



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Planutvalg	7/2024	12.02.2024
Kommunestyret	11/2024	27.02.2024

2. gangs behandling av reguleringsplan hytteområde Vigtil og Frosta brygge

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Detaljregulering for hytteområdet Vigtil og Frosta brygge vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende endringer etter høring og offentlig ettersyn:

- Nye arealer for fritidsbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø som inngår i delområdene BFF14 og BFF17 tas ut av planforslaget og beholdes som LNFR-areal slik som i gjeldende reguleringsplan for Viktil nedre og nordre.
- Regulert Frostasti GT1 gjennom friområde GF1 nord for servicebygget BFT flyttes lavere ned i terrenget, mot sjøen.
- Trasé for Frostastien reguleres på plankartet gjennom servicebygget BFT på sjøsiden av bebyggelsen.
- Hensynssoner for naturtyper tas inn i planforslaget.
- Hensynssoner for kulturminner tilpasses lokalitetene slik de vises i kulturminnedatabasen Askeladden.
- Hensynssone for flomfare justeres i tråd med vedlagt notat med vurdering av flomfare, erosjon og vassdragsverdier.
- Bestemmelser for maks tillatt byggehøyde endres til 5,3 m for frittliggende fritidsbebyggelse innen felt: BFF2-3, BFF5-10, og BFF13-16, og maks 6,3 m for frittliggende fritidsbebyggelse innen felt: BFF1, BFF4, BFF11-BFF12, BFF17 og BFF18. For felt BFF17 legges det i tillegg inn en maks kotehøyde på 32 moh.
- Bestemmelser for skilting av allment tilgjengelige p-plasser i P-områdene SPP1 og SPP4.

Alternativ innstilling:

Detaljregulering for hytteområdet Vigtil og Frosta brygge vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 [med endringer etter høring og offentlig ettersyn]. Del av BFF14 og del av BFF17 med innsigelse knyttet til 100-metersbeltet langs sjø, unntas rettsvirkning og oversendes Statsforvalteren i Trøndelag med forespørsel om mekling.

PS 7/2024 2. gangs behandling av reguleringsplan hytteområde Vigtil og Frosta brygge

Planutvalgs behandling av sak 7/2024 i møte den 12.02.2024:

Vedtak

Kommunedirektørens innstilling enstemmig tiltrådt.

Innstilling til kommunestyret:

Detaljregulering for hytteområdet Vigtil og Frosta brygge vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende endringer etter høring og offentlig ettersyn:

- Nye arealer for fritidsbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø som inngår i delområdene BFF14 og BFF17 tas ut av planforslaget og beholdes som LNFR-areal slik som i gjeldende reguleringsplan for Viktil nedre og nordre.
- Regulert Frostasti GT1 gjennom friområde GF1 nord for servicebygget BFT flyttes lavere ned i terrenget, mot sjøen.
- Trasé for Frostastien reguleres på plankartet gjennom servicebygget BFT på sjøsiden av bebyggelsen.
- Hensynssoner for naturtyper tas inn i planforslaget.
- Hensynssoner for kulturminner tilpasses lokalitetene slik de vises i kulturminnedatabasen Askeladden.
- Hensynssone for flomfare justeres i tråd med vedlagt notat med vurdering av flomfare, erosjon og vassdragsverdier.
- Bestemmelser for maks tillatt byggehøyde endres til 5,3 m for frittliggende fritidsbebyggelse innen felt: BFF2-3, BFF5-10, og BFF13-16, og maks 6,3 m for frittliggende fritidsbebyggelse innen felt: BFF1, BFF4, BFF11-BFF12, BFF17 og BFF18. For felt BFF17 legges det i tillegg inn en maks kotehøyde på 32 moh.
- Bestemmelser for skilting av allment tilgjengelige p-plasser i P-områdene SPP1 og SPP4.

Alternativ innstilling:

Detaljregulering for hytteområdet Vigtil og Frosta brygge vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 [med endringer etter høring og offentlig ettersyn]. Del av BFF14 og del av BFF17 med innsigelse knyttet til 100-metersbeltet langs sjø, unntas rettsvirkning og oversendes Statsforvalteren i Trøndelag med forespørsel om mekling.

PS 11/2024 2. gangs behandling av reguleringsplan hytteområde Vigtil og Frosta brygge

Kommunestyrets behandling av sak 11/2024 i møte den 27.02.2024:

Forslag fra Skogholt H:

Nytt kulepunkt 7:

Bestemmelser for maks tillatt byggehøyde endres til 5,3 m for frittliggende fritidsbebyggelse innen felt hytteområdet Vigtil og Frosta brygge.

Unntak blir BFF17 der man bevarer maks byggehøyde 4.3.

For felt BFF17 legges det i tillegg inn en maks kotehøyde på 32 moh. til mønehøyde

Alternativ innstilling falt enstemmig.

Vedtak

Skogholts forlag kulepunkt 7. enstemmig vedtatt.

Planutvalgets innstilling samt forslag fra Skogholt kulepunkt 7 enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Detaljregulering for hytteområdet Vigtil og Frosta brygge vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende endringer etter høring og offentlig ettersyn:

- Nye arealer for fritidsbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø som inngår i delområdene BFF14 og BFF17 tas ut av planforslaget og beholdes som LNFR-areal slik som i gjeldende reguleringsplan for Viktil nedre og nordre.
- Regulert Frostasti GT1 gjennom friområde GF1 nord for servicebygget BFT flyttes lavere ned i terrenget, mot sjøen.
- Trasé for Frostastien reguleres på plankartet gjennom servicebygget BFT på sjøsiden av bebyggelsen.
- Hensynssoner for naturtyper tas inn i planforslaget.

- Hensynssoner for kulturminner tilpasses lokalitetene slik de vises i kulturminnedatabasen Askeladden.
- Hensynssone for flomfare justeres i tråd med vedlagt notat med vurdering av flomfare, erosjon og vassdragsverdier.
- Bestemmelser for maks tillatt byggehøyde endres til 5,3 m for frittliggende fritidsbebyggelse innen felt hytteområdet Vigtil og Frosta brygge.
Unntak blir BFF17 der man bevarer maks byggehøyde 4.3.
For felt BFF17 legges det i tillegg inn en maks kotehøyde på 32 moh. til mønehøyde
- Bestemmelser for skilting av allment tilgjengelige p-plasser i P-områdene SPP1 og SPP4.

Vedlegg:

- 1 Plankart revidert 02.02.2014
- 2 Planbestemmelser revidert 02.02.24, endringer i blått og gjennomstryking
- 3 Planbestemmelser revidert 02.02.24
- 4 Planbeskrivelse
- 5 ROS-analyse, rev. 04.02.2024
- 6 Notat til BFF3 - Vurdering av flom- og erosjonsfare og vassdragsverdier
- 7 Vedlegg notat BFF3 kart byggegrense mot bekk
- 8 Vurdering naturmangfoldloven og framtidig klimaendring.pdf
- 9 Kvikkleireskredfarevurdering inkl vedlegg.pdf
- 10 Samlede høringsuttalelser til hytteområdet Vigtil og Frosta brygge
- 11 Situasjonsplan Frosta brygge - vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse
- 12 Kommunens oppfølging av samordna innsigelser
- 13 Statsforvalteren trekker og opprettholder innsigelser
- 14 NVE trekker og opprettholder innsigelse
- 15 Brev fra kommunen til tiltakshaver oppfølging innsigels
- 16 Svar fra Norconsult etter oppfølging av innsigelser
- 17 Kommunens utredning av vassdrag og flomfare - BFF3
- 18 NVE trekker innsigelse

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Gjeldende reguleringsplaner.

Saksopplysninger:

Planforslaget gjelder en planendring som innebærer tilrettelegging for noen flere hyttetomter og andre justeringer av gjeldende plansituasjon. Planforslaget omfatter også en sammenslåing av gjeldende reguleringsplaner i området på oppfordring fra Frosta kommune i oppstartsmøte den 16.11.2018.

Sammenslåingen til én reguleringsplan for Vigtil hytteområde og Frosta brygge skal sørge for en helhetlig plan for området med felles plankart og bestemmelser, samt ivareta viktige rekkefølgekrav for utbygging. Reguleringsplanene som slås sammen er:

- 2011002 Hytteområde Vigtil nedre og Vigtil nordre, vedtatt 14.06.2011.
- 2008001 Frosta brygge, vedtatt 25.03.2008.
- 2016002 Del av Frosta brygge, vedtatt 27.04.2021.
- Vigtilvegen, vist i planident 2016001 Fossli. Planen ble behandlet 21.12.2016, men er vedtatt uten rettsvirkning.

