

# FRØYA KOMMUNE

## HOVEDUTVALG FOR ALLMENNE- OG Saksliste TEKNISKE TJENESTER

<b>Møtested:</b> Kommunestyresalen	<b>Møtedato:</b> 19.08.2021	<b>Kl.</b> 12:00
---------------------------------------	--------------------------------	---------------------

### Tilleggssak

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

For å redusere smitterisikoen og ivareta offentligheten, vil møtet derfor kun bli tilgjengelig via streaming på nett.

### Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr. <b>Innhold</b>
75/21	19/877 <b>KLAGEBEHANDLING - DETALJREGULERINGSPLAN ØVRE MIDTSIAN - GNR 21 BNR 245 MFL</b>

Sistranda, 18.08.21

Aleksander Søreng  
Leder

Siv-Tove Skarshaug  
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:

[www.froya.kommune.no](http://www.froya.kommune.no).

# FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester		Møtebok
Møtedato: 19.08.2021	Arkivsaksnr: 19/877	Sak nr: 75/21
Saksbehandler: Aimee Leistad	Arkivkode: L13	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
50/20	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester	27.05.2020
16/21	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester	11.03.2021
43/21	Kommunestyret	25.03.2021
75/21	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester	19.08.2021
/	Kommunestyret	

## KLAGEBEHANDLING - DETALJREGULERINGSPLAN ØVRE MIDTSIAN - GNR 21 BNR 245 MFL

### Forslag til vedtak:

**Klagene tas ikke til følge.**

**Saken oversendes Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.**

### Behandling/vedtak i Kommunestyret den 25.03.2021 sak 43/21

#### Vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommunestyre å egengodkjenne detaljreguleringsplanen for Øvre Midtsian (planid: 5014201903), som vist på plankart, datert 16.02.2021, planbeskrivelse datert 03.02.2021 og planbestemmelser datert 10.02.2021.

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

Enstemmig

### Behandling/vedtak i Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester den 11.03.2021 sak 16/21

#### Vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommunestyre å egengodkjenne detaljreguleringsplanen for Øvre Midtsian (planid: 5014201903), som vist på plankart, datert 16.02.2021, planbeskrivelse datert 03.02.2021 og planbestemmelser datert 10.02.2021.

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

Enstemmig

### Behandling/vedtak i Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester den 27.05.2020 sak 50/20

## Vedtak:

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

Enstemmig.

## Vedlegg:

Høringsbrev for detaljreguleringsplanen Øvre Midtsian gnr. 21, bnr. 245 m.fl., 29.mai 2020  
Høringsinnspill fra forslagsstiller Rune Midtsian, 15.juni 2020  
Høringsinnspill fra klager Ansgar Antonsen, 9.juli 2020  
Høringsinnspill fra klager Arnulf Rabben, 12.juli 2020  
Høringsinnspill fra hjemmelshaver av Nedre Midtsian vei Inger Midtsian, 15.juli 2020  
Høringsinnspill fra kommunens vegmyndighet, 21.august 2020  
Uttalelse fra kommunens vegmyndighet, 7.oktober 2020  
Henvendelse fra forslagsstiller, 14.oktober 2020  
Kommunens svar på henvendelse fra forslagsstiller, 14.oktober 2020  
Uttalelse/presisering fra kommunens vegmyndighet, 19.november 2020  
Saksprotokoll KST, 25.mars 2021  
Klage fra Ansgar Antonsen, 30.april 2021  
Klage fra Arnulf Rabben, Astrid Rabben og Hans Rabben, 30.april 2021  
Tilleggsinformasjon til klage fra Arnulf Rabben, 27. mai 2021  
Uttalelse fra kommunens vegmyndighet, 9.august 2021

## Forkortelser:

Fvl- Forvaltningsloven  
KDP- Kommunedelplanen for Sistranda  
Pbl- Plan- og bygningsloven  
KST – Kommunestyret  
HOAT- Hovedutvalget for allmenne og tekniske tjenester  
SiT- Statsforvalteren i Trøndelag  
KPA- Kommuneplanens arealdel

## Klagefrist og klageinteresse:

Klagene er vurdert fremsatt rettidig, jf. fvl. § 29 første ledd. Klager(e) er vurdert å være direkte berørt av vedtaket, da reguleringsplanens veg går over, og tett inntil eiendommen til klager(e). Kommunen vurderer derfor at klager har rettslig klageinteresse, jf. fvl. § 28 første ledd.

## Saksopplysninger:

Saken omhandler klage på egengodkjenning av reguleringsplanen for Øvre Midtsian, sak 43/21 i kommunestyret 25.03.2021.

Kommunen mottok den 28.mars 2019 anmodning om oppstartsmøte for reguleringsplan for området Øvre Midtsian på Sistranda i Frøya kommune. Plankonsulent var ON Arkitekter og Ingeniører AS, på vegne av forslagsstiller Skagan Utvikling AS.

Reguleringsplanen omfattet to områder, hvor begge er avsatt til boligformål i gjeldende kommunedelplan (KDP, (planid: 1620201508)).

Planområdet består av området kalt BKS2 som er på eiendom med gnr. 21, bnr. 245, markert på fig.1 ved Øverveien til venstre på bildet, og området kalt BKS1 som er på eiendommene med gnr. 21, bnr. 35 og 261, markert på fig. 1 ved Nedre Midtsian/Mellomveien til høyre på bildet. Tiltaket består av oppføring av flermannsboliger på begge områdene.

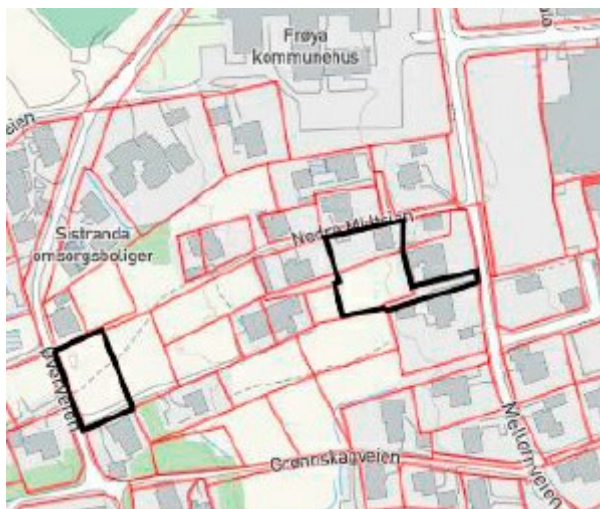


Fig 1: Avmerket planavgrensning

Adkomst til BKS2 er fra Øverveien og er ikke omfattet av klagene.

Planforslaget ble sendt den 29.mai 2020.

I planforslaget var det fra tiltakshavers side lagt inn forslag til to adkomster til området for BKS1. Dette for å fordele trafikken mellom begge avkjørslene slik at det ikke ble for stor belastning på en av adkomstene.

Den ene adkomsten går nord for planområdet, f SKV2 avkjøring fra Mellomveien og videre bortover allerede etablert veg «Nedre Midtsian», en privat veg som ligger på eiendom med gnr. 21, bnr. 28 (markert i blått på fig.2). Den andre går på sørsiden av området, f SKV1, avkjøring fra allerede etablert avkjørsel fra Mellomveien, på eiendommene gnr. 21, bnr. 108 og 99 (markert i rødt på fig 2).

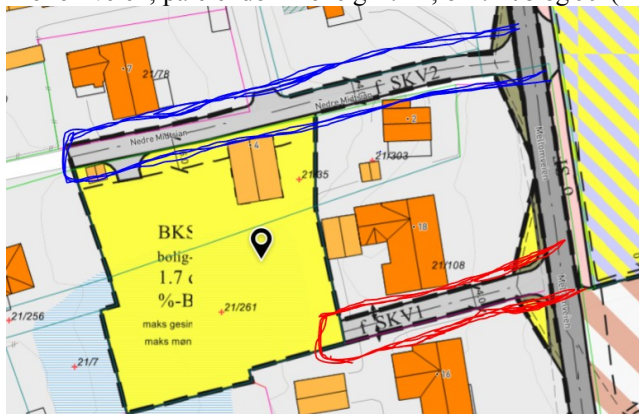


Fig. 2 Planforslag adkomst

I saksutredningen til høringen er det fra kommunedirektøren bedt om at forslagsstiller kun benytter én adkomst for å redusere risikoen for sammenstøt mellom myke og harde trafikanter på Mellomveien. Kommunen foreslår at man benytter seg av avkjørselen til Nedre Midtsian (SKV2) og at denne vegen utbedres for å tåle den økte trafikkbetlastning.

Forslagsstiller selv kom med merknad til høringen den 15.juni 2020 (vedlagt), hvor de bestred forslaget fra kommunen og fastholdt at det primært skulle benyttes to adkomster. Subsidiert ønsker forslagsstiller å benytte adkomsten fra Mellomveien og over eiendom 21/108 (SKV1) dersom det kun skulle benyttes én adkomst.

Den 10.juli 2020 leverte Ansgar Antonsen, hjemmelshaver av gnr. 21, bnr. 108, høringsuttalelse (vedlagt), hvor han støtter kommunedirektørens vurderinger med å benytte kun én adkomst og at denne er fra Nedre Midtsian.

Arnulf Rabben, hjemmelshaver av gnr. 21, bnr. 47 sendte inn høringsuttalelse den 12.juli 2020, (vedlagt) på vegne av seg selv og Astrid Rabben, samt hjemmelshaver av gnr. 21, bnr. 99, Hans Rabben. Også de støtter kommunedirektørens vurdering om at det bare bør være én adkomst, fra Nedre Midtsian. I tillegg kommenteres planens bygningsmasse og dens plassering. Det bemerkes at bygningsmassen legges for tett innpå eksisterende bebyggelse og at dette fører til uakseptable sol-/skyggeforhold, skaper unødig og uhensiktsmessig fortetting samt at det vil være for ruvende bygg i forhold til eksisterende bygningsmasse. I tillegg foreslår de at det bygges med flatt tak i stedet for påtenkt saltak.

Høringsinnspill fra kommunens vegmyndighet kom 21.august 2020 (vedlagt), her anbefaler vegmyndigheten at det bare etableres én adkomst og at SKV2 (Nedre Midtsian) (i selve innspillet står det «BKV2»), men kommunen legger til grunn at dette er en feil og at det menes «SKV2»), er den mest relevante.

Den 7. oktober 2020 kommer det ny henvendelse fra kommunens vegmyndighet der de opplyser at det er kommet nye opplysninger om at det foreligger tinglyst vegrett over gnr. 21, bnr. 108, og at eier av gnr. 21, bnr. 28 nekter forslagsstiller adkomstrett på Nedre Midtsian. Derfor vil vegmyndigheten nå akseptere at adkomst SKV1 blir den benyttede adkomsten (igjen brukes benevnelsen «BKV1/BKV2»), men legger til grunn av det menes «SKV»).

14.okober 2020 kommer forslagsstiller med forslag om å ta adkomst via SKV2 ut av planen og benytte SKV1 over 21/108 som eneste adkomst til planområdet, i tråd med siste innspill fra kommunens vegmyndighet, men i strid med kommunedirektørens vurdering og naboers innspill. Kommunens planavdeling bekrefter samme dag at SKV1 kan aksepteres som adkomst, forutsatt at trafikksikkerheten for eksisterende boliger blir ivaretatt gjennom planarbeidet.

19.november 2020 kommer kommunens vegmyndighet med en presisering av at det er SKV1 som anses mest trafikksikker og dermed best egnet som adkomst. Dette begrunnes i at SKV2 ligger svært nære eksisterende bygning på 21/303 og anses derfor lite egnet for flere brukere.

9.august 2021 kommer kommunens vegmyndighet med en begrunnelse for forandring av anbefalt adkomst.

Reviderte plandokumenter etter 1. gangs behandling kommer inn fra forslagsstiller den 26.januar 2021, hvor adkomst via SKV2 nå er tatt ut av planen og SKV1 er foreslått som eneste adkomst.

I saksfremlegget av 3.mars 2021 blir det beskrevet at det er foretatt små justeringer i planforslaget etter førstegangshøringen og offentlig ettersyn:

«Vegmyndigheten i Frøya kommune anbefaler at det etableres bare en adkomstvei til tomtearealet. Adkomstveien til BKS1 blir kun f\_SKV1 og ikke gjennom Nedre Midtsian.

Begrunnelsene for dette er:

- 1) Nedre Midtsian er smal og bratt, og kan være trafikkfarlig både sommer og vinter. Hvis all trafikk skal gå via Nedre Midtsian vil risikoen for sammenstøt være betydelig større enn ved adkomster.
  - 2) Adkomst fra Mellomveien og via 21/108 er slak, oversiktlig og denne kan lages bred. Adkomstretten over denne eiendommen ble avtalt med grunneier og tinglyst i forbindelse med kjøp av tomtene i 2017.
  - 3) Veggen langs SKV2 ligger kloss inntil en bygning (gnr 21/303) og anses lite egnet for flere brukere av denne adkomsten.
- Krav om illustrasjoner med alternative plasseringer av bebyggelsene vurderes videre som byggesak. Derfor er det ikke behov for å inkludere sånne illustrasjoner i gjeldende planprosess.»

Reguleringsplanen ble vedtatt å kunne egengodkjennes i HOAT 11.mars 2021, sak 16/21 og endelig godkjent i KST den 25.mars 2021, sak 43/21.

Melding om vedtaket ble sendt ut til berørte parter/interessenter den 6. og 7. april og annonsert i lokalavisen Hitra/Føya den 9.april 2021. Klagefristen var satt til 30.april 2021, tre uker etter annonseringen.

Det er mottatt to klager fra tre berørte parter.

Klagene omhandler i korte trekk plassering av bygningsmasse og adkomst.

**Klage:**

Klagene er fremsatt av Ansgar Antonsen, hjemmelshaver av eiendom med gnr. 21, bnr. 108, og av Arnulf Rabben og Astrid Rabben, hjemmelshavere av eiendom med gnr. 21, bnr. 47. Arnulf Rabben klager også på vegne av Hans Rabben, hjemmelshaver av eiendom med gnr. 21, bnr. 99.

Ettersom klagen i all hovedsak inneholder de samme anførselene, finner kommunen det hensiktsmessig å behandle de samlet.

Det fremmes klage på bakgrunn av valg av adkomst til det nye boligområdet samt bygningsmassen.

Klager anfører i all hovedsak at det foreligger feil ved saksbehandlingen i form av at kommunedirektørens uttalelser i førstegangsbehandlingen ikke er tatt med i sluttbehandlingen. Klager anfører at manglende varsel om befaring er saksbehandlingsfeil etter fvl. § 16.

Det anføres videre at vegrett over eiendom 21/108 ikke samsvarer med bredden på regulert adkomstveg, at plasseringen av vegen vil bli for nære eksisterende bolig, samt at det er begått saksbehandlingsfeil ved at ikke alle opplysninger rundt sikkerhet og egnethet er vurdert før vedtaket ble fattet. Det påberopes at beslutning om endring av adkomst er fattet på bakgrunn av manglende opplysninger og at vurderingene og begrunnelsene er knappe og mangelfulle.

Det klages over at planens bygningsmasse ikke er vurdert i reguleringsplanen.

**Rettslig utgangspunkt:**

Underinstansen, her kommunen, skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. De kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet, jfr. fvl. § 33 andre ledd.

Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig jfr. pbl. § 12-10.

Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeid med planen.

Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre reguleringsplaner i samsvar med kommunelovens regler når planen er i samsvar med rammer i kommuneplanens arealdel, og det er mindre enn fire år siden den ble vedtatt av kommunestyret.

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. § 1-9, jf. § 12-12.

**Kommunedirektørens vurdering:**

Klager anfører at kommunedirektørens uttalelser i førstegangsbehandlingen ikke er tatt med i sluttbehandlingen. Klager mener at kommunestyret dermed ikke har fått saken tilstrekkelig opplyst i forsvarlig grad. Dette gjelder særlig ved at vegmyndigheten i kommunen har endret mening.

