



Saksfremlegg

SAKSGANG		
<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssak</i>
Formannskapet	05.04.2022	33/22
Kommunestyret	26.04.2022	17/22

Planforespørsel - Vågentunet

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Frosta kommune er positiv til oppstart av privat reguleringsplan på eiendommene gnr. 62 bnr. 8, 9, 10 og 12, med formål om å tilrettelegge for boliger og restaurant-/motelldrift med tilhørende funksjoner.

Reguleringsplanprosessen kan igangsettes på vilkår beskrevet i konklusjonen i saken.

Behandling i Formannskapet - 05.04.2022

Vedtak

Kommunedirektørens innstilling enstemmig tiltrådt.

Innstilling til kommunestyret:

Frosta kommune er positiv til oppstart av privat reguleringsplan på eiendommene gnr. 62 bnr. 8, 9, 10 og 12, med formål om å tilrettelegge for boliger og restaurant-/motelldrift med tilhørende funksjoner.

Reguleringsplanprosessen kan igangsettes på vilkår beskrevet i konklusjonen i saken.

Behandling i Kommunestyret - 26.04.2022

Vedtak

Frosta kommune er positiv til oppstart av privat reguleringsplan på eiendommene gnr. 62 bnr. 8, 9, 10 og 12, med formål om å tilrettelegge for boliger og restaurant-/motelldrift med tilhørende funksjoner.

Reguleringsplanprosessen kan igangsettes på vilkår beskrevet i konklusjonen i saken.

Endelig vedtak

Frosta kommune er positiv til oppstart av privat reguleringsplan på eiendommene gnr. 62 bnr. 8, 9, 10 og 12, med formål om å tilrettelegge for boliger og restaurant-/motelldrift med tilhørende funksjoner.

Reguleringsplanprosessen kan igangsettes på vilkår beskrevet i konklusjonen i saken.

Vedlegg:

- 1 Notat - Revidert planinitiativ etter oppstartsmøte, datert 14.03.2022
- 2 Referat fra oppstartsmøte
- 3 Anmodning om oppstartsmøte - Planinitiativ
- 4 Bestilling av oppstartsmøte - reguleringsplan

Saksopplysninger:

Planinitiativ/Bakgrunn

Dero Eiendom AS har sendt inn en forespørsel om oppstart av reguleringsplanarbeid med boligformål, som er i strid med kommuneplanens arealdel. De ønsker å utarbeide en reguleringsplan med boligformål og restaurant- og motelldrift på eiendommene gnr. 62 bnr. 8, 9, 10 og 12 på Vågen.

På den vestre eiendommen (bnr. 12) ønsker de å tilrettelegge for 7 eneboliger i rekke. Eiendom med bnr. 8 inneholder en én-etasjes bygning hvor det tidligere har vært drevet vertshus og hotell. Eiendom med bnr. 12 er i dag ubebygd, men det har stått en bygning der for den tidligere vertshus- og hotelldriften som ble revet i 2013. Eksisterende bygning planlegges bevart og tilrettelagt for 4

leiligheter, restaurant og 4 motellrom. Tilhørende funksjoner som renovasjonsanlegg, felles lekeplass, parkering og busslomme skal inngå i planen.

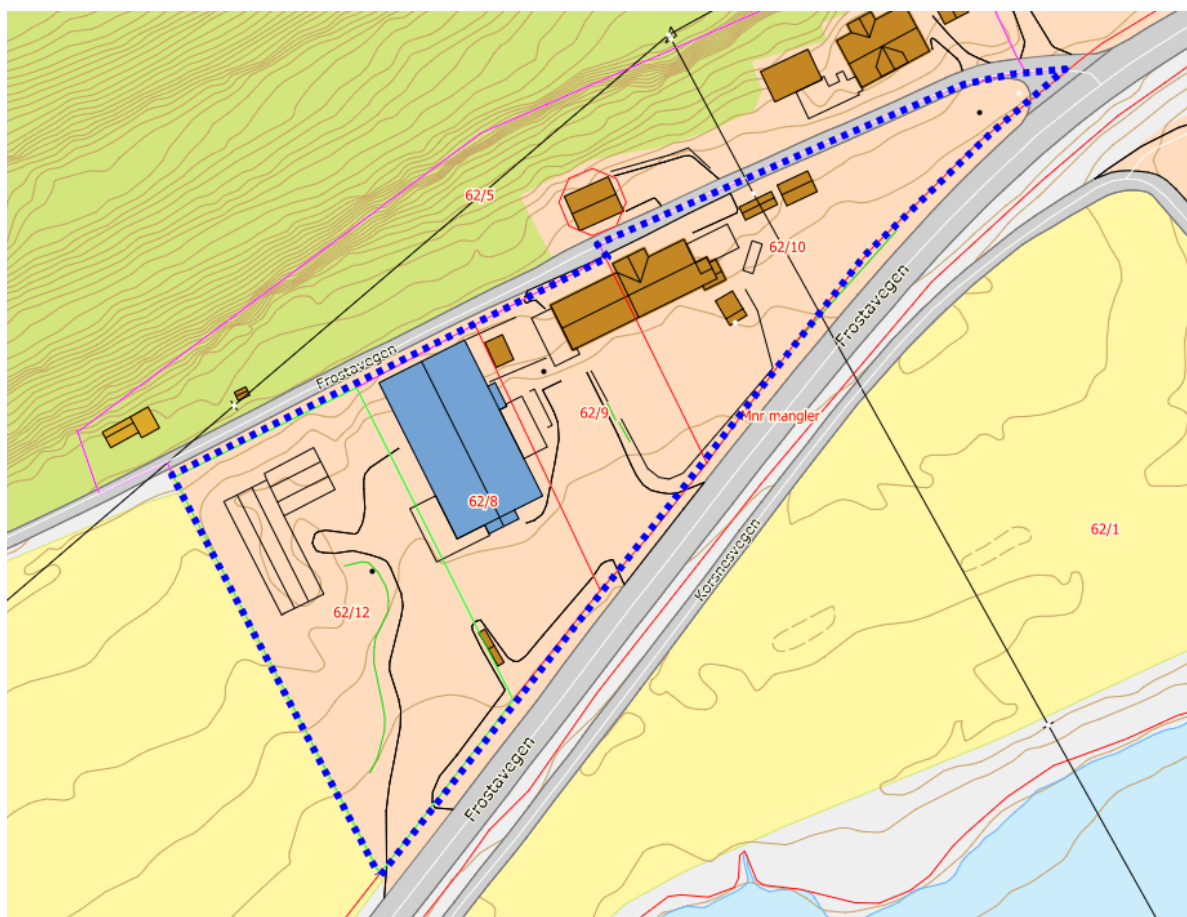
Eiendommene bnr. 9 og 10 inneholder en tomannsbolig, hvor tiltakshaver eier den vestre halvparten (bnr. 9). Det planlegges for at noe av sistnevnte eiendom skal reguleres til parkering for motellrommene, mens bnr. 10 ikke er planlagt endret.

