

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.

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:

- 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:

- 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:

- 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.
- 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:

- Plankart, datert 09.02.2018
- Planbestemmelser, datert 09.02.2018
- Planbeskrivelse, datert 08.02.2018
- ROS- analyse
- Sammendrag innkomne merknader med kommentarer
- 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 ivare tatt 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 utbyggingssområder. 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 syns 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 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 trafikksikker skoleveg for barn i område. Slik rådmannen vurderer det så er en trafikksikker 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 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 tilråding 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.

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 ivare tatt 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 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. 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 ivare tatt 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 ivare tatt 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 tilråkning 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.



TEGNFORKLARING Reguleringsplan PBL 2008

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- L Lekeplass (1610)
- Uteoppholdsareal (1690)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

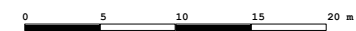
- Kjøreveg (2011)
- P Parkering (2080)
- Annen veggrunn (2018)

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)

- Turveg/Sti (3031)

TEGN OG SYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Omriss av planlagt bebyggelse (veiledende)
- Regulert tomtegrense
- #1,#2 Bestemmelsesområde



Grunnkartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: FKB
 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
 Høydegrunnlag: NN 2000

Kartmålestokk **1:500**

Ekvidistanse 1 m



Frøya kommune

REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 2008

Midtsian gnr21 bnr246 m.fl.

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Arealplan-ID
1620201602

Forslagsstiller:
Birger Kvalvær og
Magne Nygård

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Revisjon

Kommunestyrets vedtak:

- 3. gangs behandling
- Offentlig ettersyn fratil
- 2. gangs behandling
- Offentlig ettersyn fratil
- 1. gangs behandling
- Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

PLANEN UTARBEIDET AV:



Dato: 09.02.2018

SAKS-NR.	DATO	SIGN.
PLANNR.	TEGNR.	SAKSBEH.



Planident : 1620201602

Arkivsak :16/1531

Reguleringsplan for Midtsian gnr. 21, bnr. 246 mfl.

Reguleringsbestemmelser

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 09.02.2018

Dato for godkjenning i kommunestyret : 22.03.2018

§1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 1620201602, datert 09.02.2018.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)

- Boligbebyggelse (B1- B3)
- Lekeplass (Lek)
- Uteopphold

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr)

- Kjørevei
- Parkering (P)
- Annen veggrunn
- Vann- og avløp

Grønnstruktur (PBL § 12- 5 nr 3)

- Turveg/sti

Områdebestemmelser (PBL § 12-7)

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Generelle bestemmelser

- a) Bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Tilbygg, o.l. skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen med hensyn på de nevnte faktorer. Byggene skal ha helhetlig uttrykk i form og farger
- b) Ved søknad om søknadspliktige tiltak skal det utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:
 - Bygningenes plassering, høyder og evt. byggetrinn
 - Eksisterende bebyggelse
 - Parkeringsareal og ev. Carport
 - Vann/avløp fra tilkoblingspunkt til bygning
 - Byggegrenser
 - Eiendomsgrenser
 - Utenomhusareal
 - adkomst til veg
 - internt trafikkareal og parkeringsplasser
 - behandling av den resterende ubebygde delen av tomta (herunder tilsåing og beplantning)

§ 3.2 Kulturminner

- a) Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner over eller under vann iht. kml. §4 eller kml. §14, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten i Sør-Trøndelag Fylke, NTNU Vitenskapsmuseet.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (B1- B3)

- a) Innenfor området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende boder, disse kan seksjoneres.
- b) Maks tillatt mønehøyde= 8 m og gesimshøyde =7m over gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Maks %BYA er satt til 35% av tomtens størrelse.
- d) Minimumskrav til utnyttelse er 4 boenheter pr. dekar i planområdet
- e) Boliger skal ha saltak med takvinkel på 20-25 grader
- f) Ingen bygninger kan plasseres over felles vann/avløpsledninger
- g) Før byggetillatelse kreves det en undersøkelse av grunnforholdene. Dette skal gjøres i form av prøvegraving med tilhørende dokumentasjon. Dette skal utføres av fagkyndig person.
- h) Tiltak kan plasseres inntil formålsgrensen, med unntak der byggegrense fremgår av plankartet.

§ 4.2 Lekeplass

- a) Området skal benyttes til nærlekeplass og er felles for boligene i planområdet. Lekeplassen kan også benyttes av andre

- b) Lekeplass skal også brukes som felles uteoppholdsareal for enhetene i planområdet. Det kan beplantes med trær og prydbusker, men beplantning må ikke forringe utsikt eller solforhold for beboerne i planområdet eller naboeiendommer.
- c) Lekeplassen skal ha et eget område som er spesielt tilpasset mindre barn og 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

§ 4.3 Uteoppholdsareal

- a) Dette er areal som ligger mellom bygninger og areal mot nabogrensen. Dette arealet kan beplantes med trær og prydbusker, men beplantning må ikke forringe utsikt eller solforhold for beboerne i planområdet eller naboeiendommer

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjørvevei

- a) Eksisterende vei skal legges om slik plankartet tilsier det, bredde på hovedveien skal være min. 4,0 m. Kjørvevei er privat.

§ 5.2 Parkering

- a) Innenfor området skal det opparbeides felles parkeringsplasser for boligene i planområdet.
- b) Det skal minimum være 1 parkeringsplass pr. boenheter med kun 1 soverom. For større boenheter settes det krav om 2 parkeringsplasser pr boenhet. Til sammen i denne planen 24 parkeringsplasser.

§ 5.3 Annen veggrunn

- a) Dette område er veiskulder samt skråninger og fyllinger og snøopplag.

§ 5.4 Vann- og avløp

- a) Ny bebyggelse i området skal tilknyttes offentlig vann, overvann og avløp.
- b) Området skal bygges ut etter retningslinjer gitt i avløpsplan. Det skal utarbeides et detaljert vann og avløpsplan som skal godkjennes i byggesak for første tiltak i område.
- c) Krav til slukkevannskapasitet må vurderes særskilt i detaljprosjekteringen av bygget.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Turveg/sti

- a) Turveg/sti kan ha inntil 1,5 meter bredde. Sti kan bearbeides og gruses opp.
- b) Turveg/sti i skal universelt utformes. Stigning skal ikke være brattere enn 1:15.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDE

- a) Bestemmelsesområde #1: Innenfor området for parkering kan det oppføres carport i 1 etasje. Carport skal ha pulttak eller saltak. Material- og fargevalg skal samsvare med bygg på område konsentrert småhusbebyggelse. Carport kan oppføres inntil 1 m fra nabogrense. Det tillates maks 1 parkeringsplass i carport pr. boenhet.

- b) Bestemmelsesområde #2: Innenfor dette området kan det etableres nedgravd renovasjonsløsning og mindre bygg for fellesfunksjoner som postkasse og bod.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Lekeplass skal være etablert før det gis ferdigattest.
- b) Eksisterende ledninger må flyttes før oppstart av byggearbeider i planområdet.
- c) Før området kan bebygges skal planområdet sammenslåes til en tomt/eiendom.

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
FOR MIDTSIAN gnr 21 bnr 246 mfl.**

FRØYA KOMMUNE

DATO: 08.02.2018

PLANID 1620201602

Utarbeidet av:



Vedtatt i Kommunestyret: 22.03.2018 ,
med planbestemmelser datert 09.02.18 og plankart datert 09.02 .2018



Oppdragsnr: 2015040

Oppdragsnavn: Midtsian

Dato	15.07.2016
Utarbeidet av	Lise K. Grong
Kontrollert av	May I. Andreassen

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revidert av	Revisjonen gjelder
01	Mai2017	May	Endringer i forhold til møter med kommunen
02	Juli2017	May	BYA% og byggegrense
03	Feb2018	May	Merknader etter offentlig høring aug.2017

Innholdsfortegnelse

BAKGRUNN OG FORMÅL	1
Historikk	1
Beskrivelse og dagens bruk av planområdet	1
Hensikt	2
FORUTSETNINGER.....	2
Forholdet til kommuneplanens arealdel	2
Kartgrunnlag.....	2
HOVEDINNHold	3
Formålsområder	3
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse.....	3
Carport	3
Renovasjonsanlegg	3
Lekeplass	3
Kjørevei	3
Parkering.....	3
Turveg/sti	4
Uteoppholdsareal	4
VIRKNING	5
Utnyttelsesgrad.....	5
Regulert tomtegrense	5
Naturmangfoldloven.....	6
Barn og unges interesser.....	7
Veiadkomst	8
Trafikksikkerhet i nærområdet	9
Sol- og skyggeanalyse	9
ROS – analyse	11
Universell utforming	12
Vann og avløp	12
PLANPROSESSEN	14
Oppstart	14
Kunngjøring og medvirkning.....	14
Innkommne merknader.....	14
Offentlig høring.....	14
Vedlegg.....	14

BAKGRUNN OG FORMÅL

Kystplan AS er engasjert av tiltakshavere Birger Kvalvær og Magne Nygård for å bistå med nytt forslag til reguleringsplan for boligbebyggelse på eiendommene gnr. 21 bnr. 21, 246, 247.