Kommunedirektøren har etter at planen ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn, foretatt ny vurdering av valg av adkomst og har forelagt denne for kommunestyret. Kommunedirektøren vurderte det som ikke relevant å ta med tidligere vurderinger i sluttbehandlingen av planen da denne ikke dannet et korrekt bilde av situasjonen etter kommunedirektørens syn.

Forvaltningslovens § 17 første ledd første punktum slår fast at forvaltningsorganet skal «påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.»

Opprinnelige planforslag lå inne med to adkomster, for å fordele trafikkbelastningen. I utgangspunktet ville begge adkomstene være trafikkert, beslutningen om å bare ha én adkomst vil øke trafikken på valgte adkomst. Begge adkomstsalternativene ville uansett måtte utbedres ved å gjøres bredere for å tåle økt trafikk. Det at det vedtas å kun benytte én av alternativene må likevel etter kommunedirektørens vurdering, være innenfor det som kan forventes når planforslag om fortetning av sentrumsnære områder skal behandles. Det vil være påregnelig med økt trafikk og at adkomstene derfor måtte utbedres.

Kommunedirektøren mener det er beklagelig at kommunedirektørens opprinnelige anbefaling ikke ble forelagt KST før beslutningen ble fattet og tar dette til etterretning, men anser likevel ikke at dette er en saksbehandlingsfeil av en slik art at det utgjør en ugyldighetsgrunn. Kommunedirektøren vurderer at feilen ikke har virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41.

Videre anføres det at det foreligger saksbehandlingsfeil ved at det skal ha vært avholdt befaring uten at partene er varslet om dette på forhånd, jf. fvl. § 16 og at dette medfører ugyldig vedtak.

Kommunens plan- og vegmyndighet har foretatt en besiktigelse av området. En besiktigelse foretas av kommunen når dette ikke er varslet på forhånd. Dersom det sendes varsel om at kommunen vil se på tiltaket, er det tale om en befaring. Befaring anbefales gjennomført dersom målet er å sikre sakens opplysning utover det en kan oppnå med en besiktigelse. Kommunedirektøren var av den oppfatning av at det var tilstrekkelig med en besiktigelse i denne saken.

Det foreligger ingen krav hverken i fvl eller i pbl om at forvaltningsorgan plikter å foreta befaringer før en beslutning fattes. Fvl. § 17 sier likevel at en sak skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Det er derfor vanlig at bygnings-/plan- og vegmyndighetene foretar besiktelser av områder i løpet av saksbehandlingen for å danne seg et bilde av situasjonen.

Begrepene «befaring» og «besiktigelse» brukes av kommunen om hverandre og det skilles i det daglige ikke formelt mellom begrepene. Kommunedirektøren ser at det er uheldig at det i to uttalelser fra kommunens vegmyndighet benyttes begrepet «befaring» når det er «besiktigelse» som er korrekt. Spørsmålet blir derfor om KST har fattet vedtak på bakgrunn av feil opplysninger og om dette kan ha innvirket på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41.

Kommunedirektøren vurderer at ettersom administrasjonen ikke skiller på begrepene «befaring» eller «besiktigelse» i sin saksbehandling så vurderer kommunedirektøren at det er nærliggende å anta at heller ikke kommunestyrets representanter skiller mellom begrepene. Det vurderes at KST har lagt til grunn at vegmyndigheten har vært på stedet og dannet seg et bilde av situasjonen, hvorvidt dette var varslet eller ikke varslet sakens parter, vurderes å ikke være avgjørende.

Dersom KST likevel har lagt til grunn at det var en varslet befaring, så blir spørsmålet om dette er en saksbehandlingsfeil som medfører ugyldighet.

Befaring anbefales gjennomført dersom målet er å «sikre sakens opplysning utover det en kan oppnå med en besiktigelse.», dette for å sikre at saken er så godt opplyst som mulig før vedtaket fattes, jf. fvl. § 17. Kommunedirektøren kan ikke se at klagers/naboers tilstedeværelse ved besiktigelse/befaring ville føre til andre og bedre opplysninger om veienes trafikksikkerhet, bredde, bratthet/stigning, sikt og generell egnethet enn det de fikk ved å besiktige eiendommen uten klagers/naboers tilstedeværelse. Vegmyndigheten er den nærmeste til å vurdere slikt.

Kommunedirektøren vurderer at dersom det er begått en eventuell saksbehandlingsfeil ved at befaring har funnet sted uten at partene var varslet, har dette uansett ikke medført at det foreligger manglende opplysninger av en slik art at det utgjør en ugyldighetsgrunn.

Kommunedirektøren vurderer at eventuell feil i saksbehandlingen ikke har virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41.

Det anføres videre at vegrett over eiendom 21/108 ikke samsvarer med bredden på regulert adkomstveg, at plasseringen av vegen vil bli for nære eksisterende bolig, samt at det er begått saksbehandlingsfeil ved at ikke alle opplysninger rundt sikkerhet og egnethet er vurdert før vedtaket ble fattet. Det påberopes at beslutning om endring av adkomst er fattet på bakgrunn av manglende opplysninger og at vurderingene og begrunnelsene er knappe og mangelfulle.

Det vil i klagebehandlingen ikke tas stilling til om det foreligger tinglyst adkomstrett over noen av eiendommene, eller hvorvidt eier av privat vei Nedre Midtsian kan nekte adkomst over denne, da dette er å anse som privatrettslige forhold som bygningsmyndigheten ikke skal ta stilling til, jf. pbl. § 21-6. Kommunedirektøren opplyser likevel om at dersom en detaljreguleringsplan som omfatter veirett vedtas, er den grunnlag for ekspropriasjon i henhold til pbl. § 12-4 (4). Ekspropriasjon forutsetter en ekspropriasjonstillatelse.

Eksisterende veg er delt mellom gnr. 21, bnr. 108 og 99, mens planvedtaket bygger på at veien i sin helhet skal ligge på bnr. 108. Vegen har i dag en bredde på ca. 2,5 meter og må utvides med 1,4 meter for å oppnå anbefalt bredde på 4 meter. For at planforslagets plassering av vegen skal stemme overens med faktiske forhold, må veien dermed flyttes ca. 1 meter inn på bnr. 108. Med en bredde på 4 meter vil det si at veien flyttes nærmere bolig på bnr. 108 og vil med det ligge én meter fra hushjørnet.

Nedre Midtsian vei må også utvides for å oppnå en bredde på 4 meter, men her ligger veien allerede i sin helhet på eiendom 21/28 og kan dermed flyttes lenger bort fra eksisterende bolig på bnr. 303.

Det er uomtvistet at ved begge alternativene vil veien anlegges svært nære den eksisterende bebyggelsen. Begge veier er smale og må utvides. Alternativene fremstår dermed som like mht. trafikkrisiko, og standarder for utforming av avkjørsler i Vegvesenet håndbok N100 vurderes gjennomførbart både for SKV1 og SKV2.

Vurderingene må derfor bli hvilken av adkomstalternativene som objektivt sett vil gi den beste trafiksikkerheten for beboere, myke og harde trafikanter.

Kommunens vegmyndighet uttaler seg først gang om saken i epost av 21. august 2020. Der anbefales det, i tråd med kommunedirektørens vurdering, at det kun velges én adkomst til planens boligområde og at dette bør være «BKV2», som kommunedirektøren legger til grunn er en skrivefeil for «SKV2», altså adkomst via Nedre Midtsian. Noen videre vurdering eller begrunnelse gis ikke.

I uttalelse av 7. oktober 2020 skriver vegmyndigheten at det grunnet opplysninger om utfordringer med å oppnå enighet om adkomstrett fra hjemmelshaver av Nedre Midtsian, vil vegmyndigheten nå tillate SKV1 som avkjørsel. Det foreligger ingen annen begrunnelse eller vurdering av veiens egnethet.

19. november kommer en ny uttalelse fra kommunens vegmyndighet. I denne påpekes det at det i forrige uttalelse kan *«tolkes noe utydelig med tanke på valg av anbefalt adkomstløsning og det presiseres at adkomst fra SKV1 anses som den mest egnede med tanke på trafiksikkerhetsmessige vilkår og egnethet.»*

Dette begrunnes med: *«Vegen langs SKV2 ligger kloss inntil en bygning (gnr 21/303) og anses lite egnet for flere brukere av denne adkomsten.»*

Det fremstår for kommunedirektøren som om vegmyndigheten nå har forandret mening og dette begrunnes med at først anbefalte adkomst ligger for tett inntil eksisterende bygning, men uten at det vurderes hvorvidt den nye anbefalte adkomsten også ligger svært tett inntil vegen, særlig ved en utbedring av vegen, som både vegmyndigheten krever, og som må til for å oppfylle reguleringsplanens krav til 4 meter bredde.



Endelig kommer vegmyndighetene med en ny uttalelse/ presisering av forrige uttalelse, den 9. august 2021. Her kommer vegmyndigheten med en begrunnelse for hvorfor de nå anbefaler adkomst via SKV1 og ikke SKV2 som opprinnelig anbefalt.

*«Begrunnelse for denne vurderingen er bl.a. at adkomst langs SKV2 vil ligge kloss inntil bygning på gnr 21/303 og hvor denne adkomsten har en større stigning terrengmessig enn hva avkjørsel langs SKV1 vil medføre. Siktforholdene fra påslagspunkt avkjørsel fra kommunal veg er mere begrenset ved SKV2. Mellomveien (KV 20035 SID1) har en fartsgrense på 30 km/t og i følge Statens vegvesens håndbok N 100 skal frisikt være minimum 20 m ved denne type fartsgrense. Ved avkjøring fra Mellomveien til planens foreslåtte adkomst SKV2 er det ca 19 m fram til bolighjørne på gnr 21/303 og kriteriene er dermed ikke oppfylt. Ved avkjøring fra Mellomveien og i planens foreslåtte adkomst SKV1 er siktlinjen ca 28 m og anses bedre egnet for en adkomst til tomteområdet. Videre er det en større stigning fra kote 22 til 25 ved SKV2, mens det er en mindre stigning fra kote 22 til 24 ved SKV1. Disse forhold bør vektlegges mtp et trafiksikkerhetsmessig aspekt. Vegmyndigheten anbefaler derfor at adkomst omsøkes fra Mellomveien og benytte planens SKV1 som adkomstveg til tomteområde BKS1.»*

Det vises til avstand fra bolighjørnet til påslagspunktet til avkjørselen er på ca. 19 meter ved SVK2, samt at siktlinjen er ca. 28 meter ved avkjøring fra Mellomveien og i planens foreslåtte adkomst SKV1, kommunedirektøren kan ikke se hvor og hvordan dette er målt, men legger til grunn at dette stemmer.

Det er i planforslaget lagt inn frisiktzone ved begge avkjørslene, altså en byggegrense mot vei. Det vil si at det ikke kan oppføres tiltak som går over byggegrensen. Dette er ikke til hinder for at hjemmelshavere kan oppføre tiltak inntil denne frisiktsonen. Derfor kan ikke kommunedirektøren se at vegmyndighetens begrunnelse om avstand på 19 og 28 meter er relevante som begrunnelse for valg av den ene eller andre adkomsten, all den tid eiendommene nærmest de to avkjørslene likevel kan oppføre tiltak som blir liggende nærmere avkjørslene enn dagens boliger gjør.

SKV2 må utvides bort fra boligen på eiendom 21/303 for å få ønsket bredde, mens avkjørsel SKV1 må utvides nærmere bolig på eiendom 21/108 for det samme. Kommunedirektøren kan ikke se at dette er vurdert av vegmyndigheten.

Det vises til at det er større stigning fra kote 22 til 25 ved SKV2 enn fra kote 22 til 2 ved SKV1. Kommunedirektøren vurderer at kotehøyde ikke er like avgjørende som stigningsgrad på veien når det gjelder sikt og trafiksikkerhet. En vei kan med justeringer gjøres slakere.

Kommunedirektøren finner at vegmyndighetens vurderinger har vært noe mangelfull underveis i saksbehandlingen. Første uttalelse av 21. august 2020 inneholder ingen begrunnelse på hvorfor SKV2 anbefales som eneste adkomst.

Uttalelse nummer to, hvor vegmyndigheten har forandret sin anbefaling, begrunnes kun med at det er vanskelig å oppnå enighet om adkomstrett. I den tredje uttalelsen kommer det en begrunnelse for forandret anbefaling som går på at opprinnelige anbefaling ble liggende for nære eksisterende bolig på bnr. 303, uten at avstanden fra den nye anbefalte adkomstens til eksisterende bolighus på bnr. 108 vurderes.

Endelig kommer det en begrunnelse av den nye anbefalingen den 9. august 2021. Denne kommer i forbindelse med klagesaken, nesten fem måneder etter at planen er vedtatt.

Til tross for dette kan ikke kommunedirektøren se at dette har medført at det er fattet vedtak på feil grunnlag eller at det medfører saksbehandlingsfeil som kan føre til ugyldighet. Det har i hele planprosessen vært lagt opp til at en eller begge foreslåtte adkomster skulle benyttes. Kommunedirektøren vurderer derfor at selv om saksbehandlingen er uoversiktlig og til dels svakt begrunnet har ikke dette virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41.

Klager anfører at plassering av bygningsmassen ikke er vurdert i saken og at denne medfører en grunnleggende endring av bygningsmassen i området og derfor er et prinsipielt spørsmål som må vurderes i reguleringsplanen.

Reguleringsplanen vedtas detaljprosjektert bebyggelsesplan. Planarbeid er et overordnet arbeid som skal legge føringer for videre utbygging av et området. Man ser at i enkelte planforslag er det meget detaljert beskrevet hvor bygningsmassen skal plasseres og i andre planforslag ligger plasseringen mer åpent, men gjerne med bestemmelser som på en eller annen måte legger føringer og begrensninger som må følges ved oppføring av bygningsmasse.

Det er i dette planarbeidet gjennomført sol- og skyggeanalyser, det er lagt ved illustrasjonsbilder og perspektivtegninger. Utover dette legges det opp til at presis plassering av bygningsmassen skal avgjøres i byggesaksfasen.

Gjeldende planområde er et mindre området. Utnyttelsesgraden er satt til 40%, som er i tråd med bestemmelsene i gjeldende kommunedelplan. Det er lagt inn byggegrense mot vei, noe som igjen begrenser hvor bygningsmassen kan plasseres. I tillegg er det de generelle byggesaksreglene om at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Det er i planbestemmelsen lagt inn maks gesimshøyde på 7 meter og maks mønehøyde på 10 meter. Dette legger begrensninger på hvor bygningsmassen kan plasseres og hvor høyt det kan bygges.

Ved oppføring av tiltak vil naboer motta nabovarsel med detaljert beskrivelse av plassering og utforming. Naboer kan da vurdere tiltaket og eventuelt komme med nabomerknader. Det foreligger ikke krav til at reguleringsplaner har detaljprosjektert bygningsmassen. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er i tråd med kommunedelplanen med tanke på krav til utforming og byggehøyder og derfor er innenfor det som må påregnes med tanke på kommunens intensjon om fortetting og høy utnyttelsesgrad i sentrum.