Høringsuttalelser:

Planforslaget var på høring i juni-juli 2023. Frosta kommune mottok flere høringsuttalelser, blant dem innsigelser fra statsforvalteren i Trøndelag og Norges vassdrags- og energidirektorat. De fleste av innsigelsene har latt seg løse gjennom uformelle dialoger med statsforvalteren og NVE. Innsigelser til nye areal for frittliggende fritidsbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø i felt BFF14 og BFF17 står fortsatt uløst. De to arealene med innsigelse ligger inne i vedlagt plankart markert med rødt kryss. Kommunestyret har ikke anledning til å vedta planforslaget før vilkårene for trekking av innsigelser er møtt. Alternativt kan areal med innsigelse tas til mekling.

I løpet av høringsperioden har Frosta kommune mottatt høringsuttalelser som oppsummert og kommentert under. Fullstendige høringsuttalelser kan leses i vedlegg nr. 10.

Innherred renovasjon, 21.06.2023:

Slik detaljreguleringen er forelagt har ikke Innherred Renovasjon IKS noen innspill.

Sametinget, 30.06.2023:

Etter vår vurdering er det lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Såmediggi – Sametinget har derfor ingen kulturmiljøfaglige merknader til planen. Vi minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten som bør nevnes i reguleringsbestemmelsene under eget punkt.

Kommentar: Den generelle aktsomhets- og meldeplikten er nevnt i bestemmelsene.

Statsforvalteren i Trøndelag, 10.07.2023:

Planforslaget medfører ikke omdisponering av dyrka jord. Planforslaget bidrar til økt utnyttelse i et allerede etablert område, noe som vurderes som positivt. Statsforvalteren som landbruksmyndighet har ingen avgjørende merknader til saken.

En turveg med den standarden det legges opp til i planen og den type tilrettelegginger det legges opp til innenfor friområder, vil innebære en del inngrep. Turveger bør derfor ikke gå gjennom disse naturtypene. Friområder bør heller ikke legges i disse.

Med hjemmel i pbl § 5-4, med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16, at tiltaket vil komme i konflikt med trua naturtyper, så fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet innsigelse til planen inntil:

- turveger legges utenfor begge naturtypene og
- naturtypene settes av med formål natur eller som hensynssone med bestemmelser om at skogen skal bevares som natur og at det ikke skal gjøres inngrep eller tilrettelegginger i skogen som reduserer kvaliteten på naturtypen.

Det er nord i området gjort veldig store og unødvendige terrenginngrep. Dette har både forårsaket tap av natur og i tillegg gitt store visuelle inngrep i landskapet. Det er viktig at resten av området ikke påvirkes unødvendig negativt av terrenginngrep. Vi gir faglig råd om at bestemmelse 3.1 endres slik at den bedre sikrer at terrenginngrep i forbindelse med bygging av veier og hytter osv. minimeres og slik at eksisterende vegetasjon og trær tas mest mulig vare på.

Videre mener vi at det ikke bør bygges ut flere hytter, parkeringer eller veier innenfor 100-metersbeltet i området. Med hjemmel i pbl § 5-4, med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16, og at tiltaket vil komme i konflikt med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og plan- og bygningsloven § 1-8, så fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet innsigelse til felt D (BFF17) og endringer og utvidelser av og i felt E (BFF14) og F (SPP4).

BSB2 - Det er foreslått en stor utvidelse av området for småbåtanlegg i sjø. Med hjemmel i pbl § 5-4, med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16, med bakgrunn i manglende kunnskapsgrunnlag og føre-var-prinsippet (naturmangfoldloven § 8 og 9), at mer påvirkning og eventuell utfylling i sjøen her kan være i strid med godkjent regional vannforvaltningsplan (vannforskriften § 4), at flere inngrep her eventuelt må vurderes etter vannforskriften § 12, at økt aktivitet kan påvirke trua sjøfuglarter og være i strid med de særskilte hensyn som følger av Stortingets vedtak om nasjonale laksefjorder, så fremmer Statsforvalteren som klima og miljømyndighet innsigelse til BSB2 inntil opplistede vilkår er møtt.

Det minnes om at å fjerne eller flytte masser fra bunnen av sjø, eller å dumpe/fylle ut i sjø er søknadspliktig.

Det gis et faglig råd om at ROS analysen oppdateres med hensyn på overvann, samt fremtidige klimaendringer.

Kommentar: Innsigelser til småbåthavn BSB2, naturtypelokaliteter og turveg (Frostatien), og parkeringsplass SPP4 ble løst gjennom dialoger med statsforvalteren etter høring. Det ble i den forbindelse oppklart at BSB2 ikke er en ny utvidelse slik det kunne tolkes ut fra en figur i planbeskrivelsen. Denne figuren er nå endret. BSB2 i planforslaget er i utgangspunktet er uendret videreregulering av gjeldende plan 2008001 Frosta brygge. Det samme gjelder for Frostatien, som heller ikke er et nytt tiltak. Frosta kommune har i samråd med tiltakshaver og statsforvalteren kommet frem til at en bør knytte bestemmelser til BSB2 om at arealet kun kan bebygges med flytebrygge, og at mudring eller faste konstruksjoner på sjøbunnen ikke tillates, med unntak av nødvendige installasjoner for forankring av flytebrygge. Det skal velges løsninger som påvirker sjøbunnen minst mulig. Frostatien endres ikke, men hensynssoner for tre naturtypelokaliteter tas inn i plankartet, med bestemmelse om at det ikke tillates nye tiltak innenfor naturtypene, men det kan åpnes for utbedring av eksisterende turveg forutsatt at bredden på vegen ikke økes.

Kommunen har i kommunikasjon med statsforvalteren fremmet argumentasjon for at BFF14, BFF17 og parkeringsplass SPP4 kan tillates innenfor strandsonen. Kommunen fikk kun gehør for SPP4, forutsatt at det sikres at mer enn halvparten av p-plassene forbeholdes allmennheten. Bakgrunnen for at SPP4 kunne aksepteres var at dette er et tiltak som er i tråd med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø. Dermed står bare innsigelsene til del av BFF14 og BFF17 fortsatt uløst, (NB! I høringsuttalelsen fra statsforvalteren står det feil: BFF11 istedenfor BFF17. BFF11 er ikke innenfor 100-metersbeltet langs sjø). Kommunedirektøren anbefaler nå at disse delene med innsigelse ikke reguleres til fritidsbebyggelse men beholdes som LNFR-areal.

Kommunen er i utgangspunktet enig i statsforvalterens vurdering av terrenginngrep. Beklageligvis har ikke bevaring av terreng vært godt nok sikret i tidligere reguleringsbestemmelser for Vigtil nedre og nordre. Ordlyden i pkt. 3.1. andre ledd er forsøkt skjerpet inn i reviderte planbestemmelser.

ROS-analysen er oppdatert etter høring.

Trøndelag fylkeskommune, 11.07.2023:

Fylkeskommunen mener det bør vurderes en annen avgrensning av småbåthavna slik at allmennhetens interesser på sjø og på land ivaretas på en bedre måte, og slik at bading og lek i vannet ikke må vike for båttrafikk inn ut av småbåthavna. De 11 foreslåtte gjesteplassene på nordsiden av den nordligste utliggeren nærmest badestranda bør tas ut av planen.

Fylkeskommunen ser det ikke som nødvendig med noen flere arkeologiske registreringer, da området er undersøkt tidligere. Det er tidligere registrert og kartfestet to automatisk fredete gravrøyser innenfor planområdet. Disse samsvarer ikke helt med kartfestingen av kulturminnene slik de vises i kulturminnedatabasen Askeladden. Sonene må justeres slik at de omfatter både kulturminnene og deres 5-meters sikringssone.

Kommentar: Det presiseres at utformingen til småbåthavna ikke endres fra gjeldende reguleringsplan. De 11 gjesteplassene som det vises til, har kommunen allerede gitt tillatelse til med hjemmel i vedtatt reguleringsplan for 2008001 Frosta brygge. Hensynssonene for kulturminner er i vedlagt revidert plankart til 2. gangs behandling rettet opp for å samsvare med Askeladden.

Statens vegvesen, 18.07.2023:

I forhåndsuttalelsen gav statens vegvesen faglig råd om at SPP1 reguleres til offentlig parkeringsplass for å betjene publikums atkomst til strand og småbåthavn, samt for brukere av Frostastien. Dette er ikke fulgt opp i planforslaget. Statens vegvesen holder det ikke som sannsynlig at biloppstillingsplasser knyttet til BKF1-7 vil oppfattes som tilgjengelige for allmennheten.

I planbeskrivelsen henvises det til at forventet trafikkgrunnlag tilsier at det ikke settes krav til separat tilbud (fortau) langs SKV1 ned mot marinaen. Den nedre/vestlige del av SKV1 vil utgjøre et typisk vrimleareal på store utfartsdager, med en blanding av trafikanter i både type og alder. Med regulert vegbredde på 5 meter kan man forvente at fartsnivået på kjørende vil holdes moderat, men vi mener likevel at sparte kostnader her prioriteres foran de mest sårbare trafikantene.