Historikk

Reguleringsplanen for Midtsian er tidligere påbegynt, men ble ikke fullført. Planen ble forhåndsvarslet i 2013, og det kom da inn mange merknader fra naboer og berørte parter, blant annet om usikkerhet om veirettigheter.

Tiltakshaver har nå jobbet med saken, og ønsker derfor å komme med et nytt forslag til reguleringsplan for området.

Da planen skulle legges ut til offentlig høring i august 2017, ble det oppdaget at eier av eiendommen gnr 21 bnr 133 ikke hadde blitt varslet på forhåndshøringen. Dette hadde sammenheng med at eiendommen ikke var registret i matrikkelen på det tidspunktet varselet ble utsendt. Konsulenten hadde ingen forutsetninger for å vite at det lå en eiendom der.

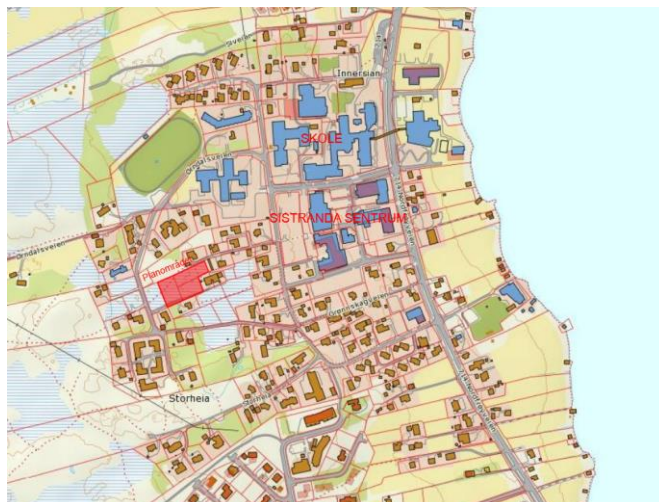
Tomteeier ble derimot varslet av Frøya kommune i forbindelse med offentlig høring, Eier er derfor blitt varslet om planarbeidet og har hatt muligheten til å uttale seg.

Vurderingene av planens påvirkning for denne eiendommen er utført på lik linje med de andre eiendommene i nærområdet, men da på et senere tidspunkt, altså etter offentlig høring.

Beskrivelse og dagens bruk av planområdet

Midtsian ligger like ved kommunesenteret Sistranda på Frøya, med gangavstand til skole, butikker og tjenester samt turterreng og sjørelaterte aktiviteter. Planområdet er ubebygd, og består av myr og skog. Adkomstveien til planområdet er planlagt fra sørvest, og ligger delvis på eiendommen til tiltakshaver og delvis på naboeiendom hvor en har ordnet med veirett.

Midtsianområdet for øvrig er preget av tett boligbebyggelse, med både eneboliger og rekkehus.



Figur 1 Oversiktskart over Sistranda, med planområdet markert i rødt



Figur 2 Planområdet markert i rødt

Hensikt

Tiltakshaverne ønsker å tilrettelegge for videreutvikling og urbanisering av Midtsian-området til et tett og attraktivt boligområde ved kommunesenteret og skole- og handelsområdet, i tråd med intensjonene i kommunedelplanen for Sistranda.

FORUTSETNINGER

Forholdet til kommuneplanens arealdel

Overordnet plan for området er kommunedelplan for Sistranda, planid 1620200903. Arealet er avsatt til boligområde.



Figur 3 Kommunedelplan for Sistranda

Kartgrunnlag

Kartgrunnlaget er FKB-data kjøpt fra Infoland. Grunnlaget er ikke endret. Før offentlig høring ble det oppdaget en feil i matrikkelen. Nytt grunnkart ble derfor levert av Frøya kommune der alle eiendommene er med. Dette er brukt som grunnkart på reguleringsplan datert 08.02.2018.

HOVEDINNHold

Reguleringsplanen er utarbeidet på grunnlag av utarbeidet situasjonsplan for området (se vedlegg 06). Midtsian skal fremstå som et attraktivt og urbant boligområde, og en ønsker spesielt å tilrettelegge for nyetablerte og gjerne barnefamilier. Planområdet inneholder 3 områder for konsentrert småhusbebyggelse, med til sammen 14 boenheter, men to forskjellige leilighetsstørrelser.

Området er knyttet sammen med Sistranda sentrum via sti, og en har valgt å legge lekeplass i tilknytning til denne. Stien og lekeplassen kan benyttes både av beboerne i planområdet og øvrige beboere på Midtsian, og en ønsker at dette skal bli et positivt tilskudd til nærområdet. Terrenget i området er lett skrånende mot øst.

Formålsområder

Bollgbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Det er planlagt 3 områder til konsentrert småhusbebyggelse, B1, B2 og B3.

B1 består av 6 enheter og B2 og B3 består av 4 enheter. Alle byggene er i 2 etasjer.

I tillegg er det planlagt frittliggende utvendige boder til hver enkelt boenhet.

Maks mønehøyder beregnet fra planert terreng er satt til 8 m, dette er innenfor begrensningen som er gitt i kommunedelplan for Sistranda.

Carport

I område for parkering kan det settes opp carporter innenfor bestemmelsesområde #1. Carport skal ha et moderne uttrykk og en helhetlig form. De skal tilpasse seg bygningene på område B1, B2 og B3.

Renovasjonsanlegg

Tiltakshaver ønsker på sikt å kunne etablere en renovasjonsløsning for nedgravd renovasjon. Det er derfor avsatt et større område for dette. På dette området er det også muligheter for å sette opp mindre bygg for fellesfunksjoner (eksempelvis postkasser)

Lekeplass

Felles nærlekeplass midt i området kan benyttes av boligene i planområdet og andre. Dette arealet er delt i to av en turvei/sti. Samlet areal på lekeplassen er 426 m² Området skal også kunne benyttes som felles uteoppholdsareal for beboerne i området. Det stilles rekkefølgekrav til utbygging av lekeplassen.

Kjørevei

Eksisterende vei Øvre Midtsian går inn i området. Denne ønskes å justere slik at den går mot nabogrensene 21/200 og 21/283 og videre justeres slik at den ligger på tiltakshavers eiendom. Hensikten er å få bedre plass, da krav til ny vei er bredere enn det eksisterende vei er. Videre vil den bli rettet ut og forbedret.

ParkerIng

Område parkering er felles parkeringsplass for boligbebyggelsen.

Det er avsatt 1 parkeringsplass for de minste enhetene og 2,0 parkeringsplasser for de resterende boenhetene. Til sammen 24 parkeringsplasser.

Kommuneplanen krever i utgangspunktet 2 parkeringsplasser for alle enhetene, men en mener at de 4 mindre leilighetene ikke genererer like mange parkeringsplasser. I tillegg er det i gangavstand fra sentrum.

Turveg/sti

Det går en eksisterende turveg/sti over planområdet i dag, som fungerer som en snarvei mellom Øverveien og Nedre Midtsian for rask adkomst til sentrum, butikker og skole. En ønsker å ivareta denne turvegen/stien, og foreslår at den legges igjennom planområdet, og at eksisterende sti utenfor planområdet knyttes til denne og legges i den nordøstlige delen av området.