**Konklusjon:**

**Klagene tas ikke til følge.**

**Saken oversendes Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.**

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Aimee Leistad

**Arkiv:** L13

**Arkivsaksnr.:** 19/877

## **Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester

Kommunestyret

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester

Kommunestyret

Kommunestyret

## **KLAGEBEHANDLING - DETALJREGULERINGSPLAN ØVRE MIDTSIAN - GNR 21 BNR 245 MFL**

### **Vedtak:**

#### **Forslag til vedtak:**

**Klagene tas ikke til følge.**

**Saken oversendes Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.**

### **Vedlegg:**

Høringsbrev for detaljreguleringsplanen Øvre Midtsian gnr. 21, bnr. 245 m.fl., 29.mai 2020

Høringsinnspill fra forslagsstiller Rune Midtsian, 15.juni 2020

Høringsinnspill fra klager Ansgar Antonsen, 9.juli 2020

Høringsinnspill fra klager Arnulf Rabben, 12.juli 2020

Høringsinnspill fra hjemmelshaver av Nedre Midtsian vei Inger Midtsian, 15.juli 2020

Høringsinnspill fra kommunens vegmyndighet, 21.august 2020

Uttalelse fra kommunens vegmyndighet, 7.oktober 2020

Henvendelse fra forslagsstiller, 14.oktober 2020

Kommunens svar på henvendelse fra forslagsstiller, 14.oktober 2020

Uttalelse/presisering fra kommunens vegmyndighet, 19.november 2020

Saksprotokoll KST, 25.mars 2021

Klage fra Ansgar Antonsen, 30.april 2021

Klage fra Arnulf Rabben, Astrid Rabben og Hans Rabben, 30.april 2021

Tilleggsinformasjon til klage fra Arnulf Rabben, 27. mai 2021

Uttalelse fra kommunens vegmyndighet, 9.august 2021

### **Forkortelser:**

Fvl- Forvaltningsloven

KDP- Kommunedelplanen for Sistranda

Pbl- Plan- og bygningsloven

KST – Kommunestyret

HOAT- Hovedutvalget for allmenne og tekniske tjenester

SiT- Statsforvalteren i Trøndelag

KPA- Kommuneplanens arealdel

### **Klagefrist og klageinteresse:**

Klagene er vurdert fremsatt rettidig, jf. fvl. § 29 første ledd. Klager(e) er vurdert å være direkte berørt av vedtaket, da reguleringsplanens veg går over, og tett inntil eiendommen til klager(e). Kommunen vurderer derfor at klager har rettslig klageinteresse, jf. fvl. § 28 første ledd.

### Saksopplysninger:

Saken omhandler klage på egengodkjenning av reguleringsplanen for Øvre Midtsian, sak 43/21 i kommunestyret 25.03.2021.

Kommunen mottok den 28.mars 2019 anmodning om oppstartsmøte for reguleringsplan for området Øvre Midtsian på Sistranda i Frøya kommune. Plankonsulent var ON Arkitekter og Ingeniører AS, på vegne av forslagsstiller Skagan Utvikling AS.

Reguleringsplanen omfattet to områder, hvor begge er avsatt til boligformål i gjeldende kommunedelplan (KDP, (planid: 1620201508)).

Planområdet består av området kalt BKS2 som er på eiendom med gnr. 21, bnr. 245, markert på fig.1 ved Øverveien til venstre på bildet, og området kalt BKS1 som er på eiendommene med gnr. 21, bnr. 35 og 261, markert på fig. 1 ved Nedre Midtsian/Mellomveien til høyre på bildet.

Tiltaket består av oppføring av flermannsboliger på begge områdene.

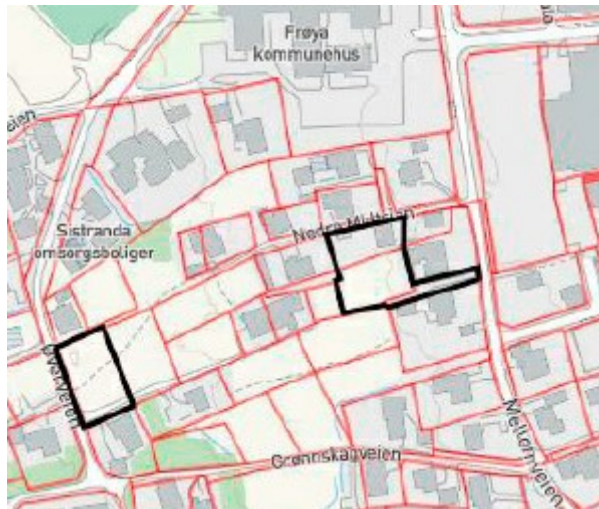


Fig 1: Avmerket planavgrønsning

Adkomst til BKS2 er fra Øverveien og er ikke omfattet av klagene.

Planforslaget ble sendt den 29.mai 2020.

I planforslaget var det fra tiltakshavers side lagt inn forslag til to adkomster til området for BKS1. Dette for å fordele trafikken mellom begge avkjørslene slik at det ikke ble for stor belastning på en av adkomstene.

Den ene adkomsten går nord for planområdet, f SKV2 avkjøring fra Mellomveien og videre bortover allerede etablert veg «Nedre Midtsian», en privat veg som ligger på eiendom med gnr. 21, bnr. 28 (markert i blått på fig.2). Den andre går på sørsiden av området, f SKV1, avkjøring fra allerede etablert avkjørsel fra Mellomveien, på eiendommene gnr. 21, bnr. 108 og 99 (markert i rødt på fig 2).

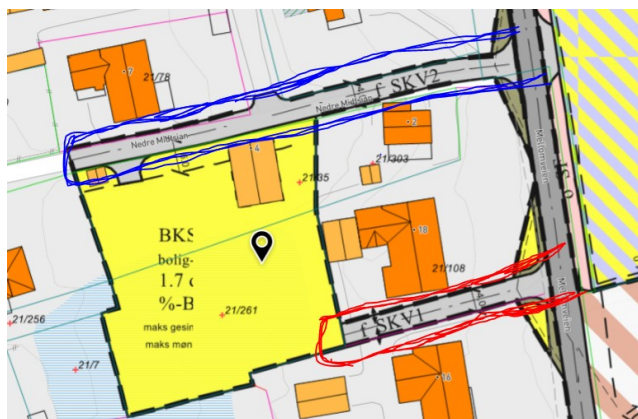


Fig. 2 Planforslag adkomst

I saksutredningen til høringen er det fra kommunedirektøren bedt om at forslagsstiller kun benytter én adkomst for å redusere risikoen for sammenstøt mellom myke og harde trafikanter på Mellomveien. Kommunen foreslår at man benytter seg av avkjørselen til Nedre Midtsian (SKV2) og at denne vegen utbedres for å tåle den økte trafikkbelastning.

Forslagsstiller selv kom med merknad til høringen den 15.juni 2020 (vedlagt), hvor de bestred forslaget fra kommunen og fastholdt at det primært skulle benyttes to adkomster. Subsidiert ønsker forslagsstiller å benytte adkomsten fra Mellomveien og over eiendom 21/108 (SKV1) dersom det kun skulle benyttes én adkomst.

Den 10.juli 2020 leverte Ansgar Antonsen, hjemmelshaver av gnr. 21, bnr. 108, høringsuttalelse (vedlagt), hvor han støtter kommunedirektørens vurderinger med å benytte kun én adkomst og at denne er fra Nedre Midtsian.

Arnulf Rabben, hjemmelshaver av gnr. 21, bnr. 47 sendte inn høringsuttalelse den 12.juli 2020, (vedlagt) på vegne av seg selv og Astrid Rabben, samt hjemmelshaver av gnr. 21, bnr. 99, Hans Rabben. Også de støtter kommunedirektørens vurdering om at det bare bør være én adkomst, fra Nedre Midtsian. I tillegg kommenteres planens bygningsmasse og dens plassering. Det bemerkes at bygningsmassen legges for tett innpå eksisterende bebyggelse og at dette fører til uakseptable sol-/skyggeforhold, skaper unødig og uhensiktsmessig fortetting samt at det vil være for ruvende bygg i forhold til eksisterende bygningsmasse. I tillegg foreslår de at det bygges med flatt tak i stedet for påtenkt saltak.

Høringsinnspill fra kommunens vegmyndighet kom 21.august 2020 (vedlagt), her anbefaler vegmyndigheten at det bare etableres én adkomst og at SKV2 (Nedre Midtsian) (i selve innspillet står det «BKV2», men kommunen legger til grunn at dette er en feil og at det menes «SKV2»), er den mest relevante.

Den 7. oktober 2020 kommer det ny henvendelse fra kommunens vegmyndighet der de opplyser at det er kommet nye opplysninger om at det foreligger tinglyst vegrett over gnr. 21, bnr. 108, og at eier av gnr. 21, bnr. 28 nekter forslagsstiller adkomstrett på Nedre Midtsian. Derfor vil vegmyndigheten nå akseptere at adkomst SKV1 blir den benyttede adkomsten (igjen brukes benevnelsen «BKV1/BKV2», men legger til grunn av det menes «SKV»).

14.okober 2020 kommer forslagsstiller med forslag om å ta adkomst via SKV2 ut av planen og benytte SKV1 over 21/108 som eneste adkomst til planområdet, i tråd med siste innspill fra kommunens vegmyndighet, men i strid med kommunedirektørens vurdering og naboers

innspill. Kommunens planavdeling bekrefter samme dag at SKV1 kan aksepteres som adkomst, forutsatt at trafikksikkerheten for eksisterende boliger blir ivaretatt gjennom planarbeidet.

19.november 2020 kommer kommunens vegmyndighet med en presisering av at det er SKV1 som anses mest trafikksikker og dermed best egnet som adkomst. Dette begrunnes i at SKV2 ligger svært nære eksisterende bygning på 21/303 og anses derfor lite egnet for flere brukere.

9.august 2021 kommer kommunens vegmyndighet med en begrunnelse for forandring av anbefalt adkomst.

Reviderte plandokumenter etter 1. gangs behandling kommer inn fra forslagsstiller den 26.januar 2021, hvor adkomst via SKV2 nå er tatt ut av planen og SKV1 er foreslått som eneste adkomst.

I saksfremlegget av 3.mars 2021 blir det beskrevet at det er foretatt små justeringer i planforslaget etter førstegangshøringen og offentlig ettersyn:

«Vegmyndigheten i Frøya kommune anbefaler at det etableres bare en adkomstvei til tomtearealet. Adkomstveien til BKS1 blir kun f\_SKV1 og ikke gjennom Nedre Midtsian.

Begrunnelsene for dette er:

1) Nedre Midtsian er smal og bratt, og kan være trafikkfarlig både sommer og vinter. Hvis all trafikk skal gå via Nedre Midtsian vil risikoen for sammenstøt være betydelig større enn ved to adkomster.

2) Adkomst fra Mellomveien og via 21/108 er slak, oversiktlig og denne kan lages bred. Adkomstretten over denne eiendommen ble avtalt med grunneier og tinglyst i forbindelse med kjøp av tomtene i 2017.

3) Vegen langs SKV2 ligger kloss inntil en bygning (gnr 21/303) og anses lite egnet for flere brukere av denne adkomsten.

- Krav om illustrasjoner med alternative plasseringer av bebyggelsene vurderes videre som byggesak. Derfor er det ikke behov for å inkludere sånne illustrasjoner i gjeldende planprosess.»

Reguleringsplanen ble vedtatt å kunne egengodkjennes i HOAT 11.mars 2021, sak 16/21 og endelig godkjent i KST den 25.mars 2021, sak 43/21.

Melding om vedtaket ble sendt ut til berørte parter/interessenter den 6. og 7. april og annonsert i lokalavisen Hitra/Føya den 9.april 2021. Klagefristen var satt til 30.april 2021, tre uker etter annonseringen.

Det er mottatt to klager fra tre berørte parter.

Klagene omhandler i korte trekk plassering av bygningsmasse og adkomst.

### **Klage:**

Klagene er fremsatt av Ansgar Antonsen, hjemmelshaver av eiendom med gnr. 21, bnr. 108, og av Arnulf Rabben og Astrid Rabben, hjemmelshavere av eiendom med gnr. 21, bnr. 47. Arnulf Rabben klager også på vegne av Hans Rabben, hjemmelshaver av eiendom med gnr. 21, bnr. 99.

Ettersom klagen i all hovedsak inneholder de samme anførselene, finner kommunen det hensiktsmessig å behandle de samlet.

Det fremmes klage på bakgrunn av valg av adkomst til det nye boligområdet samt bygningsmassen.

Klager anfører i all hovedsak at det foreligger feil ved saksbehandlingen i form av at kommunedirektørens uttalelser i førstegangsbehandlingen ikke er tatt med i sluttbehandlingen. Klager anfører at manglende varsel om befaring er saksbehandlingsfeil etter fvl. § 16. Det anføres videre at vegrett over eiendom 21/108 ikke samsvarer med bredden på regulert adkomstveg, at plasseringen av vegen vil bli for nær eksisterende bolig, samt at det er begått saksbehandlingsfeil ved at ikke alle opplysninger rundt sikkerhet og egnethet er vurdert før vedtaket ble fattet. Det påberopes at beslutning om endring av adkomst er fattet på bakgrunn av manglende opplysninger og at vurderingene og begrunnelsene er knappe og mangelfulle.

Det klages over at planens bygningsmasse ikke er vurdert i reguleringsplanen.

#### **Rettslig utgangspunkt:**

Underinstansen, her kommunen, skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. De kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet, jfr. fvl. § 33 andre ledd.

Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig jfr. pbl. § 12-10.

Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeid med planen.

Kommunestyret kan delegerer myndighet til å vedta mindre reguleringsplaner i samsvar med kommunelovens regler når planen er i samsvar med rammer i kommuneplanens arealdel, og det er mindre enn fire år siden den ble vedtatt av kommunestyret.

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. § 1-9, jf. § 12-12.

#### **Kommunedirektørens vurdering:**

Klager anfører at kommunedirektørens uttalelser i førstegangsbehandlingen ikke er tatt med i sluttbehandlingen. Klager mener at kommunestyret dermed ikke har fått saken tilstrekkelig opplyst i forsvarlig grad. Dette gjelder særlig ved at vegmyndigheten i kommunen har endret mening.

Kommunedirektøren har etter at planen ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn, foretatt ny vurdering av valg av adkomst og har forelagt denne for kommunestyret. Kommunedirektøren vurderte det som ikke relevant å ta med tidligere vurderinger i sluttbehandlingen av planen da denne ikke dannet et korrekt bilde av situasjonen etter kommunedirektørens syn.

Forvaltningslovens § 17 første ledd første punktum slår fast at forvaltningsorganet skal «påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.»

Opprinnelige planforslag lå inne med to adkomster, for å fordele trafikkbelastningen. I utgangspunktet ville begge adkomstene være trafikkert, beslutningen om å bare ha én adkomst vil øke trafikken på valgte adkomst. Begge adkomstsalternativene ville uansett måtte utbedres ved å gjøres bredere for å tåle økt trafikk.

Det at det vedtas å kun benytte én av alternativene må likevel etter kommunedirektørens vurdering, være innenfor det som kan forventes når planforslag om fortetning av sentrumsnære områder skal behandles. Det vil være påregnelig med økt trafikk og at adkomstene derfor måtte utbedres.

Kommunedirektøren mener det er beklagelig at kommunedirektørens opprinnelige anbefaling ikke ble forelagt KST før beslutningen ble fattet og tar dette til etterretning, men anser likevel ikke at dette er en saksbehandlingsfeil av en slik art at det utgjør en ugyldighetsgrunn. Kommunedirektøren vurderer at feilen ikke har virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41.

Videre anføres det at det foreligger saksbehandlingsfeil ved at det skal ha vært avholdt befarings uten at partene er varslet om dette på forhånd, jf. fvl § 16 og at dette medfører ugyldig vedtak.

Kommunens plan- og vegmyndighet har foretatt en besiktigelse av området. En besiktigelse foretas av kommunen når dette ikke er varslet på forhånd. Dersom det sendes varsel om at kommunen vil se på tiltaket, er det tale om en befarings. Befaring anbefales gjennomført dersom målet er å sikre sakens opplysning utover det en kan oppnå med en besiktigelse. Kommunedirektøren var av den oppfatning av at det var tilstrekkelig med en besiktigelse i denne saken.

Det foreligger ingen krav hverken i fvl eller i pbl om at forvaltningsorgan plikter å foreta befaringer før en beslutning fattes. Fvl. § 17 sier likevel at en sak skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Det er derfor vanlig at bygnings-/plan- og vegmyndighetene foretar besiktelser av områder i løpet av saksbehandlingen for å danne seg et bilde av situasjonen.

Begrepene «befaring» og «besiktigelse» brukes av kommunen om hverandre og det skiller i det daglige ikke formelt mellom begrepene. Kommunedirektøren ser at det er uheldig at det i to uttalelser fra kommunens vegmyndighet benyttes begrepet «befaring» når det er «besiktigelse» som er korrekt.

Spørsmålet blir derfor om KST har fattet vedtak på bakgrunn av feil opplysninger og om dette kan ha innvirket på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41.

