

FRØYA KOMMUNE

Samlet saksframstilling		
Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen	Arkivkode: 140	Arkivsaksnr: 17/2641 Gradering:

Behandling:		
17/18	Formannskapet	30.01.2018

SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERINGSPLAN COOP HAMARVIK

Behandling/vedtak i Formannskapet den 30.01.2018 sak 17/18

Behandling:

Vedtak:

1. Formannskapet anbefaler at det utarbeides reguleringsplaner for COOP Hamarvik, med hensikt å legge til rette for næring og boligbebyggelse, som skissert i forespørsel datert 11.12.17, jfr. plan- og bygningslovens § 12-8.

Enstemmig.

Innstilling:

1. Formannskapet anbefaler at det utarbeides reguleringsplaner for COOP Hamarvik, med hensikt å legge til rette for næring og boligbebyggelse, som skissert i forespørsel datert 11.12.17, jfr. plan- og bygningslovens § 12-8.

Utredning:

Vedlegg:

1. Forespørsel om oppstart av reguleringsplanarbeid, datert 11.12.17
2. Landbruksfaglig uttalelse, datert 19.01.18

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Anmodning om oppstartsmøte Frøya kommune Coop Hamarvik på gnr 10 bnr 1 m.fl., datert 02.10.17

Saksopplysninger:

Innledning:

Plan og bygningsloven gir private en generell adgang til å ta initiativ til å utarbeide detaljreguleringsplaner, og til å få planspørsmål tatt opp og vurdert av planmyndigheten (§§ 3-2, 12-3, 12-11). Private har rett til å fremme forslag til detaljregulering, og loven definerer detaljregulering som en planform som skal følge opp kommuneplanens arealdel og være en detaljering og utfylling av gjeldende reguleringsplan. Selv om private har rett til å fremme forslag, er det kommunen sitt ansvar å vurdere forslaget og avgjør om planen skal fremmes og legges ut til offentlig ettersyn. Kommunen står fritt til å foreslå alternative forslag, gjøre endringer i planen før høring/offentlig ettersyn, eller velge ikke å fremme planforslaget. Avvisningsvedtak skal begrunnes og initiativtaker skal informeres.

Med utgangspunkt i at private detaljreguleringsforslag skal være en oppfølging av gjeldende planer, vil kommunens avgjørelse om å fremme eller ikke fremme et privat planforslag være en prosessledende beslutning og ikke et enkeltvedtak. For prosessledende beslutninger er det ikke klageadgang (jf. pbl § 1-9 og forvaltningslovens § 2). Videre er planlovens § 12-11 klar på at kun avslåtte forslag som er i samsvar med kommuneplanens areadel eller områderegulering kan kreves forelagt kommunestyret.

Rådmannen ønsker å legge planforslag fram for politisk behandling som forespørselsak, da rådmannen ønsker å få en avklaring om kommunen anbefaler eller ikke anbefaler oppstart av planinitiativet.

Beskrivelse av planforslaget:

Bakgrunn:

Forespørsel om planoppstart er innsendt av Kystplan den 11.12.2017 på vegne tiltaksahver av Coop Hamarvik. Tiltakshaver ønsker å sette opp ny butikk. Dette er arealkrevende virksomhet, så det er viktig med god plass. Det er innledet samtale med grunneiere for kjøp av areal. Videre er det ønskelig å legge til rette for å bygge leiligheter i 2 og 3 etg. over butikken. Det er derfor snakk om et bygg med inntil 3 etg.

Planstatus:

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF. Det foregår reguleringsplanarbeid på andre siden av veien, Nordhammeren boligområde (planID: 1620201507).

Konsekvensutredning:

Eventuelt planforslag må vurderes om det faller inn under § 6 pkt. b, i henhold til vedlegg 1, pkt 24- 25, eller § 8 pkt a, i henhold til vedlegg 2, pkt. 11, j. Dette innbefatter planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning, eller planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Planforslag vil også falle inn under § 10 pkt. c da den kommer i konflikt med gjeldende rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 eller statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av lov 27. juni 2008 nr. 71.

Ved utarbeidelse av detaljregulering vil det stilles krav om planprogram og konsekvensutredning.

Bebyggelse:

Det er lite bebyggelse på den siden av veien plan ønskes igangsatt. Konsekvenser for eksisterende boliger i nærheten må utredes i planforslag.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Topografi, solforhold, eksisterende forhold:

Planområde vil ligge på forholdsvis flat mark, og består av berg, lyng og myr.

Rekreasjonsbruk og naturforhold:

Det er registrert flere naturstier i det aktuelle området. Det er ut i fra data i artskart blitt gjort funn og observasjoner av nært truet, sårbar og sterkt truet art. Blant disse artene finner man storspove, vipe, og stær. Konsekvens for disse artene må utredes i planforslag. Planforslag berører det kartlagte friluftsområdet Stutvassdalen - Sistranda - Gurvikdalen, klassifisert som viktig. Stitraseer må ivaretas.