Figur 4 Foreslått trase for sti rødt

Uteoppholdsareal

Arealet rundt konsentrert småhusbebyggelse er avsatt til uteoppholdsareal. Her er det mulig å opparbeide og beplante slik at områdene rundt boligene får et tiltalende utseende. En kan også opparbeide skjermbeplantning mot naboeiendommer for å hindre innsyn. Beplantning i området må ikke gå på bekostning av utsikt og ikke føre til dårligere solforhold, hverken for beboerne i planområdet eller naboeiendommer.

VIRKNING

Utnyttelsesgrad

Kommunedelplanen har en bestemmelse 35% BYA på hver tomt. Etter beregningen vil areal for Midtsian ha en utnyttelse som ligger under dette. En velger da å sette maks begrensning på 35%.

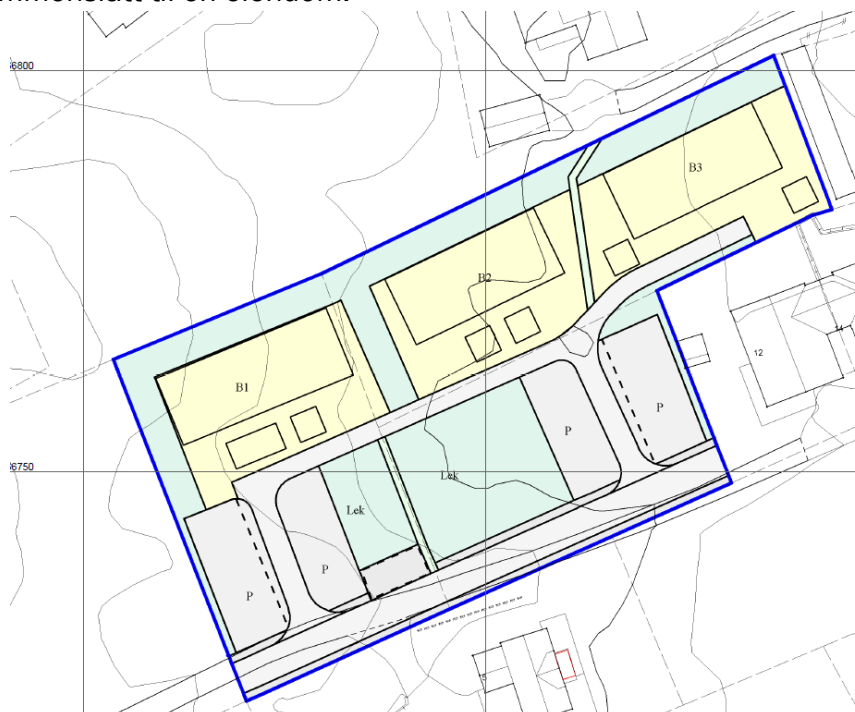
Midtsian Reguleringsplan						
Navn	bygningkropp	overbygg/veranda	bod	carport	Parkeringsplasser	sum
B1	207		46.1			253.1
B2	184.5		23.5			223
B3	184.5	15	23.5			223
#1				123	123	123
#1				123	123	123
P					112	112
P					115	115
Sum bygninger						1057.1
regulert tomteareal						3472
Samlett utnyttning på regulert tomteareal %						30.4464286

Figur 5 dokumenterer beregninger %BYA

Regulert tomtegrense

Intensjonene er at hele reguleringsplanen fradeles til ei tomt. Innenfor dette arealet kan det seksjoners nye eiendommer og opprettes sameie/borettslag etter behov.

Det er lagt inn en rekkefølge som sikrer at det ikke kan settes opp bygninger på området før det er sammenslått til en eiendom.



Figur 6 viser regulert tomtegrense

Naturmangfoldloven

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert. Naturmangfoldet blir mest sannsynlig lite berørt.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfoldet i naturmangfoldsloven § 8, så er Artsdatabankens artskart og Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning sjekket. Av disse basene fremkommer det ingen registreringer av prioriterte arter, truede arter eller nær truede arter. Det finnes heller ikke registreringer av utvalgte naturtyper, eller truede og nær truede naturtyper. Det er ikke kommet inn opplysninger om at det finnes arter eller naturtyper som ikke er registrert i artskart og naturbasen.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Det er liten sannsynlighet for at tiltakene som følger av planen vil gi vesentlig skade på naturmiljøet.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Midtsian-området er et etablert sentrumsnært boligområde. En fortetting av området med flere boliger samt utnyttelse av eksisterende infrastruktur vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, men heller være positivt for miljøet fremfor spredt boligbygging i kommunen.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver

Tiltakshavere står for opparbeidelsen av området og evt. kostnader ved miljøforringelse.

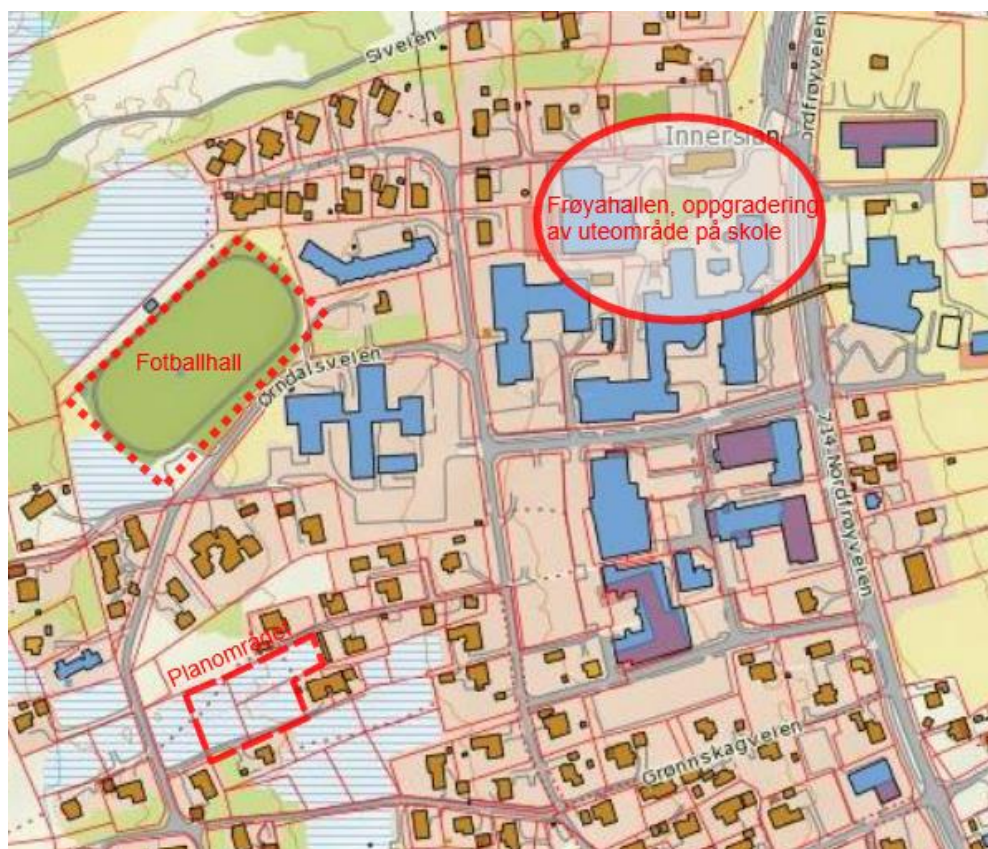
§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det forutsettes at miljøforsvarlige teknikker legges til grunn ved utbygging.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er ivaretatt med nærlekeplass i planområdet, og tilgang via sti til Sistranda sentrum med varierte aktiviteter og nærhet til sjøen. Blant annet kan en nevne prosjektet Helhetlig idrettspark i regi av Frøya kommune, som består av ombygging av Frøyahallen med basishall og treningssenter, bygging av fotballhall, oppgradering av uteområdene ved skolene i Sistranda sentrum, tilrettelegging for sjø- og vannsport og aktiviteter i marka. Sistranda skole ligger ca. 500 m fra planområdet, og større barn kan trygt bruke skolens uteområde som alternativ lekeplass.