Kommunedirektøren vurderer at ettersom administrasjonen ikke skiller på begrepene «befaring» eller «besiktigelse» i sin saksbehandling så vurderer kommunedirektøren at det er nærliggende å anta at heller ikke kommunestyrets representanter skiller mellom begrepene. Det vurderes at KST har lagt til grunn at vegmyndigheten har vært på stedet og dannet seg et bilde av situasjonen, hvorvidt dette var varslet eller ikke varslet sakens parter, vurderes å ikke være avgjørende.



Dersom KST likevel har lagt til grunn at det var en varslet befaring, så blir spørsmålet om dette er en saksbehandlingsfeil som medfører ugyldighet.

Befaring anbefales gjennomført dersom målet er å «sikre sakens opplysning utover det en kan oppnå med en besiktigelse.», dette for i sikre at saken er så godt opplyst som mulig før vedtaket fattes, jf. fvl. § 17. Kommunedirektøren kan ikke se at klagers/naboers tilstedeværelse ved besiktigelse/befaring ville føre til andre og bedre opplysninger om veienes trafikksikkerhet, bredde, bratthet/stigning, sikt og generell egnethet enn det de fikk ved å besiktige eiendommen uten klagers/naboers tilstedeværelse. Vegmyndigheten er den nærmeste til å vurdere slikt.

Kommunedirektøren vurderer at dersom det er begått en eventuell saksbehandlingsfeil ved at befaring har funnet sted uten at partene var varslet, har dette uansett ikke medført at det foreligger manglende opplysninger av en slik art at det utgjør en ugyldighetsgrunn. Kommunedirektøren vurderer at eventuell feil i saksbehandlingen ikke har virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41.

Det anføres videre at vegrett over eiendom 21/108 ikke samsvarer med bredden på regulert adkomstveg, at plasseringen av vegen vil bli for nære eksisterende bolig, samt at det er begått saksbehandlingsfeil ved at ikke alle opplysninger rundt sikkerhet og egnethet er vurdert før vedtaket ble fattet. Det påberopes at beslutning om endring av adkomst er fattet på bakgrunn av manglende opplysninger og at vurderingene og begrunnelsene er knappe og mangelfulle.

Det vil i klagebehandlingen ikke tas stilling til om det foreligger tinglyst adkomstrett over noen av eiendommene, eller hvorvidt eier av privat vei Nedre Midtsian kan nekte adkomst over denne, da dette er å anse som privatrettslige forhold som bygningsmyndigheten ikke skal ta stilling til, jf. pbl. § 21-6.

Kommunedirektøren opplyser likevel om at dersom en detaljreguleringsplan som omfatter veirett vedtas, er den grunnlag for ekspropriasjon i henhold til pbl. § 12-4 (4). Ekspropriasjon forutsetter en ekspropriasjonstillatelse.

Eksisterende veg er delt mellom gnr. 21, bnr. 108 og 99, mens planvedtaket bygger på at veien i sin helhet skal ligge på bnr. 108. Vegen har i dag en bredde på ca. 2,5 meter og må utvides med 1,4 meter for å oppnå anbefalt bredde på 4 meter. For at planforslagets plassering av vegen skal stemme overens med faktiske forhold, må veien dermed flyttes ca. 1 meter inn på bnr. 108. Med en bredde på 4 meter vil det si at veien flyttes nærmere bolig på bnr. 108 og vil med det ligge én meter fra hushjørnet.

Nedre Midtsian vei må også utvides for å oppnå en bredde på 4 meter, men her ligger veien allerede i sin helhet på eiendom 21/28 og kan dermed flyttes lenger bort fra eksisterende bolig på bnr. 303.

Det er uomtvistet at ved begge alternativene vil veien anlegges svært nære den eksisterende bebyggelsen. Begge veier er smale og må utvides. Alternativene fremstår dermed som like mht. trafikkrisiko, og standarder for utforming av avkjørsler i Vegvesenet håndbok N100 vurderes gjennomførbart både for SKV1 og SKV2.

Vurderingene må derfor bli hvilken av adkomstalternativene som objektivt sett vil gi den beste trafikksikkerheten for beboere, myke og harde trafikanter.

Kommunens vegmyndighet uttaler seg først gang om saken i epost av 21. august 2020. Der anbefales det, i tråd med kommunedirektørens vurdering, at det kun velges én adkomst til planens boligområde og at dette bør være «BKV2», som kommunedirektøren legger til grunn er en skrivefeil for «SKV2», altså adkomst via Nedre Midtsian. Noen videre vurdering eller begrunnelse gis ikke.

I uttalelse av 7. oktober 2020 skriver vegmyndigheten at det grunnet opplysninger om utfordringer med å oppnå enighet om adkomstrett fra hjemmelshaver av Nedre Midtsian, vil vegmyndigheten nå tillate SKV1 som avkjørsel. Det foreligger ingen annen begrunnelse eller vurdering av veiens egnethet.

19. november kommer en ny uttalelse fra kommunens vegmyndighet. I denne påpekes det at det i forrige uttalelse kan *«tolkes noe utydelig med tanke på valg av anbefalt adkomstløsning og det presiseres at adkomst fra SKV1 anses som den mest egnede med tanke på trafiksikkerhetsmessige vilkår og egnethet.»*

Dette begrunnes med: *«Vegen langs SKV2 ligger kloss inntil en bygning (gnr 21/303) og anses lite egnet for flere brukere av denne adkomsten.»*

Det fremstår for kommunedirektøren som om vegmyndigheten nå har forandret mening og dette begrunnes med at først anbefalte adkomst ligger for tett inntil eksisterende bygning, men uten at det vurderes hvorvidt den nye anbefalte adkomsten også ligger svært tett inntil vegen, særlig ved en utbedring av vegen, som både vegmyndigheten krever, og som må til for å oppfylle reguleringsplanens krav til 4 meter bredde.

Endelig kommer vegmyndighetene med en ny uttalelse/ presisering av forrige uttalelse, den 9. august 2021. Her kommer vegmyndigheten med en begrunnelse for hvorfor de nå anbefaler adkomst via SKV1 og ikke SKV2 som opprinnelig anbefalt.

*«Begrunnelse for denne vurderingen er bl.a. at adkomst langs SKV2 vil ligge kloss inntil bygning på gnr 21/303 og hvor denne adkomsten har en større stigning terrengmessig enn hva avkjørsel langs SKV1 vil medføre. Siktforholdene fra påslagspunkt avkjørsel fra kommunal veg er mere begrenset ved SKV2. Mellomveien (KV 20035 SID1) har en fartsgrense på 30 km/t og i følge Statens vegvesens håndbok N 100 skal friskt være minimum 20 m ved denne type fartsgrense. Ved avkjøring fra Mellomveien til planens foreslåtte adkomst SKV2 er det ca 19 m fram til bolighjørne på gnr 21/303 og kriteriene er dermed ikke oppfylt. Ved avkjøring fra Mellomveien og i planens foreslåtte adkomst SKV1 er siktlinjen ca 28 m og anses bedre egnet for en adkomst til tomteområdet. Videre er det en større stigning fra kote 22 til 25 ved SKV2, mens det er en mindre stigning fra kote 22 til 24 ved SKV1. Disse forhold bør vektlegges mtp et trafiksikkerhetsmessig aspekt. Vegmyndigheten anbefaler derfor at adkomst omsøkes fra Mellomveien og benytte planens SKV1 som adkomstveg til tomteområde BKS1.»*

Det vises til avstand fra bolighjørnet til påslagspunktet til avkjørselen er på ca. 19 meter ved SVK2, samt at siktlinjen er ca. 28 meter ved avkjøring fra Mellomveien og i planens foreslåtte adkomst SKV1, kommunedirektøren kan ikke se hvor og hvordan dette er målt, men legger til grunn at dette stemmer.

Det er i planforslaget lagt inn frisisone ved begge avkjørselene, altså en byggegrense mot vei. Det vil si at det ikke kan oppføres tiltak som går over byggegrensen. Dette er ikke til hinder

for at hjemmelshavere kan oppføre tiltak inntil denne frisiktsonen. Derfor kan ikke kommunedirektøren se at vegmyndighetens begrunnelse om avstand på 19 og 28 meter er relevante som begrunnelse for valg av den ene eller andre adkomsten, all den tid eiendommene nærmest de to avkjørslene likevel kan oppføre tiltak som blir liggende nærmere avkjørslene enn dagens boliger gjør.

SKV2 må utvides bort fra boligen på eiendom 21/303 for å få ønsket bredde, mens avkjørsel SKV1 må utvides nærmere bolig på eiendom 21/108 for det samme. Kommunedirektøren kan ikke se at dette er vurdert av vegmyndigheten.

Det vises til at det er større stigning fra kote 22 til 25 ved SKV2 enn fra kote 22 til 2 ved SKV1. Kommunedirektøren vurderer at kotehøyde ikke er like avgjørende som stigningsgrad på veien når det gjelder sikt og trafikksikkerhet. En vei kan med justeringer gjøres slakere.

Kommunedirektøren finner at vegmyndighetens vurderinger har vært noe mangelfull underveis i saksbehandlingen. Første uttalelse av 21. august 2020 inneholder ingen begrunnelse på hvorfor SKV2 anbefales som eneste adkomst.

Uttalelse nummer to, hvor vegmyndigheten har forandret sin anbefaling, begrunnes kun med at det er vanskelig å oppnå enighet om adkomstrett. I den tredje uttalelsen kommer det en begrunnelse for forandret anbefaling som går på at opprinnelige anbefaling ble liggende for nære eksisterende bolig på bnr. 303, uten at avstanden fra den nye anbefalte adkomstens til eksisterende bolighus på bnr. 108 vurderes.

Endelig kommer det en begrunnelse av den nye anbefalingen den 9-august 2021. Denne kommer i forbindelse med klagesaken, nesten fem måneder etter at planen er vedtatt.

Til tross for dette kan ikke kommunedirektøren se at dette har medført at det er fattet vedtak på feil grunnlag eller at det medfører saksbehandlingsfeil som kan føre til ugyldighet. Det har i hele planprosessen vært lagt opp til at en eller begge foreslåtte adkomster skulle benyttes. Kommunedirektøren vurderer derfor at selv om saksbehandlingen er uoversiktlig og til dels svakt begrunnet har ikke dette virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. fv1.§ 41.

Klager anfører at plassering av bygningsmassen ikke er vurdert i saken og at denne medfører en grunnleggende endring av bygningsmassen i området og derfor er et prinsipielt spørsmål som må vurderes i reguleringsplanen.

Reguleringsplanen vedtas detaljprosjektert bebyggelsesplan. Planarbeid er et overordnet arbeid som skal legge føringer for videre utbygging av et området. Man ser at i enkelte planforslag er det meget detaljert beskrevet hvor bygningsmassen skal plasseres og i andre planforslag ligger plasseringen mer åpent, men gjerne med bestemmelser som på en eller annen måte legger føringer og begrensninger som må følges ved oppføring av bygningsmasse.

Det er i dette planarbeidet gjennomført sol- og skyggeanalyser, det er lagt ved illustrasjonsbilder og perspektivtegninger. Utover dette legges det opp til at presis plassering av bygningsmassen skal avgjøres i byggesaksfasen.

Gjeldende planområde er et mindre området. Utnyttelsesgraden er satt til 40%, som er i tråd med bestemmelsene i gjeldende kommunedelplan. Det er lagt inn byggegrense mot vei, noe som igjen begrenser hvor bygningsmassen kan plasseres. I tillegg er det de generelle byggesaksreglene om at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som svarer til

byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Det er i planbestemmelsen lagt inn maks gesimshøyde på 7 meter og maks mønehøyde på 10 meter. Dette legger begrensinger på hvor bygningsmassen kan plasseres og hvor høyt det kan bygges.

Ved oppføring av tiltak vil naboer motta nabovarsel med detaljert beskrivelse av plassering og utforming. Naboer kan da vurdere tiltaket og eventuelt komme med nabomerknader. Det foreligger ikke krav til at reguleringsplaner har detaljprosjektert bygningsmassen. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er i tråd med kommunedelplanen med tanke på krav til utforming og byggehøyder og derfor er innenfor det som må påregnes med tanke på kommunens intensjon om fortetting og høy utnyttelsesgrad i sentrum.

**Konklusjon:**

**Klagene tas ikke til følge.**

**Saken oversendes Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.**



Frøya kommune  
v/Espen Skagen

<i>Deres ref.</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Sted, dato</i>
	19/877	L13	Sistranda, 09.08.2021

## **REGULERINGSPLAN ØVRE MIDTSIAN - GNR 21 BNR 245 MFL. PLANID 5014201903**

Det vises til tidligere uttalelser fra vegmyndigheten av hhv 07.10.2020 og 19.11.2020 vedr tillatelse til adkomst fra kommunal veg til ovennevnte reguleringsplan.

Det er i brev av 19.11.2020 anbefalt at det legges til grunn adkomst fra kommunal veg Mellomveien til påslagspunkt i planens benevnelse SKV1. Begrunnelse for denne vurderingen er bl.a. at adkomst langs SKV2 vil ligge kloss inntil bygning på gnr 21/303 og hvor denne adkomsten har en større stigning terrengmessig enn hva avkjørsel langs SKV1 vil medføre. Siktforholdene fra påslagspunkt avkjørsel fra kommunal veg er mere begrenset ved SKV2.

Mellomveien (KV 20035 S1D1) har en fartsgrense på 30 km/t og i følge Statens vegvesens håndbok N 100 skal friskt være minimum 20 m ved denne type fartsgrense. Ved avkjøring fra Mellomveien til planens foreslåtte adkomst SKV2 er det ca 19 m fram til bolighjørne på gnr 21/303 og kriteriene er dermed ikke oppfylt. Ved avkjøring fra Mellomveien og i planens foreslåtte adkomst SKV1 er siktlinjen ca 28 m og anses bedre egnet for en adkomst til tomteområdet. Videre er det en større stigning fra kote 22 til 25 ved SKV2, mens det er en mindre stigning fra kote 22 til 24 ved SKV1. Disse forhold bør vektlegges mtp et trafikksikkerhetsmessig aspekt. Vegmyndigheten anbefaler derfor at adkomst omsøkes fra Mellomveien og benytte planens SKV1 som adkomstveg til tomteområde BKS1.

I håndbok N100 er det satt et krav om at hovednett for personbiltrafikk bør ha en kjørefeltbredde på 3 m ved 40 km/t eller lavere fartsgrense. Vilkår for utforming og øvrige tiltak ved adkomst fra kommunal veg vil bli satt ved en eventuelle avkjørselstillatelse. Som tidligere nevnt må det søkes på særskilt skjema om tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra kommunal veg.

Det må på nytt påpekes at vegmyndighetens uttalelse er knyttet til adkomst fra kommunal veg og ikke berøres av privatrettslige forhold med tanke på adkomstrett m.v. på privat vei. Her menes da vegene Nedre Midtsian og privat vei for eiendommene gnr 21/99 og 21/108. Dette vil være forhold og rettigheter som eier av reguleringsplan for Øvre Midtsian, gnr 21/245 må framskaffe ved rettighetsdokumentasjon fra aktuelle eiere.

Med hilsen  
Frøya kommune

Ann Magritt Glørstad  
Virksomhetsleder Eiendomsforvaltning, Kommunalteknikk og Utbygging

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Kopi til:

Sistranda 27.05.2021

Frøya Kommune  
teknisk etat  
7261 Sistranda

Sak 43/31 - PLANID: 5014201903

-----  
Hans Rabben - gnr 21 bnr 99  
Mellomveien 16  
7260 Sistranda

Astrid Rabben - gnr 21 bnr 47  
Jørgen B Lysholms vei 63c  
7041 Trondheim

Arnulf Rabben - gnr 21 bnr 47  
Bentsebrugt 31c  
0469 Oslo

**Klage over reguleringsplan - Tilleggsinformasjon - Øvre Midtsian gnr 21 bnr 245 mfl - sak 43/21 - planvedtak kunngjort 09.04.2021 - PLANID 5014201903**

Vi viser til vår klage av 30.04.2021 i saken, og fremlegger med dette ny informasjon i saken.

