

## Saksframlegg

Arkivreferanse: 2024/2344-36

Saksbehandler: Danussia Baracho Teixeira

Avdeling: Plan, miljø og forvaltning

### Saken skal behandles i følgende utvalg

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
Hovedutvalg for samfunn Kommunestyret		

## Sluttbehandling - Detaljreguleringsplan Rabben 19/6 mfl.

### Kommunedirektørens forslag

I henhold til Plan- og bygningsloven §12-12, vedtar Frøya kommunestyre egengodkjenning av detaljreguleringsplanen for Rabben 19-6 mfl. (PLANID: 5014202004), som vist på planbeskrivelse datert 02.12.2024, planbestemmelser datert 16.03.2026 og plankart datert 16.03.2026.

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

### Saksopplysninger

#### Planforslaget

Det planlegges for 4 nye eneboligtomter pluss 4 tomter for flermannsboliger, samt et mindre område for naustbygging nede ved sjøen.

I tillegg er det tatt inn i reguleringsplanforslaget 2 ubebygde eneboligtomter som allerede er fradelt, og 4 bebygde boligeiendommer. Eksisterende gårdsbebyggelse på den opprinnelige Rabbengården reguleres også inn som egen boligeiendom.

#### Hensikt med regulering

Tilrettelegge for sentrumsnær fortetting gjennom boligbygging med tilhørende infrastruktur.

#### Beliggenhet, eksisterende forhold

Planområdet ligger ved Rabben på Sistranda, sørøst på Frøya. Arealet er på ca. 23 daa, og strekker seg fra sjøen og ca. 350 meter vestover. Området er et etablert bomiljø med preg av boligbebyggelse og flere naust ved strandsonen. Nordøst for disse ligger Rabbakaia med småbåthavn og marina, hvor det også er etablert et spisested. Adkomsten skjer fra Nordfrøyveien (Fv714). Videre derfra skal eksisterende privat adkomstvei mot vest benyttes.

### Forhold til overordnede planer

I Kommunedelplan Sistranda er området i hovedsak avsatt til boligbebyggelse. Noe av planområdet inngår i LNFR-formål, og nede ved sjøen er det avsatt til naustformål.

### Førstegangsbehandling

Planen ble behandlet i Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester første gang 11.06.2024, sak 29/2024, og vedtatt til høring og offentlig ettersyn. Brev til naboer og sektormyndigheter ble sendt 28.06.2024, med frist for merknader satt til 23.08.2024. Planforslaget ble behandlet på nytt 10.12.2024, sak 73/2024, og sendt ut på ny høringsrunde 20.12.2024, med frist for merknader satt til 07.02.2025.

### Planprosess

Dato	Milepæl	Kommentar
12.06.20	Anmodning om oppstartsmøte mottatt fra On arkitekter og ingeniører AS	Det medfølger en kort beskrivelse samt foreslått planavgrensning
24.06.20	Oppstartsmøte avholdt på Rådhuset	<b>Fra Kommunen møtet:</b> Espen Skagen (fagleder planavdelingen), Øyvind Selboe (arealplanlegger) og Erlend Brunstad (VA-ingeniør) <b>Forslagstiller:</b> Christian Bonvik (On arkitekter) <b>Tiltakshaver:</b> Sofie Rabben
14.07.20	Varslet oppstart av planarbeid	Oppstart av planarbeid er varslet i avisa samt i brev til parter. Frist for merknader satt til 14.08.2020
18.11.22	Planforslag mottatt	Kommunen gjennomgår plandokumentene og kommer med merknader
	Internhøring	Planforslag sendes på høring internt i kommunen med 2-ukersfrist