Lekeplassen i planområdet skal ha et område der det er det tilrettelegges spesielt for de minste barna..



Figur 7 Aktiviteter i nærområdet

Veiadkomst

Dagens veiadkomst til planområdet berører flere eiendommer. I tillegg til tiltakshavers eiendommer berøres gnr/bnr: 21/283, 21/284 og 21/285

Planlagt veiadkomsten vil bli den samme som tidligere, men med noen justeringer.

Ny vei vil bli justert slik at veilegemet kun ligger på naboeiendommen 21/245 og tiltakshavers eiendom. Se bilder nedenfor.



Figur 8 Kart som viser dagens situasjon, privat vei Øvre Midtsian



Figur 9 Kart som viser justert trase for veg (i rødt, må knyttes sammen med eksisterende veg)

Trafikksikkerhet i nærområdet

Gående og syklende kan benytte stien gjennom i planområdet som snarvei fra Øverveien til Nedre Midtsian til Sistranda sentrum. De fleste av veiene i Sistranda sentrum har ikke gangveier, men fartsgrensen er 30 km/t og det er fartsdumper som begrenser hastigheten. Med bakgrunn i dette vurderer en at sikkerheten er godt ivaretatt for gående og syklende i området.

Sol- og skyggeanalyse

En har utført en sol- og skyggeanalyse, for å sikre gode solforhold på uteplassene til beboerne, samt for å undersøke om kvaliteten på uteområdene til naboene blir påvirket. Se vedlegg 03.

Analysen viser at uteområdene til B1, B2 og B3 vil få tilfredsstillende solforhold.

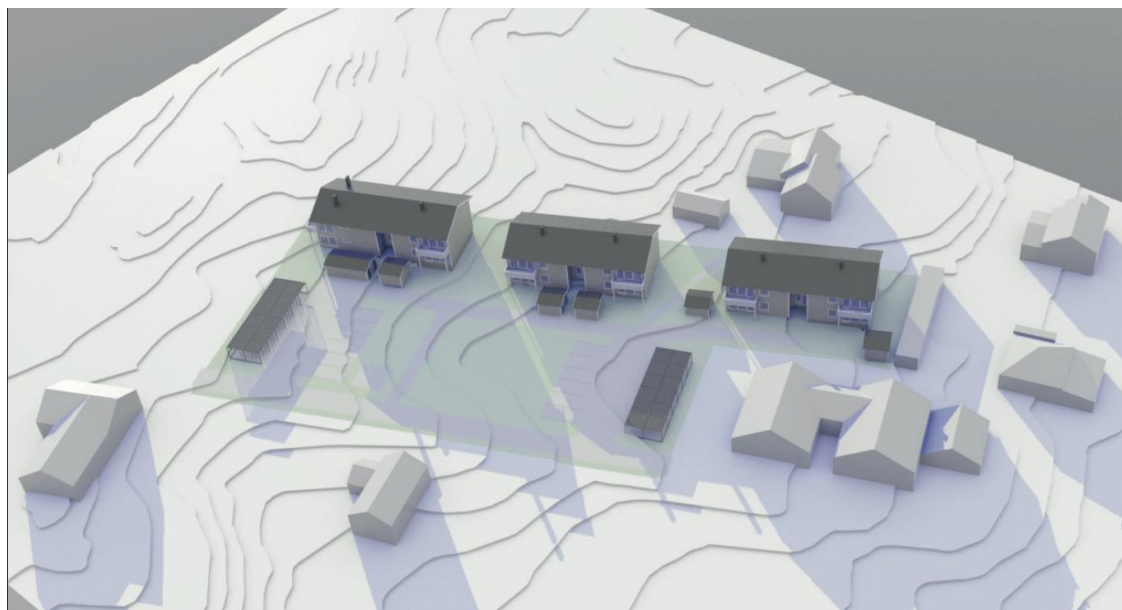
Påvirkning av andre eiendommer:

En ser at gnr. 21/255 og 21/248 kan miste noe kveldssol på sommeren.

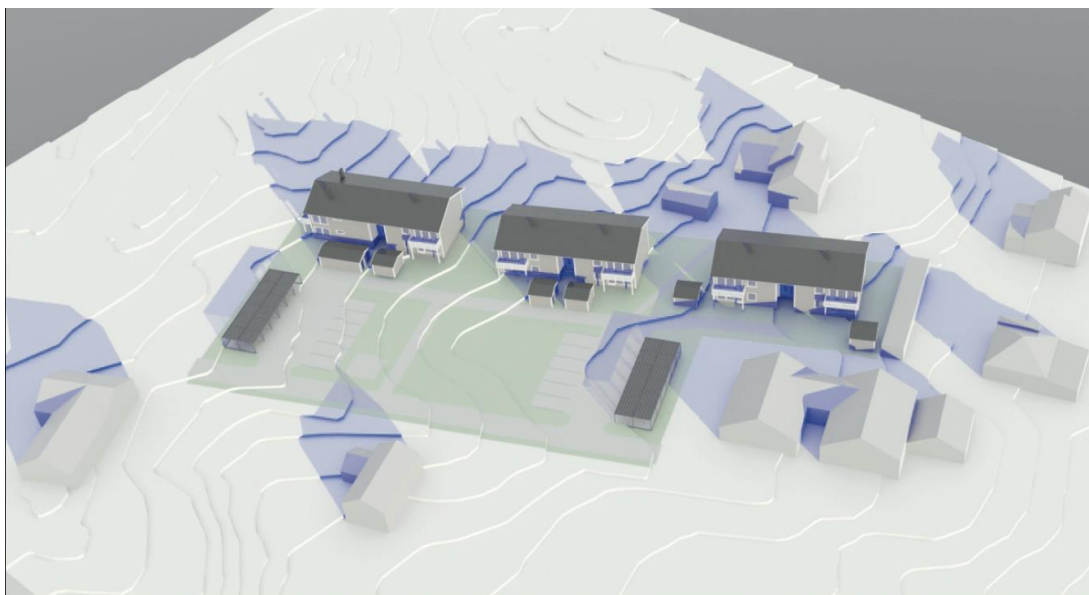
Gnr 21/155, 21/133, 21/28 og 21/87 vil miste noe morgensol på våren.

Når det gjelder gnr 21/28 og 21/133 er disse eiendommen pr dato ikke bebygde. Det er derfor vanskelig å forutse de direkte konsekvensene tiltaket vil få på tiltak på eiendommen

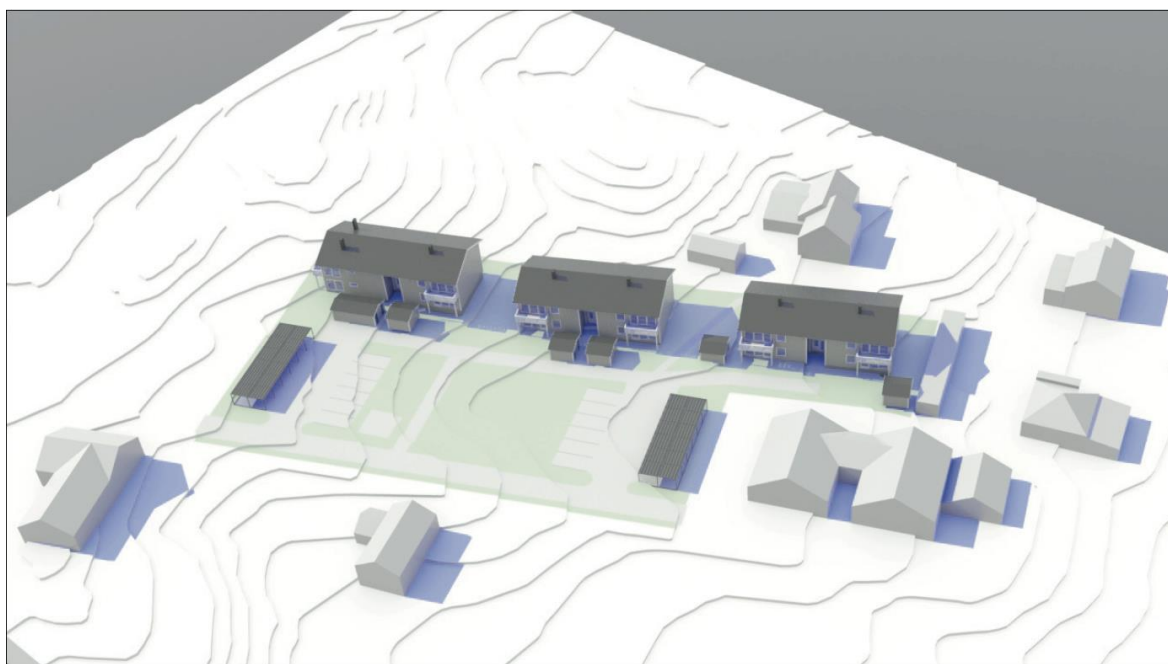
Planområdet består i dag av mye skog og høye trær: Dette gjør at dagens solforhold til naboeiendommene allerede er noe redusert. Planforslaget vil derfor ikke utgjøre store endring fra dagens situasjon for de fleste naboene.