Vi har blitt kjent med følgende e-post av 21.08.2020 fra Ann-Magritt Glørstad til Espen Skagen (begge saksbehandlere i Frøya kommune) - se bilde av e-posten rett nedenfor:

**Fra:** Ann-Magritt Glørstad  
**Sendt:** fredag 21. august 2020 17:46  
**Til:** Espen Skagen <Espen.Skagen@froya.kommune.no>  
**Emne:** SV: Reguleringsplanen for Øvre Midtsian

Hei

Det vises til drøftinger og befaring vedr nedennevnte planforslag.

Vegmyndigheten ber om at det legges til rette for framtidig fortausløsning ved BKS2 med minimum 1,5 m fra byggegrense.

For område BKS1 er det illustrert to adkomstveier med benevnelse hhv SKV1 og SKV2.

Ved befaring i området anbefales det at det etableres bare en adkomstvei til tomtearealet og hvor BKV2 anses som den mest relevante.

Det bemerkes at søppeldunker som er plassert langs den kommunale vegen plasseres innenfor privat tomtegrunn eller plasseres slik at de ikke hindrer siktlinjer.

Veg må opparbeides og utformes ihht til Statens Vegvesent håndbok N 100.

Det må videre fremmes egen søknad om «Søknad om utvidet bruk av kommunal veg» til vegmyndigheten i kommunen.

E-posten indikerer at det er foretatt befarung i saken, uten at dette er varslet til partene, jf. forvaltningsloven § 16. Manglende varsling om befarung medfører at det opprinnelige vedtaket er ugyldig. Vi ber om at denne informasjonen blir en del av saken, og at befarung blir avholdt i klageomgangen.

Vi viser også til omtale av dette i vår klage pkt. 2.

## **2. Manglende befarung - både fra lokal vegmyndighet og kommunestyret**

*Vi kan ikke se at det er gjennomført befarung i saken. Dette er helt avgjørende for å opplyse saken slik at det kan treffes en begrunnet og god beslutning i saken.*

*Hvis det er gjennomført befarung i saken uten at dette fremgår av sakens dokumenter, ber vi om at sakens parter blir opplysning om dette snarlig, og at dette kommenteres i klageomgangen*

*Vi mener det bør gjennomføres befarung i klageomgangen.*

*Befarung i forbindelse med plansak krever forhåndsvarsel etter forvaltningsloven § 16, og vi imøteser varsel om befarung.*

Med hilsen

Hans O. Rabben (bnr 99)

Astrid Rabben (bnr 47)

Arnulf Rabben (bnr 47)



**Fra:** Arnulf Rabben [arnulf.rabben@gmail.com]

**Til:** Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]

**Kopi:** Arnulf Rabben [arnulf.rabben@gmail.com]; hans rabben [hans.o.rabben@gmail.com]

**Sendt:** 27.05.2021 10:46:54

**Emne:** Klage over reguleringsplan - Tilleggsinformasjon - Øvre Midtsian gnr 21 bnr 245 mfl - sak 43/21 - planvedtak kunngjort 09.04.2021 - PLANID 5014201903

**Vedlegg:** Kopi av Klage over reguleringsplan - Øvre Midtsian gnr 21 bnr 245 mfl - sak 43\_21 - planvedtak kunngjort 09.04.2021 - PLANID 5014201903 - Ettersendelse av ny informasjon.pdf

Hei,

Se vedlagt tilleggsinformasjon i klagesak som nevnt.

mvh

Arnulf Rabben

Sistranda 30.04.2021

Frøya Kommune  
teknisk etat  
7261 Sistranda

Sak 43/31 - PLANID: 5014201903  
-----

Hans Rabben - gnr 21 bnr 99  
Mellomveien 16  
7260 Sistranda

Astrid Rabben - gnr 21 bnr 47  
Jørgen B Lysholms vei 63c  
7041 Trondheim

Arnulf Rabben - gnr 21 bnr 47  
Bentsebrugt 31c  
0469 Oslo

**Klage over reguleringsplan - Øvre Midtsian gnr 21 bnr 245 mfl - sak 43/21 - planvedtak kunngjort 09.04.2021 - PLANID 5014201903**

Vi klager over sak om egengodkjent reguleringsplan for Øvre Midtsian (PLANID: 5014201903) og planvedtak kunngjort 09.04.2021 med klagefrist 30.04.2021.

- Vi klager over at plassering av bygningsmassen ikke er vurdert i saken, men henvist til byggesaksfasen. Vi mener plassering og utforming av bygningsmassen i denne saken er en grunnleggende endring av bygningsmassen i området, og er et prinsipielt spørsmål som bør vurderes allerede i reguleringsplanen.
- Vi klager over at adkomst til BSK1 legges til SKV1.

Vi mener adkomst bør legges til SKV2 i tråd med tidligere uttalelser fra Kommunedirektør og lokal vegmyndighet.

**Klage over valg av adkomst SKV1**

Det fremgår av samlet saksfremstilling at valg av adkomst er endret fra SKV2 i førstegangsbehandling til SKV1 i endelig vedtak. Bakgrunnen for endringen er en kortfattet uttalelse fra lokal vegmyndighet.

Det knytter seg feil til saksbehandlingen i forbindelse med endringen. Endringen har i tillegg medført et materielt uriktig resultat på grunn av en rekke bristende forutsetninger som er fremlagt som premisser for kommunestyrets vedtak.

De nærmere klagegrunner er:

### **1. Kommunedirektørens uttalelser i førstegangsbehandling er ikke tatt med i sluttbehandlingen**

Kommunedirektøren uttalte under førstegangsbehandling at SKV2 er anbefalt adkomstvei., og at avkjørselen fra Nedre Midtsian til Mellomveien utbedres for den økte trafikkbelastningen. Kommunedirektøren påpeker at det er uheldig å legge opp til større trafikkbelastning på to avkjørsler der avstanden mellom avstanden kun er 35 meter.

Vi er enige i Kommunedirektørens anbefaling og anførsler og anser det som en saksbehandlingsfeil at Kommunedirektørens uttalelser fra førstegangsbehandling ikke synes å være fremlagt for kommunestyret ved sluttbehandling. Kommunestyret har dermed ikke fått saken opplyst i forsvarlig grad. Dette gjelder særlig når lokal vegmyndighet har endret mening, og det er relevant å høre Kommunedirektørens syn på endringen i saken. Kommunedirektørens synspunkter må tas med i klagerunden, og lokal vegmyndighet sine nye synspunkter bør kommenteres av Kommunedirektøren.

### **2. Manglende befaring - både fra lokal vegmyndighet og kommunestyret**

Vi kan ikke se at det er gjennomført befaring i saken. Dette er helt avgjørende for å opplyse saken slik at det kan treffes en begrunnet og god beslutning i saken.

Hvis det er gjennomført befaring i saken uten at dette fremgår av sakens dokumenter, ber vi om at sakens parter blir opplyst om dette snarlig, og at dette kommenteres i klageomgangen

Vi mener det bør gjennomføres befaring i klageomgangen.

Befaring i forbindelse med plansak krever forhåndsvarsel etter forvaltningsloven § 16, og vi imøteser varsel om befaring.

### **3. Lokal vegmyndighet endrer mening på sviktende forutsetninger og med knappe og mangelfulle begrunnelser**

Vi kommenterer lokal vegmyndighets begrunnelse punktvis:

#### **Lokal vegmyndighets begrunnelse pkt. 1:**

- 1) Nedre Midtsian er smal og bratt, og kan være trafikkfarlig både sommer og vinter. Hvis all trafikk skal gå via Nedre Midtsian vil risikoen for sammenstøt være betydelig større enn ved to adkomster.*

Kommentar: Forskjellen mellom trafiksikkerhet knyttet til SKV1 og SKV2 er minimal, særlig med tanke på at også avkjørsel i alternativ SKV2 kan gjøres bredere mot Mellomveien, slik det er forutsatt gjennomført for SKV1. Kommunedirektøren forutsetter også utbedring av SKV2 og avkjørselen fra Nedre Midtsian vei ned mot Mellomveien. Alternativene fremstår dermed som like mht. trafikkrisiko, og standarder for utforming av avkjørsler i Vegvesenet håndbok N100 kan gjennomføres både i SKV1 og SKV2

#### **Lokal vegmyndighet begrunnelse pkt. 2:**

- 2) Adkomst fra Mellomveien og via 21/108 er slak, oversiktlig og denne kan lages bred. Adkomstretten over denne eiendommen ble avtalt med grunneier og tinglyst i forbindelse med kjøp av tomtene i 2017.*

Kommentar: Som nevnt under pkt. 1 kan selve avkjørsel mot Mellomveien lages like bred i begge alternativ og iht. standarder i Vegvesenets håndbok N100, og vi anser ikke dette som et relevant moment.

Henvisningen til at adkomst i SKV1 "kan lages bred" bygger på flere sviktende forutsetninger, og er praktisk sett ugjennomførbart. For det første er eksisterende vei delt mellom bnr 108 og bnr 99, mens planvedtaket bygger på at veien i sin helhet skal ligge på bnr 108. Dette betyr at det rent fysisk ikke er plass til vedtatt vei med bredde 4 meter og nødvendig standard. Kommunestyret har dermed fattet et vedtak på bakgrunn av uriktige forutsetninger i saksfremlegget.

I tillegg kommer at man anlegger en vei gjennom et gårdstun mellom bnr 108 og bnr 99, og med farlige siktforhold knyttet til vei 1 meter fra bygghjørne på bnr 108.

Det er i tillegg vesentlig tvil knyttet til om den tinglyste veiretten over bnr 108 hjemler det private veiltaket det legges opp til, og dette er ikke belyst i saksfremlegget. Det er også på dette punkt risiko for at kommunestyret har truffet vedtak på bristende forutsetninger, og dette må avklares i klageomgangen. Vi antar hjemmelshaver av bnr 108 å kommentere dette i klageomgangen, og går ikke nærmere inn på dette i denne omgang.

#### **Lokal vegmyndighet begrunnelse pkt 3:**

- 3) *Vegen langs SKV2 ligger kloss inntil en bygning (gnr 21/303) og anses lite egnet for flere brukere av denne adkomsten*

Begrunnelsen er ikke holdbar siden forslaget SKV1 innebærer at man nå skal legge vei "kloss inntil" bnr 108 istedet for bnr 303. Man skaper altså et helt nytt tilsvarende trafikalt problem 35 meter unna, som i tillegg er forsterket av at veien skal gå gjennom et gårdstun og inntil et hushjørne, som skaper farlige siktproblemer. Vi anser dette som en lite holdbar løsning.

SKV2 betjener pt. 7 boenheter og vil tåle en merbelastning på nye 8 boenheter *i nedre del av veien* (100% økning). For SKV1 blir konsekvensene mer gjennomgripende siden SKV1 pt. betjener 2 boenheter, men må tåle trafikk til 8 nye boenheter (400% økning) gjennom felles gårdstun og *i veiens fulle lengde*.

Vi vil i tillegg påpeke at eier av gnr 21 bnr 303 ikke har protestert mot trafikkøkningen i noen trinn av saksbehandlingen. Bnr 303 har hatt trafikk kloss inntil i flere 10-år uten at dette har vært et trafikalt problem.

#### **4. Oppsummering**

Adkomst til BKS1 bør endres til kun SKV2, istedet for SKV1.

Bygningsmassens utforming og plassering bør behandles i klageomgangen.

Med hilsen

Hans O. Rabben (bnr 99)  
Astrid Rabben (bnr 47)  
Arnulf Rabben (bnr 47)

Ansgar Antonsen,  
Mellomveien 18,  
7260 Sistranda

Frøya kommune,  
Postboks 152,  
7261 Sistranda

Sistranda 28.04.2021

**KLAGE OVER VEDTAK AV 25.03.2021 – K-sak 43/21 - VEDRØRENDE  
REGULERINGSPLAN FOR ØVRE MIDTSIAN 21/245**

Det vises til vedtak i kommunestyret den 25.03. 2021 sak 43/21 vedrørende egengodkjenning av reguleringsplan for Øvre Midtsian.

I planen er det innregulert et nytt boligareal BSK1 med adkomst SKV1 fra Mellomveien. Denne veien er lagt over min eiendom Gnr. 21, bnr. 108 og vil komme ca. 1 meter fra mitt hushjørne.

Jeg har tidligere klaget på at adkomsten til BSK1 er lagt over min eiendom, men denne klagen er ikke innkommet, selv om det finnes annen vegadkomst (Nedre Midtsian) som er mer trafiksikker og berører eksisterende eiendommer i langt mindre grad.

Da reguleringsplanen var på høring var det foreslått 2 adkomster til BSK1, henholdsvis SKV1 og SKV2. Vegmyndigheten i Frøya har ved uttalelse til planen, datert 21.08.2020, anbefalt kun en adkomst og at SKV2 er den mest relevante. Veien skulle opparbeides iht Statens Vegvesen håndbok N 100.

Etter at denne høringsuttalelsen ble sendt, har så tiltakshaver (21/261) gjort planmyndigheten oppmerksom på at det er tinglyst vegrett over gnr. 21 bnr. 108 for gnr. 21, bnr. 261. I tillegg vises til at grunneiere langs SKV2 nekter tiltakshaver adkomstrett og at det synes vanskelig å oppnå rett til adkomst fra eiere langs Nedre Midtsian. Ut fra disse opplysningene har så vegmyndigheten ved brev av 07.10.2020 uttalt følgende:

«Med bakgrunn i ovennevnte aksepteres det derfor at adkomst omsøkes og for øvrig vil Statens Håndbok N100 være førende for utforming av veg, siktsoner osv.» Det er i den nye uttalelsen ikke nevnt konkret at det er SKV1 som anbefales som vegadkomst, men det er dette som er konklusjonen til planmyndigheten i saksfremlegget til politisk behandling..

I saksutredningen er det vist til at Nedre Midtsian er smal og bratt og kan være trafikkfarlig både sommer og vinter. Videre er det vist til at adkomst SKV1 er slak og denne kan lages bred. Adkomstretten over denne eiendommen ble avtalt med grunneier og tinglyst i forbindelse med kjøp av tomten i 2017. Imidlertid er det veirett langs **eksisterende veg** som den tinglyste erklæringen omfatter. Denne vegen er felles adkomst mellom bnr. 108 og 99 og ligger delvis inne på bnr. 99 i henhold til tidligere grenseoppgang. Eier av bnr. 99 har aldri gitt noen vegrett til 261 og dette betyr at den erklæringen som er tinglyst ikke kan være gyldig.

Det er riktig at det i skyldelingsforretningen for 21/108 er lagt inn en heftelse om at eiendommen 21/261 har veirett over bnr. 108 enten sør eller nord for boligen. Denne retten er begrenset til en vegbredde inklusive grøfter på 3 meter. I reguleringsplanen er SKV1 innregulert med en bredde på 4

meter og ved at vegretten kun gjelder for 108 så må vegen flyttes mot nord bort fra bnr. 99, noe som medfører at vegkant kommer ca. 1 meter fra hjørnet av boligen på bnr. 108.

Det er i saksfremlegget fremkommet at en av begrunnelsene for SKV1 som vegadkomst til BSK1, er at SKV2 ligger kloss inn til en bygning (21/303). Dette faller på sin urimelighet når også SKV1 ligger kloss i boligen på bnr. 108. I tillegg har bnr. 108 også utkjøring fra sin garasje/gårdsplass på vestsiden av boligen med en minimal sikt dersom eksisterende veg flyttes mot nord slik det er foreslått i planen. Dette vil skape trafikkfarlige situasjoner, ikke minst med tanke på at denne adkomsten nå skal benyttes at flere boligenheter.

Jeg er av den oppfatning at saksfremlegget som grunnlag for vedtak i kommunestyret ikke omfatter alle opplysninger som må legges til grunn når vedtaket skal fattes. Jeg er av den oppfatning at det er saksbehandlingsfeil når ikke alle opplysninger fremkommer og som har stor betydning når det gjelder vurdering av vegadkomst.

