



Saksframlegg

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Formannskapet	02.06.2020	58/20
Kommunestyret	16.06.2020	47/20

Orsand camping del. 2. Detaljreguleringsplan. 1. gangs behandling.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I hht. Plan- og bygningslovens § 12 – 10 og § 12 – 11 legges forslag til detaljreguleringsplan for Orsand camping, gnr. 29 bnr. 01, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Behandling i Formannskapet - 02.06.2020

Vedtak

Kommunedirektørens innstilling enstemmig tiltrådt.

Innstilling til Kommunestyret:

I hht. Plan- og bygningslovens § 12 – 10 og § 12 – 11 legges forslag til detaljreguleringsplan for Orsand camping, gnr. 29 bnr. 01, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Behandling i Kommunestyret - 16.06.2020

Vedtak

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak

I hht. Plan- og bygningslovens § 12 – 10 og § 12 – 11 legges forslag til detaljreguleringsplan for Orsand camping, gnr. 29 bnr. 01, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Vedlegg

- 1 Privat forslag til reguleringsplan Orsand camping
- 2 ADRESSELISTE
- 3 Innspill samlet
- 4 Kartlegging av naturverdier på Orsand
- 5 planbeskrivelse Orsand 03022020
- 6 Plankart Orsand 03022020
- 7 Reguleringsbestemmelser Orsand 03022020
- 8 ROS Orsand
- 9 Uttalelse til forslag til reguleringsplan for Orsand camping - veg, vann og avløp
- 10 Uttalelse til forslag til reguleringsplan for Orsand camping?
- 11 Uttalelse
- 12 766448_vedlegg - INFO
- 13 Uttalelse til forslag til reguleringsplan for Orsand camping
- 14 0904_001

Bakgrunn for saken:

HD Plan og Arkitektur AS er engasjert av grunneier Stein Ola Stene til å utarbeide plandokumenter for utvidelse av eksisterende reguleringsplan, detaljreguleringsplan for Orsand camping del 2. på gnr. 29 bnr. 01.

Orsand camping ønsker å utvide kapasiteten for eksisterende campingplass, i tråd med gjeldende arealplan i Frosta kommune. Dagens arealer er snart fullt utnyttet, og etterspørselen etter nye plasser for villavogner er høy. Det er dermed viktig for grunneier å styrke næringsgrunnlaget for campingplassen, tilpasse seg markedet og dekke etterspørsel om vogner og vognplasser. Det kan også opplyses at Stein Ola Stene gjennom sitt firma Stebo Husvogner AS bygger husvogner lokalt på Frosta, som landets eneste produsent av slike vogner.

Det er i ettertid av saken, innsendt en forenklet vann- og avløpsplan, samt en beskrivelse av kapasiteten av dagens private avløpsanlegg. Søknad om utvidet utslippstillatelse og utbedring av anlegget vil ettersendes i god tid før behandling av reguleringsplanen, slik at denne vil kunne sendes til offentlig ettersyn og høring samtidig med reguleringsplanen. En slik tillatelse må være på plass og godkjent før videre saksbehandling av reguleringsplanen.

Det opplyses også at det er usikkert om kapasiteten på vann i området er god nok for en full utbygging. Nødvendige utbedringer her vil bekostes av tiltakshaver.

Saksopplysninger / vurdering:

Planområdet ligger i sin helhet innenfor matrikkelenhet gnr. 29 bnr. 01. Planområdet grenser i nord øst mot et regulert område for fritidsboliger (gnr. 27 bnr. 26), og mot en boligeiendom i nord (gnr. 29 bnr. 04).

Arealet innenfor området benyttes i dag til camping og jordbruk / skogbruk. Det er i tillegg til camping og plasser for villavogner, avsatt to områder for utleiehytte. Store deler av disse er plassert under bakken med grønnstruktur over. Det er et gjennomgående formål i planen å bevare naturpreget og regulere inn gjennomgående grønnstruktur i planen, for å unngå negative fjernvirkninger fra sjøsiden.

Området er avsatt i kommuneplanens arealdel 8 KPA) som eksisterende og fremtidig campingplass og som område til fritidsbebyggelse. Områdene følger avgrensningen i KPA.