22. juni kl. 20:00



22. mars kl. 08:00



22. juni kl. 16:00

ROS – analyse

Det er gjennomført ROS-analyse, se vedlegg O1.

ROS-analysen viser at området ikke er utsatt for stor risiko eller sårbarhet.

Området ligger på Frøya, så det er naturlig vindutsatt. Videre viser undersøkelser at det er middels til lite radongasser i området. Disse to forholdene blir ivarettatt i forbindelse med gjeldende lovverk.

Det er i tillegg registret marine avleiringer i området, disse er definert som tykk strandavsetning. Hele Sistrandaområde ligger på denne type masse. En har ikke opplysninger om det er foretatt undersøkelser av grunnforholdene i omkringliggende område, men anbefaler likevel å gjøre en enkel vurdering før det gis byggetillatelse.



Figur 10 viser område for tykk strandavsetning



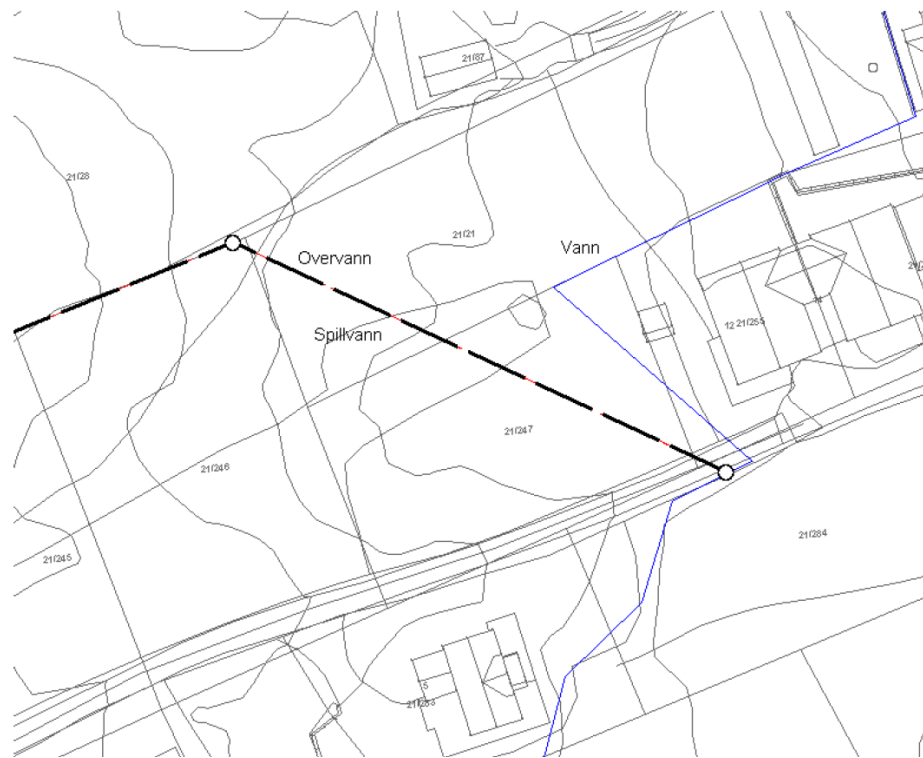
Figur 11 viser område for radon

Universell utforming

Området er forholdsvis flatt, og kan utformes etter prinsippene om universell utforming.

Vann og avløp

Vann, avløp og overvann skal kobles til kommunalt anlegg. Eksisterende vann- og avløpsledninger går tvers gjennom planområdet.



Figur 12 Ca. plassering av eksisterende ledninger

Disse må graves opp og flyttes slik at de ikke kommer i konflikt med planlagte tiltak. Det er utarbeidet en VA-skisse som viser hvordan dette er tenkt løst, se vedlegg 05.



Figur 13 VA-skisse

Va-trase mellom kum 17 og kum 18 graves opp og flyttes, det etableres ny kum i grense nord i område (17.2) og ny kum i parkeringsareal syd (17.1). Det etableres sandfang i begge parkeringsarealene, disse tilknyttes kum 17,1. Annet avløp fra boligenheten (drens, takvann, sortvann) tilknyttes også kum 17,1. Vannledninger tilknyttes eksisterende tilkoblingspunkt sørøst i område.

Det er lagt rekkefølgebestemmelse på at eksisterende ledninger må flyttes før oppstart av byggearbeider i planområdet. Kommunikasjon med Frøya kommune angående vann og avløp er lagt ved iht. oppstartsmøte, se vedlegg 04.

PLANPROSESSEN

Oppstart

Oppstartsmøte med Frøya kommune ble avholdt 25.04.2016.

Kunngjøring og medvirkning

Kunngjøring ble gjort i lokalavisa Hitra-Frøya 14.06.2016.

Naboer og sektormyndigheter fikk oversendt brev 02.05.2016.

Offentlig høring utsendt av Frøya kommune i tidsrommet 13.09.17- 27.10.17

Innkommne merknader

Merknader fra sektormyndigheter og naboer er dokumentert i vedlegg 02. Det har kommet inn merknader fra 5 naboer, og hovedtrekkene gjengis kort her:

- Flere av naboene viser til ny kommunedelplan for Sistranda, og mener at planforslaget ikke samsvarer med denne
- Naboene er bekymret for fortettingen, og mener dette medfører reduksjon av livskvalitet. Området bør bebygges med eneboliger/ferieboliger, blokk/leilighetsbygg bør legges til andre steder i kommunen.
- Trafikksikkerhet er et viktig tema, flere naboer påpeker at en må sørge for godt samspill mellom gående og bilister, spesielt med tanke på at det er boliger for funksjonshemmede i nærområdet.
- Flere av naboene trekker frem adkomstvei til området, og det er uenigheter om hvorvidt adkomsten bør være fra Nedre Midtsian eller Øvre Midtsian, samt usikkerhet om veirettigheter.

Offentlig høring

Det er mottatt merknader fra 6 myndigheter/andre offentlig foretak og 3 utbyggingsinteresser og enkelt personer.

Merknadene er omtalt i vedlegg 07

Vedlegg

01 ROS-analyse

02 Innkommne merknader

03 Sol- og skyggeanalyse

04 Kommunikasjon med Frøya kommune ang. vann og avløp

05 VA-skisse

06 Situasjonsplan

07 Merknadsbehandling etter første gang-høring og offentlig ettersyn

RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Sak: 2015040

Reguleringsplan for Midtslan

Forfatter:

Kystplan AS v/Lise Grong

Forslagsstiller til planforslag:

Birger Kvalvær og Magne Nygård

Dato:

31.5.2017

SAMMENDRAG MED ANBEFALINGER

ROS-analysen viser at området ikke er utsatt for stor risiko eller sårbarhet. Området ligger på Frøya, så det er naturlig vindutsatt.

Videre viser undersøkelser at det er middels til lite radongasser i området.

Det er i tillegg registret marine avleiringer i område med tykke strandavsetninger. Det er forøvrig slike masser under all bebyggelse i område Sistranda. En anbefaler likevel å gjøre vurdering av grunnforholdene før det gis byggetillatelse.

BAKGRUNN OG NØKKELOPPLYSNINGER

Det vises til planens beskrivelse.