Dette begrunnes med følgende forhold:


- Tinglyst veirett for bnr. 261 over bnr. 108 gjelder en veibredde på 3 meter inkl. grøfter og ikke en bredde på 4 meter som er innregulert i planen.
- Den tinglyste erklæring fra 2017 gjelder **veirett langs eksisterende veg**, hvor denne veien også ligger på bnr. 99 og som ikke har gitt en slik erklæring. At veien da flyttes mot nord og med en bredde på 4 meter, slik at den kun ligger på bnr. 108, er ikke i samsvar verken med skyldelingsforretningen eller erklæringen fra 2017.
- Det er i tillegg argumentert med at SKV2 vil ligge tett opp til eksisterende bygning, mens dette ikke er nevnt for SKV1, selv om dette også er tilfelle for denne vegen.

Jeg mener at det er gjort flere saksbehandlingsfeil når det gjelder saksfremlegget til kommunestyret. Slik vegadkomsten nå er innregulert vil dette skape trafikkfarlige situasjoner og en uholdbar situasjon for min eiendom som vil bety et betydelig verditap for min bolig. Tiltakshaver har også eiendom langs SKV2 og det vil være mer naturlig at SKV2 blir adkomst til hans boligområde BSK1. Dessuten er det for dette alternativet mulig å flytte vegen noe nordover for å komme unna boligen som ligger tett opp til vegen.

For at de besluttende myndigheter skal kunne danne seg et bilde av situasjonen ber jeg om at det i forbindelse med klagebehandling foretas befarings i området.

Jeg håper på en positiv behandling av klagen, slik at jeg fortsatt kan bo i min bolig uten å være bekymret for trafiksikkerheten.

Med vennlig hilsen

  
Ansgar Antonsen

# Saksprotokoll

**Utvalg:** Kommunestyret

**Møtedato:** 25.03.2021

**Sak:** 43/21

**Arkivsak:** 19/877

## SAKSPROTOKOLL - SLUTTBEHANDLING REGULERINGSPLAN - ØVRE MIDTSIAN GNR.21 BNR.245 M.FL PLANID 5014201903

### Vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommunestyre å egengodkjenne detaljreguleringsplanen for Øvre Midtsian (planid: 5014201903), som vist på plankart, datert 16.02.2021, planbeskrivelse datert 03.02.2021 og planbestemmelser datert 10.02.2021.

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

Enstemmig

Behandling:



Frøya kommune v/Espen Skagen

<i>Deres ref.</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Sted, dato</i>
	19/877	L13	Sistranda, 19.11.2020

### **REGULERINGSPLAN FOR ØVRE MIDTSIAN GNR. 21 BNR. 245 M.FL PLANID 5014201903**

Det vises til brev av 07.10.2020 vedr adkomst fra kommunal vei til eiendommen gnr 21/245.

Forannevnte brev kan tolkes noe utydelig med tanke på valg av anbefalt adkomstløsning og det presiseres at adkomst fra SKV1 anses som den mest egnede med tanke på trafikksikkerhetsmessige vilkår og egnethet.

Vegen langs SKV2 ligger inntil en bygning (gnr 21/303) og anses lite egnet for flere brukere av denne adkomsten.

Vegmyndigheten er den som skal vurdere tillatelse til adkomst fra kommunal veg og det presiseres at selve adkomsten er en privatrettslig sak hvor partene må oppnå enighet om tiltaket.

Som tidligere nevnt skal Vegvesenets håndbok N100 legges til grunn ved utforming av avkjørsel mtp bredde, siktsoner osv.

Det må omsøkes søknad om utvidet bruk av avkjørsel fra kommunal veg når tiltak ønskes igangsatt.

Med hilsen  
Frøya kommune

Ann Magritt Glørstad  
Virksomhetsleder Bygg og Kommunalteknikk

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Kopi til:





ON arkitekter og ingeniører as

Orkdalsveien 82  
7300 ORKANGER

<i>Deres ref.</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Sted, dato</i>
	19/877	L13	Sistranda, 14.10.2020

### **SVAR - VURDERINGER - DETALJREGULERINGSPLAN ØVRE MIDTSIAN**

Viser til henvendelse vedr. godkjenning av adkomst. Det bes om aksept fra planansvarlig for bruk av adkomst SKV1 til boligområde BSK1 i planforslaget for Detaljreguleringsplan Øvre Midtsian PlanID: 5014201903.

Kommunal vegmyndighet har vært i kontakt med planavdelingen. Planavdelingen har ingen innvendinger til bruk av avkjørsel som skissert, forutsatt at trafikksikkerheten for eksisterende boliger blir ivaretatt gjennom planarbeidet. Da boligene også blir liggende nær det som sannsynlig vil bli brukt som anleggsvei, ber vi om at dette hensynstas under byggeperioden.

Når det gjelder skyggekast/plassering/mønehøyde, bes det om at kommunen vurderer dette på nytt. Kommunen mener fortsatt at det bør sees på alternative plasseringer, slik at dette kan sammenlignes med alternativene.

Ta kontakt dersom det er spørsmål.

Med hilsen  
Frøya kommune

Espen Skagen  
Fagleder planavdelingen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

**Fra:** Christian Bonvik [Christian@on-as.no]

**Til:** Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]

**Kopi:** Espen Skagen [Espen.Skagen@froya.kommune.no]

**Sendt:** 14.10.2020 11:34:08

**Emne:** Mulig Spam: Vurderinger - Detaljreguleringsplan Øvre Midtsian PlanID: 5014201903 deres ref., 19/877

**Vedlegg:** image003.jpg; image002.jpg

Hei!

Viser til kommunens vurdering av innkomne merknader i forbindelse med detaljreguleringsplan – Øvre Midtsian.

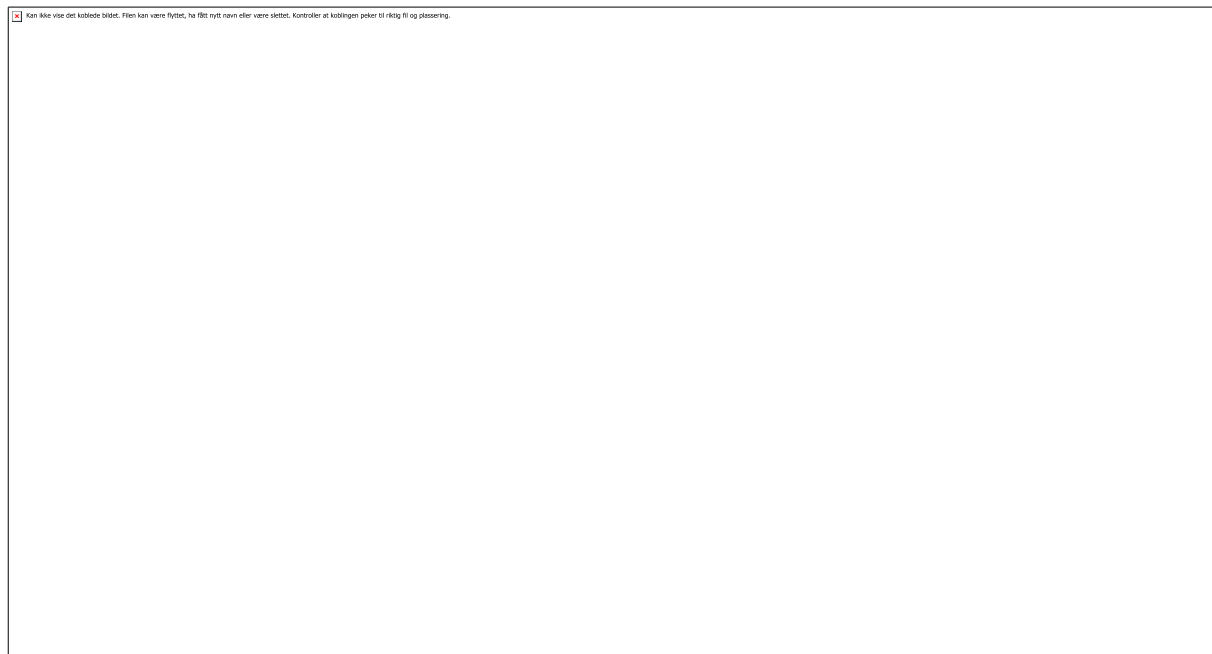
Før vi går videre med eventuelt endring av reguleringsplan ber vi om en tilbakemelding på følgende forhold:

**Adkomst til området BKS1.**

Vegmyndigheten i Frøya kommune anbefales det at det etableres bare en adkomstvei til tomtearealet og hvor SKV2 anses som den mest relevante.

Oppdragiver for planarbeidet har vært i dialog med vegmyndigheten og fått bekreftet at SKV1 kan aksepteres som adkomst til BKS1 og at SKV2 da ikke vil bli benyttet som adkomst.

Ut fra dette foreslår vi at SKV2 tas ut av planforslaget som vist under. Ber om en bekreftelse fra planansvarlig på at denne løsningen/planendringen aksepteres.



**Skyggekast/plassering/mønehøyde**

Kommunen kommenterer her at det må utredes alternativ plassering på tomten, evt. vurdere lavere mønehøyde eller flatt tak med bakgrunn i innspill fra naboene gnr 21 bnr 47, 99 og 108.

Vi ber om at kommunen vurderer dette på nytt. Eventuelle påvirkninger med skyggekast mot disse eiendommene anses for å gi begrenset negativ virkning og er innenfor det en må akseptere ved fortetting i et av kommunens mest sentrale boligområder.

Skal en oppnå høy arealutnyttelse slik sentrale myndigheter krever, må en kunne akseptere at det oppføres bebyggelse i to etasjer med saltak i et område som dette.

Slik planforslaget er utarbeidet, vil kravet i plan- og bygningsloven (PBL) § 29-4 andre ledd, om at byggverk må ha en avstand fra nabogrense på minst byggverkets halve høyde og ikke mindre enn 4 meter, være gjeldende.

Skal det stilles strengere krav enn dette, bør det foreligge viktige forhold som skal hensyntas.

Vi kan ikke se at eiendommen gnr 21 bnr 47 blir berørt av skyggekast i det hele tatt. Når det gjelder gnr 21 bnr 99 og 108 så vil skyggekast i all hovedsak berøre areal på tomtene som er opparbeidet som vei og parkeringsareal.

Begge de sistnevnte tomtene er store og har betydelig med uteoppholdsareal som ikke blir berørt med skyggekast fra ny bebyggelse. Vi kan derfor ikke se at planen vil få konsekvenser som medfører behov for strengere krav til plassering, enn PBL § 29-4.

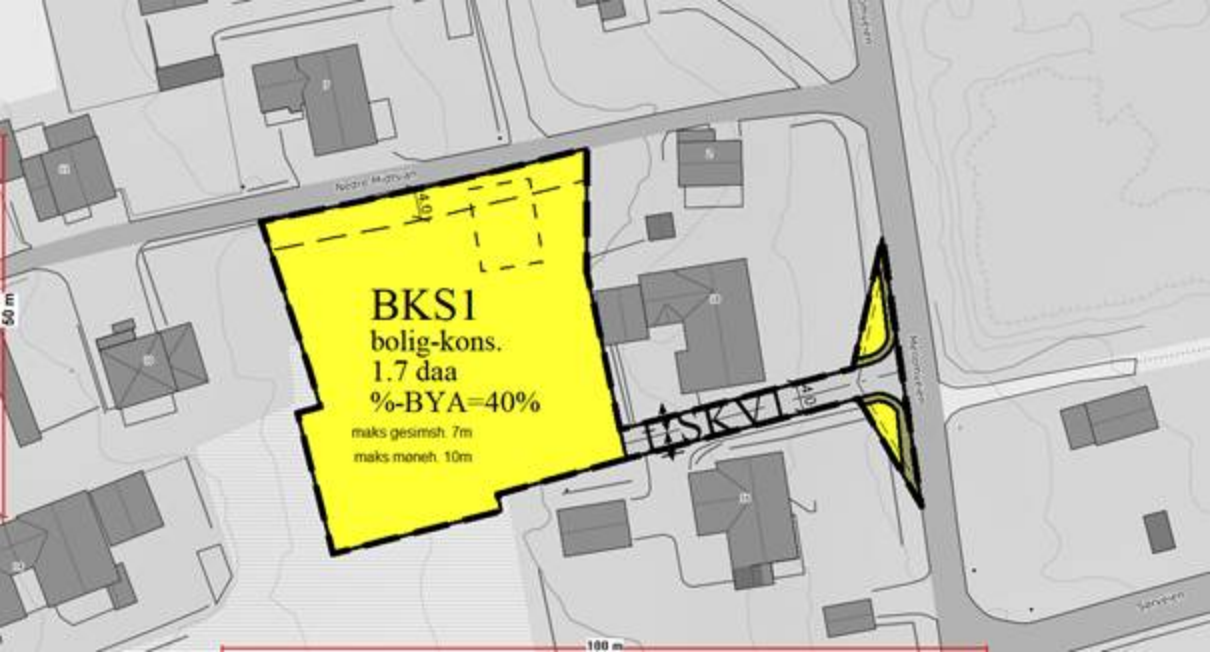
Vi minner om at det ved utbygging av området BKS1 også må etableres gode uteoppholdsarealer. Lengre byggegrense fra naboeiendommer mot sør og øst, enn kravene i PBL § 29-4, vil påvirke dette.

Med vennlig hilsen

Christian Bonvik  
Arealplanlegger



Orkdalsveien 82 - 7300 Orkanger  
Mob. 960 03 358 -Tlf. 72 48 40 20  
[christian@on-as.no](mailto:christian@on-as.no)- [post@on-as.no](mailto:post@on-as.no)  
[www.on-as.no](http://www.on-as.no)



Nordre Myrveien

**BKS1**  
bolig-kons.  
1.7 daa  
%-BYA=40%

maks gesimsh. 7m  
maks moneh. 10m

**SKEIVVEIEN**

50 m

100 m

Sveinveien



Frøya kommune  
Espen Skagen

<i>Deres ref.</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Sted, dato</i>
	19/877	L13	Sistranda, 07.10.2020

### **REGULERINGSPLAN FOR ØVRE MIDTSIAN GNR. 21 BNR. 245 M.FL PLANID 5014201903**

Det vises til drøftinger og befaring vedr nedennevnte planforslag.

Vegmyndigheten ber om at det legges til rette for framtidig fortausløsning ved BKS2 med minimum 1,5 m fra byggegrense.

For område BKS1 er det illustrert to adkomstveier med benevnelse hhv SKV1 og SKV2. Ved befaring i området anbefales det at det etableres bare en adkomstvei til tomtearealet og hvor BKV2 anses som den mest relevante med tanke på at vegen ender opp i gårds plass ved BKV1.

Det har imidlertid kommet inn opplysninger fra tiltakshaver (gnr 21/261) om at det er tinglyst vegrett fra gnr 21/108. og at grunneier langs vegen BKV2 nekter tiltakshaver adkomstrett.

Det opplyses videre fra Midtsian at det synes vanskelig å oppnå rett til adkomst fra eier på vegen Nedre Midtsian.

Med bakgrunn av forannevnte aksepteres det derfor at adkomst omsøkes og for øvrig vil Statens Håndbok N 100 være førende for utforming av veg, siktsoner, osv.

Det må videre fremmes egen søknad om «Søknad om utvidet bruk av kommunal veg» til vegmyndigheten i kommunen.

Erklæring fra berørt grunneier vedlegges søknad.

Med hilsen  
Frøya kommune

Ann Magritt Glørstad  
Virksomhetsleder Bygg og Kommunalteknikk

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

**Fra:** Ann-Magritt Glørstad  
**Sendt:** fredag 21. august 2020 17:46  
**Til:** Espen Skagen <Espen.Skagen@froya.kommune.no>  
**Emne:** SV: Reguleringsplanen for Øvre Midtsian

Hei

Det vises til drøftinger og befarung vedr nedennevnte planforslag.

Vegmyndigheten ber om at det legges til rette for framtidig fortausløsning ved BKS2 med minimum 1,5 m fra byggegrense.

For område BKS1 er det illustrert to adkomstveier med benevnelse hhv SKV1 og SKV2.