Frisiktsoner er nå tatt inn i plankart og forslag til planbestemmelser (hensynssone H140) på en hovedsakelig tilfredsstillende måte. Vi kan imidlertid ikke se at det eneste vegkrysset med offentlig veg i planen er omfattet av regulert frisiktsone. Dette bør utbedres før annen gangs behandling av planen

Kommentar: Det er i utgangspunktet ikke ønskelig at SPP1 blir offentlig parkeringsplass da det ikke virker rimelig at kommunen skal sitte med dette vedlikeholdsansvaret her. Parkeringsplassen ligger heller ikke i tilknytning til annen kommunal veg.

Det er uklart om Statens vegvesen her kan ha misforstått når de viser til bestemmelsen om at parkeringsbehovet for allmennheten/friluftsliv kan dekkes opp innenfor parkeringsbehovet for konsentrert fritidsbebyggelse BFK1-7, da de skriver «Statens vegvesen holder det ikke som sannsynlig at biloppstillingsplasser knyttet til BKF1-7 vil oppfattes som tilgjengelige for allmennheten. Parkeringsplasser lokalisert ved konsentrert hyttebebyggelse vil normalt oppfattes som privat parkering, uavhengig av skiltregulering eller ikke.» Kommunen vil presisere at det ikke er ment slik at parkeringsplasser plassert mellom konsentrert fritidsbebyggelse kan benyttes av allmennheten, det er det sammenhengende parkeringsområdet SPP1 som kan benyttes av allmennheten. Med tydelig skilting vil dette bli klart. Krav til skilting av offentlig tilgjengelige p-plasser ved SPP1 og SPP4 er sikret i reviderte planbestemmelser.

Kommunen vurderer at fortau fra SPP1 til marinaen ikke er nødvendig da det vil være forholdsvis lite trafikk nedover, og veien fremstår som en vei med blandet trafikk. Fortau vil være et fremmedelement i et område som åpenbart er tilrettelagt for friluftsliv og fritidsbebyggelse, og kan bidra til at enkelte kjører fortere da det er et separat gangtilbud.

Det er ett kryss med offentlig vei som kommer utenfor planens avgrensning. Kommunen har derfor vurdert at innregulering av frisikt ikke tjener vesentlig hensikt. Det er lagt til en illustrasjon som viser frisikt i kryss mellom Vigtilvegen og Orsandvegen som viser at frisikt kan oppfylles.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 20.07.2023:

NVE har innsigelse (jf. pbl § 5-4) til planen. Grunnlaget for innsigelsen er at skredfaren for areal avsatt til småbåthavn og flomfaren for fritidsbebyggelse innen BFF3 og vassdragsverdiene til Orsandsbekken ikke er vurdert. For å løse innsigelsen må det enten gjennomføres geoteknisk vurdering for eventuelle tiltak som kan påvirke grunnforholdene innenfor småbåthavna, eller endre bestemmelse 4.4.2 slik at det ikke tillates tiltak som kan påvirke grunnforholdene. For BFF3 må det gjøres en vurdering av flom og erosjon i Orsandsbekken i tillegg til en vurdering av konsekvensene for vassdragsverdiene i utbyggingsområdet.

Kommentar: NVE fremmet innsigelser knyttet til to arealformål som i utgangspunktet ikke skulle endres fra gjeldende reguleringsplaner. For å forsøke å imøtekomme innsigelsene fra statsforvalteren og NVE har kommunen i samråd med tiltakshaver lagt til bestemmelser til BSB2 som begrenser tiltak som berører sjøbunnen. BSB1 anses som ferdig utbygd.

Det ble forsøkt å argumentere imot innsigelsen til BFF3, da det er juridisk innviklet for kommunen å kreve utredninger knyttet til ferdig fradelte hyttetomter i gyldig reguleringsplan fra en tiltakshaver som ikke har eierskap til disse tomtene. Kommunen foreslo derfor at utredningskrav skulle utsettes til byggesaken og sikres med rekkefølgebestemmelser i planen. Dette kunne ikke NVE akseptere. Det ble avklart at utredningskravet knyttet til BFF3 var av en sånn art at det kunne forstås av kommunal arealplanlegger uten formell hydrologisk kompetanse. Det ble dermed med bakgrunn i NVEs veileder utarbeidet et grunnlag for vurdering og justering av hensynssonen for flomfare som oppfyller NVE's vilkår for trekking av innsigelsen, se vedlegg nr. 6 og 7.

Jan Petter Evjen, 27.06.2023:

Som eier av tomteareal som grenser mot en ubebygd tomt, er Evjen imot forslag om økt mønehøyde på 2 meter. Slike endringer i en gammel og allerede eksisterende reguleringsplan ødelegger både det estetiske (store variasjoner i hyttehøyder i et tett felleskap, og slå negativt ut på eksisterende hytter, som mister deler av sjøutsikt. Planen på høyde bør holdes til nåværende høyde, men at dispensasjon kan gis/vurderes der det ikke har noe innvirkning for eksisterende hytter.

Kommentar: kommenteres sammen med likelydende innspill under.

Naboer ved Småttåvegen 27,29, 33 og 35, 28.07.2023:

Vigtil hytteområde virker i dag godt tilrettelagt med hytter som ligger godt plassert i terrenget og ikke er til sjenanse for hverandre. Selv om hyttene er noe forskjellige i utforming, danner de i dag en harmonisk hyttegrens der forskjellene ikke er påfallende. En ny mønehøyde på 6,3 m vil røkke ved dette. Forslaget om å øke mønehøyden til 6,3 m vil innebære at nye hytter vil kunne bygges i 2 etasjer. Vi som har hytte nærmest felt BFF17 reagerer på at det blir økt mønehøyde med 2 meter. Hytter med mønehøyde 6,3 meter vil ta vekk en stor del av sjø-utsikten for oss og solnedgangen over fjorden. Det står heller ikke noe i de nye retningslinjene om begrensinger i å øke høyden på hyttene ved å planere terrenget i felt BFF17 høyere enn det er i dag.

Vi anmoder om:

- at den gamle mønehøyden på 4,3 m blir beholdt på felt BFF17.
- at det ikke blir tillatt å planere terrenget i Felt BFF17 høyere enn det er i dag
- at det blir holdt en befarings med Formannskapet sammen med folk fra Teknisk etat og oss, de nærmeste berørte hytteiere, før vedtak fattes.

Kommentar: Det er ønskelig å finne et kompromiss når foreslått økning av byggehøyde vil kunne føre til ulemper for eksisterende hytteiere og virke konfliktskapende. Kommunen foreslår dermed i samråd med tiltakshaver at den generelle maks tillatte byggehøyden i feltet blir på 5,3 m istedenfor 6,3 m, men at enkelte felt kan tillates inntil 6,3 m. Kommunen vurderer at maks byggehøyde på 6,3 m kan tillates innenfor feltene BFF1, BFF4, BFF11-BFF12, BFF17 og BFF18. For BFF17 foreslås i tillegg å legge til en bestemmelse om maks. kotehøyde for mønet på 32 moh. for å minimere ulempene for eksisterende hyttenaboer.

Fellesrådet for funksjonshemmede og eldre, 31.07.2023:

Viser til sin forhåndsuttalelse: FFE har følgende uttalelse til planen:

-Frostastien ivaretas

-Servicebygg som skal være ferdig før 01.04.2020 må være universelt utformet.

Kommentar: disse innspillene er ivaretatt.

Endringer etter høring:

Plankartet - følgende endringer er gjort i samråd med tiltakshaver:

- HC-parkering er flyttet.
- Hensynssone for flomfare ved BFF3 er justert iht. vedlagt utredning av flom-/erosjonsfare og vassdragsverdier.
- Hensynssoner for kulturminner er justert for å samsvare med kulturminnedatabasen.
- Det er lagt til nye hensynssoner for naturtyper.
- Frostastien GT1 er plassert lavere ned i terrenget mot regulert friområde/strand.
- Frisikt ved kryss med kommunal veg er illustrert med rosa linjer.

Følgende endringer som mangler støtte fra tiltakshaver er markert i plankartet med røde kryss og grønn linje:

- Del av BFF14 og BFF17 med innsigelse er krysset ut for å illustrere kommunedirektørens forslag om å ta de ut av planforslaget. Arealene beholdes som LNFR-formål.
- Frostastien reguleres inn med arealformål turveg på sjøsiden av BFT, som illustrert med grønn linje på plankartet.

