

FRØYA KOMMUNE

Samlet saksframstilling		
Saksbehandler: Tina Eltervåg	Arkivkode: PLAN 1620201707	Arkivsaksnr: 17/2522 Gradering:

Behandling:		
72/19	Hovedutvalg for forvaltning	16.05.2019
125/19	Hovedutvalg for forvaltning	15.08.2019
94/19	Kommunestyret	29.08.2019

SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERINGSPLAN - MAXTRIM TRENINGSSENTER

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 29.08.2019 sak 94/19

Behandling:

Kommunestyrets behandling i møte 29.08.19:

Følgende omforente forslag til tilleggspunkt i vedtak ble fremmet:

3. Endringa av punkt 4.1 i i planbestemmelsen: Bygget skal tilpasses omkringliggende bebyggelse, sandwichelementer må kledes i trevirke eller panel.

Enstemmig.

Vedtak:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Maxtrim (planid: 1620201707) som vist på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 15.04.2019
2. Deler av detaljreguleringsplan for Sistranda, sentrum sør (1620200705), vedtatt 25.09.07, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.
3. Endringa av punkt 4.1 i i planbestemmelsen: Bygget skal tilpasses omkringliggende bebyggelse, sandwichelementer må kledes i trevirke eller panel.

Enstemmig.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 15.08.2019 sak 125/19

Behandling:

Vedtak:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Maxtrim (planid: 1620201707) som vist på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 15.04.2019
2. Deler av detaljreguleringsplan for Sistranda, sentrum sør (1620200705), vedtatt 25.09.07, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Enstemmig.

Innstilling:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Maxtrim (planid: 1620201707) som vist på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 15.04.2019
2. Deler av detaljreguleringsplan for Sistranda, sentrum sør (1620200705), vedtatt 25.09.07, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Utredning:

Vedlegg:

1. Plankart (15.04.2019)
2. Planbestemmelser (15.04.2019)
3. Planbeskrivelse (15.04.2019)
4. Snitt A og B, datert (21.03.2019)
5. Fasade nord og vest, (21.03.2019)
6. Fasade sør og øst, (21.03.2019)
7. Illustrasjoner (21.03.2019)
8. Illustrasjoner (21.03.2019)
9. Foreløpig utomhusplan og skisse (14.02.2019)
10. Naturmangfoldundersøkelse
11. ROS-analyse (08.01.2018)
12. Innkomne merknader høring og offentlig ettersyn
13. Merknadsbehandling

Saksopplysninger:

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Maxtrim gnr. 21, bnr. 33 m.fl. er mottatt fra Kystplan AS. Planområdet er i dag regulert til forretning/kontor (F3) og bolig (B2) i reguleringsplan for Sistranda sentrum sør, planid 1620200705.

Hensikt med regulering

Hensikten med planen er å utvide virksomheten til Maxtrim treningssenter med plass for nybygg og flere parkeringsplasser. Det er også ønskelig å omregulere boligområdet til næringsvirksomhet.

Beliggenhet, eksisterende forhold

Planområdet ligger på Sistranda i Frøya kommune. Området har en sentral plassering i Sistranda sentrum og ligger langs Nordfrøyveien. Bebyggelsen i det omkringliggende området består både av lav boligbebyggelse og noe større sentrumsbebyggelse.

Gnr.21 bnr. 120 brukes i dag til forretning/kontor i form av treningssenter med tilhørende parkering.

Gnr. 21 bnr 199 har ingen eksisterende bebyggelse, og brukes i dag til parkeringsplass. Gnr. 21 bnr 33 brukes i dag til bolig.

Forhold til overordnede planer

Planområdet ligger innenfor kommunedelplanen for Sistranda (plan id: 1620201508) og området dekkes av reguleringsplan for Sistranda sentrum sør (id: 1620200705). I gjeldene reguleringsplan for Sistranda sentrum sør er planområdet avsatt til kontor/forretning og bolig. Det er ønskelig å regulere alt til forretning/kontor/tjenesteyting.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Hovedutvalg for forvaltning den 16.05.2019, sak 72/19.