Ved befarung i området anbefales det at det etableres bare en adkomstvei til tomtearealet og hvor BKV2 anses som den mest relevante.

Det bemerkes at søppeldunker som er plassert langs den kommunale vegen plasseres innenfor privat tomtegrunn eller plasseres slik at de ikke hindrer siktlinjer.

Veg må opparbeides og utformes ihht til Statens Vegvesent håndbok N 100.

Det må videre fremmes egen søknad om «Søknad om utvidet bruk av kommunal veg» til vegmyndigheten i kommunen.

Inger-Marie Midtsian

Nedre Midtsian 15

7260 Sistranda

Frøya kommune

Sistranda, 15.07.2020

Pb 152

7261 Sistranda

**Merknader til «Høring og offentlig ettersyn-reguleringsplan for Øvre Midtsian  
Gnr. 21 bnr. 245 m.fl PlanID 5014201903**

Viser til Planbeskrivelse datert 19.12.2019.

Jeg har følgende merknader til dette:

Veien Nedre Midtsian er en privat vei. Eksisterende eldre bebyggelse har benyttet veien som adkomstvei gjennom årene, og har via dette fått veirett. Nyere bebyggelse som planlegges har ikke automatisk veirett til Nedre Midtsian, dette må da evt. forhandles frem av eier av adkomstveien Nedre Midtsian. Det er utenom enhver tvil at Nedre Midtsian ikke er adkomstvei til bebyggelse på Gnr. 21 bnr. 261, da adkomstvei til denne tomten er skissert som SKV2. Det vil ikke under noen omstendigheter tillates adkomst fra Nedre Midtsian til bebyggelse på Gnr. 21 bnr. 261.

Det skrives også at fra område BKS2 går det en snarvei fra Øverveien til Nedre Midtsian, og at denne er egnet for både gående og syklende. Bebyggelse som planlegges på BSK2 vil fjerne denne snarveien, da boliger legges over snarveien. Snarveien vil dermed ikke eksistere lenger. Nedre Midtsian vil ikke tillates benyttet av gående og syklende fra BSK2. Jeg vil igjen presisere at Nedre Midtsian er en privat vei!

Med hilsen

Inger-Marie Midtsian



**Fra:** Arnulf Rabben [arnulf.rabben@gmail.com]

**Til:** Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]; christian@on-as.no [christian@on-as.no]

**Kopi:** astrid.rabben@gmail.com [astrid.rabben@gmail.com]; Arnulf Rabben [arnulf.rabben@gmail.com]; hans rabben [hans.o.rabben@gmail.com]

**Sendt:** 12.07.2020 14:40:10

**Emne:** Høring - 5014201903 - Høring og offentlig ettersyn av detaljreguleringsplanen for Øvre Midsian gnr. 21, bnr. 245 m.fl (planid: 5014201903)

**Vedlegg:** høring 5014201903 hans rabben mfl.pdf

Merknader til høring er vedlagt.



Frøya Kommune  
teknisk etat  
7261 Sistranda

christian@on-as.no

---

Hans Rabben - gnr 21 bnr 99  
Mellomveien 16  
7260 Sistranda

Astrid Rabben - gnr 21 bnr 47  
Jørgen B Lysholms vei 63c  
7041 Trondheim

Arnulf Rabben - gnr 21 bnr 47  
Kirkeveien 179  
0455 Oslo

#### **Høring og offentlig ettersyn - Reguleringsplan for øvre Midtsian gnr 21 bnr 245 mfl - planid 5014201903**

Vi viser til brev av 29.05.2020 fra Frøya kommune om ovennevnte.

Hans Rabben gnr 21 bnr 99, Astrid Rabben gnr 21 bnr 47 og Arnulf Rabben gnr 21 bnr 47 har følgende merknader:

#### **Adkomstvei til BSK 1 (i brevet kalt BSK 2):**

Kommunedirektøren ber om at antall adkomstveier til BSK 1 (gnr 21 bnr 261 + gnr 21 bnr 35) reduseres fra to til en, og at adkomst anlegges til til Nedre Midtsian vei og bruk av nedkjørsel til Mellomveien via Nedre Midtsian vei.

- Vi støtter Kommunedirektørens anmodning, og ber samtidig om at forslaget om adkomst via passasje mellom gnr 21 bnr 108 og gnr 21 bnr 99 skrinlegges, da denne er for smal til å anlegg adekvat vei og forsvarlig avkjøring til Mellomveien.
- Høringen forveksler BSK 1 og BSK 2. Vi antar dette er feilskrift som korrigeres i videre saksgang.

#### **Planbeskrivelse, illustrasjonsplan og visuelle konsekvenser av utbygging av BSK 1 (i brevet kalt BSK 2):**

Det foreslås 8 boenheter over maksimalt to etasjer i tråd med ønske om utbygging av mer konsentrert karakter i sentrumsnært område. Det påpekes at man har ”*forsøkt å trekke de største bygningene så lang unna eksisterende bebyggelse som mulig*”:

- Kartillustrasjoner og sol/skygge-analyse viser at det motsatte er tilfelle: Bygningsmassen er lagt så nær eksisterende bebyggelse som mulig, med uakseptabel nærhet og sol/skygge-virkninger for eksisterende bebyggelse.

- Dette gir en uhensiktsmessig og unødvendig fortetting av området. Adkomst kun via Nedre Midstian vei gir muligheter til mer hensiktsmessig plassering av bygningsmassen, fortrinnsvis plassering i vestre del av BSK 1..
- Med god adkomst fra Nedre Midstian vei er dette en naturlig plassering av bygningsmassen. En vil i tillegg vil oppnå angitt formål som er å *trekke bygningene så langt unna eksisterende bebyggelse som mulig*. En plassering av bygningsmassen i søndre del av tomten bør under enhver omstendighet unngås, da dette vil gi enda ytterligere problemer knyttet til stilbrudd, fortetning, gjenboere og sol/skygge sammenlignet med foreliggende forslag.
- Bygningsmassen er tenkt utformet med saltak. Vi foreslår flatt tak for redusere høyde og volum, samt minimere skyggevirksomheter. Dette er et minimalt stilbrudd som oppveies av fordelene med mindre ruvende bygningsmasse.
- Bygningsmasse med 8 boenheter er et for ruvende bygg i forhold til eksisterende bygningsmasse. Intensjon om fortetting av området bør vurdere oppnådd ved oppdeling i mindre bygg.

**Fra:** Ann-Kristin Antonsen [ann-an@online.no]  
**Til:** Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]  
**Kopi:** christian@on-as.no [christian@on-as.no]  
**Sendt:** 09.07.2020 17:50:03  
**Emne:** Høring  
**Vedlegg:**

Frøya kommune  
teknisk etat  
7261 Sistranda

christian@on-as.no

Ansgar Antonsen-gnr.21 bnr.108

Høring og offentlig ettersyn-Reguleringsplan for øvre Midtsian  
gnr.21 bnr.245

Viser til brev av 29.05.2020, og Ansgar Antonsen gnr.21 bnr.108 har disse merknadene.

**Adkomstvei til BSK1:**

Støtter kommunedirektørens vurderinger med tanke på trafikksikkerhet. For område BSK 1 bør det bare være en avkjørsel, nemlig fra nedre Midtsian vei. Et annet argument for meg personlig, er at hvis veien blir lagt mellom gnr.21 bnr.108 og gnr.21 bnr.99, vil den beskjære min gårds plass med de trafikkfarene dette medfører. Veien blir smal og blir da liggende 3m fra min søndre husvegg.

**Visuelle konsekvenser av utbygging av BSK1:**

Bygningsmassen er lagt så nær gnr.21, bnr.108 at den vil skape skyggeeffekter som jeg ikke kan godta. Sol og skygge diagram viser at jeg vil miste sollyset tidlig på ettermiddagen også i den lyse årstid. Dette vil gå utover trivsel og psykisk helse, samt forringe verdien av eiendommen.

Bygningsmassen for BSK1 bør legges i vestre del av området, og en bør vurdere om det av hensyn til de omkringliggende eiendommene bør bygges med flatt tak.

Med hilsen

Ansgar Antonsen, gnr.21, gnr.108

**Fra:** Rune Midtsian [rune@skagan.no]

**Til:** Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]

**Kopi:** Christian Bonvik [christian@on-as.no]

**Sendt:** 15.06.2020 07:44:42

**Emne:** Merknader til planid 5014201903 «Øvre Midtsian 21/245 m.fl.»

**Vedlegg:** cidF05D43CB-97AF-453C-86D0-124196577CEF.jpg; cid945E5157-D0A3-435B-9A4B-C718FDA20C77.jpg; cid3348ECAC-E568-46BD-A5B6-6652CDB6C2C9.jpg; cid399B6435-62DB-43E7-94FD-77BEBF9CEB0B.jpg

Til Frøya kommune

Merknader til

«Høring og offentlig ettersyn- reguleringsplan for Øvre Midtsian 21/245 m.fl. PLANID 5014201903»

Viser til ovennevnte sak.

Vi, Skagan Utvikling AS , er søker til denne reguleringsplanen.

For vår regulering for eiendommene 21/35 + 261 har vi lagt opp til 2 adkomster til prosjektet:

- 1) fra Mellomveien over eiendommen 21/108  
og
- 2) fra Mellomveien og via Nedre Midtsian.

Når det gjelder adkomst så «ber» Kommunedirektøren om at vi benytter oss av EN adkomst for å minske risiko for sammenstøt mellom harde og myke trafikanter i Mellomveien, og det foreslås at Nedre Midtsian benyttes.

Vi er sterkt uenig at det kun skal være kun en adkomst til prosjektet . Bakgrunnen for at vi har foreslått to adkomsten er bl.a.

- 1) at det vil fordele belastningen av trafikk i nabolaget
- 2) at vi retter oss til et eldre segment som bør ha mulighet til gunstig og slak gangadkomst til / fra servicefunksjoner i Sistranda sentrum.
- 3) tilfredsstillende arrondering av utomhusarealer, parkering, mv

Om Frøya kommune fortsatt fastholder at det kun skal være EN adkomst så er vi nødt til å omprosjekttere noe for at denne ENE adkomsten blir fra Mellomveien og over eiendommen 21/108 (tinglyst rett fra 2017) og til våre eiendommer.

Begrunnelsen for dette er bl.a.

- 1) Nedre Midtsian er smal og bratt, og kan være trafikkfarlig både sommer og vinter. Hvis all trafikk skal gå via Nedre Midtsian vil risikoen for sammenstøt være betydelig større enn ved to adkomsten. Vedlagte bilder viser denne adkomsten fra a) øst og b) vest.

2) har ingen tinglyst rett til adkomst via Nedre Midtsian

3) Frøya kommune har godkjent et nærings-/boligprosjekt mot øst hvor det nå er en formidabel byggegrop med begrenset sikring. Langs denne byggegropen skal det nå (?) anlegges et fortau, og om vinteren vil det kunne oppstå sammenstøt mellom harde og myke trafikanter på dette fortauet

3) adkomst fra Mellomveien og via 21/108 er slak , oversiktlig og denne kan lages bred, se vedlagte foto. Adkomsretten over denne eiendommen ble avtalt med grunneier og tinglyst i forbindelse med vårt kjøp av tomtene i 2017.

4) Begge nevnte avkjørsler vil uansett være i bruk uavhengig av vårt prosjekt. Trafikksikkerheten langs Mellomveien er et overordnet forhold som må sees på som en egen sak gjennom en egen reguleringsplan / sentrumsplan utarbeidet av Frøya kommune.

Nedre Midtsian

Fra Øst:



Nedre Midtsian

Fra Vest:



Mellomveien over 21/108 (rødt hus)

Fra Øst:



Mellomveien over 21/108

Fra Vest:



Konklusjon:

PRIMÆRT ber vi om at vårt opprinnelige forslag til to adkomster opprettholdes som vi har foreslått i vårt reguleringsforslag.

SUBSIDIÆRT ønsker vi at adkomst blir fra Mellomveien og over 21/108 (tinglyst rett 2017) blir foretrukket om det kun skal være en adkomst til prosjektet

Med hilsen,

Skagan Utvikling AS

Rune Midtsian

Mob: 99560100

Epost: [rune@skagan.no](mailto:rune@skagan.no)













<i>Deres ref.</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Arkivsaksnr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Sted, dato</i>
	ESSK/5445	19/877	L13	Sistranda, 29.05.2020

## **HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN - REGULERINGSPLAN FOR ØVRE MIDTSIAN GNR. 21 BNR. 245 M.FL PLANID 5014201903**

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester vedtok i møte 27.05.2020 sak 50/20, å sende detaljreguleringsplanen Øvre Midtsian gnr. 21, bnr. 245 m.fl (planid: 5014201903) ut på offentlig høring og ettersyn i 6 uker. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10

Hovedhensynet bak reguleringen er å tilrettelegge for foretting og boligbygging med tilhørende infrastruktur i området Midtsian ved Sistranda på Frøya.

Planens dokumenter kan sees på kommunens hjemmeside <https://www.froya.kommune.no/tjenester/politikk/kunngjoringer/> og kan også sees ved henvendelse i Frøya kommunes servicekontor.

**Evt. merknader sendes innen 15.07.20 til:**

Postmottak@froya.kommune.no eller Frøya kommune, Pb. 152, 761 Sistranda.

**Med kopi til:**

christian@on-as.no eller On Arkitekter og Ingeniører AS -Orkdalsveien 82, 7300 Orkanger

Med hilsen  
Frøya kommune

Espen Skagen  
Fagleder planavdelingen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

# FRØYA KOMMUNE

Samlet saksframstilling		
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: L13	Arkivsaksnr: 19/877 Gradering:

Behandling:		
50/20	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester	27.05.2020

## SAMLET SAKSFREMSTILLING - REGULERINGSPLAN FOR ØVRE MIDTSIAN GNR. 21 BNR. 245 M.FL PLANID 5014201903

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester den 27.05.2020 sak 50/20

### Behandling:

#### Vedtak:

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

Enstemmig.

### Innstilling:

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

### Utredning:

#### Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 19.12.2019
2. Planbestemmelser, datert 19.12.2019
3. Plankart, målestokk 1:1000, datert 23.03.2020
4. Vedlegg: Sol/skyggediagram
5. Vedlegg: A10-1 Situasjonsplan
6. Vedlegg: A10-2 Situasjonsplan
7. Vedlegg: Illustrasjoner
8. Vedlegg: Høringsuttaleleser – samlet
9. ROS-Analyse

### Saksopplysninger:

#### Planforslaget

Planforslaget er utarbeidet av On Arkitekter og Ingeniører AS på vegne av Skagan Utvikling AS. Planforslaget ble mottatt 23.12.2019 og en ny versjon av plankartet ble mottatt 23.03.2020.

### Hensikt med regulering

Hensikten mer regulering er å tilrettelegge for boligutbygging med tilhørende infrastruktur i området Midtsian på Sistranda.

### Eiendomsforhold

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver
21/245	Skagan AS
21/35	
21/261	
21/35	Ervik Turid, Gjelseth Marit, Hammer Tove
21/108	Ansgar Antonsen
21/28	Inger Marie Midtsian
21/149	Frøya Kommune

### Beliggenhet, eksisterende forhold

Området består boligbebyggelse med nærhet til offentlig servicekontor, handelssted, skole og barnehage. Det er i tillegg kort vei til tur- og rekreasjonsområder og til fritidsaktiviteter.

### Forhold til overordnede planer

Området er i kommunedelplanen for Sistranda (1620201508) avsatt til boligbebyggelse, og planforslaget er i tråd med overordnet plangrunnlag.

### Gjeldende reguleringsplan(er)

Det foreligger ingen vedtatt reguleringsplan innenfor planområdet. Planen vil grense til reguleringsplanene Midtsian (planid: 1620201602) vedtatt 22.03.2018 og Sistranda, sentrum sør (planid: 1620200705) vedtatt 25.09.2007.