Planbestemmelsene - To versjoner følger vedlagt saksfremlegget; én med endringer etter høring markert med blått for ny tekst, og gjennomstryking for tekst som foreslås fjernet, og én renskrevet versjon. Følgende endringer er gjort i samråd med tiltakshaver:

- Nye bestemmelser til hensynssone for naturtyper.
- Nye bestemmelser til hensynssone for flomfare med rekkefølgekrav.
- Bestemmelser for maks tillatt byggehøyde endres til 5,3 m for frittliggende fritidsbebyggelse innen felt: BFF2-3, BFF5-10, og BFF13-16, og maks 6,3 m for frittliggende fritidsbebyggelse innen felt: BFF1, BFF4, BFF11-BFF12, BFF17 og BFF18.
- Bestemmelser for skilting av allment tilgjengelige p-plasser i P-områdene SPP1 og SPP4.

Følgende endringer som mangler støtte fra tiltakshaver:

- Bestemmelser knyttet til opparbeiding av turveg gjennom BFT.

Planbeskrivelsen – endringer markert med blå skrift:

- Planbeskrivelsen er endret i samsvar med endringen som er gjort i kart og bestemmelser.
- ROS-analysen er oppdatert.

Prosess etter høring av planforslaget

Etter høring og offentlig ettersyn av planforslaget har Frosta kommune lagt inn mye arbeid i å løse innsigelsene. Innsigelsene er løst gjennom flere dialogrunder med revisjon av planmaterieell og utarbeiding av ny utredning av flom-/erosjonsfare og vassdragsverdier.

Det står igjen uløst innsigelse fra statsforvalteren til nye areal for frittliggende fritidsbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø knyttet til delområdene BFF14 og BFF17. Tiltakshaver har blitt orientert om administrasjonens forslag til løsninger på innsigelsene og har hatt mulighet til å uttale seg til disse. Tiltakshaver støtter løsningene på innsigelsene som allerede er avklart gjennom uformelle dialoger med statsforvalteren og NVE, men ønsker i utgangspunktet ikke å ta ut reguleringsformål med uløste innsigelser i felt BFF14 og BFF17 fra planforslaget. Tiltakshaver legger til grunn at de nye utvidelsene er på linje med eksisterende bebyggelse mot sjø og ikke kommer i konflikt med de hensyn

som statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen skal ivareta. Tiltakshavers vurderinger følger av vedlegg nr. 16.

Dette planarbeidet har vært en krevende sak for kommunen med lang historikk, saksbehandlingsfeil, flere runder med tilpasninger underveis og byggesaker som har pågått parallelt med reguleringsplanarbeidet. Kommunen har også lagt ned betydelig arbeid med å heve standarden på planforslaget som er basert på eldre reguleringsplaner, og utarbeide vurdering av flom-/erosjonsfare og vassdragsverdier for BFF3. Det er nå viktig for Frosta kommune og tiltakshaver å komme til en konklusjon i saken, slik at aktiviteten i området kan gjenopptas.

Vurdering

Det reviderte planforslaget samsvarer nå i stor grad med tilbakemeldinger etter høring og offentlig ettersyn. Forutsatt at kommunedirektørens forslag til endringer blir vedtatt, vil alle innsigelsene bli imøtekommet, og reguleringsplanen kan stadfestes. Kommunedirektøren vurderer at innsigelsene til utvidelsene av areal for fritidsbebyggelse innenfor BFF14 og BFF17 bør løses ved å ta ut disse tomtene fra planforslaget og beholde områdene som LNFR-formål som i dagens plansituasjon.

Kommunene bør i utgangspunktet strekke seg lang for å imøtekomme innsigelser fra overordna myndigheter. Dersom kommunen likevel ikke finner grunn til å ta overordna myndigheters vurdering til følge, kan man velge å gå til mekling. Kommunedirektøren vil ikke anbefale mekling. Dette er det flere grunner til:

- Frosta kommune har både i oversending av høringsmateriell og brev etter høring til statsforvalteren fremmet argumenter for at nye utvidelser av BFF14 og BFF17 kan aksepteres. Statsforvalteren har ved begge anledninger tilbakevist disse argumentene med mer tungtveiende argumenter knyttet til allmenntilgjengelige hensyn som statlige planretningslinjer skal ivareta. Frosta kommune eller tiltakshaver har ingen nye argumenter å bidra med i ev. mekling. - Med bakgrunn i SPPR fikk vi imidlertid trukket innsigelsen til parkeringsareal SPP4, som er et tiltak som vil bidra til bedre tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten.
- Frosta kommune er i sone 2 - kommuner med stort press på strandsonen. Statlige planretningslinjer differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er klar på at det bør være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder med press. Utvidelse av eksisterende bygninger bør, dersom dette er mulig, skje i retning bort fra sjøen.
- Den statlige planretningslinjen er også tydelig på at fritidsboliger er siste prioritet blant andre utbyggingsformål i strandsonen: «Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger.» Etablering av et næringsbygg med mulighet for restaurant, overnatting og arrangementer var et absolutt krav fra statsforvalteren den gangen planene ble påstartet. Med tiden har planene om næringsbygget blitt nedskalert og det har blitt andelsmessig flere hytter sammenlignet med de opprinnelige planene.
- Frosta kommune er ikke tjent med en forvaltning som åpner for bit for bit-nedbygging av strandsonen, og mulig presedensvirkning som truer allmenn fri ferdsel og naturverdier. En viktig konsekvens av for tett hyttebygging i strandsonen er at det blir veldig utfordrende å finne teltplass ved sjø som oppfyller avstandskravet i friluftsløven på minimum 150 m. Dyreliv knyttet til strandsonen som f.eks. sjøfugl er også veldig sårbar for menneskelige forstyrrelser.
- Erfaringsmessig fører bebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjøen til økt arbeidsbelastning på kommunene mht. ulovlighetsoppfølging.
- Mekling er en krevende prosess for alle involverte parter da det krever mobilisering av flere instanser. Tidsbruken har allerede vært stor i denne saken av flere årsaker.

Byggehøyder:

Det har kommet høringsuttalelse fra hytteeiere ved 5 eiendommer innenfor område regulert til frittliggende fritidsbebyggelse, som går på at de ønsker å beholde de gamle bestemmelsene for maks tillatt byggehøyde. Alle de som har avgitt høringsuttalelse har hytte bakom ubebygde tomter og forventer å tape mer av sin sjøutsikt når nye hytter bygges etter nye regler. I saksfremlegg til 1. gangs behandling skrev saksbehandler at en økning på 2 m er ganske mye, men de fleste ubebygde tomter ligger på baksiden av eksisterende bebyggelse eller lavere ned i terrenget i forhold til sjøen. Dette gjelder imidlertid ikke overalt og kommunen og tiltakshaver har dermed forsøkt å tilpasse foreslått endring i høydebestemmelsene til de ulike delområdene. Dette innebærer en nedjustering av foreslått generell byggehøyde i feltet til maks 5,3 m, men at det åpnes for maks 6,3 m i felt hvor dette vurderes å kunne få mindre konsekvenser for nabobebyggelse, dvs. innenfor BFF1, BFF4, BFF11-BFF12, BFF17 og BFF18. For BFF17 foreslås i tillegg å legge til en bestemmelse om maks. kotehøyde for mønet på 32 moh, for å unngå at terrenget heves for å vinne høyde/utsikt for BFF17 på bekostning av eksisterende fritidsbebyggelse bak.

Andre planendringsbehov etter høring:

Underveis i prosessen har det kommet frem nye opplysninger og vurderinger som har medført at kommunen ser flere endringsbehov enn de som har kommet frem under høring og offentlig ettersyn. Det vurderes at disse endringsforslagene ikke utløser behov for ny høring da det dreier seg om mindre tilpasninger av det som allerede har vært på høring. Dette gjelder justering av Frostastien gjennom formål for BFT og GF1, samt flytting av avsatt formål for handicap-parkering.

Avsatt handicap-parkeringsplass på plankartet samsvarer ikke med det opparbeidete terrenget, og dette ble kjent for kommunen etter en befaring i området tidlig høst 2023. Handicap-parkeringen kommer i konflikt med tilkomst til strand og småbåthavn, og det ser ikke ut til å være tilstrekkelig plass for en romslig bil med rullestolrampe. Tiltakshaver er åpen for at HC-plassen kan flyttes på nordøstsiden av servicebygget.

Turstien nord for BFT gjennom friområdet er foreslått flyttet ned i terrenget for å gjøre det mer attraktivt å gå der. En sti som ligger helt inntil hagen til fritidsbebyggelse BFK vil kunne være uheldig mht. opplevd privatisering.