METODE

Mulige uønskede hendelser skal ut fra en generell/teoretisk vurdering sorteres i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming m.m., og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene, henholdsvis virkninger for og virkninger av planforslaget.

Tema i tabellen under er kvittert ut eller inn i kolonnen Aktuelt. (Det svares ja eller nei på om temaet er aktuelt for saken.)

Vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er klassifisert i:

1. **Lite sannsynlig** – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner eller forhold, men det er en teoretisk sjanse
2. **Mindre sannsynlig**- hendelsen kan skje
3. **Sannsynlig** – kan skje av og til, mulig periodisk hendelse
4. **Svært sannsynlig** – kan skje regelmessig, forholdet er kontinuerlig tilstede

Vurdering av uønskede hendelsers alvorlighetsgrad er klassifisert som:

1. **Ubetydelig** - Ingen fare for person- eller miljøskader, konsekvenser av systembrudd er uvesentlig
2. **Mindre alvorlig** - Få eller små person- eller miljøskader
3. **Alvorlig** - Alvorlige, behandlingskrevende person- eller miljøskader, system settes ut av drift over lengre tid
4. **Svært alvorlig** - katastrofer, mange døde eller alvorlig skadde,

langvarige/uopprettelige miljøskader, system settes varig ut av drift

Klassifkasjon med fargekoder

Virkning/ Sannsynlighet	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Svært sannsynlig				
Sannsynlig				
Mindre sannsynlig				
Lite sannsynlig				

UØNSKEDE HENDELSER, VIRKNINGER OG TILTAK

Tabell med mulige uønskede hendelser. (Når det svares ja i kolonnen Aktuelt) skal sannsynlighet og alvorlighet av virkning vurderes. Resultatet markeres ved at celle i tabellen vises med riktig fargekode. Hendelser i rødt felt vurderes først, deretter gult. Det vurderes om utbygging er mulig og det vurderes hvilke tiltak/endringer av planen som er nødvendig for å redusere risiko til akseptabelt nivå.

Det kan vises til konsulentrapporter med utredninger i kommentarfelt eller i fotnote.

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige virkninger, krever tiltak. Forslag til tiltak beskrives i høyre kolonne eller i henvises til egne avsnitt i beskrivelsen.

Hendelse/situasjon	Aktuelt ja/nei	Sannsynlig	Virkning	Risiko - vurdering	Kommentar
NATUR-, KLIMA- og MILJØFORHOLD <i>Er området utsatt for eller kan tiltak i planen medføre risiko for:</i>					
1 Masseras/skred	N	Lite sannsynlig	Svært alvorlig		Området er registrert under marine avleiringer – strandavsetninger. All eksisterende bebyggelse i dette område ligger på denne type grunn. Vurdering av grunnforholdene må gjøres før det gis byggetillatelse.
2 Snø-/isras	N				
3 Flomras	N				
4 Elveflom	N				
5 Tidevannsflo	N				
6 Radongass	J	Mindre sannsynlig	Alvorlig		Registrert med moderat til lavt radon. Tiltak er radonsperre i trå med gjeldene lover.
7 Vind	J	Svært sannsynlig	Mindre alvorlig		Området ligger i en vindutsatt kommune og det tas høyde for dette. Tiltak i forhold til gjeldende lover.
8 Nedbør	N				
9 Sårbar flora	N				
10 Sårbar fauna-fisk	N				
11 Naturvernområder	N				
12 Vassdragsområder	N				
13 Havstigning/stormflo	N				
14 Fornminner	N				
15 Kulturminner	N				
BYGDE OMGIVELSER <i>Kan tiltak i planen få virkninger for :</i>					
15 Veg, bru, kollektivtransport	N				
16 Havn, kaianlegg	N				
17 Sykehus, omsorgsinstitusjon	N				
18 Skole, barnehage	N				
19 Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy	N				
20 Brannslukningsvann	N				
21 Kraftforsyning	N				
22 Vannforsyning	N				
23 Forsvarsområde	N				
24 Rekreasjonsområder	N				
FORURENSNINGSKILDER <i>Berøres planområdet av:</i>					
25 Akutt forurensning	N				
26 Permanent forurensning	N				
27 Støv, støy, industri	N				
28 Stø og støy, trafikk	N				
29 Støy, andre kilder	N				
30 Forurenset grunn	N				
31 Høyspentlinje	N				

32 Risikofylt industri	N				
33 Avfallsbehandling	N				
34 Oljekatastrofeområde	N				
FORURENSNING. <i>Medfører tiltak i planen:</i>					
35 Fare for akutt forurensning	N				
36 Støy og støv fra trafikk	N				
37 Støy og støv fra andre kilder	N				
38 Forurensning av sjø	N				
39 Risikofylt industri	N				
TRANSPORT <i>Er det risiko for:</i>					
40 Ulykke med farlig gods	N				
41 Vær/føreforhold begrenser tilgjengelighet	N				
42 Ulykke i av- og påkjørsler	N				
43 Ulykker med gående, syklende	N				
44 Ulykke ved anleggsgjennomføring	N				
ANDRE FORHOLD <i>Er det risiko knyttet til tiltak og omgivelser:</i>					
45 Fare for terror/sabotasje	N				
46 Regulerte vannmagasin med usikker is/varierende vannstand	N				
47 Fallfare ved naturlige terrengformasjoner samt gruver, sjakter og lignende	N				
48 Andre forhold	N				

Detaljreguleringsplan – Midtsian gnr. 21, bnr. 246 mfl.

Merknadsbehandling etter første gang- høring og offentlig ettersyn

Det er innkommet 09 høringsuttalelser, fordelt på 06 fra myndigheter/andre offentlige foretak og 03 fra utbyggingsinteresser og enkeltpersoner.

Her er innspillene delt i:

- A. Myndigheter/andre offentlige foretak m.v. (6 stk)
- B. Utbyggingsinteresser og enkeltpersoner (3 stk)
- C. Lag og foreninger m.v. (ingen)

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

A. Myndigheter/andre offentlige foretak

Nr A1	Fylkesmannen i Sør- Trøndelag	Dato: 26.10.2017
<ol style="list-style-type: none"> 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 oppstartvarsel. Området har en grei og trygg adkomst til aktuelle nærliggende fritidsaktiviteter, skole og barnehage. 		
<p>Kommentar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ok, merknad er imøtekommet jf. planbestemmelse § 2. Ok, merknad er imøtekommet. 		

Nr A2	Sør- Trøndelag Fylkeskommune	Dato: 16.10.2017
<ol style="list-style-type: none"> 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. 		

Kommentar:

1. ok, ingen merknader. Eksisterende sti er ivaretatt.
2. Aktsomhetsplikten er ivaretatt også gjennom planbestemmelse §
3. Maks høyde og grad av utnytting framgår av plankart.

Nr A3	Statens vegvesen	Dato: 05.10.2017
<ol style="list-style-type: none"> 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. 		
<p>Kommentar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 		

Nr A4	Frøya og Hitra Fiskarlag	Dato: 24.09.2017
<ol style="list-style-type: none"> 1. Frøya og Hitra fiskarlag har ingen innvendinger på reguleringsplanen. 		
<p>Kommentar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ok, ingen merknader. 		

Nr A5	Eldreråd	Dato: 18.10.2017
<ol style="list-style-type: none"> 1. Eldrerådet har ingen merknader til reguleringsplanen. 		
<p>Kommentar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ok, ingen merknader. 		

Nr A6	Brukerråd	Dato: 18.10.2017
<p>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.</p>		
<p>Kommentar:</p> <p>1. Kravene til universell utforming vurderes til å være tilstrekkelig ivaretatt. Vil også ivaretas gjennom tekniske forskrifter ved byggesak.</p>		

B. Utbyggingsinteresser og enkeltpersoner

Nr B1	Anne Karin Almås, Bjørg Almås og Unni Almås Omland	Dato: 27.10.2017
<p>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 syns 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>		

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 kommunevåpnet, på tegninger utarbeidet av Kystplan? Denne bruken av kommunevåpnet 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.

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 fremlagte 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.