### Planprosessen

Oppstartsmøte mellom kommunen og forslagstiller/utbygger ble avholdt 03.05.2019. Planen ble varslet oppstart den 07.06.2019 i lokalavisen Hitra-Frøya, og samtidig lagt ut på kommunens hjemmesider. Naboer og sektormyndigheter ble tilskrevet med brev og e-post den 04.06.2019 med høringsfrist satt til den 05.07.2019.

Innkommne merknader i tabellen under, med kommentar fra forslagstillers/utbygger:

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Forslagstillers kommentar
NVE	14.06.19	NVE viser til at «NVE Atlas» viser at planområdet delvis er beliggende på havavsetninger og at geoteknikk skal avklares gjennom det videre arbeidet.	Fulgt opp, vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen.
Trøndelag fylkeskommune	28.06.19	Vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner. Det vises til den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.	Ivaretatt gjennom bestemmelser
Fylkesmannen i Trøndelag	27.06.19	Viser til at dette er sentrumsnære arealer, og legger til grunn at arealene	Planforslaget legger opp til høy utnytting. Andre

		<p>gis en høg utnytting. For å sikre dette må reguleringsbestemmelsene også fastsette et minimum utnytting som sikrer høg utnytting, gjerne i form av minimum antall boenheter innenfor området eller pr. dekar.</p> <p>Påpeker videre at ivaretagelse av klima, støyhensyn, naturmangfold, landskap og friluftsinnteresser skal være sentrale tema. Viser videre til kravene til fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge.</p> <p>Det bør stilles krav om at det er utarbeidet en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.</p> <p>ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan.</p>	<p>forhold som påpekes er vurdert og beskrevet gjennom planbeskrivelsen, og aktuelle forhold er hensyntatt gjennom bestemmelsene.</p> <p>Det er utarbeidet en ROSanalyse som er fulgt opp gjennom det videre planarbeidet.</p>
HAMOS forvaltning IKS	19.06.19	Viser til at adkomst for renovasjonsbil må ivaretas. Vegbredde på 3,5 meter og snuplass for stor bil eller gjennomkjøringsmulighet. anbefaler at man anlegger felles hentepunkt der det er tettbebygd og at det kan brukes bunntømte løsninger både over jord og nedgravd.	Vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen.
Statens Vegvesen	12.06.19	Statens vegvesen har ingen merknader	
Ansgar Antonsen nabo gnr 21 bnr 108	03.07.19	Viser til at adkomst vil ligge knapt 3 meter fra hans husvegg og beskjære gårdsplassen. Mener videre at det er ødeleggende for bomiljøet med bl.a. støy og trafiksikkerhet. Ber om at adkomst for gnr 2 bnr 248 blir lagt til Nedre Midtsian vei.	Gnr 21 bnr 261 fikk i 2017 tinglyst veirett over gnr 21 bnr 108. Det legges opp til en plan der trafikken kan deles mellom Nedre Midtsian og Mellomveien.
Asgeir Hustad, nabo 21 bnr 284	30.06.19	Mener blant annet at det er for mangelfull informasjon til å kunne gi en spesifikk og utfyllende tilbakemelding og må nødvendigvis bli av generell karakter. Viser til at en fortetting vil gi økt trafikkmengde og at en må hensynta beboerne i Øvergården Bofelleskap. Mener at adkomst fra Mellomveien ikke er juridisk gjennomførbart. Mener at naturlig adkomst vil være direkte fra Nedre Midtsian vei.	Da dette var et varsel om oppstart av reguleringsplan, har det ikke vært mulig å gi mer detaljert opplysninger. Planforslag forholder seg til kommunedelplanen og mange av innspillene er derfor ikke relevante for denne planprosessen. Forholdene rundt trafiksikkerhet og adkomstveier er vurdert gjennom planbeskrivelsen og er i nødvendig grad fulgt opp i bestemmelser og plankart. Se også

			kommentarer over.
Britt Marie Hustad, nabo gnr 21 bnr 283	05.07.19	Skriver at håndtering av trafikk og tilkomst til planlagte planområde og delområder må beskrives. Ber om at dagens veiføringer i området opprettholdes og at dagens veier ikke er bygget for økt trafikk. Ønsker ikke at delområdet mot vest får tilkomst via Øvre Midtsian. Mener det er mer naturlig med adkomst fra Øverveien. Når det gjelder delområde mot øst, så er det naturlig at dette område får adkomst til/fra Nedre Midtsian. Dette vil gi kort avstand til butikksenter og rv. 714 og ryddige forhold for bil og gående.	Planområdet ligger sentralt til på Sistranda. Det er derfor krav om høy grad av utnytting. Høy utnytting vil medføre endringer av etablerte bomiljø bl.a. med tanke på trafikk. Aktuelle veier i området er regulert inn med større bredde samt bedre utforming av kryssløsninger. Se for øvrig kommentarer over.
Gunnar Øien, nabo gnr 21/248	14.06.19	Ønsker å få regulert inn en veitrase fra tomt gnr 21 bnr 245 til eiendommen gnr 21 bnr 248.	Ikke fulgt opp da dette vil medføre en betydelig utvidelse av planområdet.
Hans Rabben, nabo gnr 21 bnr 99	02.07.19	Mener at adkomst fra Mellomveien på eiendommen gnr 21 bnr 99 må inntegnes i sin helhet på gnr 21 bnr 108. Mener eier av gnr 21 bnr 303 bør involveres i prosessen for å søke en bedre adkomstløsning til delområdet mot øst.	Vi kan ikke se at det er behov for å ta inn eiendommen gnr 21 bnr 303 for å gi en bedre adkomst. Planen legger opp til at adkomst fra Mellomveien legges i sin helhet på gnr 21 bnr 108.

**Vurdering:****Byggeplanene**

Planområdet ligger like ved kommunesenteret Sistranda på Frøya, med gangavstand til skole, butikker og tjenester samt turterreng og sjørelaterte aktiviteter. Planområdet er hovedsakelig ubebygget, og består av to ulike delområder. Nærområdet består av tett boligbebyggelse, med både eneboliger, leiligheter og rekkehus.

Formålet med planen er å legge til rette for boligbygging i form av fortetting i eksisterende boligområde. Da området ligger svært sentralt, forutsetter dette høy utnyttelsesgrad.

Hele planområdet ligger inne som boligformål i kommuneplanens arealdel, og det anses derfor som et ønske fra Frøya kommune, at det etableres ny boligbebyggelse her.

Planområdet omfatter 3,6 daa. Tabellen under viser arealformål og omfang:

Arealformål	Arealregnskap
<b>Bebyggelse og anlegg</b>	
Konsentrert boligbebyggelse (BSK1) (BSK2)	2,8 daa
Boligbebyggelse	0,1 daa
<b>Samferdsel og teknisk infrastruktur</b>	
Kjøreveg felles (f_SFK)	0,5 daa
Veg	0,1 daa
Annen veggrunn/grøntareal	0,1 daa
<b>TOTALT</b>	<b>3,6 daa</b>

***Virkningsplan*****Grunnforhold og vegetasjon**

Det fremgår av planbeskrivelsen at berggrunnen i området består av granitt. Videre står det at løsmassene i hovedsak består av et sammenhengende dekke av marine strandavsetninger bestående av sand, stein og grus. Det er også innslag av tynt humusdekke. Berggrunn og løsmasser indikerer i utgangspunktet at området er stabilt og ellers godt egnet for bygging av boliger. Da området er påvirket av marine strandavsetninger, bør en derimot gjøre ekstra vurderinger opp mot stabilitet. All eksisterende bebyggelse i dette område ligger på denne type grunn. Det er ikke kjent at det er påvist ustabil grunn ved bygging i dette området og det er ikke kjent at området er plaget med setnings-skader eller lignende. Ut fra overnevnte vurderes det som at grunnforholdene med stor sannsynlighet er egnet for boligbygging, og at kunnskapsgrunnlaget er godt nok for godkjenning av reguleringsplan.

Det er innenfor planens avgrensning områder registret med høy aktsomhet for radon. Forslagstiller skriver at forhold rundt radon bli ivaretatt gjennom kravene til TEK17 i byggesaken. Kommunaldirektøren mener dette er tilstrekkelig.

**Biologisk mangfold og naturmiljø:**

Ifølge Miljødirektoratets naturbasekart og Artsdatabankens registre er det ikke registrert noen viktige naturtyper eller sårbare arter av forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Område BKS2 består i hovedsak av en hogstflate hvor det tidligere har vokst tett barskog. Område BKS1 preges av menneskelig aktivitet, og fremstår som hage og skrotemark med noen våtere partier. Under befaring den 16 mai 2019, ble det ikke observert arter eller naturtyper av forvaltningsinteresse.

Forslagstiller anfører at sannsynligheten for å finne arter eller naturtyper av forvaltningsinteresse vurderes ut fra overnevnte som liten og kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok sett opp mot planens omfang, og kommunedirektøren stiller seg bak denne vurderingen.

**Friluftsliv folkehelse og grønnstruktur:**

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ikke kommer i konflikt med allmenne friluftsinnteresser. Boligområdene i planforslaget ligger sentralt plassert med tanke på tur- og rekreasjonsområder, da det er kort vei til både strandsonen og steinalderstien med flere turmuligheter.

**Kulturminner:**

Det er ikke registrert kulturminner av eldre dato innenfor planområdet. Trøndelag fylkeskommune, vurderer at det ikke er behov for utgravninger eller andre undersøkelser i planområdet.

**Støy og støv:**

Når det gjelder aktuelle støykilder innenfor planområdet så er det i all hovedsak veitrafikk som utgjør potensiell støykilde. Trafikkmengde og fartsgrense er avgjørende for hvor stor støybelastningen er. Område BKS1 vurderer ikke til å være støyutsatt for veitrafikk. Dette området ligger godt skjermet mot Mellomveien. Veien Nedre Midtsian er en blindvei og er adkomst til et begrenset antall boliger. Når det gjelder området BKS2 så ligger dette området i direkte tilknytning til Øverveien. Øverveien er en blindvei som i hovedsak benyttes som internvei og har lav fartsgrense. Det er ikke sannsynlig at bebyggelse og uteoppholdsareal her vil overstige kravene i retningslinjene for støy (T-1442/2016). I planbestemmelsene er det allikevel inntatt bestemmelser om at støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

**Teknisk infrastruktur:**

Vann og avløp: Det vurderes at det er tilstrekkelig kapasitet for vann i dette området. Når det gjelder kapasiteten på avløp er dette noe som det må gjøres nærmere undersøkelser og vurderinger på før man godkjenner planen, da kapasiteten på kommunens avløpsnett i området er sprengt. Kommunedirektøren



ber om at forslagstiller tar kontakt med kommunens VA-avdeling for å finne en løsning slik at det er akseptabel kapasitet når utbyggingen starter.

Adkomstvei: Det er i planforslaget tre adkomster til planområdet. To for området BSK2 og en BSK1. For området BSK2 der adkomsten knytter seg til Mellomveien ber kommunedirektøren om at forslagstiller benytter seg av en adkomst for å minske risikoen for sammenstøt mellom myke og harde trafikanter på Mellomveien. Dette begrunnes med at man ser det som uheldig at det vil bli større belastning ved to avkjørsler der avstanden kun er 35 meter. Det foreslås at man benytter seg av avkjørselen til Nedre Midtsian og at denne utbedres for den økte trafikkbelastningen.

#### Barn og unges interesser:

Det er vurdert at barn og unges interesser ikke blir berørt i denne saken.

#### Kriminalitetsforebygging:

Planforslaget er utformet slik at man i størst mulig grad unngår dødsosoner. Forslagstiller har også satt fokus på åpne områder, gode siktlinjer og god belysning på ute- og gangsområdene.

#### Sosial infrastruktur:

Planområdet ligger sentralt til på Frøya, med kort avstand til de fleste servicefunksjoner som er lokalisert i sentrum på Sistranda. Her ligger blant annet grunnskole, barnehage og videregående skole. Her finnes også et kulturhus med kultursal, kinosal og opplevelsessenter. Her er også et godt utbygd tilbud innenfor idrett.

Befolkningsveksten på Frøya har vært stor de senere årene og Sistranda skole har ikke hatt stor nok kapasitet til å ta imot forventet elevtallsøkning. Frøya kommune har derimot tatt i bruk de gamle lokalene til Frøya videregående skole og skal benytte disse til grunnskole. På den måten økes kapasiteten.

Et vanlig estimat ved utbygging er å regne 2,6 beboere pr. enhet. Hvis en tar utgangspunkt i at det bygges 14 nye boenheter innenfor planområdet, kan dette tilføre ca 36 nye beboere. Da planområdet har en noe begrenset utstrekning, vurderes påvirkningen av demografiske forhold som begrenset. De fleste bygninger i nærområdet er eneboliger. Oppføring av ny bebyggelse med leiligheter vil derfor kunne bidra til en mer variert befolkningsstruktur i her.

#### Visuelle konselvenser:

Fortetting vil alltid medføre en viss endring av etablerte bomiljø. For å tilpasse seg tilgrensende bebyggelse legges det ikke opp til å bygge med mer enn to etasjer. I illustrasjonsplan har en forsøkt å trekke de største bygningene så langt unna eksisterende bebyggelse som mulig. Det er utarbeidet en egen sol/skygge-analyse som viser mulige nærvirkninger av planen.

Det vurderes at de største virkningene vil bli for naboene rundt BSK2, da det i dette området er mer eneboliger enn ved BSK1. Kommunedirektøren mener at man må forvente at det kommer utbygging av mer konsentrert karakter i disse områdene av sentrum, da dette er områder som man ønsker å fortette. Det er også forventet at man i fremtiden vil se mer av utbygging av en slik karakter i sentrum, der bebyggelsen er på to etasjer eller mer.

#### ***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).***

Loven skal ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det

artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype.

Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for offentlig saksbehandling.

Det er gjort et søk i aktuelle databaser for å finne eksisterende kunnskap og registreringer med tanke på naturmangfold. Ifølge Miljødirektoratets naturbasekart og Artsdatabankens registre er det ikke registrert noen viktige naturtyper eller sårbare arter av forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Område BKS2 består i hovedsak av en hogstflate hvor det tidligere har vokst tett barskog. Område BKS1 preges av menneskelig aktivitet, og fremstår som hage og skrotemark med noen våtere partier. Under befaringsden 16. mai 2019, ble det ikke observert arter eller naturtyper av forvaltningsinteresse.

Sannsynligheten for å finne arter eller naturtyper av forvaltningsinteresse vurderes ut fra overnevnte som liten og kunnskapsgrunlaget vurderes som godt nok sett opp mot planens omfang.

### **Samlet vurdering:**

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er godt gjennomarbeidet, og at det tar hensyn til kommunale og nasjonale retningslinjer. Ut fra tilbakemeldinger etter varsel om oppstart av planarbeid må man forvente at det vil komme merknader på byggenes høyde og omfang når planen legges ut til høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren understreker at planforslaget er i tråd med kommunedelplanen for Sistranda med tanke på utforming og byggehøyder, og følger opp kommunens intensjon om fortetting og høy utnyttelsesgrad i sentrum.

Videre er kommunedirektøren ikke overbevist om at adkomstløsningen i planforslaget er det beste, sett fra en trafiksikkerhetsmessig syn. Det er ikke å anbefale at man bruker begge avgjørelsene ned til Mellomveien som valgt løsning. Avstanden mellom kryssene vil bli på knappe 35 meter, og det vurderes at dette kan være med på å skape ett mer uoversiktlig trafikkbilde med større risiko for uhell. Kommunaldirektøren anmoder forslagstiller om at man vurderer å bruke en adkomst for BSK2, i stedet for to.

Det er videre vurdert at tiltaket ikke kommer i konflikt med andre hensyn.

Kommunedirektøren tilrår at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker.

# Saksprotokoll

<b>Utvalg:</b>	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester
<b>Møtedato:</b>	27.05.2020
<b>Sak:</b>	50/20 <span style="float: right;"><b>Arkivsak:</b> 19/877</span>

## SAKS PROTOKOLL - 1. GANGSBEHANDLING - REGULERINGSPLAN FOR ØVRE MIDTSIAN GNR. 21 BNR. 245 M.FL PLANID 5014201903

### Vedtak:

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

Enstemmig.

Behandling: