

# FRØYA KOMMUNE

## KOMMUNESTYRET

## Saksliste

**Møtested:**

Kommunestyresalen, Frøya  
herredshus

**Møtedato:**

22.03.2018

**Kl.**

10:00

### Tilleggssak

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

### Sakliste:

Saksnr.

Arkivsaksnr.

**Innhold**

39/18

16/1531

**REGULERINGSPLAN MIDTSIAN BORETTSLAG GNR 21 BNR.21, 246, 247 I FRØYA  
KOMMUNE**

Sistranda, 21.03.18

Berit Flåmo  
Ordfører

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

Kommunestyret		Møtebok
Møtedato: 22.03.2018	Arkivsaksnr: 16/1531	Sak nr: 39/18
Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen	Arkivkode: PLAN 1620201602	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
69/17	Hovedutvalg for forvaltning	17.08.2017
28/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018
39/18	Kommunestyret	22.03.2018

## REGULERINGSPLAN MIDTSIAN BORETTSLAG GNR 21 BNR.21, 246, 247 I FRØYA KOMMUNE

### Hovedutvalg for forvaltnings innstilling til kommuneatyret:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Midtsian gnr. 21, bnr. 246 mfl. (planid: 1620201602), som vist på plankart datert 09.02.18, planbestemmelser 09.02.2018 og planbeskrivelse datert 08.02.18.

### Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 15.03.2018 sak 28/18

Vedtak:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Midtsian gnr. 21, bnr. 246 mfl. (planid: 1620201602), som vist på plankart datert 09.02.18, planbestemmelser 09.02.2018 og planbeskrivelse datert 08.02.18.

Enstemmig.

### Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 17.08.2017 sak 69/17

Vedtak:

1. Hovedutvalget for forvaltning vedtar å legge reguleringsplan for Midtsian borettslag med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart datert 10.07.17 ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker, i medhold av pbl. § 12-11.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i Hovedutvalget for forvaltning og Kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Vedtatt med 6 mot 1 stemme.

### Vedlegg:

1. Plankart, datert 09.02.2018
2. Planbestemmelser, datert 09.02.2018
3. Planbeskrivelse, datert 08.02.2018
4. ROS- analyse
5. Sammendrag innkomne merknader med kommentarer
6. Innkomne merknader

## **Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):**

1. Planforslag, datert 31.05.17
2. Planforslag, datert 10.07.16
3. Sammendrag av innkomne merknader til varsel om planoppstart
4. Vedlegg 02\_Innkomne merknader Midtsian
5. Vedlegg 03 Sol og skyggeanalyse
6. Vedlegg 04 Kommunikasjon ang. VA
7. Vedlegg 05 VA- Midtsian
8. Vedlegg 06 Illustrasjonsskisse
9. Møtereferat, datert 30.11.16
10. Møtereferat, datert 29.08.16
11. Møtereferat oppstartsmøte 25.04.16

## **Saksopplysninger:**

Planområde ligger i område kalt Midtsian, med kort gangavstand til de fleste sentrumsfunksjoner som skole, butikker og offentlige tjenester samt, turterreng og sjørelaterte aktiviteter.

### ***Planforslaget***

Kystplan har på vegne av tiltakshavere Magne Nygård og Birger Kvalvær utarbeidet forslag til reguleringsplan for Midtsian borettslag, på eiendommene gnr. 21, bnr. 21, 246 og 247.

### ***Hensikt med regulering***

Hensikten med plan er å tilrettelegge for bygging av to etasjes leilighetsbygg, med tre frittstående bygg. Til sammen legges det til rette for 14 enheter, med to forskjellige leilighetsstørrelser. Planforslaget legger opp til en fortetning av et sentrumsnært område.

### ***Forhold til overordnede planer***

Selve planområde er i dag ubebygget, og består i hovedsak av myr og skog. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger og tomannsboliger i en og to etasjer. Adkomst vil være fra sørvest, men dagens sti trase fra øst er ivarettatt gjennom planområde, slik at fortsatt tilkomst fra begge sider er sikret. Det er foreslått følgende avvik fra kommuneplanens arealdel:

- Planforslaget legger opp til 1 parkeringsplass for fire av enhetene, der det gjennom gjeldende plan er krav til 2.

Planområde ligger sentrumsnært, noe som reduserer behovet for bil. Rådmannen kan i utgangspunktet se positiv til dette, der nærhet til viktige målpunkt er kort og kollektivdekningen god.

Byggets utforming skal i hovedsak harmonere med omkringliggende bebyggelse. Kommunedelplanen for Sistranda, indre sone legger opp til en relativt høy utnyttelse av areal, både på grunnplan og i høyden. Planforslaget utnytter ikke fullt ut de rammene kommunedelplanen har satt. Det åpnes for høyere bebyggelse (gesims: 10m, møne: 13m), planforslag legger opp til maks møne 8m. Gjeldende kommunedelplan åpner for en utnyttelsesgrad på 35% BYA av hver enkelt tomt, planforslag vil ikke overstige dette. Det forutsettes at planområde sammenslås til en tomt.

### ***Førstegangs behandling***

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av HFF 17.08.17 sak 69/17. HFF vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i perioden 13.09.17 til 27.10.17

### ***Endringer etter førstegangsbehandling***

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Planbeskrivelse er justert etter høring og offentlig ettersyn.
- Nytt grunnkart og vurderinger i planbeskrivelsen omfatter også eiendom 21/133 som ikke ble varslet ved oppstart av plan.
- Høyde og utnyttelsesgrad er påført plankart.
- Det er foretatt en rekke mindre og større justeringer og presiseringer i planbestemmelsene. Det er også tilført nye bestemmelser. Nye og større endringer følger under.

- I punkt 3.1.b er det presisert videre hva som skal inngå i situasjonsplan ved søknad om tiltak.
- Punkt 3.2.a er endret med tanke på kulturminner i grunn og varslingsinstanser.
- Punkt 4.1.b er påført gesimshøyde 7 meter over gjennomsnittlig terreng.
- Punkt 4.1.h er tilført *med unntak der byggegrense framgår av plankartet.*
- Punkt 4.2.c er tilført *det skal tilrettelegges for variert lek for barn i flere aldergrupper, med sandkasse, huske og et annet lekestativ/element samt en benk. Areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i arealet.*
- Punkt 5.1.a er tilført at kjørevei skal være privat
- Punkt 5.4.c er tilført *Krav til slukkevannskapitet må vurderes særskilt i detaljprosjekteringen av bygget.*
- Punkt 6.1.b er tilført *Turveg/sti i skal universelt utformes. Stigning skal ikke være bratter enn 1:15.*

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

***Høringsuttalelser:***

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 13.09.17 til 27.10.17. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenestoområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 9 uttalelser. Disse ligger vedlagt. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

*Uttalelse fra Sør- Trøndelag Fylkeskommune, 16.10.17:*

1. Planforslaget legger opp til en fortetning av et sentrumsnært område og synes ikke å komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser, stien/snarveien som går over området er ivaretatt i planen.
2. Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.
3. Maks høyde og grad av utnyttning bør også fremgå av plankartet.

*Rådmannens kommentar:*

1. Ok, planforslag ikke i konflikt med allmenne friluftsinnteresser og ivaretar eksisterende sti.
2. Tilført i bestemmelse 3.2.a
3. Maks grad av høyde og utnyttning er påført plankartet.

*Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, 26.10.17:*

1. I forhåndsuttalelsen, jf. brev av 31. 5. 2016, uttrykte vi at det er viktig å sikre effektiv arealbruk i sentrale utbyggingsområder. Dette for å spare omkringliggende natur- og landbruksområder i et langsiktig perspektiv. I planforslaget er det satt minimumskrav om 4 boenheter pr dekar. Vi vurderer at vårt innspill er imøtekommet, og har derfor ingen merknad i saken.
2. Planforslaget synes å ivareta de hensystemaene som det ble pekt på i vårt oppstartsvarsel. Området har en grei og trygg adkomst til aktuelle nærliggende fritidsaktiviteter, skole og barnehage.

*Rådmannens kommentar:*

1. Ok, merknad er imøtekommet jf. planbestemmelse § 4.1.d.
2. Ok, tidligere merknad er imøtekommet.

*Statens vegvesen, 05.10.17:*

1. Statens vegvesen mener Frøya kommune bør regulere og bygge fortau langs den kommunale vegen Øverveien, for å lage en trafikksikker skoleveg for barn i området. Ut over dette har vi ingen merknader til planforslaget.

*Rådmannens kommentar:*

1. Rådmann vurderer det dit hen at innregulerte og eksisterende sti i og gjennom område ivaretar trafikksikkerheten på en tilfredsstillende måte. Ved videre utbygging i Midtsian område bør kommunen se på løsninger som innebærer blant annet fortau langs Øverveien, for å sikre myke trafikanter i område.

*Frøya og Hitra Fiskarlag, 24.09.17:*

1. Frøya og Hitra fiskarlag har ingen innvendinger på reguleringsplanen.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, ingen merknader.

Eldreråd, 18.10.17

1. Ingen merknader.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, ingen merknader.

Brukerråd, 18.10.17:

1. Brukerrådet har ingen innvendinger til reguleringsplanen, men vil presisere at uteområder, inngangsparti og bygninger må utformes slik at kravene til universell utforming blir ivaretatt.

Rådmannens kommentar:

1. Kravene til universell utforming vurderes til å være tilstrekkelig ivaretatt. Vil også ivaretas gjennom tekniske forskrifter ved byggesak.

Anne Karin Almås, Bjørg Almås og Unni Almås Omland, datert 27.10.17

1. Vi vil påpeke at vi som eiere av tomt 21/133, tinglyst 30.06.1975 og overtatt av oss 11.05.2011, ikke på tidligere tidspunkt har mottatt noen som helst informasjon eller varsler angående planer om utbygging av de nevnte tomtene. Vi synes dette er en sterkt kritikkverdig praksis fra seriøse aktører som Kystplan og Frøya Kommune, og det har medført at vi ikke har kunnet komme med innspill til planene om utbygging tidligere i saksgangen. Vi forbeholder oss derfor retten til å komme med ytterligere innspill, vurderinger og merknader på et senere tidspunkt.
2. I Kystplans "Forslag til reguleringsplan for Midtsian gnr 21 bnr 246 mfl." datert 10.07.2017, delkapittel "Kartgrunnlag" er det opplyst om at "Kartgrunnlaget er FKB-data kjøpt fra Infoland. Grunnlaget er ikke endret." Sistnevnte medfører ikke riktighet. Vår tomt, 21/133 er ikke tegnet inn på noen av tegningene i forslaget til reguleringsplan for Midtsian, selv om vår tomt er i umiddelbar nærhet av tomtene som planlegges bygget ut, og i stor grad vil berøres av en eventuell utbygging. Illustrasjonsfoto i Figur 2 side 2 i Kystplans forslag til reguleringsplan er også tydelig av eldre dato og viser ikke eksisterende bebyggelse i juli 2016. Vi forventer at vår tomt tegnes inn og at konsekvenser for vår tomt utredes, grunnet feil i kartgrunnlag og derved videre saksbehandling.
3. Utsikten fra vår tomt mot sør vil bli sterkt forringet av de planlagte bygningene. Bolig B1 vil ha innsyn rett mot vår tomt. Bygningene ligger så tett på vår tomt at solforholdene vil bli vesentlig forringet, i henhold til vedlagte skyggediagrammer. Dette er ikke nevnt i den vedlagte Sol- og skyggeanalysen. De nevnte forholdene er ikke akseptable fra vår side, da de vil medføre vesentlig verdiforringelse av vår eiendom.
4. Vi stiller også spørsmål til planlagt bomiljø basert på vedlagte planløsninger for leilighetene. Vi ser at 2-roms leilighetene er svært små. Er leilighetene planlagt for faste beboere, eller er de planlagt til utleie som hybelleiligheter? Spørsmålet er relevant da evt. hybelleiligheter i området kan gi et mindre stabilt bomiljø, mer trafikk og mer støy.
5. Videre ønsker vi å stille spørsmål ved Kystplans bruk av Frøya Kommunes kommunevåpen på sine tegninger. Er Kystplan legitimert for en slik bruk av kommunevåpen, på tegninger utarbeidet av Kystplan? Denne bruken av kommunevåpen gir inntrykk av at Frøya kommune er garantist for kvaliteten på tetningsarbeidet. Har virkelig Frøya kommune kvalitetssikret disse tegningene?
6. Det er ikke ønskelig eller akseptabelt med utbygging som foreslått. Vi forventer ny gjennomgang av sak på grunnlag av feil i saksbehandlingsprosess.

Rådmannens kommentar:

1. Frøya kommune beklager at grunneier ikke ble varslet ved oppstart av planarbeid, men at dette er fordi eiendom 21/133 ikke ble påvist og utgått før etter forslagsstiller hadde bestilt grunnkart til

planforslaget. Frøya kommune vil påpeke at grunneier derimot har fått planforslag oversendt og blitt gitt mulighet til uttale, da plan ble lagt ut til offentlig høring og ettersyn. Grunneier vil få mulighet til å påklage et eventuelt sluttvedtak, eller komme med merknader om plan blir lagt ut på ny høring.

2. For svar angående kartgrunnlag, se punkt 1. Vedrørende illustrasjonsfoto så er dette skråfoto hentet fra Kysten er klar. Det finnes per dags dato ikke foto av nyere dato. Tomt 21/133 omtales i planmateriale før sluttbehandling.
3. Frøya kommune ønsker at områdene i sentrumsområdene får en god utnyttelse, og at gis en effektiv arealutnyttelse. Sol- og skyggediagrammet viser at planlagt bebyggelse vil kaste noe skygge mot 21/133 tidlig om morgenen og i liten grad på formiddag. Rådmann mener at det vil være mulig å planlegge framtidig bebyggelse på 21/133 slik at man unngår skygge på morgenen. Område for bolig i sentrumsområde Midtsian er regulert for tett utnyttelse gjennom kommunedelplan for Sistranda. Planlagt bebyggelse utnytter ikke fullt ut de rammer som er satt gjennom kommunedelplan for Sistranda, og rådmann mener at planforslag ivaretar og i liten grad bryter med øvrige bebyggelse i område. Rådmann vil påpeke at tomt 21/133 i dag ikke er bebyggt, slik at det derfor er vanskelig å ta stilling til helt konkret hvilke konsekvenser at planlagt bebyggelse i planområde vil ha for eventuell bebyggelse på 21/133.
4. Rådmann har vurdert uteområder og planlagt bomiljø som god. Reguleringsplan tar ikke stilling til om planlagte to- roms skal være for utleie eller eie.
5. Bruk av kommunevåpen anses som greit i planmateriale.
6. Rådmann mener framlagte planforslag ivaretar interesser og hensyn for beboere i nærområde tilfredsstillende. Fremlagte planforslag er i tråd med overordnet plan og den utbygging Frøya kommune gjennom kommunedelplan for Sistranda ønsker i sentrumsnære områder.

Advokatfirmaet Stokholm Svendssen AS, på vegne av Inger Marie Midtsian gnr. 21, bnr. 21, 246, 247, datert 17.10.17

1. Beboere i to av leilighetsbyggene vil få direkte innsyn i til Inger Marie Midtsian, og turveg vil gå rett inn på hennes gårdsplass. Dette vil få store konsekvenser for hennes privatliv. Turveg må flyttes slik at den blir plassert på østsiden av B3, slik det vist i vedlagte kart.
2. Dagens vei fram til Midtsian sin bolig er privat og dersom det skal tillates at turvegen skal gå videre over denne private veien, setter Midtsian som vilkår at turvegen flyttes og at det settes opp et gjerde i to meters høyde.
3. Grunneier har i mange år bodd på sin eiendom med naturlig skjerming av trær. Disse trærne er nå felt for å gjøre plass til de planlagte leilighetsbyggene i planområde. Det er derfor et ønske å beholde så mye som mulig av den tidligere situasjon, og derved hindre innsyn så langt det lar seg gjøre.

