

FRØYA KOMMUNE

Samlet saksframstilling		
Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen	Arkivkode: PLAN 1620201702	Arkivsaksnr: 17/2308 Gradering:

Behandling:		
119/18	Hovedutvalg for forvaltning	23.08.2018
171/18	Hovedutvalg for forvaltning	27.11.2018
152/18	Kommunestyret	29.11.2018

SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERINGSPLAN NORDNESSA GNR 10 BNR 9

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 29.11.2018 sak 152/18

Behandling:

Vedtak:

1. Nordnessa gnr.10, bnr. 9 (planid 1620201702) med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser datert 11.08.18 vedtas, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Deler av reguleringsplanen for Hamarvika, deler av gnr. 3 bnr. 10, (planid 1620200912), ikrafttredelsesdato 10.12.1998, som blir berørt av ny Nordnessa gnr.10, bnr. 9 (planid 1620201702) inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Enstemmig.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 27.11.2018 sak 171/18

Behandling:

Vedtak:

1. Nordnessa gnr.10, bnr. 9 (planid 1620201702) med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser datert 11.08.18 vedtas, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Deler av reguleringsplanen for Hamarvika, deler av gnr. 3 bnr. 10, (planid 1620200912), ikrafttredelsesdato 10.12.1998, som blir berørt av ny Nordnessa gnr.10, bnr. 9 (planid 1620201702) inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Enstemmig.

Innstilling:

1. Nordnessa gnr.10, bnr. 9 (planid 1620201702) med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser datert 11.08.18 vedtas, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Deler av reguleringsplanen for Hamarvika, deler av gnr. 3 bnr. 10, (planid 1620200912), ikrafttredelsesdato 10.12.1998, som blir berørt av ny Nordnessa gnr.10, bnr. 9 (planid 1620201702) inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Utredning:

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 08.11.18
2. Planbestemmelser, datert 08.11.18

3. Plankart, datert 08.11.18
4. Vedlegg 1: Sammenstilling høringsuttalelser
5. Vedlegg 2: ROS analyse
6. Vedlegg 3: Utsiktsforhold, revidert 08.11.18
7. Vedlegg 4: landskap, revidert 08.11.18
8. Vedlegg 5: Sol skyggeanalyse, revidert 08.11.18
9. Vedlegg 6: Temaplan regplan og foto, revidert 08.11.18
10. Vedlegg 7: Temakart plan og AR5, revidert 08.11.18
11. Vedlegg 8: Temakart VA og regplan, revidert 08.11.18
12. Merknader etter høring og offentlig ettersyn.
13. Innkomne merknader etter høring og offentlig ettersyn.
14. Saksframlegg HFF, sak 119/18, 23.08.18

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Planforslag, datert 07.03.18
2. Referat oppstartsmøte, datert 03.03.17

Saksopplysninger:

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Nordnessa er mottatt fra Kystplan AS, på vegne av tiltakshaver Harry Paulsen. Planområdet utgjør del av gnr/bnr 10/9 som ligger innenfor felt F1 i gjeldende reguleringsplan. Gnr/bnr 10/9 eies av tiltakshaver og omfatter strandlinje mot sjø, samt et lengre strekk av Hammarnesveien. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av saksframlegg til behandling for høring og offentlig ettersyn, se vedlegg 14.

Hensikt med reguleringen / omreguleringen

Hensikten med reguleringen/ omreguleringen er å legge til rette for utbygging av eneboliger og tomannsbolig i området.

Forhold til 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 forfetting med helårsboliger.

Kommuneplanens arealdel (KPA):

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

Vurdering av om planforslaget er i tråd med KPA (Det er vurdert at KPAs generelle bestemmelser gjelder parallelt med gjeldende reguleringsplan, videreført gjennom H910):

Planforslaget avviker fra KPA v/gjeldende reguleringsplans arealbruksformål og bestemmelse om tetthet (se neste punkt). Planforslaget er i tråd med KPAs generelle bestemmelser, v/ §3.9 etablering av lekeplasser, §3.10 utforming av bebyggelse i strandsonen og med KPA v/gjeldende reguleringsplan når det gjelder byggegrense mot sjø.

Planforslaget medfører en omdisponering av registrert innmarksbeite jf. FKB-AR5 på om lag 3,3 daa.

Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan for Hammarvika (ID1620200912) er området regulert til fritidsbolig, felt FB1 (avsatt til 4 fritidsboliger, ytterligere forfetting ikke tillatt, byggegrenser ligger i formålsgrensen).

Avvik fra gjeldende plan: området søkes regulert til boligformål (helårsbolig: eneboliger og tomannsbolig), med forfetting av areal disponert av kun én fritidsbolig i dag.

Eksisterende fritidsbolig har to godkjente tilbygg, godkjent 7.7.2014, samt et garasjebygg.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalget for forvaltning (HFF) den 23.08.18 sak 119/18. HFF 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:

Planbeskrivelse:

- Deltema sosial infrastruktur må er oppdatert med riktige avstander til skole/barnehage.
- Sol/skygge er endret til klokkeslett kl 15.00 og kl 18.00, i stedet for kl 12.00 og 19.00

Illustrasjonsmateriale:

- Alle temakart som inkluderer feltavgrensninger er oppdatert til gjeldende plankart.
- Sol/skygge illustrasjoner er oppdatert og endret med andre tidspunkt på døgnet.

Plankart

- Egen byggegrense mot sjø (kalt BMS i plankart) er fjernet og byggegrenser på tomt er gjeldende.
- Feltnavn er lagt inn med eierform
- Byggegrense på tomt D er flyttet
- Avkjørselspil er lagt inn
- Vendehammer på tomt D er fjernet

Planbestemmelser

- § 3.1 er endret i tråd med § 3.10 i kommuneplanens areadel
- § 4.2 er revidert og rekkefølgebestemmelse flyttet
- § 5.1 Bestemmelse endret i tråd med feltnavn og plassering av bom endret
- § 6.0 Rekkefølgebestemmelse knyttet til lekeplass og felt D er endret.