Ny innfartsveg, for å avlaste eksisterende bolig og vogner, samt for å få en bedre og sikrere vegløsning, er lagt utenfor planområdet i KPA. Den har i best mulig grad tatt hensyn til driften av gården, og er lagt i terrenget og berører landbruksarealer i liten grad. Veggen er lagt i kantsoner og i skogsområde, og krysser kun landbruksjord over en mindre strekning på 25 meter. Det opplyses om at ny endret hovedadkomst til campingplassen, gjør at store deler av biltrafikken legges unna Frostastien.

I området ved sjøen og Brattvika går plangrensen noe ut over avgrensningen i KPA. Dette er for å sikre Frosta stien og omlegging av denne, slik at den er i sin helhet medtatt og sikret innenfor reguleringsplanen.

Oppstart av planarbeid ble annonsert den 02.08.2018 i lokalavisen. Det ble også sendt brev til naboer og grunneiere, samt varsel til offentlige instanser.

LEGG INN FIG SIDE 7 OG 8 I PLANEN.

		Innspill:	Behandling:
1	Øystein Baadsvik Nabo 29/4	Ønske om utvidelse av planområde for fritidsboliger på egen eiendom i planforslaget.	Ikke medtatt i planforslaget
		Innspill om vannkvalitet og miljøbelastning som følge av planforslaget.	Behandlet i planbeskrivelsen og i Rapport ang kartlegging av miljøverdier.
		Naturmangfold. Hekkeområde for Havørn/Kongeørn	Rapport ang kartlegging av miljøverdier.
		Avfallshåndtering	Behandlet i planbeskrivelsen og delvis hensyntatt i planforslaget
		Ønske om dialog ang utbygging og planlagt aktivitet	Viser til planprosessen

2	Trøndelag fylkeskommune	Frostastien. Forventer at kommunens behandling i KPA er retningsstyrende i planarbeidet	Ivaretatt i planforslaget.
		Kulturminner. Trøndelag fylkeskommune kan ikke avgi endelig uttalelse før de arkeologiske forhold er avklart.	Ivaretatt i planforslaget. Arkeologisk rapport foreligger. Det er ikke funnet kulturminner i planområdet.
		Behov for marinarkeologiske undersøkelser	Ikke mottatt uttalelse fra NTNU vitenskapsmuseet.
3	Fylkesmannen i Trøndelag Overordnede føringer	Krav om rekkefølgekrav i forbindelse med ny trasé for Frostastien Krever detaljert utredning av konsekvenser for biologisk mangfold.	Ivaretatt i planforslaget. Ivaretatt. Utført kartlegging av biologisk mangfold
	Landbruk	Viser til jordvern i planområdet	Delvis ivaretatt i planforslaget.
	Klima og miljø		Ivaretatt i planforslaget
	Samfunnssikkerhet.	ROS-analyse etter PBL § 4-3	ROS-analyse gjennomført. Ivaretas i planforslaget.
	Kulturfaglig uttalelse	Ikke registrert kulturminner på land.	
4	NVE	Anbefalinger i forhold til naturfare, sikkerhet i forhold til ras/utsklidning og flom samt anbefalinger i forhold til behandling av vann og vassdrag	Geoteknikk og naturfare er vurdert i ROS og tiltak er regulert i bestemmelser og plankart. Vassdrag er regulert i planforslaget og sikringssoner etablert for å hindre erosjon og utglidning.

Forslaget regulerer ny innfartsveg til området. Dette er for å redusere belastningen forbi eksisterende bolig og store deler av eksisterende vogner i området. Dagens adkomst er regulert som kombinert formål (campingplass / veg) og skal fungere som innfartsveg til regulert ny veg er etablert. Dagens adkomst bruker avkjørsel i forlengelse til eksisterende kommunal veg. Hoveddel av ny veg følger eksisterende veger. Behandling av ikke regulerte, interne veger, blir behandlet i reguleringsbestemmelsene.

Ut i fra en planfaglig vurdering bør planforslaget legges ut på høring til alle berørte parter og nødvendige instanser, slik at alle elementer i planforslaget kan bli belyst på en grundig og tilstrekkelig måte,

Konklusjon:

Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes til høring til alle berørte og nødvendige instanser.

Ståle Opsal
Konstituert kommunedirektør