Rådmanns kommentar:

1. Fortetting i sentrumsområder vil medføre noe tap av utsikt og at ny bebyggelse vil komme tettere innpå. Rådmann mener allikevel at framlagte planforslag ivaretar berørte grunneier på en god måte, samtidig som man måtte kunne påberegne noe økt innsyn. Veranda og uteområder er orientert bort ifra grunneieres bolig slik at innsyn og forstyrrelser blir minst mulige. Når det kommer til turvei så er denne videreført i all hovedsak slik den ligger i dag. Noe mer trafikk av gående må kunne påberegnes som følger av dette planforslaget.
2. Rådmann vil ikke pålegge oppsetting av gjerde som en del av planforslaget, men at dette er noe grunneier selv står fritt til å gjøre på egen eiendom.
3. Fjerning av vegetasjon innenfor planområde er gjort for å gjøre plass til leiligheter. Det vil være vanskelig å gjøre skjermingstiltak som ikke hindrer lysinnslipp på boliger i første etasje. Av den planlagte bebyggelsen så er det kun fire boliger som vil ha innsyn til berørte grunneier. Rådmann viser til at planlagte bebyggelse er godt innenfor de

rammer og bestemmelser som er satt i kommunedelplan for Sistranda, og ikke er noe mer enn hva kan forventes i område.

Skagan AS, datert 19.08.17:

1. Det er mangel på sentrale og godt utviklede boliger sentralt på Sistranda, og Frøya kommune v/rådmannen burde oppfordret forslagsstiller å utvikle eiendommen iht. Kommuneplanens Arealdel som er vedtatt for området. Dette ville medført at man ville fått flere boliger på dette området sentralt på Sistranda.
2. I saksfremlegget er det anført at dette området vil få adkomst fra vest fra Øverveien. Vi er grunneier til eiendommen 21/245 hvor det er anlagt veg, og det er p.t. ikke inngått noen privatrettslig avtale om adkomst mellom forslagsstiller og oss om adkomstrett.
3. Det er videre i saksfremlegget opplyst om at vegen skal utvides fra Øverveien og inn til Midtsian Borettslag. Minner bare om at det er vi som eier 21/245 hvor adkomsten er tiltenkt, og det er absolutt ikke inngåtte noen avtale at vår tomt skal benyttes til utvidelse av veg til området.
4. Ser videre at det er anført at det er en sti i området som skal etableres / opprettholdes, og vi vil bemerke at om denne stien går over vår eiendom, 21/245, så aksepteres ikke dette.

Rådmannens kommentar:

1. Kommunedelplan for Sistranda angir hva som maksimalt tillattes innenfor sentrumsområde Sistranda. Rådmann er fornøyd med det framlagte planforslaget og de rammene som er satt.
2. Angående adkomstrettigheter så er dette noe som må ivaretas av tiltakshaver. Rådmann forutsetter at det foreligger de nødvendige privatrettslige avtaler for gjennomføring av prosjektet.
3. Se punkt 2.
4. Stien over 21/245 er flyttet og vil gå internt i planområde. Eiendom 21/245 vil ikke bli berørt på noen annen måte enn at gående vil benytte allerede eksisterende kjørevei.

Avsluttende kommentar:

Rådmannen mener det er tatt tilstrekkelig hensyn til nabovirkningene, og forslaget vurderes som akseptabelt. Det er kommet inn noen merknader fra berørte naboer til planområde. Disse går i hovedsak på innsyn på egen eiendom, økt trafikk av gående nær og på egen eiendom, samt sol og skyggeforhold. Rådmann har forståelse at framlagte planforslag vil kunne medføre relativt store endringer for berørte grunneiere sammenlignet med dagens situasjon. Allikevel vil rådmann påpeke at gjeldene kommunedelplan har satt overordnede rammer og retningslinjer som framlagte planforslag er godt innenfor. Sammen med utbygger har rådmann hatt flere runder med ulike planforslag før man nå er kommet fram til forslag som ivaretar gode kvaliteter på uteområder og plassering av bebyggelse. Framlagte planforslag medfører minst mulig påvirkning av berørte naboer. Problemstillinger knyttet opp imot innsyn, sol- og skygge samt bebyggelsens størrelse er ikke større, eller medfører ikke andre ulemper enn hva man må påberegne i et sentrumsområde. Rådmannen anser det som positivt at man får utnyttet allerede avsatte områder på en god måte innenfor de rammer og bestemmelser satt i kommunedelplan for Sistranda.

Statens vegvesen har som faglig tilrådning anført at man bør regulere fortau langs Øraveien, for å lage en mer trafiksikker skoleveg for barn i område. Slik rådmannen vurderer det så er en trafiksikker adkomst for skolebarn ivarettatt med en videreføring og regulering av sti i planområde. Det er i tillegg varslet oppstart av reguleringsarbeid for fortau langs med Mellomveien i forbindelse med bygging av helsehus for Morgendagens Omsorg på Bekken. Rådmann mener allikevel at det behov for å se på fortausløsninger langs med Øraveien på sikt, og med tanke på videre bygging og fortetting i Midtsian område. Framlagte planforslag har allikevel ivarettatt trafiksikkerhet for gående på en tilfredsstillende måte med de løsninger som i dag er valgt.

## **Innsigelser**

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

## **Konsekvensutredning**

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftenes oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes

## **Lovhjemler**

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

## **Vurdering:**

### **Innkomne merknader**

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over. Merknadene

### **Samlet vurdering:**

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Planforslag følger opp rammene, bestemmelsene og retningslinjene i kommunedelplanen for Sistranda på en tilfredstillende måte.

Ved offentlig ettersyn og høring av planforslaget, så har det kommet en del merknader. Merknadene er svart ut gjennom saksframlegg og framgår av vedlegg 5 *Sammendrag innkomne merknader med kommentarer*. Det er sammen med tiltakshaver jobbet med ulike alternativer for plassering av bygg, uteområder, fellesareal og parkering. Løsningen som det er kommet fram til sikrer en god kvalitet for beboere i planområde. Planforslag vil medføre noen endringer for eksisterende bebyggelse nært på planområde, særlig med tanke på innsyn og sol og skyggeforhold. Rådmann mener dette ikke er mer enn hva man kan påberegne ved bebyggelse i område, og innfor rammene og bestemmelsene i satt i kommunedelplan for Sistranda. Atkomstforholdene for kjørende og gående anses også som akseptabel med utgangspunkt i prosjektets størrelse og plassering.

Det er ikke framsatt vilkår for egengodkjenning av sektormyndigheter. Faglig tilrådning fra Statens vegvesen er svart ut i saksframlegg.

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

*I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Vikan gnr. 41, bnr. 24 (planid: 1620201604), som vist på plankart datert 07.02.18, planbestemmelser 07.02.2018 og planbeskrivelse datert 11.05.17.*

### **Forhold til overordna planverk:**

Avsatt til bolig, indre sone i kommunedelplan for Sistranda (1620200903).

### **Økonomiske konsekvenser:**

Planforslaget vil kunne medføre kostnader tilknyttet framføring av vann og avløp fram til planområde. Kommunen vil, som framtidig eier av de offentlige kommunaltekniske anlegg som VA og samferdselsanlegg, bli belastet med kostnader til drift og vedlikehold.



# FRØYA KOMMUNE

<b>KOMMUNESTYRET</b>		<b>Saksliste</b>
<b>Møtested:</b> Kommunestyresalen, Frøya herredshus	<b>Møtedato:</b> 22.03.2018	<b>Kl.</b> 10:00

## Møteinnkalling

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

- Kl. 10.00** Øyrekka folkehøgskole v/ John Arne Moen  
**Kl. 10.45** Orientering Veilederkorpset og utviklingsarbeid innen Oppvekst v/Kommunalsjef Roger Antonsen

### Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr. <b>Innhold</b>
31/18	18/693 <b>GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 01.03.18</b>
32/18	18/694 <b>REFERATSAKER</b>
33/18	18/403 <b>SØKNAD OM UTVIDELSE AV SERVERINGS- OG/ELLER SKJENKEBEVILLING HOTELL FRØYA AS</b>
34/18	15/74 <b>KLAGE OVER REGULERINGSPLAN FOR SÆTERVÅGEN</b>
35/18	18/348 <b>MORGENDAGENS OMSORG – ROMPROGRAM OG TOTALENTREPRISEKONKURRANSE</b>
36/18	18/580 <b>KONKURRANSE OM NETTLEVERANSE (BREDBÅND) TIL KOMMUNENS TJENESTESTEDER</b>
37/18	18/695 <b>ORDFØRERS ORIENTERING</b>
38/18	18/696 <b>RÅDMANNS ORIENTERING</b>

Sistranda, 15.03.18

Berit Flåmo  
Ordfører

Siv-Tove Skarshaug  
Sekretær

**Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:**

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

**Melding til medlemmene:**

Det bes om at spørsmål som ønskes besvart under møtet må være overlevert ordfører/leder med kopi til politisk sekretariat senest 1 uke før møtet, fortrinnsvis på e-post. Dette med bakgrunn i en mer effektiv møteavvikling.

Ap og Sv har anledning til gruppemøte på møtedagen, kl. 08.00 i møterom A.

Borgelig gruppe har anledning til gruppemøte på møtedagen, kl. 08.00 i møterom C.

# FRØYA KOMMUNE

<b>Kommunestyret</b>		<b>Møtebok</b>
Møtedato: 22.03.2018	Arkivsaksnr: 18/693	Sak nr: 31/18
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

<b>Saken skal behandles i følgende utvalg:</b>		
31/18	Kommunestyret	22.03.2018

## GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 01.03.18

### Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 01.03.18 godkjennes som framlagt.

### Vedlegg:

Protokoll fra møte 01.03.18

# FRØYA KOMMUNE

<b>Kommunestyret</b>		<b>Møtebok</b>
Møtedato: 22.03.2018	Arkivsaksnr: 18/694	Sak nr: 32/18
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

<b>Saken skal behandles i følgende utvalg:</b>		
32/18	Kommunestyret	22.03.2018

## REFERATSAKER

**Forslag til vedtak:**

**Referatene tas til orientering.**

**Vedlegg:**

Møteprotokoll - Styremøte Konsek Trøndelag IKS 26.01.2018  
Åpent brev til Frøya kommunestyre

## FRØYA KOMMUNE

Kommunestyret		Møtebok
Møtedato: 22.03.2018	Arkivsaksnr: 18/403	Sak nr: 33/18
Saksbehandler: Nina Nilsen Espnes	Arkivkode: U63	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
22/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018
33/18	Kommunestyret	22.03.2018

**SØKNAD OM UTVIDELSE AV SERVERINGS- OG/ELLER SKJENKEBEVILLING HOTELL  
FRØYA AS**

**Hovedutvalg for forvaltnings innstilling til kommunestyret vil bli ettesendt når utvalget har behandlet saken i møte 15.03.18.**

Forslag til vedtak:

Frøya kommune godkjenner at Hotell Frøya AS får utvidet sin serverings- og skjenkebevilling til også å gjelde i nyåpnet restaurant/bar i påbygd etasje av eksisterende bygg. Utvidelsen inkluderer også utvendig terrasse. Dette kommer som et tillegg til vedtak gjort i Frøya kommunestyre 23.06.2016 i sak 131/16.

**Vedlegg:**

Søknad fra bevillingshaver datert 08.02.18  
Plantegning av omsøkt område

**Øvrige vedlegg: (ikke vedlagt)**

Midlertidig brukstillatelse

**Saksopplysninger:**

Kommunestyret vedtok 23.06.2016 følgende enstemmige vedtak:

*Hotell Frøya AS innvilges serveringsbevilling etter Lov om serveringsvirksomhet (serveringsloven), § 3.*

*Hotell Frøya AS, 7260 Sistranda, gis skjenkebevilling for skjenking av øl, rusbrus, vin og brennevin.*

*Bevillingen gjelder inne i 1. etg. i restaurant/bar, pub/sofabar og i møterom "Grotten" i underetasjen, samt uteservering på tydelig avgrenset uteområde jfr. tegninger.*

*Bevillingen gjelder fra kommunestyrets vedtak og til og med 30.09.20.*

*Skjenketiden fastsettes i samsvar med kommunens retningslinjer vedtatt i KST- sak 121/16 den 23.06.16.*

*Valborg Bekken f.01.01.76 godkjennes som skjenkestyrer.*

*Lena Fillingsnes Antonsen f. 13.04.85 godkjennes som stedfortreder.*

*Begge har avlagt og bestått kunnskapsprøve om alkoholloven.*

*Valborg Bekken og Lena Fillingsnes må levere skatteattest innen utgangen av oktober 2016.*

Bevillingen ble gitt med forbehold om at skjenkestyrer og stedfortreder leverte skatteattest innen utgangen av oktober 2016. Skatteattestene er mottatt, og bevillingen er fullt innvilget.

Siden vedtaket ble fattet har Hotell Frøya AS bygd på en ekstra etasje på toppen av eksisterende bygg på 450 kvm. Det søkes derfor om utvidelse av eksisterende serverings- og skjenkebevilling i hele toppetasjen, samt utvendig terrasse.

Hotell Frøya AS har fått en midlertidig utvidelse av det omsøkte område som gjelder frem til 31.03.2018.

**Vurdering:**

På bakgrunn av dette godkjenner Frøya kommune at Hotell Frøya AS gis permanent utvidelse av sin serverings- og skjenkebevilling i restaurant/bar i påbygd etasje av eksisterende bygg. Utvidelsen inkluderer også utvendig terrasse jfr vedlagte plantegning. Bevillingen gis fra kommunestyrets vedtak og ut bevillingsperioden.

# FRØYA KOMMUNE

Kommunestyret		Møtebok
Møtedato: 22.03.2018	Arkivsaksnr: 15/74	Sak nr: 34/18
Saksbehandler: Sondre B. Bakke	Arkivkode: PLAN 1620201501	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
14/16	Hovedutvalg for forvaltning	14.01.2016
100/16	Hovedutvalg for forvaltning	18.08.2016
44/17	Hovedutvalg for forvaltning	11.05.2017
63/17	Kommunestyret	01.06.2017
34/18	Kommunestyret	22.03.2018

## KLAGE OVER REGULERINGSPLAN FOR SÆTERVÅGEN

### Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak av Frøya kommune ved kommunestyret av 01.06.2017 stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Behandling/vedtak i Kommunestyret den 01.06.2017 sak 63/17

#### Vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Sætervågen, som vist på plankart datert 03.05.17 og planbestemmelser og planbeskrivelse datert 03.05.17.

Enstemmig.

### Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 11.05.2017 sak 44/17

#### Vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Sætervågen, som vist på plankart datert 03.05.17 og planbestemmelser og planbeskrivelse datert 03.05.17.

Enstemmig.

### Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 18.08.2016 sak 100/16

#### Vedtak:

Hovedutvalget for forvaltning vedtar å legge reguleringsplan for Sætervågen med planbeskrivelse datert 29.04.16, plankart datert 15.07.16 og bestemmelser datert 06.07.16 ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker, i medhold av pbl §§ 5- 2 og 12- 10.

Enstemmig.

**Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 14.01.2016 sak 14/16**

Vedtak:

Hovedutvalget for forvaltning vedtar å legge ut reguleringsplan for Sætervågen med bestemmelser datert 07.01.2016, plankart datert 06.01.2015 og planbeskrivelse datert 07.01.2015 til høring og offentlig ettersyn i seks uker.

Enstemmig.

**Vedlegg:**

1. Klage, 29.06.2017
2. Melding om vedtak, 07.06.2017
3. Vedtak kommunestyret, 01.06.2017
4. Planbeskrivelse, 03.05.2017
5. Planbestemmelser, 03.05.2017
6. Plankart, 03.05.2017
7. ROS-analyse, 03.03.2017
8. Høringsinnspill fra klager, 05.10.2016
9. Sammen drag innkomne merknader andregangs høring
10. Kart som viser klagers eiendommer gnr. 60 bnr. 10, 19 og 49

**Saksopplysninger:**

Reguleringsplan for Sætervågen er utarbeidet av Norconsult på vegne av Frøya kommune. Hensikten med planen er å sikre tilstrekkelig areal til fortsatt positiv utvikling av fiskeriindustrien i området. Samtidig skal andre eksisterende arealinteresser i området ivaretas, slik som rutebåtanløp, boliger samt fritidsbebyggelse med tilhørende båttrafikk.