Nr B2	Advokatfirmaet Stokholm Svensdsen AS, på vegne av Inger Marie Midtsian gnr. 21, bnr. 21, 246, 247.	Dato: 17.10.2017
<ol style="list-style-type: none"> 1. Beboere i to av leilighetsbyggene vil få direkte innsyn i til Inger Marie Midtsian, og turveg vil gå rett inn på hennes gårds plass. 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. 		
<p>Kommentar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 		

Nr B3	Skagan AS	Dato: 19.08.2017
<ol style="list-style-type: none"> 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 Komuneplanenes 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 Øvervegen. 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 Øvervegen 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 / opprettsholdes , og vi vil bemerke at om denne stien går over vår eiendom , 21/245, så aksepteres ikke dette. 		
<p>Kommentar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 		



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

30 OKT 2017

Saksbehandler

Tor Sæther

Kommunal- og samordningsstaben

Innvalgstelefon

73 19 92 82

Vår dato

26.10.2017

Deres dato

13.09.2017

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

2016/3839-421.4

Deres ref.

STAS/7536

Frøya kommune
Postboks 152
7261 Sistranda

Uttalelse - reguleringsplan for Midtsian borettslag - Frøya 21/1 - 246 - 247

Vi viser til oversendt forslag til reguleringsplan. Vi viser videre til brev fra Fylkesmannen til kommunene datert 24.09.2013 og 13.02.2014 om at Sør-Trøndelag er utpekt som pilot for samordning av statlige uttalelser og at Fylkesmannen er gitt ansvaret for samordningen.

Fylkesmannen har i denne saken mottatt uttalelser fra følgende fagmyndigheter:

- Statens vegvesen (SVV)

Det foreligger ingen vilkår for egengodkjenning fra sektormyndighetene. Uttalelsene fra fagmyndighetene følger i vedlegg. Det vises til disse for merknad og generell rådgivning for det videre planarbeidet.

Under følger merknader til planen på Fylkesmannens ulike fagområder:

Landbruk og bygdeutvikling

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.

Miljøvern

Ingen merknad.

Barn og unge

Planforslaget synes å ivareta de hensynstemaene som det ble pekt på i vårt oppstartvarsel. Området har en grei og trygg adkomst til aktuelle nærliggende fritidsaktiviteter, skole og barnehage.

Sosial og helse

Ingen merknad.

Samfunnssikkerhet

Ingen merknad.

Universell utforming

Fylkesmannen og Sør-Trøndelag fylkeskommune har begge et ansvar for å ivareta universell utforming i planleggingen. Vi har inngått avtale med fylkeskommunen om at de ivaretar universell utforming i uttalelser til plansaker.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

Statens vegvesen

1. Frøya kommune bør regulere og bygge fortau langs Øraveien, for å lage en trafikk sikker skoleveg for barn i området.

Med hilsen

Tor Sæther
seniorrådgiver

Hanne Nordgård
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kontaktpersoner: Landbruk: Margrethe Halsan, tlf. 73 19 92 73
Miljøvern: Harald Høydal, tlf. 73 19 92 14
Barn og unge: Jostein Magne Krutvik, tlf. 73 19 91 48
Sosial og helse: Jorunn Lervik, tlf. 73 19 93 09
Samfunnsikkerhet: Aleksander S. Pedersen, tlf. 73 19 91 71
Universell utforming: Sør-Trøndelag fylkeskommune
v. Vegard Hagerup, tlf. 73 86 64 46

vedlegg

- 1 Uttalelse - reguleringsplan for Midtsian borettslag - Frøya 21/1 - 246 - 247

Kopi:

Statens Vegvesen - Region	Postboks 2525	6404	MOLDE
Midt			
Sør-Trøndelag fylkeskommune	PB 2350 Sluppen	7004	TRONDHEIM



Statens vegvesen

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710 Torgarden
7468 TRONDHEIM

Behandlende enhet: Region midt Saksbehandler/telefon: Marthe Fjellheim / 45205288 Vår referanse: 16/71541-4 Deres referanse: STAS/7536 16/1531 Vår dato: 05.10.2017

Uttalelse – reguleringsplan Midtsian borettslag – gnr. 21 bnr. 21, 246 og 247 i Frøya kommune

Vi viser til oversendte plandokumenter, mottatt 15.09.2017.

Denne uttalelsen er skrevet av Statens vegvesen som sektormyndighet for trafikksikkerhet.

Reguleringsplanen ligger innenfor planområdet til kommunedelplan for Sistranda, i planområdet avsatt til bolig. Reguleringsplanen er dermed i tråd med overordnet plan.

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.

Faglig råd:

Frøya kommune bør regulere og bygge fortau langs Øverveien, for å lage en trafikksikker skoleveg for barn i området.

Statens vegvesen ber om at Fylkesmannen gjør kommunene oppmerksomme på at de ved sluttbehandling av planen redegjør for hvordan faglige råd er tatt inn og/eller vurdert.

Plan- og trafikkseksjonen
Med hilsen

Helge Stabursvik
Fung. seksjonssjef

Marthe Fjellheim

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Sør-Trøndelag fylkeskommune, Postboks 2350 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Postboks 2525
6404 MOLDE

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-midt@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Prinsensgate 1
7013 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Fra: Almås, Bjørg [bjorg.almas@helse-bergen.no]
Til: Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]
Kopi: akalmaas@frisurf.no [akalmaas@frisurf.no]; Oyvindunni [oyvindunni@yahoo.no]; kystplan@kystplan.no [kystplan@kystplan.no]
Sendt: 27.10.2017 14:28:35
Emne: Som eiere av tomt 21/133 har vi følgende merknader
Vedlegg:

Til Frøya
Kommune
heim 27.10.2017

Trond

Som eiere av tomt 21/133 har vi følgende merknader til "Høring og offentlig ettersyn - reguleringsplan Midtsian Borettslag gnr 21 bnr 21, 246, 247" datert 13.09.2017.

Mangel på varsling

Vi mottok brev fra Frøya kommune den 15.09.2017 angående Høring og offentlig ettersyn - Reguleringsplan Midtsian borettslag gnr 21 bnr 21.246, 247. Vi vil påpeke at vi som eiere av tomt 1/133, tinglyst 30.06.1975 og overtatt av oss 11.05.2011, ikke på tidligere tidspunkt har mottatt noen som helst informasjon eller varslers angående planer om utbygging av de nevnte tomtene. Vi syns 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.

Uriktig kartgrunnlag

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. Illustrasjonfoto 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.

Utsikt, innsyn og solforhold

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.

Planlagte beboere i området

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.

Videre ønsker vi å stille spørsmål ved Kystplans bruk av Frøya Kommunes kommunevåpen på sine tegninger. Er Kystplan legitimert for en slik bruk av kommunevåpnet, på tegninger utarbeidet av Kystplan? Denne bruken av kommunevåpnet gir inntrykk av at Frøya kommune er garantist for kvaliteten på tegningsarbeidet. Har virkelig Frøya kommune kvalitetssikret disse tegningene?

DET ER IKKE ØNSKELIG ELLER
AKSEPTABELT MED UTBYGGING SOM
FORESLÅTT.

VI FORVENTER NY GJENNOMGANG AV SAK
PÅ GRUNNLAG AV FEIL I
SAKSBEHANDLINGSPROSESS

Med hilsen

Anne Karin Almås, Bjørg Almås og Unni Almås
Omland

Kopi: Kystplan

Saksprotokoll

Utvalg:	Kommunalt Brukerråd	
Møtedato:	18.10.2017	
Sak:	32/17	Arkivsak: 17/2703

SAKS PROTOKOLL - REGULERINGSPLAN MIDTSIAN BORETTSLAG - HØRING BRUKERRÅD

Vedtak:

Brukerrådet gir følgende uttalelse til reguleringsplan for Midtsian borettslag:

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

Enstemmig.

Behandling:

Brukerrådets behandling i møte 18.10.17:

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

Enstemmig.