Omkringliggende områder:

Området mot vest består av spredt bebygde eneboliger og jordbruksareal. Nord og nord-øst er det jordbruksareal og fra nord-øst til øst og videre til sør er det boliger og flermannsboliger. Fra sør til sør-vest består også området rundt av boliger, samt vei ned til Frøyatunellen. Det er karakteristisk for området med boligområder med innslag av jordbruksområder mellom klyngene av boliger og rekkehus m.m. Det er også på andre siden av veien for planområdet buss-stop og busskur, samt tilknyttet parkeringsplass. Det er planlagt fotgjengerovergang over veien i forbindelse med fremtidig gangveitbygging.

Barn- og unges bruk av område:

Det er store utmarksområder rundt planområdet. Det vurderes at tiltak i planområdet ikke vil vanskeliggjøre barn og unges adgang til utmark eller andre friluftsområder. Frøya kommune har gjennomført barnetråkk, og det er ikke registrert områder som brukes av barn og unge i planområdet. Pågående planforslag Nordhammeren boligområde (planID: 1620201507) legger til rette for etablering av gang- og sykkelveg langs fylkesveg 714 mot Sistranda.

Trafikkforhold:

Planområdet blir tilstøtende F714 som er hovedveien fra Hamarvik til Sistranda. Det er i dag stor trafikk i området. Det er også planlagt gang og sykkelbane fra Hamarvik og til Melkstad. Denne vil ligge på planområdes side av veien, og vil ha kryssing av veibane i nærheten av bussholdeplassen som ligger på motsatt side av veien. Denne vil komme innenfor det planområdet som søkes for oppstart av reguleringsplan. Det er i dag gang og sykkelbane fra planområdet og i retning Nabeita. Planområdet har atkomst fra, og grenser til fylkesveg 714. Årsdøgntrafikk (ÅDT) er 2600 med 20 % andel tunge kjøretøy.

Grunnforhold:

Planområdet består i dag av flat mark og myr med små stykker av bart fjell og stedvis tynt dekke. Ut ifra tilgjengelig kartdata er det ikke avdekket grunnforhold som skal være utfordrende eller til fare for bebyggelse. Planområdet har usikker aktsomhet for RADON.

Kulturminner:

Det er ingen kjente eller registrerte kulturminner innenfor planområde ut ifra tilgjengelig og kjent kartdata.

ROS:

Det er i vestre del av planområde en mobilmast med ulike sendere. Der vil her måtte gjøres undersøkelser med tanke på strålingsfare.

Støyvarselskartet viser at planområdet som ligger nærmest fv. 714 ligger i rød sone og at gul sone strekker seg et stykke ned i allerede utbygde områder nord i planområdet. I rød sone er hovedregelen at bebyggelse med støyfølsom bruksformål skal unngås, mens gul sone er en vurderingssone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Det må foretas støyutredning.

Landbruk:

Planforslaget innebærer en omdisponering av i hovedsak beite områder for sau. Eiendommen 10/1 er ifølge landbruksregisteret å regne som en landbrukseiendom/driftsenhet sammen med 10/15. Totale arealressurser på enheten består av 58.1 daa fulldyrka jord, 13.9 daa overflatedyrka jord og 8.5 daa innmarksbeite, hvorav 3.5 daa fulldyrka jord, samt 3.5 daa dyrkbar myr fra 10/1 vil inngå i reguleringsplan og dermed omdisponeres til annet formål enn jordbruksproduksjon. 10/13 har et totalt areal på 135.2 daa fordelt på 4.2 daa fulldyrka, 1.5 daa overflatedyrka og 2.3 daa innmarksbeite. 10/32 vil i sin helhet inngå i reguleringsplan og består av 0.3 daa fulldyrka jord, 2.5 daa overflatedyrka jord og 3 daa dyrkbar myr. Eiendommen 10/37 er på totalt 18.3 daa fordelt på 12.8 daa overflatedyrka jord, 3 daa myr og 2.5 daa skrin fastmark. Her er også myra definert som dyrkbar.

Igangsetting av planlagte reguleringsplan vil medføre omdisponering av totalt 17.3 daa dyrka jord, fordelt på 3.8 daa fulldyrka jord, 11.2 daa overflatedyrka jord og 2.3 daa innmarksbeite.

Med bakgrunn i jordlovens formål og jordvernmålet for Norge, vil landbruksmyndigheten tilrå å finne en alternativ løsning som ikke medfører inngrep i de verdifulle jordbruksressursene som bør ivaretas. Dersom det skal finnes grunnlag for at landbruksinteressene må vike, rådes det til å se på muligheter for kompensasjon for tapt matjord – f. eks ved etablering av dyrka jord på andre områder eller flytting av matjord fra eventuelt omdisponert område til fornuftige arealer andre steder i kommunen.

Vurdering:Konsekvenser av planforslaget, rådmannens vurdering av forslaget:

Omsøkte planområde er ikke i tråd med overordnet plan og det ønskes derfor en prinsippavklaring for om det er ønskelig å gå videre med planarbeid innenfor det foreslåtte område på Hamarvik.