Planforslaget ble lagt fram for kommunestyret for sluttbehandling 01.06.2017 og ble der enstemmig vedtatt. Reguleringsvedtaket ble kunngjort i avisen Hitra-Frøya 09.06.2017, og melding om vedtaket ble sendt berørte parter ved brev 07.06.2017. Britt Ohrø har ved brev 29.06.2017 påklaget reguleringsvedtaket.

**Klagen:**

I klagen anfører Britt Ohrø at kjørevegen som er regulert over hennes eiendom gnr. 60 bnr. 10 vil ødelegge tilgangen til naustet på eiendommen. Det er ikke dypt nok til at de kan komme inn med båt slik vegen er regulert. Vegen ødelegger dessuten parkeringsplassene til eiendommene. Endringene vil derfor hindre ferdsel til eiendommene både fra land og til vanns.

Det må tas hensyn til det innregulerte boligområdet, selv om arealet i kommuneplanens arealdel er satt av til LNF-formål med tilhørende vegrett, noe klager for øvrig ikke har fått anledning til å uttale seg om. Det vises til at området har blitt benyttet til boligformål siden 1952, uten at det er gjort inngrep på eiendommene slik det legges opp til nå.

Det stilles spørsmål ved om reguleringsplanen ivaretar HMS-hensyn for bolig på eiendommen gnr. 60 bnr. 19. Ifølge ROS-analysen er det høy aktsomhet for radon, og båtanløp vil medføre moderat fare for kollisjon med småbåter. Konsekvenser av støyforurensning eller innvirkning på friluftslivet er ikke vurdert. Det foregår aktivt fridykking fra eiendommene, men faren for liv og helse er ikke utredet.



Et bygg på 6,5 m i området regulert til industri/lager, som vil bli totalt 7-8 m på grunn av nødvendig heving av grunnen, vil framstå som en vegg foran boligen på gnr. 60 bnr. 19 og blokkere utsikten fra alle oppholdsrommene. Utsikten fra boligen på gnr. 60 bnr. 10 vil også bli hindret, og det ytre området vil påvirkes ved at et naturområde blir omgjort til industri. Klagers eiendommer vil få et åpenbart verditap. Kommunens merknad om at eiendommene vil kunne få en verdiøkning er feil og lite realitetsorientert.

For øvrig vises det til høringsinnspill inngitt på klagers vegne av advokatfirmaet Arntzen de Besche 05.10.2016, som gjøres gjeldende som en del av klagen. I nevnte høringsinnspill anføres hovedsakelig:

I kommuneplanens arealdel er Dyrøya avsatt til utbyggingsområde for boligformål. Det kreves altså en endring av eller dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for at man skal kunne regulere dette til annet enn boligformål.

Det er uheldig å plassere et avgrenset område for industri inntil et område for bolig og turistnæring. Det splitter opp områdene for industri og ødelegger kvaliteten på boområdene.

Man må regne med betydelig trafikk på vegen som reguleres over eiendommen gnr. 60 bnr. 10. Kjørevegen vil ødelegge funksjonen til eiendommen som boligeiendom og dessuten påvirke tilleggsnæringen klager har ved utleie av hovedhuset på eiendommen til fisketurister, herunder bruk av naustet. De omkringliggende eiendommene vil også påvirkes.

Området som er regulert til industri/lager er ikke behandlet i risiko- og sårbarhetsanalysen for reguleringsplanen. Holmen vil nærmest ligge under vann ved flo sjø, og kan derfor ikke bebygges uten at store deler av området utfylles. Utfylling vil hovedsakelig foregå på klagers eiendom gnr. 60 bnr. 49, og vil medføre en stor endring i dagens naturskjønne omgivelser med skjær og sjø. De negative virkninger en utfylling og begrensingen i utsikten vil ha på klagers eiendommer tilsier at planforslaget ikke bør vedtas. Ved en eventuell utbygging må man ut fra hensynet til utsikt og estetikk uansett justere høydene slik at det blir i samsvar med det laveste alternativet.

Det bør gjennomføres en konsekvensutredning for de private eiendommene all den tid det er foreslått innregulert et industri/lagerområde i et boligområde.

**Klagefrist og rettslig klageinteresse:**

Klagen er framsatt rettidig og klager har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

**Rettslig utgangspunkt:**

Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at det nærmere innhold av reguleringsplaner innenfor lovens ramme er lagt til kommunestyrets frie skjønnsmessige vurdering. Ingen kan sies å ha krav på at et område skal reguleres eller ikke reguleres til et bestemt formål. Her som ellers må imidlertid vurderingene være saklige og i samsvar med reguleringslovgivningens formål. I tillegg må vurderingene bygge på en forsvarlig saksbehandling og et riktig faktisk grunnlag.

**Rådmannens vurdering:**

I vedtak av 01.06.2017, sak 63/17 vedtok kommunestyret i Frøya kommune reguleringsplan for Sætervågen. Vedtaket lyder:

*I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Sætervågen, som vist på plankart datert 03.05.17 og planbestemmelser og planbeskrivelse datert 03.05.17.*

Anførselene i klagen fra Britt Ohrø er hovedsakelig de samme som ble framsatt i høringsinnspill framsatt av advokatfirmaet Arntzen de Besche da planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn for andre gang. Som følge av høringsinnspillet ble det gjort endringer i planforslaget for å ivareta merkene. Det ble i reguleringsbestemmelsenes § 6.1 lagt inn krav om at det skal sikres sjøtilgang for berørte naust/sjå langsmed innregulert kjøreveg SKV, slik at det blir mulig å ivareta funksjonen for lagring av båt/fiskeutstyr. Det er også tatt inn en bestemmelse om at vegen ikke tillates etablert før det er utarbeidet en situasjonsplan som viser hele vegen. Feilskrift BKB2 i § 6.1, skal vel være BKB1. Videre er bestemmelsen om maksimal mønehøyde for bygg i området for industri/lager BKB1 senket fra 8 til 6,5 m, og det er inntatt en bestemmelse om at kommunens gjeldende bestemmelser for utforming av naust, sjå/sjøbod, brygge gjelder, jf. bestemmelsenes § 5.5.

Rådmannen kan ikke se at den regulerede kjørevegen vil hindre parkering på klagers eiendommer, og en kan fortsatt ikke se at vegen vil hindre bruken av eller atkomsten til naustet slik reguleringsplanen er utformet. Til klagers merknad om støyforurensning vil rådmannen vise til at det for alle boenheter innenfor boligområdet BFS1 er tatt inn støykrav i reguleringsbestemmelsene § 3.3. Rådmannen kan ikke se at reguleringsplanen vil hindre friluftsliv/aktivitet utendørs på klagers eiendommer eller at det er grunnlag for å foreta noen nærmere utredning av HMS-hensyn enn det som er gjort i risiko- og sårbarhetsanalysen og planprosessen for øvrig. Videre bemerkes at det framgår av § 5.5 i reguleringsbestemmelsene at det tillates utfylling i sjø i området for industri/lager maksimalt ut til/langsmed formålsgrense i kartet. Det er bare en liten del av klagers eiendom gnr. 60 bnr. 49 og en liten del av bnr. 10 som er regulert til industri/lager.

For øvrig viser rådmannen til merkene som tidligere er gitt til høringsinnspillet fra klager. I korte trekk viste rådmannen der til at området for industri/lager er tatt inn for å ivareta havnas funksjon som fiskerihavn, at klagers eiendommer i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål og naustområde og at regulering til bolig vil medføre en verdiøkning og større muligheter på eiendommene gnr. 60 bnr. 10 og 19. Videre viste rådmannen til at bruken av arealet regulert til industri/lager ikke vil medføre "betydelig trafikk" på kjørevegen og at det er fullt mulig å tilpasse fylling og veg slik at bruken av dagens naust kan ivaretas. I rådmannens merknader framgår det videre at risiko- og sårbarhetsanalysen omfatter endringene som ble gjort i planforslaget etter førstegangsbehandlingen og at bestemmelsen om byggehøyde i området regulert til industri/lager innebærer en begrensning i forhold til det kommuneplanens arealdel åpner for i dag.

Når det gjelder merkene i høringsinnspillet om at det bør gjennomføres en konsekvensutredning for private eiendommer som får regulert inn område for industri/lager i nærheten, vil rådmannen vise til at det i forbindelse med melding om planoppstart ble vurdert at planen ikke faller innenfor dagjeldende forskrift om konsekvensutredning. Dette fastholdes.

Reguleringsplan for Sætervågen har blitt enstemmig vedtatt av kommunestyret etter en omfattende planprosess hvor alle parter i saken har vært gitt mulighet til å fremme sine synspunkter. Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller momenter som ikke har vært kjent tidligere ved behandlingen av plansaken. I hovedsak er klagen en gjentakelse av de merkene som ble framsatt i forbindelse med det offentlige ettersynet. Klagen gir ikke grunnlag for å endre kommunestyrets vedtak om å godkjenne reguleringsplanen.

#### **Konklusjon:**

Rådmannen tilrår at klagen ikke tas til følge. Klagen gir ikke grunnlag for å endre kommunestyrets vedtak om å godkjenne reguleringsplanen.

# FRØYA KOMMUNE

Kommunestyret		Møtebok
Møtedato: 22.03.2018	Arkivsaksnr: 18/348	Sak nr: 35/18
Saksbehandler: Thomas Sandvik	Arkivkode: 202	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
40/18	Formannskapet	27.02.2018
25/18	Kommunestyret	01.03.2018
35/18	Kommunestyret	22.03.2018

## MORGENDAGENS OMSORG – ROMPROGRAM OG TALENTPREPRISEKONKURRANSE

### Formannskapets innstilling til kommunestyret:

1. I omsorgsboligene skal det være bokollektiv med små rom og større fellesareal. Rommen skal være på ca. 25 m<sup>2</sup>, med eget bad og med mulighet for installasjon av tekjøkken, jfr. Husbankens anbefalinger.
2. Rådmannen bes gjennomføre en totalentrepriisekonkurranse med løsningsforslag. Det innholdsmessige skal ivaretas slik skissene nå foreligger, da de er et grunnlag for investeringstilskudd fra Husbanken
3. Dette vedtaket iverksettes kun om kommunen får innvilget husbankstøtte som omsøkt.

### Behandling/vedtak i Kommunestyret den 01.03.2018 sak 25/18

Vedtak:

Saken utsettes til Eldreråd og Brukerråd har fått behandlet saken.

Enstemmig.

### Behandling/vedtak i Formannskapet den 27.02.2018 sak 40/18

Vedtak:

1. I omsorgsboligene skal det være bokollektiv med beboerrommene av begrenset størrelse og fellesareal. Rommen skal være på ca. 31 m<sup>2</sup>, med eget bad og med mulighet for installasjon av tekjøkken, jfr. Husbankens anbefalinger.
2. Rådmannen bes gjennomføre en totalentrepriisekonkurranse med løsningsforslag. Det innholdsmessige skal ivaretas slik skissene nå foreligger, da de er et grunnlag for investeringstilskudd fra Husbanken
3. Dette vedtaket iverksettes kun om kommunen får innvilget husbankstøtte som omsøkt.

Enstemmig.

### Vedlegg:

Rambøll AS – Beregning treroms omsorgsboliger

Rambøll AS – Notat arkitektkonkurranse

**Saksopplysninger:**

Frøya kommune vedtok i K-sak 195/16 å bygge helsehus med 28 plasser og 48 omsorgsboliger i forbindelse med prosjektet «morgendagens omsorg». I forbindelse med budsjettet for 2018 K-sak 142/17, ble en foreløpig kostnadsramme for prosjektet vedtatt, slik at det kunne bli medtatt i budsjettet 2018 og økonomiplanen 2018 - 2021. I dette oppsettet er det en forutsetning at kommunen får støtte av Husbankens investeringstilskudd for at prosjektet skal gjennomføres. I forbindelse med denne søknaden har kommunen fått tilbakemelding om; «Ettersom samtlige plasser i prosjektet ikke gir netto tilvekst, vil forespørselen / søknaden ikke være prioritert og vi vet pr i dag ikke når søknaden kan behandles.» Prosjektet ble derfor i henhold til K-sak 8/18 vedtatt utsatt til kommunen har fått svar på søknaden om investeringstilskudd fra Husbanken.

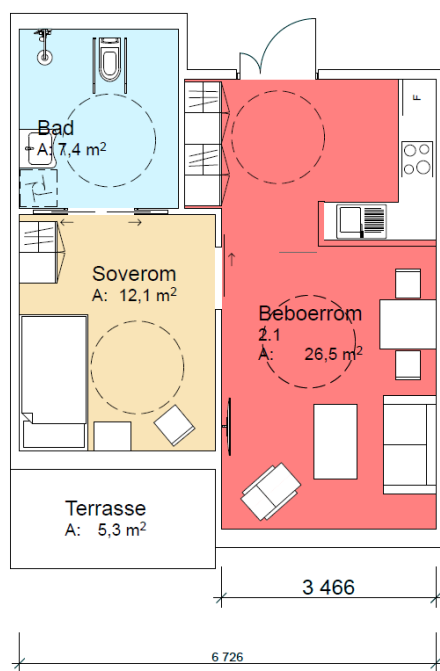
Rådmannen ønsker med denne saken å belyse prinsipielle forhold ved utbygningen, som romstørrelse for omsorgsboligene og om kommunen skal benyttes seg av en skisse / arkitektkonkurranse.

**Romprogram – Mulighetsstudiet Bekken**

Brukerne som planlagt er innplassert i omsorgsboligene i utbygningen av «morgendagens omsorg», totalt 48 leiligheter er de som er øverst i omsorgstrappen. Ca. halvparten av leilighetene er planlagt tildelt brukergruppen med kognitiv svikt - demente. I tillegg vil de andre leilighetene tildeles brukere med andre behov som også krever en heldøgns omsorgstjeneste.

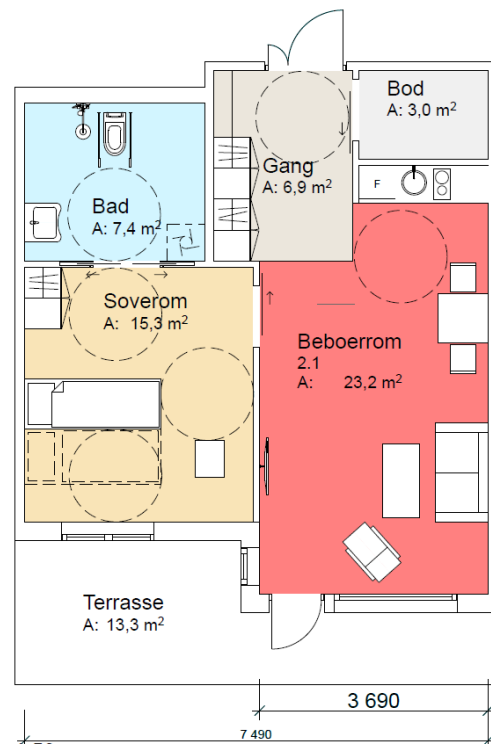
I forbindelse med presentasjon av prosjektet, har det kommet frem spørsmål om kommunen bør vurdere større boenheter blant omsorgsleilighetene. Rådmannen har fått Rambøll til å beregne dette, og de har kommet med to forslag på treroms leiligheter.

Forslag på leilighet A med eget soverom og leilighet B med eget soverom og bod:

**Beboerrom bokollektiv m eget soverom**

1:50

Bokollektiv m soverom Alt A



1:50

Bokollektiv m soverom Alt B

Merkostnaden med å bygge slike leiligheter er som følger:

## Frøya Helsehus og omsorgsboliger



Det er ytret ønske om at 24 av de 48 omsorgsboligene skal ha eget soverom. Rambøll har i siste utgave av lesehefte side 17 tegnet to alternativer for dette. Dette vil medføre økt areal og økte kostnader. Dette er illustrert under:

Standardrom som tegnet uten eget soverom	Netto	30,7 m <sup>2</sup>
Alternativ A med eget soverom	Netto	46,0 m <sup>2</sup>
Alternativ B med eget soverom og bod	Netto	55,8 m <sup>2</sup>

Netto arealtilvekst alternativ A pr rom	Netto	15,3 m <sup>2</sup>	<b>BTA</b>	<b>16,83 m<sup>2</sup></b>
Netto arealtilvekst alternativ B pr rom	Netto	25,1 m <sup>2</sup>	<b>BTA</b>	<b>27,61 m<sup>2</sup></b>

Benyttet m <sup>2</sup> pris i kalkylen	34 200 eks mva
Antall leiligheter	24 stk

**Merkost for 24 omsorgsleiligheter alternativ A: 13 814 064 eks mva**

**Merkost for 24 omsorgsleiligheter alternativ B: 22 662 288 eks mva**

Leiligheter	5	10	15	20 stk
Variant alternativ A	2 877 930	5 755 860	8 633 790	11 511 720 eks mva
Variant alternativ B	4 721 310	9 442 620	14 163 930	18 885 240 eks mva

Rambøll 13.12.2017

Erik Hagerup

Rambøll AS har kommet frem til at merkostnaden per kvadratmeter for større omsorgsboliger vil være 34 200 kr. Det vil da si at hvis kommunen bygger 24 av 48 omsorgsboliger som treroms alternativ A, så vil dette komme på en merkostnad på 13,8 millioner kr eks mva. Ekstrakostnaden med å bygge større boliger må kommunen bære selv, da Husbankens støtte har et maksbeløp som kommunen allerede har beregnet inn i prosjektet.

Rådet fra helsepersonell, både ut ifra erfaringer og kunnskaper, er at brukerne som skal inn i slike leiligheter ikke vil ha behov for store boliger, og anbefaler mindre enheter som er lett å bruke og lett å leve i. Omsorgsboligene kommunen nå planlegger, bofelleskap med heldøgns tjenester, er for brukere som befinner seg på det øverste trinnet i omsorgstrappen, og vil kreve hjelp og bistand 24/7. Erfaringsmessig er små enheter bedre både for brukere og ansatte. Forskning viser også til at prioritering av fellesarealer betyr mere for beboere en størrelsen og innretning av eget boareal. Rådmannen anbefaler derfor at kommunen ikke bygger større omsorgsboliger, og beholder de anbefalte størrelsene som Rambøll AS presenterer i sitt lesehefte.

### Arkitekt / skissekonkurranse

I forbindelse med orienteringer om prosjektet i kommunestyret i januar 2018, ble spørsmålet om kommunen skal bruke en arkitektkonkurranse på bygningene i prosjektet fremmet.

Rådmannen ga oppdrag til Rambøll AS å gi en oversikt over tid og kostnad for å gjennomføre en arkitektkonkurranse. I notat av 08.02.18 (Notat nr. PL-01) skisserer Rambøll AS tre måter å gjennomføre en skisse / arkitekt konkurranse.

- Kommunen kan slutføre mulighetsstudien og få kontrahert en rådgivergruppe som lager et skisseprosjekt, som legges ut på en totalentreprise. Det er slik rådmannen har arbeidet med prosjektet fram til nå. Det vil da bli utlyst etter en prosjekteringsgruppe, der også et skisseprosjekt skal inngå, og som vil bli vektlagt i konkurransen.
- Kommunen kan gjennomføre en arkitektkonkurranse. Konkurransen, prekvalifisering må lyses ut fra 25 til 30 dager før søknad om deltakelse kan mottas. Kommunen må velge ut min 3 og helst ikke mer enn 5 stk. til å delta i konkurransen. Basert på angitte kriterier. Disse må inviteres til en befaring og et info- møte. De bør få minimum 2 arbeids-mnd. for å levere prosjektet. Alle deltakere som leverer etterspurt materiale må få et honorar (premie) pålydende: ca. kr 250.000,- Avhengig av krav til leveranse vil hver arkitektgruppe bruke fra 500 til 900 timer på forslagene. Det må oppnevnes en jury hvorav minst 1/3 del må ha riktig etterspurt fagkunnskap, altså arkitekt. Minst 1 arkitekt bør være godkjent (oppnevnt) av NAL. Den andre kan ev. være fra kommunen. Det må settes av et honorar til

jurymedlemmer utenfor kommunen. Innleverte prosjekt må stilles ut offentlig. Antatt tidsforbruk for gjennomføring av denne konkurranse formen: ca. 6 mnd. og kostnad minst 1mill NOK.

- Kommunen kan gjennomføre en totalentreprise konkurranse med løsningsforslag. Her vil en få forslag med pris. Dette involverer alle fag og entreprenør. Her bør hel gruppe pre-kvalifiseres. Antall deltakere som over. Forespørsel og materiale som over. Priser (honorar) blir litt høyere ca. 300.000 NOK, flere involverte og en mer omfattende oppgave. Grunnlag og framgangsmåte som ved en arkitektkonkurranse, se over. Men det bør angis om hvordan det bedømmelsen vektet. (F.eks.: pris 20 % Løsningsforslag 50% samspillskompetanse 30% ev. framdrift og ferdigstillelse) Det bør brukes noe mer tid for en totalentreprise konkurranse med løsningsforslag, grunnet nødvendig kalkyle arbeid. 3 arbeids-mnd. for å levere pris og løsningsforslag. Totalt ca. 7 mnd. Pris ca. kr. 1,2- 1,4 mill. Da vil prosjektet ha kommet lengre, men man er prisgitt totalentreprenør i fortsettelsen og det kan for kommunen oppleves som begrensende for fortsettelsen av prosjektet fordi alle endringer kan være prisdrivende.

Styringsgruppen i prosjektet har diskutert dette, og ser fordeler og ulemper med å gjennomføre en arkitektkonkurranse og totalentreprise konkurranse med løsningsforslag.

- Hovedargumentene mot å gjøre det er at det kan ta lengre tid før prosjektet blir igangsatt og det kan bli dyrere.
- Hovedargumentene for å gjøre det, er at kommunen kan få flere innspill på hvordan utseende på bygningene blir, og det kan bli lettere å involvere det politiske nivået i hvordan utseende på bygningene blir.

Rådmannen anbefaler at kommunen gjennomfører en totalentreprisekonkurranse med løsningsforslag for «morgendagens omsorg». Fordelene med denne fremgangsmåten er at kommunen får flere konsepter å velge blant, samt at kommunen knytter til seg totalentreprenøren på et tidligere tidspunkt enn tidligere antatt. Rådmannen planlegger å ha en kontrakt underskrevet i løpet av høsten 2018 ved denne fremgangsmåten.

# FRØYA KOMMUNE

Kommunestyret		Møtebok
Møtedato: 22.03.2018	Arkivsaksnr: 18/580	Sak nr: 36/18
Saksbehandler: Thomas Sandvik	Arkivkode: 056	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
48/18	Formannskapet	13.03.2018
36/18	Kommunestyret	22.03.2018

## KONKURRANSE OM NETTLEVERANSE (BREDBÅND) TIL KOMMUNENS TJENESTESTEDER

### Formannskapets innstilling til kommunestyret:

1. Frøya kommunestyre takker ja til tilbudet fra Datamatrix om nettleveranse til kommunes tjenestesteder.
2. Kostnadene for 2018 på ca. kr 930 000 dekkes fra de budsjetterte midlene på drift bredbånd og driftsfond for IKT.
3. Kostnadene legges inn i budsjett for 2019 og økonomiplanperioden ca. 1,8 millioner pr år.

### Behandling/vedtak i Formannskapet den 13.03.2018 sak 48/18

#### Vedtak:

1. Frøya kommunestyre takker ja til tilbudet fra Datamatrix om nettleveranse til kommunes tjenestesteder.
2. Kostnadene for 2018 på ca. kr 930 000 dekkes fra de budsjetterte midlene på drift bredbånd og driftsfond for IKT.
3. Kostnadene legges inn i budsjett for 2019 og økonomiplanperioden ca. 1,8 millioner pr år.

Enstemmig.

#### Vedlegg:

Konkurransesgrunnlaget

#### Saksopplysninger:

Rådmannen fikk i slutten av 2017 en henvendelse fra ATEA om kommunen var interessert i en avtale om nettleveranse til kommunens tjenestesteder, og et telenorprodukt «Nordic Connect». Frøya kommune har i dag nettleveranse fra flere nettleverandører, avhengig av hvem som kan levere, bl.a. Broadnet, Breibånd og Canal digital.

Rådmannen ønsket at kommunen gikk videre med en slik leveranse. Avtalesummen er over tre år og er i en slik størrelsesorden at kommunen må ut på DOFFIN for å konkurranseutsette leveransen.

I budsjettvedtaket for 2018 vedtok kommunestyret at det skal innføres digitale hjelpemidler til alle grunnskoleelever i løpet av året. Dette i tillegg til kommunens satsing på digitalisering, vil kreve en økning av dagens kapasitet, spesielt i skolene men også på kommunens andre tjenestesteder gjennom planlagt innføring av f.eks. Windows 10 og skytjenester som Office 365.

I forbindelse med «morgendagens omsorg» ønsker kommunen å satse på velferdsteknologi. Dette vil kreve god kapasitet og fleksibilitet på nettløsningene for kommunen.

Kommunens samfunnsplanen, sier at Frøya skal ha god infrastruktur og kommunikasjon, gjennom å arbeide for å ha god tilgjengelighet, og hastighet, på bredbånd og mobil.

Derfor er henvendelsen fra ATEA av interesse.

Rådmannen innhentet et innspill på hvordan konkurransegrunnlaget kunne utarbeides fra en annen offentlig instans som også har gjort en slik konkurranse. Kommunen brukte denne som et utgangspunkt og publiserte konkurransegrunnlaget på DOFFIN i desember 2017, med frist 16.02.18. Kommunen har mottatt 3 tilbud.

Tilbyderne er ATEA, Datamatrix og NTE. ATEA er i dag vår leverandør igjennom fylkesavtalen på en rekke tjenester som drift av servere og konsulenttjenester.

Datamatrix er et heleid Telenorselskap (skiftet navn til Telenor inpli i uke 10), og er en nettselskap som leverer nettleveranser til bedriftsmarkedet.

NTE er Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk, bl.a. en strøm og internettleverandør.

## Vurdering

Rådmannen har utarbeidet et skjema for å vekte tilbyderne.

4. Tilbudet med høyest vektet indeks er best (vises også under "Tilbuds rangering").									
9	Vekt Pris/NNV:	50 %	(tallet hentes automatisk fra arkfanen "Tildeling")						
10	Vekt poeng:	50 %	(beregnes automatisk)						
12		Alle kval.- krav oppfylt (JA/NEI)	Alle tekn.- krav oppfylt (JA/NEI)	Pris/ Nåverdi	Poeng	Høyeste tall er best			Tilbuds- rangering
13						Pris- indeks	Poeng- indeks	Vektet indeks	
14	Atea	Ja	Ja	5 241 280,00	140	100	80	90,0	2
15	Datamatrix	Ja	Ja	5 561 214,00	175	94	100	97,1	1
16	NTE	Ja	Ja	9 130 480,00	140	57	80	68,7	3
17	Lev 4			---	---	---	---	---	---
18	Lev 5			---	---	---	---	---	---
19	Lev F			---	---	---	---	---	---
20	Lev G			---	---	---	---	---	---
21	Lev H			---	---	---	---	---	---
22	Lev I			---	---	---	---	---	---
23	Lev J			---	---	---	---	---	---
25	Beste pris/nåverdi og poeng:	5 241 280,00	175	Beste score settes lik indeks 100 (benyttes ved indeksering av nåverdi og poeng).					

Rådmannen har vektet tilbudet slik:

	Kriterium	Beskrivelse	Vekt
1	Pris	Alle priser skal fylles inn i vedlagte pris- og tilbudsskjema, og utfylt skjema skal følge tilbudet.	50%
2	Funksjonalitet, ytelse, tjenester, m.m. som går ut over kravene som er stilt	Vi vil gjøre en vurdering av funksjonalitet, ytelse, tjenester, m.m. som er inkludert i tilbudet og som går utover kravene som er stilt. Videre vil vi legge vekt på funksjonalitet, ytelse, mm. Som leverandøren har tilgjengelig og som det er, eller vil bli, mulig å anskaffe. Eksempler på slik funksjonalitet, ytelse, tjenester, m.m. er	35%



		overvåkning, filtrering, trafikkstatistikk, rapportering, rådgivning, SLA osv. Overoppfyllelse av krav må beskrives og dokumenteres.	
3	Implementering	Forslag til implementeringsplan vil legges til grunn for denne vurderingen.	15%

Ved gjennomgang av tilbudene viser det seg at NTE er langt dyrere pga. etableringskostnader (graving og legging av kabel). Datamatrix gir det beste tilbudet når vi tar med tilleggstjenester som kommunen er avhengig av. ATEA har ikke tatt med dette i tilbudsprisen, men har det med som frivillig tillegg, mens Datamatrix i langt større grad har med en god del tilleggstjenester i prisen, og kommer slik ut totalt som vinner av konkurransen. Datamatrix har også den beste implementeringsplanen blant tilbyderne.

Ved inngåelse av denne kontrakten vil kapasiteten til kommunen øke betraktelig. I tabellen under vises dagens hastigheter, mot hva vi kan få ved inngåelse av anbudet. Prisen i anbudet er beregnet ut ifra en gjennomsnittssum, men kommunen er fri til å velge den hastigheten som passer kommunen best.

	Dagens Løsning		Tilbudt hastighet og løsning					Teknologi(eks . fiber, radio)
	Hastigheter i dag		100 Mbps	200 Mbps	400 Mbps	1 Gbps	2 Gbps	
Rådhuset	200 mbps	Fiber				kr 8 505	kr 10 202	Fiber
Brannstasjonen	40 mbps	Mobil		kr 6 033	kr 7 015			Fiber
Sistranda skole	200 mbps	Fiber		kr 6 033	kr 7 015			Fiber
Dyrøy Oppvekstsenter	2 mbps	ADSL		kr 6 033	kr 7 015			Radio
Frivillighetssentralen	8 mbps	ADSL	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Garasjen	4 mbps	ADSL	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Mausund skole	60 mbps	ADSL	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Midtimoa	60 mbps	Fiber	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Moatunet	60 mbps	Fiber	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Nabeita oppvekstsenter	60 mbps	Radio		kr 6 033	kr 7 015			Fiber
Neset barnehage bygg 1	4 mbps	Radio	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Neset barnehage bygg 2	4 mbps	Radio	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Nordskag Oppvekstsenter	20 mbps	ADSL		kr 6 033	kr 7 015			Fiber
Omsorgsboliger, Beinskaret	4 mbps	Radio	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Sykehjemmet	100 mbps	Fiber		kr 6 033	kr 7 015			Fiber
Sørburøy skole	?	Radio	kr 3 231	kr 6 033				Radio
Trygdebolig, Hamarvik	20 mbps	Fiber	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Vannverket	8 mbps	Radio	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Øvergården	60 mbps	Fiber	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Kulturhuset	100 mbps	Fiber		kr 6 033	kr 7 015			Fiber
Frøyahallen	20 mbps	Fiber		kr 6 033	kr 7 015			Fiber
Persstua	20 mbps	Fiber	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Heia Bofelleskap	?	Fiber	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Kysthaven	200 mbps	Fiber		kr 6 033	kr 7 015			Fiber
Voksenopplæringen	?			kr 6 033	kr 7 015			Fiber

Rådmannen har lagt inne et annet viktig moment i konkurransen, og det er at leverandør forplikter seg til å tilby nettleveranse til omkringliggende private boliger.

Datamatrix svarte slik:

1.5.	Leverandør forplikter seg til å kunne tilby internettaksess til omkringliggende private bolig og bedrifter som en synergi av etablering av nett til den kommunale enheten.	Når fiber er etablert inn til en av kommunens lokasjoner, vil det åpne for muligheten til at bedrifter i nærområdet kan få internettaksesser fra Telenor. For private boliger vil Internett og kabel-TV kunne leveres fra Canal Digital. Etablering prises på forespørsel.	JA
------	--	--	----

ATEA svarer slik:

1.5.	Leverandør forplikter seg til å kunne tilby internettaksess til omkringliggende private bolig og bedrifter som en synergi av etablering av nett til den kommunale enheten.	Til tross for at det står NEI i høyre kolonne vil utbyggingen, som følger av å kjøpe den tilbudte løsningen, være til stor fordel for kommunen, dens innbyggere og bedrifter.  Når fiber er etablert inn til kommunens lokasjoner, vil det åpne gode muligheter for at bedrifter i nærområdet kan knytte seg til Telenors nett. Dette må imidlertid vurderes for hvert enkelt firma da det kan medføre ytterligere entrepris-aktiviteter. Leverandøren kan selvsagt bistå i forbindelse med forespørsel om utredning av slike tilknytninger og å gi tilbud på linjeløsninger for disse bedriftene.  Det nevnes også at Telenor har et tett samarbeid med Canal Digital for leveranse av Internett og Kabel-TV til private boliger. Canal Digital vil kunne leie kapasitet i den sentral infrastrukturen med tanke på å lettere kunne levere lokale aksesser inn til hvert enkelt privathus i kommunen. Canal Digital vil selv ta sine	NEI
------	--	---	-----

Oversatt sier Datamatrix Ja, men ..., mens ATEA svarer nei, men ... Rådmannen tolker svaret slik at det er enklere med Datamatrix som leverandør at omkringliggende kan få et bedre tilbud, enn med ATEA som leverandør.

Datamatrix og ATEA leverer linjer og tjenester utelukkende til bedrifter, det er Telenor/Canal Digital som er med sammen med tilbyderer som kommer til å tilby nett til private bolighus som en synergi av vår utbygging.

#### Økonomiske konsekvenser:

Frøya kommune hadde i 2017 satt av 564 100 kr på bredbåndstjenester i budsjettet, regnskapet viste at kommunen brukte 710 385 kr. Dette viser dagens kostnader.

For 2018 har kommunen satt av i budsjettet 568 202 kr, fordelt på 6 ansvar, og vil bli samlet hos IKT ved en inngåelse av avtalen med Datamatrix.

Tilbudet fra Datamatrix viser en pris på kr 5 561 214 for avtaleperioden, 3 år. Pris pr år bli da 1 853 738 kr. Datamatrix anslår at de er ferdig med installeringen i oktober for alle tjenestestedene. Prisen for 2018 anslår dermed rådmannen til å bli ca. ½ av årets avtalepris, ca. 930 000 kr. Rådmannen foreslår å dekke inn dette fra de allerede budsjetterte midlene på virksomhetene og driftsfondet for IT for inneværende år, og at dette legges inn i budsjettet for 2019 og planperioden.

Prisene er maks av det rådmannen forventer at kostnaden blir, og er gitt ut fra en kapasitet som kanskje kan minkes noe på noen tjenestesteder. Dette blir avklart under implementeringsavtalen med leverandøren.

Rådmannen forventer også at prisen går litt ned etter at avtaleperioden har gått ut, da etableringskostnaden er bakt inn i prisen på dette tilbudet.

# FRØYA KOMMUNE

<b>Kommunestyret</b>		<b>Møtebok</b>
Møtedato: 22.03.2018	Arkivsaksnr: 18/695	Sak nr: 37/18
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

<b>Saken skal behandles i følgende utvalg:</b>		
37/18	Kommunestyret	22.03.2018

## ORDFØRERS ORIENTERING

# FRØYA KOMMUNE

<b>Kommunestyret</b>		<b>Møtebok</b>
Møtedato: 22.03.2018	Arkivsaksnr: 18/696	Sak nr: 38/18
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

<b>Saken skal behandles i følgende utvalg:</b>		
38/18	Kommunestyret	22.03.2018

## RÅDMANNS ORIENTERING



## SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Siv-Tove Skarshaug  
**Arkivsaksnr.:** 18/693

**Arkiv:** 033

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Kommunestyret

### **GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 01.03.18**

**Forslag til vedtak:**

**Protokoll fra møte 01.03.18 godkjennes som framlagt.**

**Vedlegg:**

Protokoll fra møte 01.03.18

## SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Siv-Tove Skarshaug  
**Arkivsaksnr.:** 18/694

**Arkiv:** 033

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Kommunestyret

### REFERATSAKER

**Forslag til vedtak:**  
**Referatene tas til orientering.**

### Vedlegg:

Møteprotokoll - Styremøte Konsek Trøndelag IKS 26.01.2018  
Åpent brev til Frøya kommunestyre

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Nina Nilsen Espnes  
**Arkivsaksnr.:** 18/403

**Arkiv:** U63

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Kommunestyret

## SØKNAD OM UTVIDELSE AV SERVERINGS- OG/ELLER SKJENKEBEVILLING HOTELL FRØYA AS

### Forslag til vedtak:

**Frøya kommune godkjenner at Hotell Frøya AS får utvidet sin serverings- og skjenkebevilling til også å gjelde i nyåpnet restaurant/bar i påbygd etasje av eksisterende bygg. Utvidelsen inkluderer også utvendig terrasse. Dette kommer som et tillegg til vedtak gjort i Frøya kommunestyre 23.06.2016 i sak 131/16.**

### Vedlegg:

Søknad fra bevilingshaver datert 08.02.18  
Plantegning av omsøkt område

### Øvrige vedlegg: (ikke vedlagt)

Midlertidig brukstillatelse

### Saksopplysninger:

Kommunestyret vedtok 23.06.2016 følgende enstemmige vedtak:

*Hotell Frøya AS innvilges serveringsbevilling etter Lov om serveringsvirksomhet (serveringsloven), § 3.*

*Hotell Frøya AS, 7260 Sistranda, gis skjenkebevilling for skjenking av øl, rusbrus, vin og brennevin.*

*Bevillingen gjelder inne i 1. etg. i restaurant/bar, pub/sofabar og i møterom "Grotten" i underetasjen, samt uteservering på tydelig avgrenset uteområde jfr. tegninger.*

*Bevillingen gjelder fra kommunestyrets vedtak og til og med 30.09.20.*

*Skjenketiden fastsettes i samsvar med kommunens retningslinjer vedtatt i KST- sak 121/16 den 23.06.16.*

*Valborg Bekken f.01.01.76 godkjennes som skjenkestyrer.*

*Lena Fillingsnes Antonsen f. 13.04.85 godkjennes som stedfortreder.*



*Begge har avlagt og bestått kunnskapsprøve om alkoholloven.  
Valborg Bekken og Lena Fillingsnes må levere skatteattest innen utgangen av oktober 2016.*

Bevillingen ble gitt med forbehold om at skjenkestyrer og stedfortreder leverte skatteattest innen utgangen av oktober 2016. Skatteattestene er mottatt, og bevillingen er fullt innvilget.

Siden vedtaket ble fattet har Hotell Frøya AS bygd på en ekstra etasje på toppen av eksisterende bygg på 450 kvm. Det søkes derfor om utvidelse av eksisterende serverings- og skjenkebevilling i hele toppetasjen, samt utvendig terrasse.

Hotell Frøya AS har fått en midlertidig utvidelse av det omsøkte område som gjelder frem til 31.03.2018.

**Vurdering:**

På bakgrunn av dette godkjenner Frøya kommune at Hotell Frøya AS gis permanent utvidelse av sin serverings- og skjenkebevilling i restaurant/bar i påbygd etasje av eksisterende bygg. Utvidelsen inkluderer også utvendig terrasse jfr vedlagte plantegning. Bevillingen gis fra kommunestyrets vedtak og ut bevillingsperioden.

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Sondre B. Bakke  
**Arkivsaksnr.:** 15/74

**Arkiv:** PLAN 1620201501

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning  
Kommunestyret  
Kommunestyret

## KLAGE OVER REGULERINGSPLAN FOR SÆTERVÅGEN

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak av Frøya kommune ved kommunestyret av 01.06.2017 stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Vedlegg:

1. Klage, 29.06.2017
2. Melding om vedtak, 07.06.2017
3. Vedtak kommunestyret, 01.06.2017
4. Planbeskrivelse, 03.05.2017
5. Planbestemmelser, 03.05.2017
6. Plankart, 03.05.2017
7. ROS-analyse, 03.03.2017
8. Høringsinnspill fra klager, 05.10.2016
9. Sammendrag innkomne merknader andregangs høring
10. Kart som viser klagers eiendommer gnr. 60 bnr. 10, 19 og 49

### Saksopplysninger:

Reguleringsplan for Sætervågen er utarbeidet av Norconsult på vegne av Frøya kommune. Hensikten med planen er å sikre tilstrekkelig areal til fortsatt positiv utvikling av fiskeriindustrien i området. Samtidig skal andre eksisterende arealinteresser i området ivaretas, slik som rutebåtanløp, boliger samt fritidsbebyggelse med tilhørende båttrafikk.

Planforslaget ble lagt fram for kommunestyret for sluttbehandling 01.06.2017 og ble der enstemmig vedtatt. Reguleringsvedtaket ble kunngjort i avisen Hitra-Frøya 09.06.2017, og melding om vedtaket ble sendt berørte parter ved brev 07.06.2017. Britt Ohrø har ved brev 29.06.2017 påklaget reguleringsvedtaket.

### Klagen:

I klagen anfører Britt Ohrø at kjørevegen som er regulert over hennes eiendom gnr. 60 bnr. 10 vil ødelegge tilgangen til naustet på eiendommen. Det er ikke dypt nok til at de kan komme inn med båt slik vegen er regulert. Vegen ødelegger dessuten parkeringsplassene til eiendommene. Endringene vil derfor hindre ferdsel til eiendommene både fra land og til vanns.

Det må tas hensyn til det innregulerte boligområdet, selv om arealet i kommuneplanens arealdel er satt av til LNF-formål med tilhørende vegrett, noe klager for øvrig ikke har fått anledning til å uttale seg om. Det vises til at området har blitt benyttet til boligformål siden 1952, uten at det er gjort inngrep på eiendommene slik det legges opp til nå.

Det stilles spørsmål ved om reguleringsplanen ivaretar HMS-hensyn for bolig på eiendommen gnr. 60 bnr. 19. Ifølge ROS-analysen er det høy aktsomhet for radon, og båtanløp vil medføre moderat fare for kollisjon med småbåter. Konsekvenser av støyforurensning eller innvirkning på friluftslivet er ikke vurdert. Det foregår aktivt fridykking fra eiendommene, men faren for liv og helse er ikke utredet.

Et bygg på 6,5 m i området regulert til industri/lager, som vil bli totalt 7-8 m på grunn av nødvendig heving av grunnen, vil framstå som en vegg foran boligen på gnr. 60 bnr. 19 og blokkere utsikten fra alle oppholdsrommene. Utsikten fra boligen på gnr. 60 bnr. 10 vil også bli hindret, og det ytre området vil påvirkes ved at et naturområde blir omgjort til industri. Klagers eiendommer vil få et åpenbart verditap. Kommunens merknad om at eiendommene vil kunne få en verdiøkning er feil og lite realitetsorientert.

For øvrig vises det til høringsinnspill inngitt på klagers vegne av advokatfirmaet Arntzen de Besche 05.10.2016, som gjøres gjeldende som en del av klagen. I nevnte høringsinnspill anføres hovedsakelig:

I kommuneplanens arealdel er Dyrøya avsatt til utbyggingsområde for boligformål. Det kreves altså en endring av eller dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for at man skal kunne regulere dette til annet enn boligformål.

Det er uheldig å plassere et avgrenset område for industri inntil et område for bolig og turistnæring. Det splitter opp områdene for industri og ødelegger kvaliteten på boområdene.

Man må regne med betydelig trafikk på vegen som reguleres over eiendommen gnr. 60 bnr. 10. Kjørevegen vil ødelegge funksjonen til eiendommen som boligeiendom og dessuten påvirke tilleggsnæringen klager har ved utleie av hovedhuset på eiendommen til fisketurister, herunder bruk av naustet. De omkringliggende eiendommene vil også påvirkes.

Området som er regulert til industri/lager er ikke behandlet i risiko- og sårbarhetsanalysen for reguleringsplanen. Holmen vil nærmest ligge under vann ved flo sjø, og kan derfor ikke bebygges uten at store deler av området utfylles. Utfylling vil hovedsakelig foregå på klagers eiendom gnr. 60 bnr. 49, og vil medføre en stor endring i dagens naturskjønne omgivelser med skjær og sjø. De negative virkninger en utfylling og begrensingen i utsikten vil ha på klagers eiendommer tilsier at planforslaget ikke bør vedtas. Ved en eventuell utbygging må man ut fra hensynet til utsikt og estetikk uansett justere høydene slik at det blir i samsvar med det laveste alternativet.

Det bør gjennomføres en konsekvensutredning for de private eiendommene all den tid det er foreslått innregulert et industri/lagerområde i et boligområde.

**Klagefrist og rettslig klageinteresse:**

Klagen er framsatt rettidig og klager har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

**Rettslig utgangspunkt:**

Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at det nærmere innhold av reguleringsplaner innenfor lovens ramme er lagt til kommunestyrets frie skjønnsmessige vurdering. Ingen kan sies å ha krav på at et område skal reguleres eller ikke reguleres til et bestemt formål. Her som ellers må imidlertid vurderingene være saklige og i samsvar med reguleringslovgivningens formål. I tillegg må vurderingene bygge på en forsvarlig saksbehandling og et riktig faktisk grunnlag.

**Rådmannens vurdering:**

I vedtak av 01.06.2017, sak 63/17 vedtok kommunestyret i Frøya kommune reguleringsplan for Sætervågen. Vedtaket lyder:

*I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Sætervågen, som vist på plankart datert 03.05.17 og planbestemmelser og planbeskrivelse datert 03.05.17.*

Anførselene i klagen fra Britt Ohrø er hovedsakelig de samme som ble framsatt i høringsinnspill framsatt av advokatfirmaet Arntzen de Besche da planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn for andre gang. Som følge av høringsinnspillet ble det gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme merknadene. Det ble i reguleringsbestemmelsenes § 6.1 lagt inn krav om at det skal sikres sjøtilgang for berørte naust/sjå langsmed innregulert kjøreveg SKV, slik at det blir mulig å ivareta funksjonen for lagring av båt/fiskeutstyr. Det er også tatt inn en bestemmelse om at vegen ikke tillates etablert før det er utarbeidet en situasjonsplan som viser hele vegen. Feilskrift BKB2 i § 6.1, skal vel være BKB1. Videre er bestemmelsen om maksimal mønehøyde for bygg i området for industri/lager BKB1 senket fra 8 til 6,5 m, og det er inntatt en bestemmelse om at kommunens gjeldende bestemmelser for utforming av naust, sjå/sjøbod, brygge gjelder, jf. bestemmelsenes § 5.5.

Rådmannen kan ikke se at den regulerte kjørevegen vil hindre parkering på klagers eiendommer, og en kan fortsatt ikke se at vegen vil hindre bruken av eller atkomsten til naustet slik reguleringsplanen er utformet. Til klagers merknad om støyforurensning vil rådmannen vise til at det for alle boenheter innenfor boligområdet BFS1 er tatt inn støykrav i reguleringsbestemmelsene § 3.3. Rådmannen kan ikke se at reguleringsplanen vil hindre friluftsliv/aktivitet utendørs på klagers eiendommer eller at det er grunnlag for å foreta noen nærmere utredning av HMS-hensyn enn det som er gjort i risiko- og sårbarhetsanalysen og planprosessen for øvrig. Videre bemerkes at det framgår av § 5.5 i reguleringsbestemmelsene at det tillates utfylling i sjø i området for industri/lager maksimalt ut til/langsmed formålsgrænse i kartet. Det er bare en liten del av klagers eiendom gnr. 60 bnr. 49 og en liten del av bnr. 10 som er regulert til industri/lager.

For øvrig viser rådmannen til merknadene som tidligere er gitt til høringsinnspillet fra klager. I korte trekk viste rådmannen der til at området for industri/lager er tatt inn for å ivareta havnas funksjon som fiskerihavn, at klagers eiendommer i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål og naustområde og at regulering til bolig vil medføre en verdiøkning og større muligheter på eiendommene gnr. 60 bnr. 10 og 19. Videre viste rådmannen til at bruken av

arealet regulert til industri/lager ikke vil medføre "betydelig trafikk" på kjørevegen og at det er fullt mulig å tilpasse fylling og veg slik at bruken av dagens naust kan ivaretas. I rådmannens merknader framgår det videre at risiko- og sårbarhetsanalysen omfatter endringene som ble gjort i planforslaget etter førstegangsbehandlingen og at bestemmelsen om byggehøyde i området regulert til industri/lager innebærer en begrensning i forhold til det kommuneplanens arealdel åpner for i dag.

Når det gjelder merknaden i høringsinnspillet om at det bør gjennomføres en konsekvensutredning for private eiendommer som får regulert inn område for industri/lager i nærheten, vil rådmannen vise til at det i forbindelse med melding om planoppstart ble vurdert at planen ikke faller innenfor dagjeldende forskrift om konsekvensutredning. Dette fastholdes.

Reguleringsplan for Sætervågen har blitt enstemmig vedtatt av kommunestyret etter en omfattende planprosess hvor alle parter i saken har vært gitt mulighet til å fremme sine synspunkter. Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller momenter som ikke har vært kjent tidligere ved behandlingen av plansaken. I hovedsak er klagen en gjentakelse av de merknader som ble framsatt i forbindelse med det offentlige ettersynet. Klagen gir ikke grunnlag for å endre kommunestyrets vedtak om å godkjenne reguleringsplanen.

**Konklusjon:**

Rådmannen tilrår at klagen ikke tas til følge. Klagen gir ikke grunnlag for å endre kommunestyrets vedtak om å godkjenne reguleringsplanen.

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Thomas Sandvik

**Arkiv:** 202

**Arkivsaksnr.:** 18/348

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet

Kommunestyret

## MORGENDAGENS OMSORG – ROMPROGRAM OG TOTALENTREPRISEKONKURRANSE

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. I omsorgsboligene skal det være bokollektiv med små rom og større fellesareal. Rommen skal være på ca. 25 m<sup>2</sup>, med eget bad og med mulighet for installasjon av tekjøkken, jfr. Husbankens anbefalinger.
2. Rådmannen bes gjennomføre en totalentreprisekonkurranse med løsningsforslag. Det innholdsmessige skal ivaretas slik skissene nå foreligger, da de er et grunnlag for investeringstilskudd fra Husbanken
3. Dette vedtaket iverksettes kun om kommunen får innvilget husbankstøtte som omsøkt.

### Vedlegg:

Rambøll AS – Beregning treroms omsorgsboliger

Rambøll AS – Notat arkitektkonkurranse

### Saksopplysninger:

Frøya kommune vedtok i K-sak 195/16 å bygge helsehus med 28 plasser og 48 omsorgsboliger i forbindelse med prosjektet «morgendagens omsorg». I forbindelse med budsjettet for 2018 K-sak 142/17, ble en foreløpig kostnadsramme for prosjektet vedtatt, slik at det kunne bli medtatt i budsjettet 2018 og økonomiplanen 2018 - 2021. I dette oppsettet er det en forutsetning at kommunen får støtte av Husbankens investeringstilskudd for at prosjektet skal gjennomføres. I forbindelse med denne søknaden har kommunen fått tilbakemelding om; «*Ettersom samtlige plasser i prosjektet ikke gir netto tilvekst, vil forespørselen / søknaden ikke være prioritert og vi vet pr i dag ikke når søknaden kan behandles.*» Prosjektet ble derfor i henhold til K-sak 8/18 vedtatt utsatt til kommunen har fått svar på søknaden om investeringstilskudd fra Husbanken.

Rådmannen ønsker med denne saken å belyse prinsipielle forhold ved utbygningen, som romstørrelse for omsorgsboligene og om kommunen skal benyttes seg av en skisse / arkitektkonkurranse.

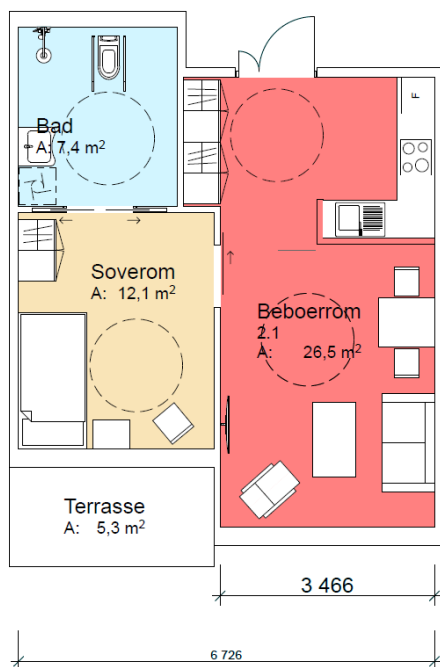
## Romprogram – Mulighetsstudiet Bekken

Brukerne som planlagt er innplassert i omsorgsboligene i utbygningen av «morgendagens omsorg», totalt 48 leiligheter er de som er øverst i omsorgstrappen. Ca. halvparten av leilighetene er planlagt tildelt brukergruppen med kognitiv svikt - demente. I tillegg vil de andre leilighetene tildeles brukere med andre behov som også krever en heldøgns omsorgstjeneste.

I forbindelse med presentasjon av prosjektet, har det kommet frem spørsmål om kommunen bør vurdere større boenheter blant omsorgsleilighetene. Rådmannen har fått Rambøll til å beregne dette, og de har kommet med to forslag på treroms leiligheter.

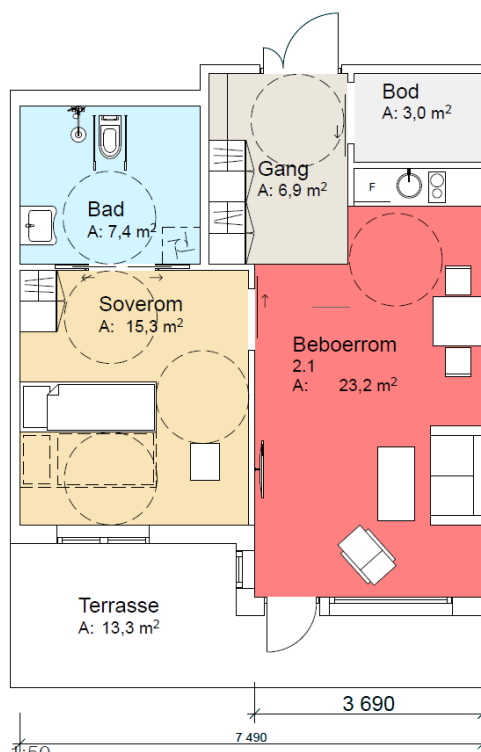
Forslag på leilighet A med eget soverom og leilighet B med eget soverom og bod:

### Beboerrom bokollektiv m eget soverom



1:50

Bokollektiv m soverom Alt A



1:50

Bokollektiv m soverom Alt B

Merkostnaden med å bygge slike leiligheter er som følger:

Det er ytre ønske om at 24 av de 48 omsorgsboligene skal ha eget soverom. Rambøll har i siste utgave av lesehefte side 17 tegnet to alternativer for dette. Dette vil medføre økt areal og økte kostnader. Dette er illustrert under:

Standardrom som tegnet uten eget soverom	Netto	30,7 m2
Alternativ A med eget soverom	Netto	46,0 m2
Alternativ B med eget soverom og bod	Netto	55,8 m2

Netto arealtilvekst alternativ A pr rom	Netto	15,3 m2	<b>BTA</b>	<b>16,83 m2</b>
Netto arealtilvekst alternativ B pr rom	Netto	25,1 m2	<b>BTA</b>	<b>27,61 m2</b>

Benyttet m2 pris i kalkylen	34 200 eks mva
Antall leiligheter	24 stk

**Merkost for 24 omsorgsleiligheter alternativ A: 13 814 064 eks mva**

**Merkost for 24 omsorgsleiligheter alternativ B: 22 662 288 eks mva**

Leiligheter	5	10	15	20 stk
Variant alternativ A	2 877 930	5 755 860	8 633 790	11 511 720 eks mva
Variant alternativ B	4 721 310	9 442 620	14 163 930	18 885 240 eks mva

Rambøll 13.12.2017

Erik Hagerup

Rambøll AS har kommet frem til at merkostnaden per kvadratmeter for større omsorgsboliger vil være 34 200 kr. Det vil da si at hvis kommunen bygger 24 av 48 omsorgsboliger som treroms alternativ A, så vil dette komme på en merkostnad på 13,8 millioner kr eks mva. Ekstrakostnaden med å bygge større boliger må kommunen bære selv, da Husbankens støtte har et maksbeløp som kommunen allerede har beregnet inn i prosjektet.

Rådet fra helsepersonell, både ut ifra erfaringer og kunnskaper, er at brukerne som skal inn i slike leiligheter ikke vil ha behov for store boliger, og anbefaler mindre enheter som er lett å bruke og lett å leve i. Omsorgsboligene kommunen nå planlegger, bofelleskap med heldøgns tjenester, er for brukere som befinner seg på det øverste trinnet i omsorgstrappen, og vil kreve hjelp og bistand 24/7. Erfaringsmessig er små enheter bedre både for brukere og ansatte. Forskning viser også til at prioritering av fellesarealer betyr mere for beboere enn størrelsen og innretning av eget boareal. Rådmannen anbefaler derfor at kommunen ikke bygger større omsorgsboliger, og beholder de anbefalte størrelsene som Rambøll AS presenterer i sitt lesehefte.

### Arkitekt / skissekonkurranse

I forbindelse med orienteringer om prosjektet i kommunestyret i januar 2018, ble spørsmålet om kommunen skal bruke en arkitektkonkurranse på bygningene i prosjektet fremmet.

Rådmannen ga oppdrag til Rambøll AS å gi en oversikt over tid og kostnad for å gjennomføre en arkitektkonkurranse. I notat av 08.02.18 (Notat nr. PL-01) skisserer Rambøll AS tre måter å gjennomføre en skisse / arkitekt konkurranse.

- Kommunen kan slutføre mulighetsstudien og få kontrahert en rådgivergruppe som lager et skisseprosjekt, som legges ut på en totalentreprise. Det er slik rådmannen har arbeidet med prosjektet fram til nå. Det vil da bli utlyst etter en prosjekteringsgruppe, der også et skisseprosjekt skal inngå, og som vil bli vektlagt i konkurransen.



- Kommunen kan gjennomføre en arkitektkonkurranse. Konkurransen, prekvalifisering må lyses ut fra 25 til 30 dager før søknad om deltakelse kan mottas. Kommunen må velge ut min 3 og helst ikke mer enn 5 stk. til å delta i konkurransen. Basert på angitte kriterier. Disse må inviteres til en befaring og et info- møte. De bør få minimum 2 arbeids-mnd. for å levere prosjektet. Alle deltakere som leverer etterspurt materiale må få et honorar (premie) pålydende: ca. kr 250.000,- Avhengig av krav til leveranse vil hver arkitektgruppe bruke fra 500 til 900 timer på forslagene. Det må oppnevnes en jury hvorav minst 1/3 del må ha riktig etterspurt fagkunnskap, altså arkitekt. Minst 1 arkitekt bør være godkjent (oppnevnt) av NAL. Den andre kan ev. være fra kommunen. Det må settes av et honorar til jurymedlemmer utenfor kommunen. Innleverte prosjekt må stilles ut offentlig. Antatt tidsforbruk for gjennomføring av denne konkurranse formen: ca. 6 mnd. og kostnad minst 1 mill NOK.
- Kommunen kan gjennomføre en totalentreprise konkurranse med løsningsforslag. Her vil en få forslag med pris. Dette involverer alle fag og entreprenør. Her bør hel gruppe pre-kvalifiseres. Antall deltakere som over. Forespørsel og materiale som over. Priser (honorar) blir litt høyere ca. 300.000 NOK, flere involverte og en mer omfattende oppgave. Grunnlag og framgangsmåte som ved en arkitektkonkurranse, se over. Men det bør angis om hvordan det bedømmelsen vektet. (F.eks.: pris 20 % Løsningsforslag 50% samspillskompetanse 30% ev. framdrift og ferdigstilling) Det bør brukes noe mer tid for en totalentreprise konkurranse med løsningsforslag, grunnet nødvendig kalkyle arbeid. 3 arbeids-mnd. for å levere pris og løsningsforslag. Totalt ca. 7 mnd. Pris ca. kr. 1,2- 1,4 mill. Da vil prosjektet ha kommet lengre, men man er prisgitt totalentreprenør i fortsettelsen og det kan for kommunen oppleves som begrensende for fortsettelsen av prosjektet fordi alle endringer kan være prisdrivende.

Styringsgruppen i prosjektet har diskutert dette, og ser fordeler og ulemper med å gjennomføre en arkitektkonkurranse og totalentreprise konkurranse med løsningsforslag.

- Hovedargumentene mot å gjøre det er at det kan ta lengre tid før prosjektet blir igangsatt og det kan bli dyrere.
- Hovedargumentene for å gjøre det, er at kommunen kan få flere innspill på hvordan utseende på bygningene blir, og det kan bli lettere å involvere det politiske nivået i hvordan utseende på bygningene blir.

Rådmannen anbefaler at kommunen gjennomfører en totalentreprisekonkurranse med løsningsforslag for «morgendagens omsorg». Fordelene med denne fremgangsmåten er at kommunen får flere konsepter å velge blant, samt at kommunen knytter til seg totalentreprenøren på et tidligere tidspunkt enn tidligere antatt. Rådmannen planlegger å ha en kontrakt underskrevet i løpet av høsten 2018 ved denne fremgangsmåten.

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Thomas Sandvik  
**Arkivsaksnr.:** 18/580

**Arkiv:** 056

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet  
Kommunestyret

## KONKURRANSE OM NETTLEVERANSE (BREDBÅND) TIL KOMMUNENS TJENESTESTEDER

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Frøya kommunestyre takker ja til tilbudet fra Datamatrix om nettleveranse til kommunes tjenestesteder.
2. Kostnadene for 2018 på ca. kr 930 000 dekkes fra de budsjetterte midlene på drift bredbånd og driftsfond for IKT.
3. Kostnadene legges inn i budsjett for 2019 og økonomiplanperioden ca. 1,8 millioner pr år.

### Vedlegg:

Konkurransesgrunnlaget

### Saksopplysninger:

Rådmannen fikk i slutten av 2017 en henvendelse fra ATEA om kommunen var interessert i en avtale om nettleveranse til kommunens tjenestesteder, og et telenorprodukt «Nordic Connect». Frøya kommune har i dag nettleveranse fra flere nettleverandører, avhengig av hvem som kan levere, bl.a. Broadnet, Breibånd og Canal digital.

Rådmannen ønsket at kommunen gikk videre med en slik leveranse. Avtalesummen er over tre år og er i en slik størrelsesorden at kommunen må ut på DOFFIN for å konkurransesutsette leveransen.

I budsjettvedtaket for 2018 vedtok kommunestyret at det skal innføres digitale hjelpemidler til alle grunnskoleelever i løpet av året. Dette i tillegg til kommunens satsing på digitalisering, vil kreve en økning av dagens kapasitet, spesielt i skolene men også på kommunens andre tjenestesteder gjennom planlagt innføring av f.eks. Windows 10 og skytjenester som Office 365.

I forbindelse med «morgendagens omsorg» ønsker kommunen å satse på velferdsteknologi. Dette vil kreve god kapasitet og fleksibilitet på nettløsningene for kommunen.