Tiltakshaver har akseptert overnevnte forslag om flytting av GT1 og HC-parkering, men er uenig i at Frostastien skal reguleres på sjøsiden av bebyggelsen i BFT. Kommunen mener at det var en klar forutsetning fra starten at Frostastien skal gå på sjøsiden av bebyggelsen, slik at allmennhetens tilgang til strandsonen prioriteres. Alternativet på baksiden er en mørk og trang korridor mellom steinskrent og mindre innbydende bakside av næringsbebyggelse. Stien på baksiden er imidlertid et greit alternativ for turgåere som tar opp litt mer plass, f.eks. større turfølger, syklist, rullestolbrukere, barnevogn og hundeluftere. For all annen ferdsel er det klart at en helst ville gått på sjøsiden, enten restauranten er åpen eller ei. Slik uteserveringsområdet ved BFT er bygd nå, er det en fysisk sperring som ikke gjør det mulig å ferdes langs Frostastien på sjøsiden av bebyggelsen. Kommunen mener at situasjonsplanen som fulgte søknad om igangsettingstillatelse som ble innvilget 30.11.2022 (arkivsak nr. 2022/2305) viste en klar intensjon om turtrasé på sjøsiden, se vedlegg nr. 11. Det er ikke gitt ferdigattest for tiltaket da vilkårene ennå ikke er oppfylt.



Kommunedirektøren mente dette var avklart før 1. gangs behandling av planforslaget, da tiltakshaver ble bedt om å kommentere forslag om å sikre trasé på sjøsiden av bebyggelsen i bestemmelsene. Tiltakshaver lot være å kommentere før høring. Etter høringen har tiltakshaver vært tydelig på at han ikke ønsker at Frostastien skal reguleres inn på sjøsiden av bebyggelsen på plankartet, men heller gå på baksiden. Kommunedirektøren mener at turtraséen gjennom BFT må reguleres på sjøsiden av bebyggelsen, og at dette bør gå frem av plankartet for å bedre sikre gjennomføring. I tillegg må tiltakshaver få pålegg om å åpne opp der det i dag er sperret, og tilrettelegge for ferdsel foran bebyggelsen. Det er også behov for tydelig skilting av Frostastien der denne går gjennom område for BFT, småbåthavn og manøvreringsareal for bil, samt lyspunkt på baksiden av bygget som fremmer trygg ferdsel.

Konklusjon

Dersom kommunedirektørens forslag blir akseptert i kommunestyret, kan planforslaget vedtas uten ytterligere prosess med ny høring eller mekling. Dersom formannskapet eller kommunestyret velger andre løsningsforslag kan dette medføre mer prosess enten i form av mekling, ny høring eller begge.

I utgangspunktet bør spørsmålet om mekling behandles i utvalget for plansaker, som i Frosta kommune er formannskapet. Dersom innsigelsen knytter seg til klart avgrensede deler av planen, kan kommunestyret iht. i plan- og bygningsloven § 12-13 første ledd vedta at de øvrige delene av reguleringsplanen skal ha rettsvirkning. Med bakgrunn i at gjenstående innsigelser knytter seg til klart avgrensede deler av planen forutsetter kommunedirektøren at spørsmålet om mekling behandles i kommunestyret som en del av sluttbehandlingen av reguleringsplanen.

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplan for hytteområdet Vigtil og Frosta brygge vedtas med de endringer som går frem av dette saksfremlegget.



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	55/2023	06.06.2023

2022003 Detaljreguleringsplan for hytteområde Vigtil og Frosta brygge - behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Frosta kommune legger detaljreguleringsplan for hytteområde Vigtil og Frosta brygge, med plan-ID 2022003, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankartet er datert 13.11.2019. Bestemmelsene er datert 24.05.2023, og planbeskrivelsen er datert 28.03.2023.

Kommunedirektøren vil i tillegg til tiltakshavers forslag til planendringer foreslå de endringer som er listet opp under. Kommunedirektørens forslag til endringer går også frem av vedlagte planbestemmelser, markert med gjennomstryking og blått. Det forutsettes at planbeskrivelsen tilpasses de endringer som blir vedtatt før utlegging til høring og offentlig ettersyn.

- Punkt 3.2 om avfallshåndtering oppdateres med riktig gårds- og bruksnummer for plassering av felles hytterenasjonsanlegg, og det foreslås ny bestemmelse med krav om renovasjonsanlegg innenfor BFT, tilknyttet BFT og GF1.
- I Punkt 3.6 foreslås en presisering om at plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen kun skal følge søknad om igangsetting innenfor konsentrert hytteområde og BFT/BSB.
- Punkt 3.7 om krav til geoteknisk vurdering før igangsettingstillatelse i byggesak fjernes i sin helhet, da geoteknisk vurdering nå er gjennomført og vedlagt planforslaget.
- Punkt 3.9: parkeringskravet for konsentrert hyttefelt BFK1-BFK7 endres fra 1 til 2 biloppstillingsplasser per hytteenhet. Det presiseres at dette også skal dekke parkeringsbehovet for småbåthavn, turveg og friområde for allmennheten. Det presiseres i tillegg at det skal sikres 1 biloppstillingsplass per frittliggende hytte i BFF1-BFF18, 1 per utleierom i BFT og i tillegg 2 per 100 m2 BRA i BFT. Det er også lagt til presiseringer vedrørende hvilke formål de ulike parkeringsområdene skal være for.
- Punkt 4.1.3, 4.2.4 og 4.3.4: Angivelse av høydebegrensninger endres fra «gjennomsnittlig planert terreng» til «høyeste fasade til planert terreng».
- Punkt 4.2.3: tillatt takvinkel for konsentrert fritidsbebyggelse endres fra mellom 5° og 15° til 15° og 40°.

- I punkt 4.3.1 foreslås å legge til presisering for plassering av trasé for Frostastien gjennom BFT.
- I punkt 4.3.4 spesifiseres at toalett som skal være tilgjengelig fra utsiden av servicebygget skal inkludere handicaptoalett.
- Punkt 10.2 om rekkefølge for etablering av nødvendig infrastruktur er utvidet med opparbeiding av parkeringsplass benevnt SPP4 og renovasjonsanlegg.

Vedtak fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

PS 2. gangs behandling av reguleringsplan hytteområde Vigtil og Frosta brygge

s behandling av sak i møte den :

Behandling

Vedtak

Vedlegg

Plankart datert 13.11.2019

Bestemmelser datert 24.05.2023

Beskrivelse datert 28.03.2023

Notat Klima og naturmangfold

ROS-analyse 2019

Geoteknisk vurdering

Saksfremlegg 1. gangs behandling i Frosta kommune 16.06.2020

Høringsuttalelser fra 2020

Referat fra møte mellom tiltakshaver, Frosta kommune og Statsforvalteren 15.01.2021

Ikke vedlagt

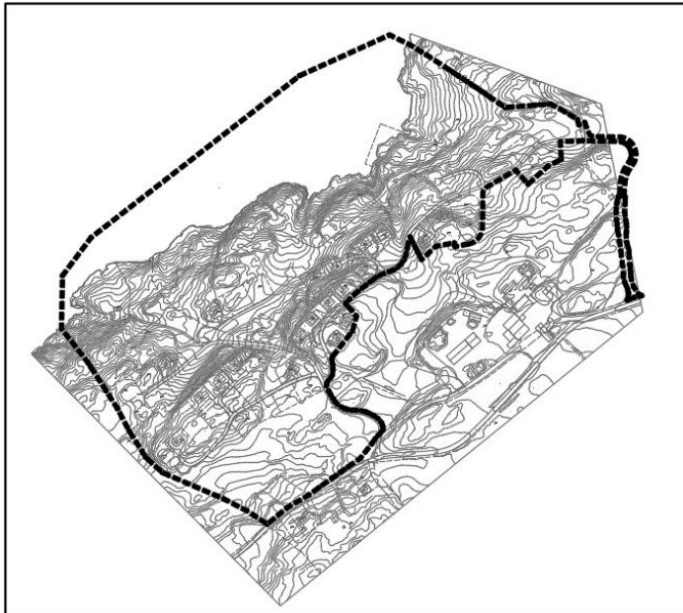
Gjeldende reguleringsplaner

Saksopplysninger

BAKGRUNN

Norconsult er engasjert av Frosta Brygge AS v/Terje Viken til å utarbeide plandokumenter i forbindelse med endring innen tre vedtatte reguleringsplaner ved Vigtil/Småttå.

Hensikten med omreguleringen er å slå sammen tre tidligere vedtatte reguleringsplaner under én helhetlig reguleringsplan, tilrettelegge for ca. 20 nye hyttetomter og gjøre mindre justeringer. I tillegg tas Vigtilvegen med i planen, i samsvar med blant annet gitte dispensasjoner.



Figur 1.
Planavgrensning vist med svart
stiplet strek.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger ved Vigtil/Småttå og ligger i nordvestlig helning mot sjøen. Det er adkomst fra Fånesvegen (fv 6824) og videre via kommunal veg Orsandvegen og privat veg Vigtilvegen. Ellers via private veger.