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

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 28.08.18 til 12.10.18. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. På grunn av feil i postutsendelse ble høringsfrist satt til 16.11.18 for enkelte parter. Det kom inn totalt 3 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Merknad	Rådmannens vurdering
<p>Fylkesmannen i Trøndelag, Dato: 06.11.2018</p> <p>1. 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 foretting i området. Kommunen har, tross dette rådet, vurdert at planprosess for denne planendringen kan gjennomføres i forkant av arealplanrevisjonen.</p> <p>2. Det planlegges for 4-5 boenheter innenfor området. Fylkesmannen som landbruksmyndighet ber kommunen vurdere en høyere utnyttning av dette attraktivt beliggende området før sluttbehandling.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. Store deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det vises til vår</p>	<p>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.</p> <p>2. Høyere tetthet er vurdert, men planforslaget slik det framlagt er i tråd med tålegrensen for etablert infrastruktur og eksisterende boligstruktur i område.</p> <p>3. Ok, se punkt 1.</p>

<p>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.</p>	<p>4. Framlagte planforslag åpner ikke for mer bygging innenfor 100 meterssonen enn gjeldende plan.</p>
<p>Trøndelag Fylkeskommune, Dato: 07.09.2018</p> <p>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.</p> <p>2. Fylkeskommunen utførte en arkeologisk befaring av planområdet 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.</p>	<p>1. Egen byggegrense mot sjø (BMS) er fjernet.</p> <p>2. Ok, ivarettatt gjennom bestemmelse § 3.2.</p>
<p>Statens vegvesen, Dato: 10.09.2018</p> <p>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.</p> <p>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 trafiksikkerheten på skoleveg for å være ivarettatt i så måte. Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.</p>	<p>1. Se punkt 1 til Fylkesmannen sin uttalelse.</p> <p>2. Ok, trafiksikkerhet ivarettatt på tilfredsstillende måte.</p>
<p>Merknader fra saksframlegg 23.08.18</p> <p>Planbeskrivelse:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Illustrasjonsmateriale fra forslagsstiller:</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Alle temakart som inkluderer 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Er oppdatert fra forslagsstiller. 2. Tema er videre vurdert i planbeskrivelse og ROS- analyse fra forslagsstiller. 3. Sol/skygge oppdatert med tidspunktene kl 15.00 og 18.00 fra forslagsstiller 4. Temakart m. mer oppdatert i henhold til

<p>feltavgrensninger henviser til et tidligere utkast av plankart. Disse oppdateres i henhold til endelig plankart.</p> <p>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).</p> <p>Plankartet:</p> <p>6. Feltnavn mangler for alle formål, disse må ha anvisning for eieform offentlig/felles/privat, se standard for navngivning av formålsareal (link).</p> <p>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.</p> <p>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 gjenoppføring av garasje på samme sted, dersom denne skulle brenne ned.</p> <p>9. Avkjørselspiler på plankart mangler (adkomst til tomtene fra kjørevei)</p> <p>10. Det er vist 2 vendehammerer 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.</p> <p>Bestemmelser:</p> <p>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</p>	<p>nytt planforslag fra forslagstiller.</p> <p>5. Se punkt 3.</p> <p>6. Feltnavn og eierform lagt inn i nytt forslag fra forslagstiller.</p> <p>7. Byggegrense BMS er fjernet.</p> <p>8. Byggegrense for felt D er justert og gjort mindre.</p> <p>9. Avkjørselspiler er lagt inn fra forslagstiller</p> <p>10. Vendehammer på tomt D er fjernet og lagt inn på vei. Tilhørende bestemmelse er revidert.</p>
--	--

<p>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.</p> <p>12. § 4.2 Avløp Punkt 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>11. Bestemmelse er revidert og omformulert til å være i henhold til bestemmelse 3.10 i KPA.</p> <p>12. Bestemmelse er revidert i tråd med tilbakemelding. Deler av bestemmelse er flyttet til rekkefølgebestemmelser § 6.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---	--

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

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:

Det foreligger interesser motsetning mellom hensyn til bygging innenfor 100-metersbeltet til strandsonen, ønsket om offentlig tilgjengelighet, og ønske om fortetting. Forslagstiller har foretatt en rekke rettinger i planforslaget for å sikre god kvalitet og at allmenhetens interesser i strandsonen ivaretas. Planskissen har en tilfredsstillende utforming av ny bebyggelse, mens planforslaget er justert for å gi klarere og mer entydige rammer for utforming. Slik rådmannen vurderer det så følger planforslaget opp rammene i bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplan for Frøya ved å omregulere fra fritidsbebyggelse til boligformål. Planforslaget legger opp til boligbebyggelse, med 3-4 nye boenheter. Planområdet ligger i et etablert område for bolig og fritidsbolig, og omreguleringen anses som uproblematisk.

Merknader fra høringsperioden er fulgt opp på en tilfredsstillende måte. Fylkesmannen hadde bl.a. merknader til bygging i strandsonen, ved at ny bebyggelse ikke må tillates nærmere sjø enn eksisterende bygninger. Dette er nå sikret gjennom framlagte forslag.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslag for Nordnessa gnr.10, bnr. 9 (planid 1620201702) med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser datert 11.08.18 vedtas, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12..

Forhold til overordna planverk:

- Kommuneplanens arealdel (ID 1620200803)
- Reguleringsplan for Hammarvika (ID1620200912)

Økonomiske konsekvenser:

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