Kommunens samfunnsplanen, sier at Frøya skal ha god infrastruktur og kommunikasjon, gjennom å arbeide for å ha god tilgjengelighet, og hastighet, på bredbånd og mobil.

Derfor er henvendelsen fra ATEA av interesse.

Rådmannen innhentet et innspill på hvordan konkurransegrunnlaget kunne utarbeides fra en annen offentlig instans som også har gjort en slik konkurranse. Kommunen brukte denne som et utgangspunkt og publiserte konkurransegrunnlaget på DOFFIN i desember 2017, med frist 16.02.18. Kommunen har mottatt 3 tilbud.

Tilbyderne er ATEA, Datamatrix og NTE. ATEA er i dag vår leverandør igjennom fylkesavtalen på en rekke tjenester som drift av servere og konsulenttjenester. Datamatrix er et heleid Telenorselskap (skiftet navn til Telenor inpli i uke 10), og er en nettselskap som leverer nettleveranser til bedriftsmarkedet. NTE er Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk, bl.a. en strøm og internettleverandør.

## Vurdering

Rådmannen har utarbeidet et skjema for å vekte tilbyderne.

4. Tilbudet med høyest vektet indeks er best (vises også under "Tilbuds rangering").									
9	Vekt Pris/NNV:	50 %	(tallet hentes automatisk fra arkfanen "Tildeling")						
10	Vekt poeng:	50 %	(beregnes automatisk)						
11									
12					<b>Høyeste tall er best</b>				
13		Alle kval.- krav oppfylt (JA/NEI)	Alle tekn.- krav oppfylt (JA/NEI)	Pris/ Nåverdi	Poeng	Pris- indeks	Poeng- indeks	Vektet indeks	Tilbuds- rangering
14	Atea	Ja	Ja	5 241 280,00	140	100	80	90,0	2
15	Datamatrix	Ja	Ja	5 561 214,00	175	94	100	97,1	1
16	NTE	Ja	Ja	9 130 480,00	140	57	80	68,7	3
17	Lev 4			---	---	---	---	---	---
18	Lev 5			---	---	---	---	---	---
19	Lev F			---	---	---	---	---	---
20	Lev G			---	---	---	---	---	---
21	Lev H			---	---	---	---	---	---
22	Lev I			---	---	---	---	---	---
23	Lev J			---	---	---	---	---	---
24									
25	Beste pris/nåverdi og poeng:	5 241 280,00	175	Beste score settes lik indeks 100 (benyttes ved indeksering av nåverdi og poeng).					
26									

Rådmannen har vektet tilbudet slik:

	Kriterium	Beskrivelse	Vekt
1	Pris	Alle priser skal fylles inn i vedlagte pris- og tilbudsskjema, og utfyllt skjema skal følge tilbudet.	50%
2	Funksjonalitet, ytelse, tjenester, m.m. som går ut over kravene som er stilt	Vi vil gjøre en vurdering av funksjonalitet, ytelse, tjenester, m.m. som er inkludert i tilbudet og som går utover kravene som er stilt. Videre vil vi legge vekt på funksjonalitet, ytelse, mm. Som leverandøren har tilgjengelig og	35%

		som det er, eller vil bli, mulig å anskaffe. Eksempler på slik funksjonalitet, ytelse, tjenester, m.m. er overvåkning, filtrering, trafikkstatistikk, rapportering, rådgivning, SLA osv. Overoppfyllelse av krav må beskrives og dokumenteres.	
3	Implementering	Forslag til implementeringsplan vil legges til grunn for denne vurderingen.	15%

Ved gjennomgang av tilbudene viser det seg at NTE er langt dyrere pga. etableringskostnader (graving og legging av kabel). Datamatrix gir det beste tilbudet når vi tar med tilleggstjenester som kommunen er avhengig av. ATEA har ikke tatt med dette i tilbudsprisen, men har det med som frivillig tillegg, mens Datamatrix i langt større grad har med en god del tilleggstjenester i prisen, og kommer slik ut totalt som vinner av konkurransen. Datamatrix har også den beste implementeringsplanen blant tilbyderne.

Ved inngåelse av denne kontrakten vil kapasiteten til kommunen øke betraktelig. I tabellen under vises dagens hastigheter, mot hva vi kan få ved inngåelse av anbudet. Prisen i anbudet er beregnet ut ifra en gjennomsnittssum, men kommunen er fri til å velge den hastigheten som passer kommunen best.

	Dagens Løsning		Tilbudt hastighet og løsning					Teknologi(eks . fiber, radio)
	Hastigheter i dag		100 Mbps	200 Mbps	400 Mbps	1 Gbps	2 Gbps	
Rådhuset	200 mbps	Fiber				kr 8 505	kr 10 202	Fiber
Brannstasjonen	40 mbps	Mobil		kr 6 033	kr 7 015			Fiber
Sistranda skole	200 mbps	Fiber		kr 6 033	kr 7 015			Fiber
Dyrøy Oppvekstsenter	2 mbps	ADSL		kr 6 033	kr 7 015			Radio
Frivillighetssentralen	8 mbps	ADSL	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Garasjen	4 mbps	ADSL	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Mausund skole	60 mbps	ADSL	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Midtimoa	60 mbps	Fiber	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Moatunet	60 mbps	Fiber	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Nabeita oppvekstsenter	60 mbps	Radio		kr 6 033	kr 7 015			Fiber
Neset barnehage bygg 1	4 mbps	Radio	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Neset barnehage bygg 2	4 mbps	Radio	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Nordskag Oppvekstsenter	20 mbps	ADSL		kr 6 033	kr 7 015			Fiber
Omsorgsboliger, Beinskaret	4 mbps	Radio	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Sykehjemmet	100 mbps	Fiber		kr 6 033	kr 7 015			Fiber
Sørburøy skole	?	Radio	kr 3 231	kr 6 033				Radio
Trygdebolig, Hamarvik	20 mbps	Fiber	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Vannverket	8 mbps	Radio	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Øvergården	60 mbps	Fiber	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Kulturhuset	100 mbps	Fiber		kr 6 033	kr 7 015			Fiber
Frøyahallen	20 mbps	Fiber		kr 6 033	kr 7 015			Fiber
Persstua	20 mbps	Fiber	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Heia Bofelleskap	?	Fiber	kr 3 231	kr 6 033				Fiber
Kysthaven	200 mbps	Fiber		kr 6 033	kr 7 015			Fiber
Voksenopplæringen	?			kr 6 033	kr 7 015			Fiber

Rådmannen har lagt inne et annet viktig moment i konkurransen, og det er at leverandør forplikter seg til å tilby nettleveranse til omkringliggende private boliger.

Datamatrix svarte slik:

1.5.	Leverandør forplikter seg til å kunne tilby internettaksess til omkringliggende private bolig og bedrifter som en synergi av etablering av nett til den kommunale enheten.	Når fiber er etablert inn til en av kommunens lokasjoner, vil det åpne for muligheten til at bedrifter i nærområdet kan få internettaksesser fra Telenor. For private boliger vil Internett og kabel-TV kunne leveres fra Canal Digital. Etablering prises på forespørsel.	JA
------	--	--	----

ATEA svarer slik:

1.5.	Leverandør forplikter seg til å kunne tilby internettaksess til omkringliggende private bolig og bedrifter som en synergi av etablering av nett til den kommunale enheten.	Til tross for at det står NEI i høyre kolonne vil utbyggingen, som følger av å kjøpe den tilbudte løsningen, være til stor fordel for kommunen, dens innbyggere og bedrifter.  Når fiber er etablert inn til kommunens lokasjoner, vil det åpne gode muligheter for at bedrifter i nærområdet kan knytte seg til Telenors nett. Dette må imidlertid vurderes for hvert enkelt firma da det kan medføre ytterligere entrepriser-aktiviteter. Leverandøren kan selvsagt bistå i forbindelse med forespørsel om utredning av slike tilknytninger og å gi tilbud på linjeløsninger for disse bedriftene.  Det nevnes også at Telenor har et tett samarbeid med Canal Digital for leveranse av Internett og Kabel-TV til private boliger. Canal Digital vil kunne leie kapasitet i den sentral infrastrukturen med tanke på å lettere kunne levere lokale aksesser inn til hvert enkelt privathus i kommunen. Canal Digital vil selv ta sine	NEI
------	--	---	-----

Oversatt sier Datamatrix Ja, men ..., mens ATEA svarer nei, men ... Rådmannen tolker svaret slik at det er enklere med Datamatrix som leverandør at omkringliggende kan få et bedre tilbud, enn med ATEA som leverandør.

Datamatrix og ATEA leverer linjer og tjenester utelukkende til bedrifter, det er Telenor/Canal Digital som er med sammen med tilbydereren som kommer til å tilby nett til private bolighus som en synergi av vår utbygging.

#### Økonomiske konsekvenser:

Frøya kommune hadde i 2017 satt av 564 100 kr på bredbåndstjenester i budsjettet, regnskapet viste at kommunen brukte 710 385 kr. Dette viser dagens kostnader.

For 2018 har kommunen satt av i budsjettet 568 202 kr, fordelt på 6 ansvar, og vil bli samlet hos IKT ved en inngåelse av avtalen med Datamatrix.

Tilbudet fra Datamatrix viser en pris på kr 5 561 214 for avtaleperioden, 3 år. Pris pr år bli da 1 853 738 kr. Datamatrix anslår at de er ferdig med installeringen i oktober for alle tjenestestedene. Prisen for 2018 anslår dermed rådmannen til å bli ca. ½ av årets avtalepris, ca. 930 000 kr. Rådmannen foreslår å dekke inn dette fra de allerede budsjetterte midlene på virksomhetene og driftsfondet for IT for inneværende år, og at dette legges inn i budsjettet for 2019 og planperioden.

Prisene er maks av det rådmannen forventer at kostnaden blir, og er gitt ut fra en kapasitet som kanskje kan minkes noe på noen tjenestesteder. Dette blir avklart under implementeringsavtalen med leverandøren.

Rådmannen forventer også at prisen går litt ned etter at avtaleperioden har gått ut, da etableringskostnaden er bakt inn i prisen på dette tilbudet.

## SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Siv-Tove Skarshaug

**Arkiv:** 033

**Arkivsaksnr.:** 18/695

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Kommunestyret

**ORDFØRERS ORIENTERING**

## SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Siv-Tove Skarshaug

**Arkiv:** 033

**Arkivsaksnr.:** 18/696

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Kommunestyret

**RÅDMANNS ORIENTERING**

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Stian Aspaas Haugen  
**Arkivsaksnr.:** 16/1531

**Arkiv:** PLAN 1620201602

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning  
Kommunestyret

## REGULERINGSPLAN MIDTSIAN BORETTSLAG GNR 21 BNR.21, 246, 247 I FRØYA KOMMUNE

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Midtsian gnr. 21, bnr. 246 mfl. (planid: 1620201602), som vist på plankart datert 09.02.18, planbestemmelser 09.02.2018 og planbeskrivelse datert 08.02.18.

### Vedlegg:

1. Plankart, datert 09.02.2018
2. Planbestemmelser, datert 09.02.2018
3. Planbeskrivelse, datert 08.02.2018
4. ROS- analyse
5. Sammendrag innkomne merknader med kommentarer
6. Innkomne merknader

### Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Planforslag, datert 31.05.17
2. Planforslag, datert 10.07.16
3. Sammendrag av innkomne merknader til varsel om planoppstart
4. Vedlegg 02\_Innkomne merknader Midtsian
5. Vedlegg 03 Sol og skyggeanalyse
6. Vedlegg 04 Kommunikasjon ang. VA
7. Vedlegg 05 VA- Midtsian
8. Vedlegg 06 Illustrasjonsskisse
9. Møtereferat, datert 30.11.16
10. Møtereferat, datert 29.08.16
11. Møtereferat oppstartsmøte 25.04.16

### Saksopplysninger:



Planområde ligger i område kalt Midtsian, med kort gangavstand til de fleste sentrumsfunksjoner som skole, butikker og offentlige tjenester samt, turterreng og sjørelaterte aktiviteter.

### ***Planforslaget***

Kystplan har på vegne av tiltakshavere Magne Nygård og Birger Kvalvær utarbeidet forslag til reguleringsplan for Midtsian borettslag, på eiendommene gnr. 21, bnr. 21, 246 og 247.

### ***Hensikt med regulering***

Hensikten med plan er å tilrettelegge for bygging av to etasjes leilighetsbygg, med tre frittstående bygg. Til sammen legges det til rette for 14 enheter, med to forskjellige leilighetsstørrelser. Planforslaget legger opp til en fortetning av et sentrumsnært område.

### ***Forhold til overordnede planer***

Selve planområde er i dag ubebygget, og består i hovedsak av myr og skog. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger og tomannsboliger i en og to etasjer. Adkomst vil være fra sørvest, men dagens sti trase fra øst er ivare tatt gjennom planområde, slik at fortsatt tilkomst fra begge sider er sikret. Det er foreslått følgende avvik fra kommuneplanens arealdel:

- Planforslaget legger opp til 1 parkeringsplass for fire av enhetene, der det gjennom gjeldende plan er krav til 2.

Planområde ligger sentrumsnært, noe som reduserer behovet for bil. Rådmannen kan i utgangspunktet se positiv til dette, der nærhet til viktige målpunkt er kort og kollektivdekningen god.

Byggets utforming skal i hovedsak harmonere med omkringliggende bebyggelse. Kommunedelplanen for Sistranda, indre sone legger opp til en relativt høy utnyttelse av areal, både på grunnplan og i høyden. Planforslaget utnytter ikke fullt ut de rammene kommunedelplanen har satt. Det åpnes for høyere bebyggelse (gesims: 10m, møne: 13m), planforslag legger opp til maks møne 8m. Gjeldende kommunedelplan åpner for en utnyttelsesgrad på 35% BYA av hver enkelt tomt, planforslag vil ikke overstige dette. Det forutsettes at planområde sammenslås til en tomt.

### ***Førstegangs behandling***

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av HFF 17.08.17 sak 69/17. HFF vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i perioden 13.09.17 til 27.10.17

### ***Endringer etter førstegangsbehandling***

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Planbeskrivelse er justert etter høring og offentlig ettersyn.
- Nytt grunnkart og vurderinger i planbeskrivelsen omfatter også eiendom 21/133 som ikke ble varslet ved oppstart av plan.
- Høyde og utnyttelsesgrad er påført plankart.
- Det er foretatt en rekke mindre og større justeringer og presiseringer i planbestemmelsene. Det er også tilført nye bestemmelser. Nye og større endringer følger under.

- I punkt 3.1.b er det presisert videre hva som skal inngå i situasjonsplan ved søknad om tiltak.
- Punkt 3.2.a er endret med tanke på kulturminner i grunn og varslingsinstanser.
- Punkt 4.1.b er påført gesimshøyde 7 meter over gjennomsnittlig terreng.
- Punkt 4.1.h er tilført *med unntak der byggegrense framgår av plankartet.*
- Punkt 4.2.c er tilført *det skal tilrettelegges for variert lek for barn i flere aldergrupper, med sandkasse, huske og et annet lekestativ/element samt en benk. Areal bratter enn 1:3 regnes ikke med i arealet.*
- Punkt 5.1.a er tilført at kjørevei skal være privat
- Punkt 5.4.c er tilført *Krav til slukkevannskapitet må vurderes særskilt i detaljprosjekteringen av bygget.*
- Punkt 6.1.b er tilført *Turveg/sti i skal universelt utformes. Stigning skal ikke være bratter enn 1:15.*

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

### ***Høringsuttalelser:***

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 13.09.17 til 27.10.17. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 9 uttalelser. Disse ligger vedlagt. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

#### *Uttalelse fra Sør- Trøndelag Fylkeskommune, 16.10.17:*

1. Planforslaget legger opp til en fortetning av et sentrumsnært område og synes ikke å komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser, stien/snarveien som går over området er ivaretatt i planen.
2. Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.
3. Maks høyde og grad av utnytting bør også fremgå av plankartet.