Tiltakshaver har opplyst om at det er ønskelig med en anleggelse av ny butikk da dagens plassering er for liten. Framlagte ønske medfører en omdisponering på ca. 17, 3 daa. dyrka jord. Et planforslag vil derfor komme i konflikt med jordvern og de interessene som her skal ivaretas. Landbruksmyndighetene har frarådet at område omdisponeres, da tiltaket er i strid med deler av jordlovens formål, samt en motsigelse av landets nasjonale jordvernstrategier. Det påpekes videre at kommunen i dag har svært få sammenhengende jordbruksarealer. Sett i forhold til andre jordbruksarealer i kommunen, er dette et av få relativt store sammenhengende områder av landbruksinteresse. Det anses som viktig at arealressursene holdes i hevd, og jordvernet skal stå sterkt. Ved

en omdisponering bør det som et minste krav sørges for at jordressursene blir kompensert, ved blant annet nydyrking eller flytting av matjord til andre steder.

Frøya kommune har i dag noe mangler på næringsareal, og har ingen egnede areal til den virksomheten som her søkes plassert, da den er noe arealkrevende. Butikk og servicevirksomhet må nødvendigvis plasseres nære hovedveier, og det er ønskelig at dette plasseres nære eksisterende boligområder, da dette vil være med på å redusere bilbruk.

Tiltakshaver vurderer å sanere dagens avkjørsel til Lyngåsveien, og koble seg på den for å bedre trafikksikkerheten. Rådmannen stiller seg bak dette forslaget da man unngår flere trafikkpunkt langs F714 og dermed unngår man flere avkjørsler som kan forverre trafikksikkerheten. Utvikling i tråd med planforslaget ventes å medføre liten økning av trafikk til og fra planområdet. Planområdet vurderes å ha trafikksikker atkomst til fylkesveg 714. Det er i dag godt utbygde trafikksikre løsninger for myke trafikkanter i område.

Forhold knyttet til støy må tillegges særlig vekt ved en utarbeidelse av et planforslag, da hovedferdselsåren Fv. 714 går tett på planområde. Den samlede støybelastningen til og fra området må utredes i en evt konsekvensutredning.

Vurdering:

Planområder er ikke i tråd med overordnet plan. Generelt sett bør man i utgangspunktet ikke gå videre med planforslag som ikke er i tråd med overordnet plan, da dette bør drøftes gjennom arbeide med kommuneplanens arealdel. Allikevel er det slik at Frøya kommune i dag ikke har egnede avsatte områder til denne slags virksomhet i nærområde. Område har for øvrig en god utbygd og planlagt infrastruktur, med kort avstand til skole/barnehage.

Rådmannen vil forutsetter at man ved en reguleringsprosess for område sørger for at dyrka jord blir ivaretatt og disponert andre steder, slik at man i minst mulig grad mister verdifull landbruksjord. Rådmann har ikke vurdert i særlig utstrekning nytte- og samfunnverdien av omsøkte planforespørsel da dette må vurderes i detalj i en konsekvensutredning. Rådmann mener videre at grepet med å plassere leiligheter på toppen av butikkcenter som godt, da dette vil være med å sørge for en mer effektiv arealbruk. utfordringer knyttet til en kombinasjonsbruk mellom næring og bolig må løses gjennom planforslaget.

Et annet alternativ er at forslag stiller avventer rullering av kommuneplanens arealdel og heller kommer med innspill her. Det er igangsatt planarbeid med kommuneplanens arealdel, og man håper på å ha denne klar tidlig 2019.

Ved en detaljregulering av område er det allikevel viktig at man vurderer nøye, og beskriver hvilke konsekvenser en regulering vil ha for naturmangfold, landskapspåvirkning og eksponering, landbruk og strandsone. I tillegg er det viktig at samfunnsmessige tema som barn- og unges interesser, trafikksikkerhet, friluftsliv og folkehelse og universell utforming vurderes grundig i planforslaget. Bebyggelse bør i planforslaget reflektere omkringliggende bebyggelse i utforming og materialbruk.

Med utgangspunkt i innkomne forslag framlegges det to ulike forslag til vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 avvises forespørsel om oppstart av reguleringsplan for COOP på Hamarvik. Rådmann ønsker å vurdere forslaget ved revidering av kommuneplanens arealdel. En utbygging på denne størrelsen må vurderes nærmere i sammenheng med hvor og hvordan Frøya kommune vil planlegge, og etablere boligområder i overordnet plan.

Alternativt:

2. Formannskapet anbefaler at det utarbeides reguleringsplan for COOP Hamarvik, med hensikt å legge til rette for næring og boligbebyggelse, som skissert i forespørsel datert 11.12.17, jfr. plan- og bygningslovens § 12-8.

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet anbefaler at det utarbeides reguleringsplan for COOP Hamarvik, med hensikt å legge til rette for næring og boligbebyggelse, som skissert i forespørsel datert 11.12.17, jfr. plan- og bygningslovens § 12-8.

Forhold til overordna planverk:

Avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel.

Økonomiske konsekvenser:

Utbygging av infrastruktur og drift av VA, vei og fortau/gang- og sykkelvei må avklares gjennom reguleringsprosess og byggesak.