



Saksframlegg

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Formannskapet	02.06.2020	
Kommunestyret	16.06.2020	

Detaljregulering hytteområdene Viktil og Frosta Brygge - reguleringsendring av 3 reguleringsplaner - Frosta Brygge, Viktil nedre og Viktil Nordre - 1. gangs behandling.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I hht. Plan- og bygningslovens § 12 – 10 og § 12 – 11 legges forslag til Detaljplan – reguleringsendring av 3 reguleringsplaner – Frosta Brygge, Viktil nedre og Viktil nordre ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Innkomne innspill - forslagstillers behandling
- 3 Planbestemmelser
- 4 ROS-analyse
- 5 Vurdering naturmangfoldloven og framtidig klimaendring
- 6 Planbeskrivelse
- 7 Plankart
- 8 208945_vedlegg - Illustrasjoner
- 9 208945_vedlegg - Samla dokumenter
- 10 208945_vedlegg - Samla innspill
- 11 Uttalelse - varsel om oppstart av planarbeid (kopi)
- 12 Fylkeskommunens uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid, reguleringsendring tre reguleringsplaner (kopi)

Bakgrunn for saken:

Norconsult AS er engasjert av Frosta Brygge AS v. Terje Viken for å utarbeide plandokumenter til en detaljregulering – reguleringsendring av 3 vedtatte reguleringsplaner ved Viktil / Småtta i Frosta kommune.

Det har vært et ønske fra Frosta kommune, Fylkeskommunen og Fylkesmannen og samle de tre reguleringsplanene til en helhetlig plan, med ett plankart og ett sett med planbestemmelser, inkludert forslag til endringer i planene.

Planforslaget omfatter totalt ca. 209 daa. hvorav ca. 6,5 daa. utgjør de områdene som det foreslås endringer i. Foreslåtte endringer innenfor planområdet er ikke tidligere behandlet, men er beskrevet nærmere i saksopplysninger, og ligger vedlagt i planbeskrivelse og planbestemmelser. Oppsummering av innspill / merknader ved kunngjøring varsel om oppstart planarbeid, samt planstillers oppfølging / kommentarer er også beskrevet nærmere i saksopplysninger, og ligger også vedlagt i planbeskrivelsen.

Planendringene i de tre godkjente detaljreguleringsplanene er av såpass liten karakter at det ikke er vurdert krav om utarbeidelse av planprogram og krav om konsekvensutredning.

Saksopplysninger, vurdering:

Endringene omfatter et område som inngår i følgende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for del av gnr. 27 bnr. 1 og 3 – Hytteområde Viktil nedre og Viktil nordre. Vedtatt 14.06.2011.
- Reguleringsplan for Frosta Brygge. Vedtatt 25.03.2008.
- Reguleringsplan for endringer innen Frosta Brygge. Vedtatt 28.02.2018.

Reguleringsplanene for Frosta Brygge omfatter områder som er regulert til fritidsbebyggelse (hovedsakelig tett bebyggelse), område for servicesenter og småbåthavn, i tillegg til samferdselsanlegg og fritidsområde i sjø og på land. Frostastien er tatt inn i planene.

- Detaljreguleringsplan for Fossli omfatter deler av vegen til Viktil. Denne planen ble vedtatt 21.12.2016 og grenser inn til reguleringsplan for Frosta Brygge.

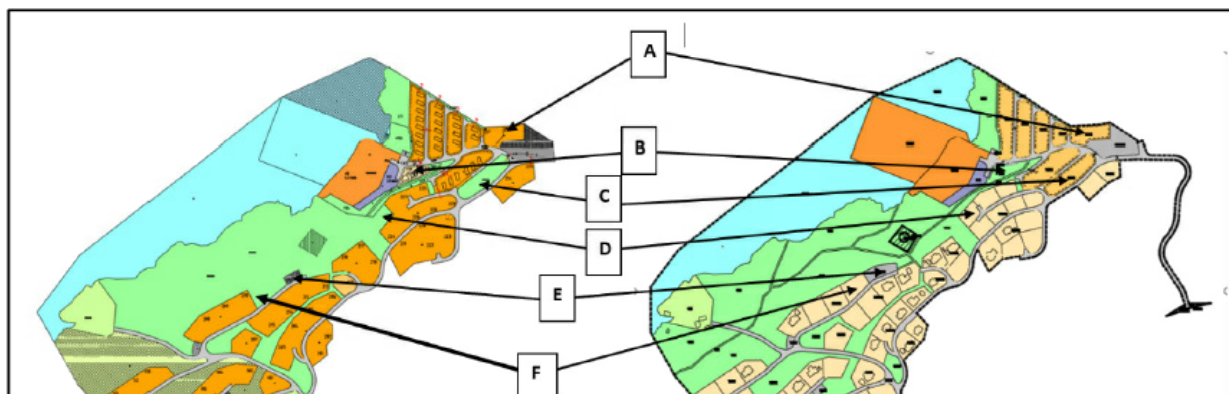
Endringene i revidert detaljregulering er behørig beskrevet i planbeskrivelsen, og en skjematisk beskrivelse med illustrasjon viser og beskriver endringene på en god og forståelig måte.