Beliggenhet og planstatus

Planområdet ligger inntil fv. 753 Frostavegen på Vågen, 4 km fra Frosta sentrum.

Eiendommene gnr. 62 bnr. 8 og 12 er fra før regulert til fritidsbebyggelse og bevertning gjennom reguleringsplan med plan-id 2010004 «Vågen gnr. 62, bnr. 8 og 12» vedtatt i 2010. I kommuneplanens arealdel er arealene avsatt til fritids- og turistformål.

Eiendommene med eksisterende tomannsbolig er uregulert, men avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.



Saksbehandling

Jf. plan- og bygningsloven § 12-3 skal private forslag til reguleringsplan følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel. Private tiltakshavere har likevel rett til å fremme forslag til detaljregulering og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet.

Jf. plan- og bygningsloven § 12-8 kan kommunen beslutte at et privat planinitiativ skal stoppes. En slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen.

Planinitiativet har et arealformål som er i strid med kommuneplanens arealdel, nemlig endring fra fritids- og turistformål til boligformål. På bakgrunn av dette anbefalte kommunedirektøren i brev datert 14.02.22 at eiendommene utvikles innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan, eller at det igangsettes en ny reguleringsplanprosess i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Tiltakshaver ønsket å gå videre med planen og ba om oppstartsmøte. Dette ble holdt den 02.03. Tiltakshaver har i etterkant av oppstartsmøtet gjort justeringer på planinitiativet for å imøtekomme kommunens anbefalinger.

Totalt antall boenheter er redusert fra 16 til 11, og leilighetene i eksisterende bygning er endret fra 8 stk. på 40 m² til 4 vestvendte på 48,5 m². Ensidig østvendte boenheter, i strid med kommuneplanens arealdel § 18.2, er tatt ut og erstattet med 4 små motellrom som skal drives i sammenheng med restauranten.

Vurdering:

Det må tas stilling til om det skal tillates boliger innenfor området, som er i strid med arealformål i kommuneplanens arealdel.

Kommunedirektøren er skeptisk til antallet små boenheter vist i planinitiativet til oppstartsmøte, datert 29.10.21, og til om det er riktig beliggenhet for denne typen boliger. Det er uheldig for utviklingen av Frosta sentrum dersom utbygging med typiske små «sentrumsboliger» kommer utenfor sentrum. På en annen side kan det ha positiv innvirkning på det eksisterende nabolaget med flere fastboende i stedet for flere fritidseiendommer.

Etter oppstartsmøtet har tiltakshaver endret planinitiativet, se notat datert 14.03.2022. Revidert planinitiativ viser færre og noe større boenheter, private hager tilknyttet hver boenhet, større buffer-/grøntsone mot landbruksarealene og tydeligere skille mellom parkeringsareal for private boliger og næring. Revidert planinitiativ tilrettelegger også for noen motellrom i tilknytning til restaurantdriften, og støtter dermed i større grad opp under arealformålet i kommuneplanens arealdel, nemlig fritids- og turistformål.

Konklusjon:

Ut fra de endringene som er gjort etter oppstartsmøtet, vurderer kommunedirektøren at tiltakshaver kan gå videre med planinitiativet på følgende vilkår:

- Leilighetene i eksisterende bygg på eiendom gnr. 62 bnr. 8 skal ikke være mindre enn 48,5 m² hver, som vist i revidert situasjonsplan i notat datert 14.03.22.
- Det skal ikke tilrettelegges for flere boenheter enn totalt 11, som vist i revidert situasjonsplan i notat datert 14.03.22.
- Avstand/buffersone mellom landbruksarealer og boliger skal være minimum 7 meter.