22.12.22	Mangelbrev	Kommunen sender mangelbrev ang. vurderinger om naturmangfold og landbruk, samt andre merknader
12.02.24	Komplett planforslag mottatt	Kommunen mottar revidert planforslag iht. interne innspill som er gitt
22.03.24	Tilbakemelding fra kommunen	Kommunen sender plankonsulenten tilbakemelding til planforslaget
07.05.24	Revidert planforslag godkjent	Planforslaget er klar til politiskbehandling
11.06.24	1.gangsbehandling	Behandling av planforslag i Hovedutvalg for samfunn
28.06.24	Høring og offentlig ettersyn	Planen sendes på offentlig høring til naboer og sektormyndigheter
23.08.24	Høringsfrist utløpt	Det er ikke kommet innsigelser
10.12.24	Ny 1.gangsbehandling	Ny behandlingsrunde i HFS, sak 73/2024
20.12.24	Ny høring og offentlig ettersyn	Planforslaget sendes til ny høringsrunde
07.02.25	Høringsfrist utløpt	Det er ikke kommet innsigelser
13.03.25	Merknadsbehandling	Samlet merknader til planforslag oversendes On arkitekter
16.03.26	Revidert planforslag mottatt	Plankonsulenten leverer nytt planforslag iht. drøftingsmøtet med kommunen .25
14.04.26	<i>Planen behandles i HFS</i>	<i>Planutvalget møter</i>
30.04.26	<i>Planen egengodkjennes i KST</i>	<i>Kommunestyret møter</i>

## Høringsuttalelser

I periodene fra 28.06.24 til 23.08.24 og 20.12.2024 til 07.02.2025 fikk planforslaget totalt 10 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Vurdering i plan
(A) Kystverket	23.08.24	Ingen vesentlige merknader.	Tatt til orientering.
(A) TBRT	27.08.24	Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid. Dette innebærer blant annet at følgende må planlegges tidlig i prosessen:	Tatt til orientering.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer</li> <li>- vannforsyning til brannslukking. Det må ikke forutsettes at tankbil skal dekke brannvesenets behov for slokkevann</li> </ul>	
(A) NTNU	28.08.24	<p>NTNU Vitenskapsmuseet vurderer at det ikke er nødvendig å gjennomføre en marin arkeologisk registreringsundersøkelse av formålsområdet.</p> <p>Minner om meldeplikten.</p>	Tatt til orientering.
(A) Fylkeskommune	11.07.24 02.01.25	<p>Det bør tas med et punkt i reguleringsbestemmelsene om at naust ikke tillates innredet til beboelse.</p> <p>Ønsker at man føyer til følgende setning under punkt § 5.3: <i>Lokalitet AID 273469 skal gjerdes inn med gjerde av stålnett i anleggsfasen.</i></p> <p>Ber om at H570 tas ut i planbestemmelser og plankart. Det er kun H730 som skal gjelde for denne planen.</p> <p>Oppfordrer til at følgende tekst settes inn i reguleringsplanens generelle bestemmelser: <i>Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50</i></p>	<p>Dette legges inn i bestemmelse § 4.1.6.</p> <p>Dette legges inn i bestemmelse § 5.4.</p> <p>Dette er imøtekommet.</p> <p>Bestemmelse § 3.3 ivaretar dette.</p>

		<i>om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.</i>	
(A) NVE	09.08.24 16.01.25	Generelle tilbakemelding.	Tatt til orientering.
(A) Statens vegvesen	20.08.24 27.01.25	Ingen merknader.	Tatt til orientering.
(A) Mattilsynet	20.08.24 28.01.25	Bemerket at de ikke ble varslet om oppstart av planarbeidet.  VA-plan bør også konkretisere og vurdere behovet for kapasitet for slukkevann ved brann siden dette kan påvirke drikkevannsforsyningen.  Det må foreligge en teknisk plan for vann og avløp (VA-plan) før det gis tillatelse til tiltaket.  Eierforhold til nytt distribusjonssystem for drikkevann (ledninger samt eventuell(e) pumpestasjon(er)) frem til påkobling kommunalt anlegg bør avklares.  Plan for overvannshåndtering bør ta høyde for klimaendringer.	Tatt til orientering.  Det legges inn rekkefølgebestemmelse om at detaljert VA-plan skal leveres kommunen før igangsettingstillatelse gis.
(A) Statsforvalteren	23.08.24 08.07.21	Fremmer faglige råd:  om å øke minimum utnyttning noe med bakgrunn i den sentrale beliggenheten.  om å inkludere i bestemmelsene at naust ikke tillates oppført med størrelse over 40 m <sup>2</sup> BYA.	Utnyttelse er økt fra opprinnelig forslag. To felter er endret fra BFS til BKS.  Det tas inn bestemmelse om naust størrelse (§4.1.6.b).