#### *Rådmannens kommentar:*

1. Ok, planforslag ikke i konflikt med allmenne friluftsinnteresser og ivaretar eksisterende sti.
2. Tilført i bestemmelse 3.2.a
3. Maks grad av høyde og utnytting er påført plankartet.

#### *Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, 26.10.17:*

1. I forhåndsuttalelsen, jf. brev av 31. 5. 2016, uttrykte vi at det er viktig å sikre effektiv arealbruk i sentrale utbyggingsområder. Dette for å spare omkringliggende natur- og landbruksområder i et langsiktig perspektiv. I planforslaget er det satt minimumskrav om 4 boenheter pr dekar. Vi vurderer at vårt innspill er imøtekommet, og har derfor ingen merknad i saken.
2. Planforslaget synes å ivareta de hensystemaene som det ble pekt på i vårt oppstartsvarsel. Området har en grei og trygg adkomst til aktuelle nærliggende fritidsaktiviteter, skole og barnehage.

#### *Rådmannens kommentar:*

1. Ok, merknad er imøtekommet jf. planbestemmelse § 4.1.d.
2. Ok, tidligere merknad er imøtekommet.

Statens vegvesen, 05.10.17:

1. Statens vegvesen mener Frøya kommune bør regulere og bygge fortau langs den kommunale vegen Øverveien, for å lage en trafikksikker skoleveg for barn i området. Ut over dette har vi ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

1. Rådmann vurderer det dit hen at innregulerte og eksisterende sti i og gjennom område ivaretar trafikksikkerheten på en tilfredsstillende måte. Ved videre utbygging i Midtsian område bør kommunen se på løsninger som innebærer blant annet fortau langs Øverveien, for å sikre myke trafikanter i område.

Frøya og Hitra Fiskarlag, 24.09.17:

1. Frøya og Hitra fiskarlag har ingen innvendinger på reguleringsplanen.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, ingen merknader.

Eldreråd, 18.10.17

1. Ingen merknader.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, ingen merknader.

Brukerråd, 18.10.17:

1. Brukerrådet har ingen innvendinger til reguleringsplanen, men vil presisere at uteområder, inngangsparti og bygninger må utformes slik at kravene til universell utforming blir ivaretatt.

Rådmannens kommentar:

1. Kravene til universell utforming vurderes til å være tilstrekkelig ivaretatt. Vil også ivaretas gjennom tekniske forskrifter ved byggesak.

Anne Karin Almås, Bjørg Almås og Unni Almås Omland, datert 27.10.17

1. Vi vil påpeke at vi som eiere av tomt 21/133, tinglyst 30.06.1975 og overtatt av oss 11.05.2011, ikke på tidligere tidspunkt har mottatt noen som helst informasjon eller varsler angående planer om utbygging av de nevnte tomtene. Vi synes dette er en sterkt kritikkverdig praksis fra seriøse aktører som Kystplan og Frøya Kommune, og det har medført at vi ikke har kunnet komme med innspill til planene om utbygging tidligere i saksgangen. Vi forbeholder oss derfor retten til å komme med ytterligere innspill, vurderinger og merknader på et senere tidspunkt.
2. I Kystplans "Forslag til reguleringsplan for Midtsian gnr 21 bnr 246 mfl." datert 10.07.2017, delkapittel "Kartgrunnlag" er det opplyst om at "Kartgrunnlaget er FKB-data kjøpt fra Infoland. Grunnlaget er ikke endret." Sistnevnte medfører ikke riktighet. Vår tomt, 21/133 er ikke tegnet inn på noen av tegningene i forslaget til reguleringsplan for Midtsian, selv om vår tomt er i umiddelbar nærhet av tomtene som planlegges bygget ut, og i stor grad vil berøres av en eventuell utbygging. Illustrasjonsfoto i Figur 2 side 2 i Kystplans forslag til reguleringsplan er også tydelig av eldre dato og viser ikke eksisterende bebyggelse i juli 2016. Vi forventer at vår

tomt tegnes inn og at konsekvenser for vår tomt utredes, grunnet feil i kartgrunnlag og derved videre saksbehandling.

3. Utsikten fra vår tomt mot sør vil bli sterkt forringet av de planlagte bygningene. Bolig B1 vil ha innsyn rett mot vår tomt. Bygningene ligger så tett på vår tomt at solforholdene vil bli vesentlig forringet, i henhold til vedlagte skyggediagrammer. Dette er ikke nevnt i den vedlagte Sol- og skyggeanalysen. De nevnte forholdene er ikke akseptable fra vår side, da de vil medføre vesentlig verdiforringelse av vår eiendom.
4. Vi stiller også spørsmål til planlagt bomiljø basert på vedlagte planløsninger for leilighetene. Vi ser at 2-roms leilighetene er svært små. Er leilighetene planlagt for faste beboere, eller er de planlagt til utleie som hybelleiligheter? Spørsmålet er relevant da evt. hybelleiligheter i området kan gi et mindre stabilt bomiljø, mer trafikk og mer støy.
5. Videre ønsker vi å stille spørsmål ved Kystplans bruk av Frøya Kommunes kommunevåpen på sine tegninger. Er Kystplan legitimert for en slik bruk av kommunevåpen, på tegninger utarbeidet av Kystplan? Denne bruken av kommunevåpen gir inntrykk av at Frøya kommune er garantist for kvaliteten på tetningsarbeidet. Har virkelig Frøya kommune kvalitetssikret disse tegningene?
6. Det er ikke ønskelig eller akseptabelt med utbygging som foreslått. Vi forventer ny gjennomgang av sak på grunnlag av feil i saksbehandlingsprosess.

#### Rådmanns kommentar:

1. Frøya kommune beklager at grunneier ikke ble varslet ved oppstart av planarbeid, men at dette er fordi eiendom 21/133 ikke ble påvist og utgått før etter forslagsstiller hadde bestilt grunnkart til planforslaget. Frøya kommune vil påpeke at grunneier derimot har fått planforslag oversendt og blitt gitt mulighet til uttale, da plan ble lagt ut til offentlig høring og ettersyn. Grunneier vil få mulighet til å påklage et eventuelt sluttvedtak, eller komme med merknader om plan blir lagt ut på ny høring.
2. For svar angående kartgrunnlag, se punkt 1. Vedrørende illustrasjonsfoto så er dette skråfoto hentet fra Kysten er klar. Det finnes per dags dato ikke foto av nyere dato. Tomt 21/133 omtales i planmateriale før sluttbehandling.
3. Frøya kommune ønsker at områdene i sentrumsområdene får en god utnyttelse, og at gis en effektiv arealutnyttelse. Sol- og skyggediagrammet viser at planlagt bebyggelse vil kaste noe skygge mot 21/133 tidlig om morgenen og i liten grad på formiddag. Rådmann mener at det vil være mulig å planlegge framtidig bebyggelse på 21/133 slik at man unngår skygge på morgenen.  
Område for bolig i sentrumsområde Midtsian er regulert for tett utnyttelse gjennom kommunedelplan for Sistranda. Planlagt bebyggelse utnytter ikke fullt ut de rammer som er satt gjennom kommunedelplan for Sistranda, og rådmann mener at planforslag ivaretar og i liten grad bryter med øvrige bebyggelse i område. Rådmann vil påpeke at tomt 21/133 i dag ikke er bebygget, slik at det derfor er vanskelig å ta stilling til helt konkret hvilke konsekvenser at planlagt bebyggelse i planområde vil ha for eventuell bebyggelse på 21/133.
4. Rådmann har vurdert uteområder og planlagt bomiljø som god. Reguleringsplan tar ikke stilling til om planlagte to-roms skal være for utleie eller eie.
5. Bruk av kommunevåpen anses som greit i planmateriale.

6. Rådmann mener framlagte planforslag ivaretar interesser og hensyn for beboere i nærområde tilfredsstillende. Framlagte planforslag er i tråd med overordnet plan og den utbygging Frøya kommune gjennom kommunedelplan for Sistranda ønsker i sentrumsnære områder.

Advokatfirmaet Stokholm Svendssen AS, på vegne av Inger Marie Midtsian gnr. 21, bnr. 21, 246, 247, datert 17.10.17

1. Beboere i to av leilighetsbyggene vil få direkte innsyn i til Inger Marie Midtsian, og turveg vil gå rett inn på hennes gårdsplass. Dette vil få store konsekvenser for hennes privatliv. Turveg må flyttes slik at den blir plassert på østsiden av B3, slik det vist i vedlagte kart.
2. Dagens vei fram til Midtsian sin bolig er privat og dersom det skal tillates at turvegen skal gå videre over denne private veien, setter Midtsian som vilkår at turvegen flyttes og at det settes opp et gjerde i to meters høyde.
3. Grunneier har i mange år bodd på sin eiendom med naturlig skjerming av trær. Disse trærne er nå felt for å gjøre plass til de planlagte leilighetsbyggene i planområde. Det er derfor et ønske å beholde så mye som mulig av den tidligere situasjon, og derved hindre innsyn så langt det lar seg gjøre.

Rådmanns kommentar:

1. Fortetting i sentrumsområder vil medføre noe tap av utsikt og at ny bebyggelse vil komme tettere innpå. Rådmann mener allikevel at framlagte planforslag ivaretar berørte grunneier på en god måte, samtidig som man måtte kunne påberegne noe økt innsyn. Veranda og uteområder er orientert bort ifra grunneieres bolig slik at innsyn og forstyrrelser blir minst mulige. Når det kommer til turvei så er denne videreført i all hovedsak slik den ligger i dag. Noe mer trafikk av gående må kunne påberegnes som følger av dette planforslaget.
2. Rådmann vil ikke pålegge oppsetting av gjerde som en del av planforslaget, men at dette er noe grunneier selv står fritt til å gjøre på egen eiendom.
3. Fjerning av vegetasjon innenfor planområde er gjort for å gjøre plass til leiligheter. Det vil være vanskelig å gjøre skjermingstiltak som ikke hindrer lysinnslipp på boliger i første etasje. Av den planlagte bebyggelsen så er det kun fire boliger som vil ha innsyn til berørte grunneier. Rådmann viser til at planlagte bebyggelse er godt innenfor de rammer og bestemmelser som er satt i kommunedelplan for Sistranda, og ikke er noe mer enn hva kan forvente i område.

Skagan AS, datert 19.08.17:

1. Det er mangel på sentrale og godt utviklede boliger sentralt på Sistranda, og Frøya kommune v/rådmannen burde oppfordret forslagsstiller å utvikle eiendommen iht. Kommuneplanenes Arealdel som er vedtatt for området. Dette ville medført at man ville fått flere boliger på dette området sentralt på Sistranda.
2. I saksfremlegget er det anført at dette området vil få adkomst fra vest fra Øverveien. Vi er grunneier til eiendommen 21/245 hvor det er anlagt veg, og det er p.t. ikke inngått noen privatrettslig avtale om adkomst mellom forslagsstiller og oss om adkomstrett.

3. Det er videre i saksfremlegget opplyst om at vegen skal utvides fra Øverveien og inn til Midtsian Borettslag. Minner bare om at det er vi som eier 21/245 hvor adkomsten er tiltenkt, og det er absolutt ikke inngåtte noen avtale at vår tomt skal benyttes til utvidelse av veg til området.
4. Ser videre at det er anført at det er en sti i området som skal etableres / opprettholdes, og vi vil bemerke at om denne stien går over vår eiendom, 21/245, så aksepteres ikke dette.

Rådmannens kommentar:

1. Kommunedelplan for Sistranda angir hva som maksimalt tillattes innenfor sentrumsområde Sistranda. Rådmann er fornøyd med det framlagte planforslaget og de rammene som er satt.
2. Angående adkomstrettigheter så er dette noe som må ivaretas av tiltakshaver. Rådmann forutsetter at det foreligger de nødvendige privatrettslige avtaler for gjennomføring av prosjektet.
3. Se punkt 2.
4. Stien over 21/245 er flyttet og vil gå internt i planområde. Eiendom 21/245 vil ikke bli berørt på noen annen måte enn at gående vil benytte allerede eksisterende kjørevei.

*Avsluttende kommentar:*

Rådmannen mener det er tatt tilstrekkelig hensyn til nabovirkningene, og forslaget vurderes som akseptabelt. Det er kommet inn noen merknader fra berørte naboer til planområde. Disse går i hovedsak på innsyn på egen eiendom, økt trafikk av gående nær og på egen eiendom, samt sol og skyggeforhold. Rådmann har forståelse at framlagte planforslag vil kunne medføre relativt store endringer for berørte grunneiere sammenlignet med dagens situasjon. Allikevel vil rådmann påpeke at gjeldene kommunedelplan har satt overordnede rammer og retningslinjer som framlagte planforslag er godt innenfor. Sammen med utbygger har rådmann hatt flere runder med ulike planforslag før man nå er kommet fram til forslag som ivaretar gode kvaliteter på uteområder og plassering av bebyggelse. Framlagte planforslag medfører minst mulig påvirkning av berørte naboer. Problemstillinger knyttet opp imot innsyn, sol- og skygge samt bebyggelsens størrelse er ikke større, eller medfører ikke andre ulemper enn hva man må påberegne i et sentrumsområde. Rådmannen anser det som positivt at man får utnyttet allerede avsatte områder på en god måte innenfor de rammer og bestemmelser satt i kommunedelplan for Sistranda.

Statens vegvesen har som faglig tilrådning anført at man bør regulere fortau langs Øraveien, for å lage en mer trafikksikker skoleveg for barn i område. Slik rådmannen vurderer det så er en trafikksikker adkomst for skolebarn ivaretatt med en videreføring og regulering av sti i planområde. Det er i tillegg varslet oppstart av reguleringsarbeid for fortau langs med Mellomveien i forbindelse med bygging av helsehus for Morgendagens Omsorg på Bekken. Rådmann mener allikevel at det behov for å se på fortausløsninger langs med Øraveien på sikt, og med tanke på videre bygging og fortetning i Midtsian område. Framlagte planforslag har allikevel ivaretatt trafikksikkerhet for gående på en tilfredsstillende måte med de løsninger som i dag er valgt.

**Innsigelser**

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

## **Konsekvensutredning**

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftenes oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes

## **Lovhjemler**

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

## **Vurdering:**

### **Innkomne merknader**

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over. Merknadene

### **Samlet vurdering:**

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Planforslag følger opp rammene, bestemmelsene og retningslinjene i kommunedelplanen for Sistranda på en tilfredstillende måte.

Ved offentlig ettersyn og høring av planforslaget, så har det kommet en del merknader. Merknadene er svart ut gjennom saksframlegg og framgår av vedlegg 5 *Sammendrag innkomne merknader med kommentarer*. Det er sammen med tiltakshaver jobbet med ulike alternativer for plassering av bygg, uteområder, fellesareal og parkering. Løsningen som det er kommet fram til sikrer en god kvalitet for beboere i planområde. Planforslag vil medføre noen endringer for eksisterende bebyggelse nært på planområde, særlig med tanke på innsyn og sol og skyggeforhold. Rådmann mener dette ikke er mer enn hva man kan påberegne ved bebyggelse i område, og innfor rammene og bestemmelsene i satt i kommunedelplan for Sistranda. Atkomstforholdene for kjørende og gående anses også som akseptabel med utgangspunkt i prosjektets størrelse og plassering.

Det er ikke framsatt vilkår for egengodkjenning av sektormyndigheter. Faglig tilrådning fra Statens vegvesen er svart ut i saksframlegg.

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

*I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Vikan gnr. 41, bnr. 24 (planid: 1620201604), som vist på plankart datert 07.02.18, planbestemmelser 07.02.2018 og planbeskrivelse datert 11.05.17.*

### **Forhold til overordna planverk:**

Avsatt til bolig, indre sone i kommunedelplan for Sistranda (1620200903).

### **Økonomiske konsekvenser:**

Planforslaget vil kunne medføre kostnader tilknyttet framføring av vann og avløp fram til planområde. Kommunen vil, som framtidig eier av de offentlige kommunaltekniske anlegg som VA og samferdselsanlegg, bli belastet med kostnader til drift og vedlikehold.