18 OKT 2017

ADVOKATFIRMAET
Stokholm
Svendsen AS

Frøya kommune
Postboks 152
7261 Sistranda

Vår ref. 201788
Deres ref. STAS/7536
Sistranda, den 17. oktober 2017
Ansvarlig advokat: Terje Svendsen

**Vedrørende: innsigelse mot turveg/sti i Reguleringsplan Midtsian Borettslag
gnr. 21, bnr. 21, 246, 247**

Undertegnede representerer Inger Marie Midtsian, hjemmelshaver til gnr. 21, bnr. 87 og 155, hvilket er naboeiendommer til de planlagte nybygg i ovennevnte reguleringsplan.

Det vises i den forbindelse til deres høringsbrev av 13.09.2017 med ref. STAS/7536 og arkivsaksnr. 16/1531.

Etter planforslaget skal det etableres tre frittstående leilighetsbygg i to etasjer, i tillegg er det planlagt en turveg/sti som går mellom byggene B2 og B3.

Dette vil medføre at beboerne i to leilighetsbygg vil få direkte innsyn til Inger Marie Midtsian sin eiendom og turvegen går rett inn på gårdsplassen hennes. Etter Midtsian sin oppfatning vil dette få store konsekvenser for hennes privatliv.

Forholdene kan imidlertid avbøtes med relativt enkle grep. Inger Marie Midtsian krever at turvegen flyttes slik at den i stedet blir plassert på østsiden av B3, slik det er vist i vedlagte kart.

Bilag 1: Kart med alternativ løsning til turveg/sti og anvisning av plassering av gjerde

Boden som turvegen kommer til å ligge tett opp av kan alternativt flyttes til den plass der dagens turveg er tenkt plassert, dersom dette er mer praktisk.

Advokatfirmaet Stokholm Svendsen AS

www.stokholmsvendsen.no

Advokatfirmaet Stokholm Svendsen AS
Postboks 71, 7261 Sistranda
Telefon +47 72 44 90 50
postmottak@stokholmsvendsen.no

Tlf. Kristine Stokholm +47 957 09 868
Mail: ks@stokholmsvendsen.no
Tlf. Terje Svendsen +47 909 90 244
Mail: ts@stokholmsvendsen.no

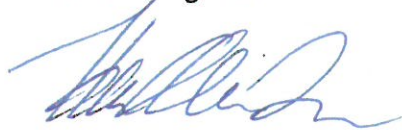
Org.nr.: 914 993 431
Bankgiro: 4212.04.57890

Det må bemerkes at dagens vei frem 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 blir flyttet og at det settes opp et gjerde i to meters høyde som vist i bilag 1.

Årsaken bak dette er at Midtsian i mange år har bodd på sin eiendom med en naturlig skjerming bestående av trær på den andre side av veien. Hun har derfor vært vant med å være godt skjermet mot innsyn på hennes eiendom. Disse trærne er nå felt for å gjøre plass til leilighetsbyggene i to etasjer med god sikt inn på Midtsian sin eiendom. Hun ønsker derfor å beholde så mye som mulig av den tidligere situasjon og derved hindre innsynet så langt dette lar seg gjøre.

Er det merknader til det ovennevnte eller behov for ytterligere informasjon bes det om at henvendelse rettes til vårt kontor.

Med vennlig hilsen



Han Chieu Lam

Advokatfullmektig

Kopi:

Kystplan AS

Storhaugveien 8

7240 Hitra



TEGNFORKLARING Reguleringsplan PBL 2008

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

- Bebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Lekeplass (1610)
- Utleippholdsareal (1690)

BILAG NR. 1

SANFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

- Kjørveg (2011)
- Parkering (2080)
- Annen veggrunn (2018)

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)

- TurvegSti (3031)

TEGN OG SYMBOLER

- Planens begrensnig
- Formålsgrænse
- Byggegrænse
- Regulert sentierlinje
- Omriss av planlagt bebyggelse (veileiende)
- Bestemmelsesområde

Kartopplysninger
 Kilde for basiskart: FKB
 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euret89
 Høydeopplag: NN 2000

Kartmalerisk 1:500



REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 2008
Midsian gnr21 bnr246 m.fl.

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Areallan-ID: 1620201602
 Forslagsstiller: Birger Kvalvær og Magne Nygård

Revisjon

SAKS-NR. DATO SIGN.

Kommunestyrets vedtak:

3. gangs behandling
- Offentlig etersm fra til
2. gangs behandling
- Offentlig etersm fra til
1. gangs behandling
- Konkludering av oppdraget av planarbeidet

PLANEN UTARBEIDET AV: **KYSTPLAN** Date: 10.07.2017

PLANNR.: TEGNNR. SAKSBEH.

Saksprotokoll

Utvalg:	Eldrerådet	
Møtedato:	18.10.2017	
Sak:	28/17	Arkivsak: 17/2696

SAKSPROTOKOLL - REGULERINGSPLAN MIDTSIAN BORETTSLAG - HØRING ELDRERÅD

Vedtak:

Eldrerådet gir følgende uttalelse til reguleringsplan for Midtsian Borettslag:

Eldrerådet har ingen merknader til reguleringsplanen.

Enstemmig.

Behandling:

Eldrerådets behandling i møte 18.10.17:

Eldrerådet har ingen merknader til reguleringsplanen.

Enstemmig.



FRØYA KOMMUNE
Postboks 152
7261 SISTRANDA

Vår referanse
201608863-7

Deres referanse
STAS/7536

Dato
16.10.2017

Vedr. reguleringsplan for Midtsian Borettslag, 21/21, 21/246 og 21/247 i Frøya kommune – høring og offentlig ettersyn

Vi viser til deres oversendelse av 13.09.2017.

Hensikten med planen er 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 og synes ikke å komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser, stien/snarveien som går over området er ivaretatt i planen.

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.

Vi minner også om at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.

Maks høyde og grad av utnytting bør også fremgå av plankartet.

Vilkår for egengodkjenning: Ingen

Med hilsen

Vigdis Espnes Landheim
fagsjef

Tore Forbord
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.

Kopi:
FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG, Postboks 4710 Sluppen, 7468 TRONDHEIM

Saksbehandler: Tore Forbord, tore.forbord@stfk.no,

Postadresse:
Postboks 2350
Torgard
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Fylkeshuset
Erling Skakkesgt.14
7004 TRONDHEIM

Telefon: +47 72 81 10 00
Bankkonto: 8601.27.27277
Org.nr.: 938 634 556

E-postadresse:
Postmottak@stfk.no
Internett:
www.stfk.no

Frøya og Hitra fiskarlag
postboks 36
7261 Sistranda

Frøya kommune
Rådhusgata
7260 SISTRANDA

Dato, 24.09.2017

Høring og offentlig ettersyn - Reguleringsplan Midtsian Borettslag Gnr 21 Bnr 21, 246, 247

Viser til deres brev datert 13.09.2017 vedrørende ovennevnte sak.

Frøya og Hitra fiskarlag har ingen innvendinger på reguleringsplanen.

Med hilsen
Frøya og Hitra fiskarlag

Trond Harald Iversen
Leder
Mob.tlf: 41 12 75 71
E-mail.: trondiversen@hotmail.com

Fra: rune@skagan.no [rune@skagan.no]
Til: Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]
Kopi: Stian Aspaas Haugen [Stian.Haugen@froya.kommune.no]
Sendt: 19.08.2017 19:24:54
Emne: Reguleringsplan Midtsian borettslag - Høring
Vedlegg:

Viser til sak 17/69 i Hovedutvalg Forvaltning møte 17.08.17

Vi er nærmeste nabo til eiendommene og direkte berørt til "Midtsian Borettslag", og har følgende kommentarer:

- Det er mangel på sentrale og godt utviklede boliger sentralt på Sistranda, og Frøya kommune v/rådmannen burde oppfordret forslagsstiller å utvikle eiendommen iht Komuneplanenes Arealdel som er vedtatt for området. Dette ville medført at man ville fått flere boliger på dette området sentralt på Sistranda.

- I saksfremlegget er det anført at dette området vil få adkomst fra vest fra Øvervegen. 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.

- Det er videre i saksfremlegget opplyst om at vegen skal utvides fra Øvervegen 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.

- 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.

Ber om at dette taes inn i forbindelse med forestående høring av Midtsian Borettslag.

mvh

Skagan AS

Rune Midtsian
99560100