Endringene er ikke vesentlig store, men en konsekvens av tre planer som har eksistert over flere år, hvor en ser rom for endring og bedre løsninger.

Beskrivelse av ønsket utbygging / endringer i plandokumenter:

Beskrivelse av ønsket utbygging / endringer i plandokumenter

Det ønskes å få endret arealbruk innen seks områder i gjeldende reguleringsplaner.



Figur 5. Kart som viser nåværende arealsituasjon til venstre og forslag til endret arealsituasjon til høyre.

Vedtatt arealbruk og bestemmelser	Foreslåtte endringer
A i figur 5. Ca.1,5 daa. Regulert til 2 tomter for fritidsbeboelse.	Arealet utvides og reguleres til konsentrert bebyggelse med 5 boenheter.
B i figur 5. Ca.0,7 daa. Regulert til 3 tomter for frittliggende fritidsbeboelse.	Reguleres til parkering (0,1 daa) og grøntstruktur.
C i figur 5. Ca. 1,7 daa. Regulert til friområde.	Omreguleres til konsentrert fritidsbebyggelse med 7 boenheter.
D i figur 5. Ca 0,7 daa. Regulert til friområde.	Etablering av en hyttetomt inntil to eksisterende ubebygde hyttetomter. Veg inn i området forlenges fram til ny tomt.
E i figur 5. Ca. 0,9 daa. Regulert til parkeringsplass og friområde.	Regulert parkeringsplass flyttes lenger øst og utvides fra 0,2 daa til 0,7 daa. Tomtegrensene til bnr. 40 utvides med ca. 0,2 daa og tilpasses terrenget.

F i figur 5. Ca. 0,8 daa. Regulert til friområde.	Reguleres til fritidsbebyggelse, frittstående, mellom eksisterende tomt og parkeringsplass.
Antall enheter innen BBKF1-BKF4	Økes med 6 enheter
Stier i friområde.	Reguleres med 2 meters bredde i plankartet og samordnes med linjer vist i grunnkartet.
Snuhammere innen f_SKV	Snuhammere i området ved BFK1 – BFK4 justeres.
Planlagt bebyggelse, illustrasjon.	Planlagt bebyggelse tas ut av plankartet. Eksisterende bebyggelse vist i grunnkartet tas inn i plankartet.
Illustrasjon av tennisbane i friområdet.	Tas ut av plankartet.
Senterlinje i deler av kjøreveg.	Tas ut av plankartet.
Byggegrenser.	Byggegrenser i planen fra 2008 videreføres i hovedsak og tilsvarende grenser tas inn i felt BFK5 og BFK7 Tas inn bestemmelse om byggegrenser (§4.1.2) for frittstående fritidsbebyggelse.
Byggehøyder.	Det settes samme bestemmelser for feltene BKF5 og BKF7 som vedtatte bestemmelser for

	de andre feltene med konsentrert bebyggelse i planen fra 2008. For frittstående fritidsbebyggelse foreslås økning av vedtatt byggehøyde med 1,0 meter.
Parkering.	Presisering av parkeringsforhold.
Fellesbestemmelser.	Vedtatte fellesbestemmelser for endring Frosta Brygge, vedtatt i 2017, gjøres gjeldende for hele planområdet. Dette medfører at det i sammen med byggesøknad skal følge planer for bruk av ubebygd areal på tomte (illustrasjonplan), tekniske planer, plan for bygge- og anleggsfasen samt vurdering av geotekniske / geologiske forhold.

Varsel om oppstart reguleringsendring av tre detaljreguleringsplaner ble kunngjort og varsel utsendt til berørte parter og offentlige instanser den 19.11.2018.

Oppsummering av innspill / merknader, samt forslagsstillers oppfølging og kommentarer til innspillene:

SAMRÅD OG MEDVIRKNING

Oppsummering av innspill / merknader ved kunngjøring varsel oppstart planarbeid, samt forslagstillers oppfølging / kommentarer til innspillene.