PLANSTATUS

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til fritidsbebyggelse. Det er gjeldende reguleringsplaner i området;

- plan-ID 2008001 (Frosta brygge)
- plan-ID 2011002 (Vigtil nedre og nordre)
- plan-Id 2016002 (del av Frosta brygge)
- og deler av plan-Id 2016001(Fossli, vedtatt uten rettsvirkning).

Området grenser til plan-Id 2008003 (Parsell av kv. 118 med industri på nr. 27). Gjeldende planer ligger tilgjengelig på kommunens hjemmeside i kart. Planene finnes i kommunens kartinnsyn.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Retningslinjene gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av plan- og bygningsloven §1-8. Forbudet i 100-metersbeltet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Planforslaget medfører ikke omdisponering av dyrket areal.

Endringsforslaget skal i grove trekk ivareta gitte dispensasjoner som er gitt siden forrige plan ble vedtatt.

PLANFORSLAG

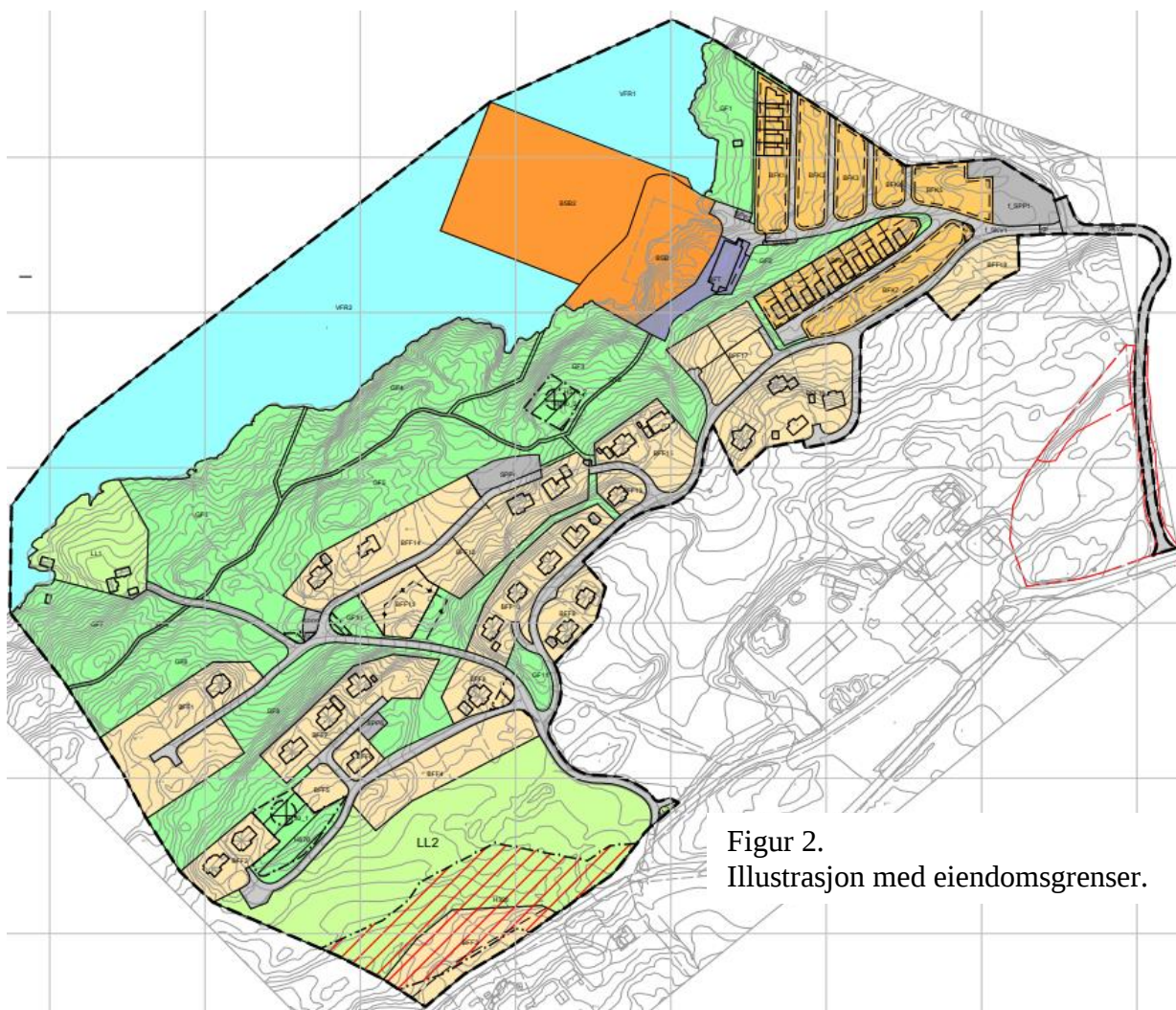
Planforslaget består av:

- Plankart i målestokk 1:2000 m (A2) datert 13.11.2019
- Reguleringsbestemmelser datert 24.05.2023
- Planbeskrivelse
- ROS
- Notat Klima og naturmangfold
- Geoteknisk vurdering

Planforslaget inneholder fritidsbebyggelse (spredt og konsentrert), servicesenter og småbåthavn, samferdselsanlegg, og fritidsområde i sjø og på land. Frostastien går igjennom området.

Adkomstveg til Vigtil er regulert i detaljreguleringsplan for Fossli industriområde, men siden denne planen er vedtatt uten rettsvirkning tas veg med i denne reguleringsplanen slik at den blir juridisk gyldig.

Ved en inkurie har tomtegrensene falt ut av tiltakshavers siste revisjon av plankartet. Disse forutsettes lagt til igjen, slik vist i figur 2 under, før utlegging til høring og offentlig ettersyn.



Figur 2.
Illustrasjon med eiendomsgrenser.

Endring i utbygging av fritidsbebyggelse og servicesenter

Planforslaget gir en økning på ca. 20 fritidsboliger sammenlignet med kapasiteten i gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet. Planforslaget åpner for 105 fritidsboliger/tomter totalt. Før var det 59 frittliggende hytter, nå 51. Før var det 26 konsentrerte hytter, nå 54. I tillegg til dette kommer servicebygg og utleierom med krav om minimum 15 dobbeltrom med egne bad. Det skal etableres storkjøkken med spiserom for minst 50 gjester og legges til rette for toalettfasiliteter. Det er også gjort justeringer i veg og parkeringsareal.

Planforslaget ivaretar dispensasjoner som Frosta kommune har gitt/behandlet. Det er også gjort justeringer i formålsgrenser etter gjennomførte terrengendringer og nyere oppmålte eiendomsgrenser. Utbyggingsstatus for spredt fritidsbebyggelse er at det er oppført 25 hytter og det er 26 ledige tomter. For områder med konsentrert fritidsbebyggelse er det oppført 15 hytter og det er 39 ledige tomter.

Friområdet (grønnstrukturen) er redusert med ca. 3,7 daa i forhold til gjeldende planer. Nå 60,2 daa. Planområdet er totalt på om lag 208 dekar.

Endring for småbåthavn, strandsone og Frostastien

I tidligere planer har det vært omtalt opp i 120 småbåtplasser. Antallet er gjennom vedtatte planer nå redusert til ca. 40 innenfor område BSB1. Innenfor område BSB2 er det rom for enda flere båter ved behov. Det er stilt krav om at minst 10 plasser skal være tilgjengelig som gjesteplasser. Havneområdet er trukket inn i terrenget.

Frostastien er ivaretatt gjennom regulering av turveg i plankartet. Det tillates justering av denne for å fremme brukervennlighet innenfor område regulert til grønnstruktur.

Planforslaget åpner for parkering på egen tomt i tillegg til felles parkeringsplasser. Den største parkeringsplassen SPP1 foreslås redusert fra 60 til 43 plasser. SPP4 økes fra 200 m² til 700 m², noe som gir rom for om lag 15-20 plasser ekstra.

Endringene er så små at det ikke er stilt krav til planprogram og KU.

Konkrete endringer listet opp i planbeskrivelsen

Vedtatt arealbruk og bestemmelser	Foreslåtte endringer
A i figur 5. Ca.1,5 daa. Regulert til 2 tomter for fritidsbeboelse	Arealet reguleres til konsentrert fritidsbebyggelse.
B i figur 5. Ca. 1,7 daa. Regulert til konsentrert fritidsbebyggelse	Utvides til 2,7 daa.
C i figur 5. Ca. 1,7 daa. Regulert til friområde	Reguleres til konsentrert fritidsbebyggelse.
D i figur 5. Ca. 3,8 daa, der ca. 0,8 er regulert til friområde og ca. 3 daa er regulert til veg og 3 tomter for fritidsbeboelse	Adkomstveg endres. Det reguleres 4 tomter for frittstående fritidsbebyggelse. Arealet omfatter også utvidelsen i punktene C og D over.

