og ROS- analyse fra forslagstiller. 3. Sol/skygge oppdatert med tidspunktene kl 15.00 og 18.00 fra forslagsstiller		
KP Avstand settes til 1,5km Vind er omtalt i ROS-analysen Sol/skygge er endret til klokkeslett kl 15.00 og kl 18.00		
Illustrasjonsmateriale fra forslagsstiller: 4. Alle temakart som inkluderer feltavgrensninger henviser til et tidligere utkast av plankart. Disse oppdateres i henhold til endelig plankart. 5. Sol/skyggeanalyse oppdateres med presise opplysninger for tidspunkt, spesifisert med vår/sommertid. Solstudier er markert med tidspunktene 08.00 og 19.00, solvinkelen er feil for bilde markert vår kl. 19.00 (samme som for planbeskrivelse). Solstudiene bør dokumentere de tidsrom der det er aktuelt for barn og voksne å benytte utearealer på dagtid og tidlig kveld (minimum kl.15.00).		
Rådmannens kommentar: 4. Temakart m. mer oppdatert i henhold til nytt planforslag fra forslagstiller. 5. Se punkt 3.		
KP Nye illustrasjoner er lagt inn Temakart er byttet ut. Sol/skyggeanalysen er endret klokkeslett til 15.00 og 18.00		

Plankartet:

6. Feltnavn mangler for alle formål, disse må ha anvisning for eieform offentlig/felles/privat, se standard for navngivning av formålsareal (link).
7. Det er 2 typer linjer for byggegrenser, BMS (byggegrense mot sjø) og byggegrense innenfor hver enkelt tomt. Disse samsvarer ikke med hverandre og linje for BMS ligger delvis utenfor byggeområder. Foreslåtte byggegrenser for feltene skal ivareta byggegrense mot sjø, en BMS er overflødig.
8. Byggegrensen for felt D revurderes slik at den er i tråd med fylkesmannens innspill om at ikke nye bygg bør tillates oppført mellom eksisterende bygg og sjø, se rådmannens kommentar til innspill fra fylkesmannen. Søndre linje for byggegrense ligger utenfor byggeområdet. Garasjebygg beliggende i felt D ligger delvis utenfor foreslått byggegrense i feltet. Foreslått byggegrense i felt D gir mulighet for å føre opp bygning nærmere sjø enn det eksisterende bebyggelse ligger i dag, samtidig som den forhindrer gjenoppføre av garasje på samme sted, dersom denne skulle brenne ned.
9. Avkjørselspiler på plankart mangler (adkomst til tomtene fra kjørevei)12.
10. Det er vist 2 vendehammere i plankartet. Plassering av bom, nevnt i bestemmelser, er ikke vist i plankart. Dersom vendehammer ved felt D skal være privat kan arealet inngå i byggeområdet, og ikke reguleres som (felles) kjøreareal. Se kommentar til bestemmelse, §5.1.

Rådmannens kommentar:

6. Feltnavn og eierform lagt inn i nytt forslag fra forslagstiller.
7. Byggegrense BMS er fjernet.
8. Byggegrense for felt D er justert og gjort mindre
9. Avkjørselspiler er lagt inn fra forslagstiller
10. Vendehammer på tomt D er fjernet og lagt inn på vei. Tilhørende bestemmelse er revidert.

KP

Feltnavn er lagt inn med eierform
 Byggegrensen BMS er fjernet
 Byggegrense på tomt D er flyttet
 Avkjørselspil er lagt inn
 Vendehammer på tomt D er fjernet

Bestemmelser:

11. § 3.1 Generelle bestemmelser: Punkt a) 'Bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Tilbygg, o.l. skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen med hensyn på de nevnte faktorer. Byggene skal ha helhetlig uttrykk i form og farger.' Bestemmelsen gir ikke entydige bestemmelser for utforming av bebyggelse ('estetisk tilfredsstillende'). Punktet overlapper med KPAs krav til utforming for bebyggelse innenfor 100-metersbeltet fra sjø stilles gjennom fellesbestemmelser i KPAs §3.10. Krav til utforming av bebyggelse i strandsonen bør videreføres for hele planområdet gjennom bestemmelsene, i tråd med til enhver tid gjeldende KPA.
12. § 4.2 AvløpPunkt a) synes å referere til et område i plankart som ikke er definert: 'Område for eksisterende septiktank. Det tillates oppført renseanlegg på området.' Første setning strykes og hele avsnittet revurderes og flyttes til fellesbestemmelser. Punkt b) 'før byggetillatelse' er en rekkefølgebestemmelse og flyttes til §6, rekkefølgebestemmelser.
13. § 5.1 Vei Punkt d) 'Kjørevei skal være privat' og e) Det kan settes opp bom over veien for å hindre uønsket kjøring/trafikk på tomt D. Forutsetningen er at det ikke forhindrer snumulighetene.' Kjøreveien er felles for flere felter og reguleres felles, angitt med feltnavn (f_SKV). Kjøreveien skal være offentlig tilgjengelig og gi offentligheten tilgang til strandsonen. Plassering av bom i plankart skal ivareta dette. Det må dokumenteres hvordan dette løses.
14. § 6 Rekkefølgebestemmelser Punkt b): Formuleringen 'Lekeplassen skal opparbeides av utbygger når to av tomtene i planen er tatt i bruk' er noe upresis. Opparbeidelse bør generelt knyttes til enten igangsettelsestillatelse, brukstillatelse eller ferdigattest for bolig, og det bør presiseres om det er 2. søknad om tiltak/boenhet nytt areal eller 1. boenhet i tillegg til den eksisterende. Bestemmelsen foreslås endret til: 'Lekeplassen, felt f_BLK, skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for 2. nye boenhet i planområdet. For felt D legges inn bestemmelse som hindrer ny bebyggelse innenfor feltet, men tillater gjenoppbygging av eksisterende bebyggelse.

Rådmannens kommentar:

11. Bestemmelse er revidert og omformulert til å være i henhold til bestemmelse 3.10 i KPA.
12. Bestemmelse er revidert i tråd med tilbakemelding. Deler av bestemmelse er flyttet til rekkefølgebestemmelser § 6.
13. Eierform på vei er ført i plankart. Plassering av bom og revidering av felt D ivaretar allmenhetens tilgang i tråd med tilbakemelding av forslagstiller.
14. Rekkefølgebestemmelse § 6.b er revidert i tråd med tilbakemelding gitt. For felt D er feltet avgrenset og gjort mindre. Feltet tar dermed for seg kun eksisterende opparbeidet tomt.

KP

§3.1 a) Tilføyes: Alle bygg skal fundamenteres på grunnmur/plate på mark og plasseres slik at de ligger lavt i terrenget.

§4.2 Endret i henhold til merknad fra kommunen

§5.1 Endret i henhold til merknadene fra kommunen.

Følgende er endret:

d) Kjørevei er felles.

e) Det kan settes opp bom over veien for å hindre uønsket kjøring/trafikk på tomt D

Forutsetningen er at det ikke forhindrer snumulighetene.

Bommens plassering eller utforming skal ikke hindre gående/syklende å passere.

Bommens plassering i kartet er kun veiledende.

NYTT PUNKT

f) Avkjørselspilen i kartet er kun en veiledende plassering.

(av erfaring er dette punktet ønskelig å ha med, da tomtene ikke er prosjektert. Det kan komme inn ønsker og løsninger som gjøre det formålstjenlig å justere avkjørselen noe)

§6 Endret i henhold til merknadene fra kommunen med unntak av kommentaren rundt tiltak for å hindre ny bebyggelse innenfor tomt D. Her er byggegrensen lagt inn i kartet og vil da være tiltaket som hindrer ny bebyggelse.