		<p>om at § 3.4 miljøkvalitet b) også viser til T-1442 kap. 6 og T-1520 kap. 6.</p> <p>om at det etableres fortau langs privat adkomstveg (f SV1).</p> <p>Slokkevann bør løses i en samlet VAO plan som en del av/vedlegg til reguleringsplanen.</p> <p>ROS-analysen bør oppdateres med hensyn til tema slokkevannsforsyning til planområdet.</p> <p>Det bør utføres en geoteknisk vurdering av byggeområder under marin grense som ikke med sikkerhet ligger på fjell (naustområder) før planen vedtas.</p>	<p>Det tas inn bestemmelse om støy og støv.</p> <p>Fremtidig adkomst er planlagt gjennom f_SV3 med regulert fortau. Adkomst gjennom f_SV1 skal sperres for biltrafikk når ny adkomstveg er opparbeidet.</p> <p>Detaljert VA-plan blir sendt før igangsettingstillatelse gis, inkludert slokkevannforsyning.</p> <p>Det tas inn rekkefølgebestemmelse om at geoteknisk vurdering utføres før byggetillatelse.</p>
(B) ON arkitekter på vegne av Sofie Rabben	15.08.24	<p>Mener at saksfremlegget til 1.gangsbehandling ikke var utfyllende nok med informasjon om uenigheter mellom kommunen og forslagsstilleren. Har derfor bedt om ny 1.gangsbehandling.</p>	<p>Dette er blitt gjennomført. Saksfremlegget er blitt redigert for å tydeliggjøre uenighetene.</p>
(B) Prétor Advokat AS på vegne av Oskar Ramberg og Tuva Bremnes (gnr/bnr. 19/74)	07.02.25	<p>Det er ikke ønskelig for Ramberg og Bremnes at deres eiendom blir omfattet to forskjellige reguleringsplaner, ettersom det ikke skal skje noe byggetiltak på eiendommen.</p> <p>De ønsker heller ikke at det skal plasseres anleggsgjerder på deres eiendom under anleggsfasen. De mener at beskyttelsestiltak vil kunne</p>	<p>Kulturminnelokasjonen ble tatt inn i planavgrensning i sin helhet for å sørge at den blir ivaretatt og beskyttet.</p> <p>Den nye avgrensningen skal delvis erstatte eksisterende plan Rabbenfeltet (vedtatt 1985).</p>

		gjennomføres uten at det er nødvendig å ta i bruk eiendommen, og at det ikke foreligger privatrettslige rettigheter som gir adgang til å bruke eiendommen under byggefasen.  De ber derfor om at deres eiendom tas ut av planforslaget.	Området som gjerdes gjelder ikke eiendommen 19/74, men 19/6.
(C) -	-	-	-

### Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen.

### Endringer etter førstegangsbehandling

Det er foretatt justeringer i planforslaget etter førstegangshøring og offentlig ettersyn:

1. Plankartet er blitt endret for å regulere et fortau langs fremtidig adkomstveg f\_SV3.
2. Bestemmelse § 3.4 b) viser til veileder T-1520 for behandling av luftkvalitet.
3. Bestemmelse § 4.1.6 b) ang. maksimal nauststørrelse er lagt inn, iht. KPA.
4. Bestemmelse § 4.1.6 e) utfylles med at naust ikke tillates innredet til beboelse.
5. Rekkefølgebestemmelse § 6 f) om geoteknisk vurdering er lagt inn.

### 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

Planforslaget har imøtekommet kommunens og sektormyndighetenes merknader ved å gjøre endringer i plankartet og planbestemmelsene. Det vurderes derfor at nødvendige hensyn er ivaretatt.

### **Samlet vurdering**

Planforslaget tilrettelegger for boligbygging i et sentrumsnært område som allerede er godt etablert. Det vurderes derfor som lite sannsynlig at planen vil medføre konflikter innenfor og i omkringliggende områder.

Foreslått tiltak vil rydde opp adkomstforhold ved å samle de tre eksisterende avkjørslene i én. Samtidig, tilrettelegges det for fremtidig vegforbindelse med fortau til den tilstøtende reguleringsplanen i nord, noe som vil gjøre det mulig å sperre nåværende avkjørsel til fylkesvegen i fremtiden. Dette vil muliggjøre et større handlingsrom for å bedre trafiksikkerheten mot gang- og sykkelvegen.

Kommunedirektøren vurderer at øvrige relevante temaer er avklart og at planforslaget vil bidra til god sentrumsutvikling.

### **Konklusjon**

I henhold til PBL § 12-12, egengodkjenner Frøya kommune detaljreguleringsplanen for Rabben 19-6 mfl.