Dato	Sammendrag av innspillet	Oppfølging / kommentar
1. 20.11.2018	<u>Kystverket</u> Kystverket har ikke mottatt vedtak planendring Frosta Brygge. Positivt at eldre planer slås i sammen til ett felles plandokument. Ingen merknader til planforslaget.	Tas til orientering.
2. 22.11.2018	<u>Sametinget</u> Lite sannsynlig at det finnes automatisk freda samiske kulturminner i tiltaksområdet. Minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 1918 er automatisk freda.	Innspillet tas til orientering.
3. 27.11.2018	<u>Statens vegvesen</u> Ingen merknad til oppstartsvarslet.	Innspillet tas til orientering.
4. 11.12.2018	<u>NVE</u> Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. Flom, erosjon og skred God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom-erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplan-nivå vil det ofte være behov for en detaljert	Planområdet som omfatter de tre planene som slås sammen til ett plankart ligger i henhold til NGU sitt løsmassekart alle innenfor løsmassetype 43 som er avsetning med usammenhengende eller tynt dekke over bergrunnen. Dette samsvarer også med observasjoner i felten. Regulert parkeringsplass i reguleringsplan for Frosta Brygge ligger i grensen til sonen med

	fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. Viser til foreløpig ROS-vurdering. NVE finner at det er marine avsetninger i området. Dersom en med sikkerhet ikke kan dokumentere berggrunnen, må det gjennomføres geoteknisk vurdering. I forbindelse med ROS-analysen kan dette dokumenteres med fotografering av eksponerte berggrunn eller i form av geoteknisk vurdering. Bestemmelsen om geotekniske forhold som er gitt i endringsplanen for Frosta Brygge må tas inn i de andre planene også. Vassdrag- og grunnvannstiltak Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivarettatt i planen. Energianlegg Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Viser til veileder og planverktøy utarbeidet av NVE.	løsmasstype 42 som er marin strandavsetning og som kan inneholde mer usikre løsmasse-elementer. Det er ikke vassdrag i området som påvirkes av planlagte endringer i vedtatte reguleringsplaner. Når det gjelder energianlegg vises det til uttalelse fra NTE.
5. 13.12.2018	NTE NTE Nett AS har ingen merknader til planarbeidet, men ønsker å gi følgende innspill: NTE Nett AS har etter energiloven områdekonsesjon i Frosta kommune. Det innebærer at de etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent distribusjonsnett). På denne bakgrunn gjør de oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas høyde for de anlegg som det er nødvendig å etablere og drifte. Det vedlegges utsnitt av ledningskart for området (Ledningskartet er unntatt offentlighet,	Eksisterende eller planlagte traseer for energianlegg vil ikke bli negativt påvirket av planlagte endringer i vedtatte reguleringsplaner. Det tas ikke inn eget formål i plankartet for nettanlegg / trafostasjoner.

	og vedlegges ikke ved politisk behandling). Det synliggjør eksisterende nettanlegg samt distribusjonsnett for høy- og lavspenning. NTE forutsetter at strømforsyningsanleggene blir ivaretatt i reguleringsplanarbeidet. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det NTE har til de eksisterende traséene og eller nettstasjoner. Dersom planen forutsetter at eksisterende nettanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé.	
6. 14.12.2018	<u>Fylkesmannen i Trøndelag</u> Landbruk har ingen merknad. Klima og miljø ber om at det legges vekt på eventuelle naturmangfoldverdier, landskap og friluftsliv ved en fortetting. Ber særskilt at endringen vist som D, E og F blir vurdert med hensyn til friluftsliv. Viser til at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø er strammet inn. Konsekvenser for naturmangfoldet må framgå av planbeskrivelsen, inkludert fare for spredning av fremmede arter. ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.	Innspillet tas til etterretning og de ulike forhold søkes ivaretatt i planforslaget.
7. 18.12.2018	<u>Trøndelag fylkeskommune</u> Viktig at en fortetting ikke går ut over allmennhetens tilgang til Frostastien og strandsonen. Det forutsettes at parkeringsplassen vist i område E kan benyttes av allmennheten. Ved fortetting må dette gjøres slik at allerede bebygde tomter ivaretas med hensyn til sikt, innsyn m.m. Det er registrert to automatisk fredede kulturminner innen området. Forutsetter at dette videreføres. Minner om den generelle aktsomhetsplikten i henhold til kulturminneloven.	Innspillet tas til etterretning og de ulike forhold vurderes ivaretatt i planforslaget. Eksisterende veg i planen fra 2006 er regulert som privat veg. Eventuell regulering av parkeringsplassen for allmennheten drøftes i planbeskrivelsen.
8. 20.12.2018	<u>Fossli</u> Før endelig plan forutsetter han at vedtatte versjoner av tidligere reguleringsplaner for området gjøres tilgjengelig. Ønske å legge inn en begrensning på høyde i området som i forslaget er benevnt område C og gjelder etablering av 7-8 fritidstomter. Ønske at høydebegrensninger på bebyggelse i dette området tar utgangspunkt i høyden på veien, dvs. at området planeres ned til veinivå og at nedre del av grunnmur holdes på samme nivå eller nedenfor dette.	Informasjon om tidligere vedtatte reguleringsplaner ivaretas av Frosta kommune. Forslag til høydebegrensning tas inn i planbestemmelsene.

Ut i fra en planfaglig vurdering bør planforslaget legges ut på høring til alle berørte parter og nødvendige offentlige instanser, slik at alle endringer og elementer i planendringen vil 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