Hovedutvalg for forvaltning vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 27.05.2019 til 05.07.2019. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 4 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Innspill fra (dato)	Innspill	Kommentar/behandling i planen
Fylkesmannen i Trøndelag (26.06.2019)	Reguleringsplanen ligger innenfor sentrumsområdet på Sistranda. Her er viktig at det legges opp til effektiv arealbruk, og det vil være uheldig dersom det åpnes for mer bakkeparkering. Fylkesmannen har forståelse for at det er større behov for bil på tettsteder med store avstander og dårligere kollektivdekning, enn i større byer. Likevel er det uheldig at sentrumsareal, som er en viktig ressurs for kommunen, ikke utnyttes godt. Fylkesmannen mener i utgangspunktet derfor at parkeringsplasser for bil bør legges til parkeringskjeller og at det ikke bør åpnes for større områder for bakkeparkering. Bakkeparkering gir lite effektiv arealutnyttelse. Ved å legge en stor del av parkeringsplassene under bakken frigjøres areal på bakkeplan, noe som gir mulighet til andre sentrumsformål og en ytterligere styrking av sentrum. Fylkesmannens konklusjon: Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen: 1. Fylkesmannens faglige råd er at en stor del av parkeringsbehovet legges under bakken.	Parkering under bakkenivå vil bli et klart fordyrende anlegg og vil da medføre at prosjektet ikke kan gjennomføres. Parkeringsløsningen i sentrum er noe som vil bli utredet i ny sentrumsplan for Sistranda.
Statens vegvesen (07.08.2019)	Vi viser til vår uttalelse til varsel om oppstart, datert 18.12.2017. Her uttrykket Statens vegvesen at vi kan godta varslet planforslag, forutsatt at byggegrensen settes til minimum 15 meter fra midten av fv. 714. Byggegrensen er tegnet inn i plankartet, men er imidlertid ikke spesifisert i bestemmelsene i planen. Vi ber om at dette gjøres. Utover dette har Statens vegvesen ingen merknader til planforslaget. Faglig råd: Vi ber om at det settes en byggegrense på minimum 15 meter. Fastsatt byggegrense bør komme tydelig fram både i plankart og i bestemmelsene i planen.	Det legges inn en byggegrense på 15 meter fra fv. 714 i planbestemmelsene
Trøndelag Fylkeskommune (03.06.2019)	Når det gjelder forholdet til fv 714 viser vi til en egen uttalelse fra Statens vegvesen. Trøndelag fylkeskommune har ingen ytterligere merknader til planen.	Ok, ingen merknader

	Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.	
--	---	--

Innspill fra (dato)	Innspill	Kommentar/behandling i planen
Ola Grønskag (29.06.2019)	Siden Maxtrim ble etablert for mange år siden, har eiendommen fremstått som det jeg vil betegne som en "slum". Eiendommen har grense mot 21/6, og ligger kun 6 meter fra vår bolig. Nåværende parkeringsplass ble anlagt uten nabovarsel. Vi fikk da stoppet arbeidet med parkeringsplassen. Vi inngikk en avtale med Furberg om skjerming mellom parkeringsplassen og vår eiendom som kompensasjon for manglende nabovarsel. Dette ble gjort for å ikke legge unødige hindringer i veien for utbygging. Etter dette har eiendommen som sagt fremstått som en "slum". Det skulle være unødvendig å minne om at eiendommen ligger i en eldre boligområde med velholdte eiendommer. Bomiljøet er på grunn av det som er beskrevet kraftig forringet. Naboer har hele tiden vært plaget av kraftig støy fra lokalet der Maxtrim holder til. Mot vår eiendom, bare ca. 60 meter unna,, står en bred dør åpen for å kompensere for dårlig ventilasjon. Når det vi vil betegne som ekstrem høy musikk og roping pågår, er det lite trivelig å oppholde seg i rom som grenser til lokalet. Enda verre er det å oppholde seg på den eneste solrike uteplassen vi har. Vi setter som et ufravikelig krav at både eksisterende bygg og eventuelle nybygg blir lydisolert, slik at vi som naboer blir spart for denne store ulempen. I plandokumentet er det beskrevet en "snarvei" fra vår eiendom til eksisterende parkeringsplass. Denne "snarveien" ble anlagt, også uten kontakt med oss som grunneiere, i forbindelse med arbeidet med miljøgaten. Dette var et tiltak som skulle kompensere for mangel på gangvei i en periode. Vi godtar ikke, og ser heller ikke noe behov for en slik snarvei fra vår eiendom til Maxtrim. Jordvollen som var en kompensasjon for manglende nabovarsel da nåværende parkeringsplass ble anlagt, er nå fjernet. Vi forlanger at det settes opp et solid gjerde mellom Maxtrimtomten og vår eiendom. Vi vil ha innvirkning på utforming av gjerdet. Likedan krever vi at parkeringsplassen blir utformet på en slik måte at ny parkeringsplass ikke blir et nytt "råneområde" på Sistranda.	Planforslaget legger grunnlag for en utbygging som kan forbedre bygningsmassen og forskjønne området. Rådmannen vil kommentere at ved å bo i sentrumskjernen, må en belage seg på noe støy. Ved byggingen av Maxtrim vil tiltakshaver forholde seg til byggesaksforskriftene og dagens krav om støy. Støy vil da bli mindre. Rådmannen ser derfor heller ikke at det er behov for et gjerde mellom Maxtrimtomten og eiendommen 21/6. Snarveien fra Maxtrim går inn på en regulert vei, og en kan ikke hindre gående i å benytte seg av denne. Det skal legges til rette for at snarveier kan benyttes, og det er derfor i planforslaget lagt opp til at parkering ikke skal hindre fremkommelighet av snarveien. Rådmannen mener at det er lite sannsynlig at parkeringsplassen vil bli et nytt råneområde på Sistranda pga. åpningstidene til treningssenteret og bruken av parkeringsplassene.

	Vi ber om at politikere og planleggere nå tar hensyn til at det bor vanlige mennesker på Sistranda. Det er etter hvert åpenbart at dette ikke blir hensyntatt av diverse utbyggere, som uten unntak IKKE bor på Sistranda. Denne holdningen bør politikere i kommunen nå ha i tankene når politiske vedtak blir fattet.	
--	--	--

Innsigelser

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

Endringer etter første- gangs behandling

Det er foretatt små justeringer i planforslaget etter førstegangs høring og offentlig ettersyn.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til gjeldende KU-forskrift. Forslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Forslag til detaljregulering for Maxtrim treningssenter ivaretar de krav og forbehold som er satt gjennom kommunedelplanen for Sistranda (1620201508).

Planen vil bidra til et større treningstilbud på Frøya og dermed føre til en bedre folkehelse.

Ny bebyggelse innenfor planområdet vil tilpasses arkitekturen og utformingen av nyere bebyggelse i området og vil ivareta byggeskikk og estetikk i området. Maks høyde tilpasses også området rundt. Dette er med på å gi sentrumsområdet et helhetlig uttrykk.

Planforslaget legger opp til en større parkeringsdekning enn nåværende situasjon. Det legges også opp til sykkelparkering som også vil kunne bidra til økt folkehelse.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Maxtrim (planid: 1620201707) som vist på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 15.04.2019.
2. Deler av detaljreguleringsplan for Sistranda, sentrum sør), vedtatt 25.09.07, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Forhold til overordna planverk:

Kommunedelplanen for Sistranda (1620201508)

Kommuneplanens arealdel for Frøya kommune (1620200803)

Sistranda, sentrum sør (1620200705)