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.
G i figur 5. Hyttetomt nr 207 i gjeldende plan endres	Tomta benevnes BFF11 og flyttes inntil annen tomt og utvides med ca. 400 m ² . Oppmålte grenser for gnr. 27, bnr. 51 endres.
Området BFF12	I området BFF12 tas inn regulert tomtgrense der denne ikke er oppmålt, i tillegg til en mindre utvidelse i nordøst på grunn av eksisterende bebyggelse.
Formålsgrensen for område BFT endres	Med bakgrunn i terrengendringer etter utsprengning endres formålsgrensene og tilpasses forslått bebyggelse og trase for Frostastien.
Grad av utnytting konsentrert fritidsbebyggelse	Økes fra 35% BYA til 45 % BYA for områdene BFK1-BFK7, ved at det tilpasses eksisterende bebyggelse og endret parkering. I vedtatte planer ikke er tatt inn at parkering skal medregnes i grad av utnytting.
Antall tomter: -fritidsbebyggelse, frittstående: 59 -fritidsbebyggelse, konsentrert: 26	Antall tomter: -fritidsbebyggelse, frittstående: 51 -fritidsbebyggelse, konsentrert: 54
Stier i friområde	Reguleres med 2 meters bredde i plankartet og samordnes med linjer vist i grunnkartet. Bredde og trasé for turvegen vist på plankartet er retningsgivende.
Snuhammere innen f_SKV	Snuhammere i området ved BFK1 – BFK4 tas ut.
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 kjørevege	Tas ut av plankartet.
Byggegrenser	Byggegrenser i planen fra 2008 videreføres i hovedsak og tilsvarende grenser tas inn i felt BFK5 og BFK7 Byggegrense 4 meter fra formålsgrense videreføres for frittstående fritidsbebyggelse. Byggegrensene tas ikke inn i plankartet.
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 2,0 meter.

	Dette gjelder ikke for uthus, anneks eller garasje der maksimum mønehøyde skal være 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Parkering	Presisering av parkeringsforhold.
Eiendomsgrenser	Eiendomsgrenser endres i samsvar med kommunale oppmålinger. Formålsgrenser på tomter m.m. tilpasses disse endringene.
Bebyggelse	Bebyggelse pr juni 2022 tas inn i plankartet vist som «Bebyggelse som inngår i planen»
Flomfare	I og i nærheten av område BFF3 tas inn i plankartet og bestemmelser sone for flomfare, jamfør aktsomhetsområde vist i NVE Atlas.
Fellesbestemmelser	Vedtatte fellesbestemmelser for endring Frosta Brygge, vedtatt i 2021, gjøres gjeldende for hele planområdet. Dette medfører at det i sammen med byggesøknad skal følge planer for bruk av ubebyggt areal på tomta (illustrasjonsplan), tekniske planer, plan for bygge- og anleggsfasen samt vurdering av geotekniske / geologiske forhold.
Rekkefølgekrav	Frist for opparbeiding av BFT oppdateres til 01.08.2023.

I tillegg til det overnevnte kommer kommunedirektørens forslag til endringer og mindre justeringer listet opp i forslag til vedtak, (også markert i blått i vedlagte forslag til planbestemmelser). Kommunedirektørens forslag omfatter blant annet en justering av fellesbestemmelsene nevnt i tabellen over. Krav til geoteknisk vurdering foreslås tatt ut, da det nå er gjennomført en slik vurdering som konkluderer med at området ikke er utsatt for skred. Kommunedirektøren foreslår også at plan for bygge- og anleggsfasen kun skal gjelde for konsentrert fritidsbebyggelse og BFT, og ikke for den enkelte frittliggende fritidstomt.

PLANPROSESS

Det ble varslet planoppstart 19.11.2018. Målet var å slå sammen flere planer og tilrettelegge for fortetting av om lag 10 nye fritidsboliger (senere økt til 20).

Første utgave av forslag til reguleringsplan ble behandlet i Frosta kommune 16.06.2020 og sendt på høring 11.09.2020-23.10.2020. Den 12.11.2020 ble saken lagt i bero pga. innsigelser som medførte at planprosessen stoppet opp. Man valgte da å fokusere på å få et gyldig vedtak av detaljreguleringsplan for deler av Frosta brygge. Nå er planvedtak på Frosta brygge på plass.

Planforslaget har imellomtiden blitt noe revidert for å tilpasse seg mindre endringer som er gjort i mellomtiden, samt en del dispensasjoner og byggesaker som er behandlet. I tillegg har administrasjonen bedt tiltakshaver om å tilpasse planforslaget til noe nyere standard/rutiner enn det som var kravet fra kommunen i 2019/2020, f.eks. når det gjelder krav til overordnet geoteknisk vurdering, og plassering av felles renovasjonsanlegg.

Revidert planforslag anbefales nå sendt på ny høring og offentlig ettersyn før endelig vedtak.

Innspill mottatt ved planoppstart og ved forrige høringsrunde følger vedlagt. Hovedtrekkene i merknadene er referert til slutt i vurderingen nedenfor.

Vurdering

Området er et etablert fritidsområde med en blanding av spredte hytter og konsentrerte hytter. Det er i tillegg etablert en småbåthavn og påbegynt arbeid med et servicehus med 15 utleierom med bad, og restaurant/serveringslokale.

Plankartet er oppdatert med nytt terreng, ny bebyggelse mm som har kommet på plass siden forrige revisjon.

FUNKSJON OG UTFORMING

Planforslaget medfører en økt utnyttelse i et etablert område noe som vurderes som positivt såfremt man opprettholder grønnskulpturer, tilgjengelighet til strandsonen og Frostastien.

15 fritidsboliger er oppført med bakgrunn i dispensasjon i konsentrert bebyggelse. I spredtområdene er det oppført 25 fritidseiendommer. Disse er tatt inn i planforslaget. Det har vært vurdert alternative plasseringer av nye tomter, og utbygger ønsker de som nå ligger inne i planforslaget.

Statsforvalteren hadde i tidligere planprosess hatt innsigelse med krav/forutsetning om etablering av hotell/konferanse/kafeteria. Tillatelse til å bygge i 100-metersbelte i strandsonen var basert på et samfunnsmessig behov for utleie og kurs/konferanse/hotellvirksomhet. Med tiden har behov og ønsker endret seg, og forslagsstiller vurderer at det ikke lenger er behov for hotell pga utvidelse av Valberg slektsgård. Det er fortsatt udekt behov for restaurant/konferansefasiliteter/overnatting, som skal dekkes innenfor område avsatt til servicesenter. Forslagstiller argumenterer med at utbyggingen / planforslaget vil være et tilskudd til Frostastien, gi bedre tilrettelegging, offentlige toaletter og mulighet for bespisning. Prosjektet vil opparbeide og gjøre deler av Frostastien bedre tilgjengelig enn i dag. Det er nå satt datofrist for når servicebygget skal være ferdig, mens det før var et rekkefølgekrav mhp at turistformål/servicebygg skulle være på plass før utbygging av fritidsboliger. For statsforvalteren har det vært en viktig forutsetning for planarbeidet å sikre at servicedelen bygges før de private hyttene.

Utforming av småbåthavna er også endret og tilpasset et noe mindre servicebygg ved Frosta brygge enn det som opprinnelig var planlagt. I dag er det innenfor område BSB1 sprengt ut og opparbeidet en småbåthavn som rommer ca. 44 båtplasser innenfor en molo. Område BSB2 er beholdt fra opprinnelig plan for å ivareta eventuelle fremtidige behov for utvidelse av småbåthavna.

Byggehøyder

For frittliggende fritidsbebyggelse foreslås å øke tillatt byggehøyde med 2 m i forhold til eksisterende planer. En slik endring kan oppleves som en vesentlig endring og påvirke sol- og siktforhold. Ubebygde tomter ligger dog i bakkant av eksisterende fritidsbebyggelse i forhold til utsiktsretning mot sjø, eller lavere ned i terrenget, slik at en økning i tillatt byggehøyde på inntil 2 m trolig vil ha liten konsekvens for utsikten til etablerte naboer. Landskapet er allerede

dominert av hytter og er veldig kupert, slik at en økning i byggehøyden vil ha liten påvirkning på landskapet. Når det gjelder endringsforslagets virkning på solforhold vurderes denne også å være liten. Saksbehandler gjennomførte befarings på en solrik dag (20. april) og observerte at samtlige tomter ser ut til å fortsatt ville ha gode solforhold også dersom tillatt byggehøyde justeres opp. Variasjonen i terrenget og avstanden mellom tomtene bidrar til å sikre dette. Det vurderes at eksisterende vegetasjon/skog har større påvirkning på solforhold enn det en økning i tillatt byggehøyde vil ha.

Maks tillatt byggehøyder er endret i forslaget i forhold til gjeldende plan, slik:

	<i>Maks møne/gesims gjeldende plan (m)</i>	Maks møne/gesims planforslag (m)
Fritidsbolig	4,3/2,5	6,3/4,5
Uthus/garasje/anneks	3,8/2,2	4,5/3,2

For delområde BFK7 (område C endringsbeskrivelsen i planbeskrivelsen) endres bestemmelsene slik at høyde på planert terreng skal være det samme som vegnivå. Dvs området må planeres ned til veinivå og at nedre nivå på grunnmur må holdes på samme nivå eller nedenfor denne høyden.

Takvinkel

I planbestemmelsene er det angitt at tak på konsentrert bebyggelse skal utformes som saltak, med vinkel mellom 5 og 15 °. Siden alt under 7 ° ikke er saltak per definisjon, og fordi det som er omsøkt i feltet så langt har takvinkel inntil 39 °, vurderer administrasjonen at denne bestemmelsen bør endres for å unngå at dette rettes opp gjennom dispensasjonssøknader. Administrasjonen foreslår dermed å endre tillatt takvinkel i bestemmelsen til «mellom 15 og 40°». En minimum takvinkel på 15 ° vil bidra til å sikre at bebyggelsen harmonerer innad i feltet og at takflate ikke tas i bruk til opphold.

Landskap og terreng

Eldre og til dels gjeldende planer er strenge mhp. terrenginngrep. Foreliggende planforslag sier at det tillates terrenginngrep for å få bedre arealutnyttelse, at terreng kan tilpasses bebyggelsen. I forrige plan skulle man tilpasse seg terrenget og ha minst mulig terrenginngrep. Realiteten er at det er gjort store terrenginngrep i de fleste byggeområdene i planområdet. Sånn sett er det ikke hensiktsmessig å beholde krav om minst mulig terrenginngrep, da det som allerede er gjort vanskelig lar seg reversere. Kommunen får heller jobbe med å være tydeligere i ordlyden på bestemmelser om hva som tillates av terrengbearbeiding i nyere planarbeid.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det gjøres kun mindre endringer i planforslaget mhp trafikk og veger. Økning i antall hytter er ikke så stor og vil gi en liten økning i trafikken til/fra og i området. Området har ikke kollektivtilbud.

Det er vurdert og ikke funnet behov for fortau eller gang- og sykkelveger i området ut fra den begrensede trafikkmengden. Omgivelsene og utformingen av veien (bratt grusvei) oppfordrer også til lav hastighet.

Kommunen savner beskrivelse av vann- og avløpsløsninger i planforslaget iht. referat fra oppstartsmøtet. Tiltakshaver viser til at dette temaet er håndtert i byggesakene. I planbeskrivelsen for reguleringsplan «Del av Frosta brygge» er det gjort rede for at etablert og fremtidige hytter får tilkobling til tilgjengelig vann- og avløpsnett, og at plan for vann og avløp skal leveres inn sammen med byggesøknad. Siden planområdet så langt er bygd ut under disse forutsetningene regnes dette som tilstrekkelig for denne planendringen. Planforslaget gjør ikke rede for hvordan overvann eventuelt er håndtert i planforslaget, dette temaet har også blitt forskjøvet til byggesak.

Det er ikke avsatt eget areal til renovasjon i plankartet, men i dag foreligger det er avtale som sikrer bruk av felles hytterrenovasjon på gnr./bnr 28/1 ved krysset Orsandvegen og innkjøring ved Fossli. Dette er en gunstig plassering mht. adkomstveg til Frosta brygge, derfor foreslås bruken av dette anlegget tatt inn i planbestemmelsene. Kommunen vurderer at det også er behov for areal til søppelkasser i umiddelbar nærhet til servicebygg og strand/friområde. Dette burde i det minste vært innarbeidet i planen som bestemmelse jfr. bestemmelse i reguleringsplan for «Del av Frosta brygge». Kommunedirektøren foreslår derfor at dette legges til før planforslaget legges frem for høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget gjør ikke rede for om planendringen endrer energiforsyningsbehovet i området, og NTE hadde heller ingen spesiell merknader til varsling om oppstart. Kommunedirektøren forutsetter at energiforsyningen i planområdet er tilstrekkelig for eksisterende og planlagt bebyggelse.

Parkeringsbehov og kapasitet i planforslaget

Frosta bryggekonseptet var å bli en møteplass for alle, fastboende og tilreisende. Dette, sammen med offentlig strand, turveg, småbåthavn og mange hytter, medfører trafikk og behov for areal til parkering.

Gjeldende planer som dette endringsforslaget skal sammenføre, stiller krav om minimum 1-2 parkeringsplasser per hytte i konsentrert felt BFK, 1 parkeringsplass innenfor spredt fritidsbebyggelse BSB og 1 parkeringsplass per utleiehytte. Kommuneplanens arealdel (KPA) legger til grunn et parkeringsbehov på 2 plasser per hytte. Det kan tenkes at KPA-kravet til p-plasser for hytter i Frosta kommune er satt noe høyt for å inkludere parkeringsbehovet tilknyttet friluftsliv og Frostastien.

I gjeldende reguleringsplan er det 60 parkeringsplasser på SPP1. Planforslaget foreslår å redusere størrelsen på SPP1 til om lag 43 parkeringsplasser. Samtidig er SPP4 utvidet med omtrent 15-20 biloppstillingsplasser avhengig av arrondering/utnytting. I praksis er SPP4 like tilgjengelig fra BFT som SPP1, og bestemmelsen bør derfor også stille krav om tidlig opparbeiding av SPP4 i likhet med SPP1. Forslagsstiller viser til at det er rom for minimum én biloppstillingsplass på egen tomt for fritidsbebyggelse i planen. Kommunedirektøren anslår at parkeringsområdene SPP1-SPP6 til sammen rommer omtrent 90 biloppstillingsplasser, inkludert HC-plasser.

Kommunen savner en nærmere redegjørelse med behovs- og kapasitetsvurdering fra tiltakshaver når det gjelder parkering for planområdet samlet. Dette har vi ikke mottatt på

forespørsel. Det er viktig å sikre tilstrekkelig parkering for de ulike formålene i planområdet, slik at en unngår at det parkeres i grønnstrukturen på finværsdager da mange trekkes til sjøen og friområdene. Småbåthavna vil både kunne generere en del parkering, men også erstatte noe av parkeringsbehovet til servicebygg og friluftslivsområder gjennom at planforslaget legger til rette for et vesentlig antall gjeste-båtplasser. Samlet kan dette vurderes å gå opp i opp mht. parkeringsbehov.

Da foreslått bestemmelse for parkeringskrav ser ut til å legge opp til noe lav parkeringsdekning i forhold til de parkeringsarealene som faktisk er avsatt på plankartet, har kommunedirektøren satt opp en skjematisk behovsvurdering i tabellen under der parkeringsdekning i planforslaget og kommunedirektørens vurdering av parkeringsbehov sammenlignes.

Formål	Foreslått parkeringsdekning (antall biloppstillingsplasser), tiltakshaver	Kommunedirektørens anslag av parkeringsbehov (antall biloppstillingsplasser)
Konsentrert fritidsbebyggelse, antall = 54	1	2
Frittliggende fritidsbebyggelse, antall = 51	1	1
Utleierom, antall = 15	1	1
Servicebygg inkludert restaurang, BRA = ca. 760 m ²	0	2 per 100 m ² BRA
Friluftsliv/Frostastien/strand	Ikke vurdert	Inngår i kravet til konsentrert fritidsbebyggelse
Småbåthavn, antall i BSB1 = 40, antall i BSB2 = ca. 80	Ikke vurdert	0
Totalt	120, hvorav ca. 105 plasser kan medregnes i egen tomt for fritidsbebyggelse	189, hvorav ca. 105 plasser kan medregnes i egen tomt for fritidsbebyggelse.

I vurderingen over medfører tiltakshavers forslag til parkeringsdekning behov for felles parkeringsområder som samlet sett rommer $120 - 105 =$ minimum 15 biloppstillingsplasser. Med kommunedirektørens forslag blir tilsvarende $189 - 105 =$ minimum 84 biloppstillingsplasser. Det siste regnestykket stemmer bedre med det som faktisk er lagt opp til av parkeringskapasitet i fellesområder i plankartet (ca. 90). Parkeringskravet i bestemmelsen foreslås dermed justert med utgangspunkt i kommunedirektørens vurdering for å sikre tilstrekkelig parkeringsdekning i området.

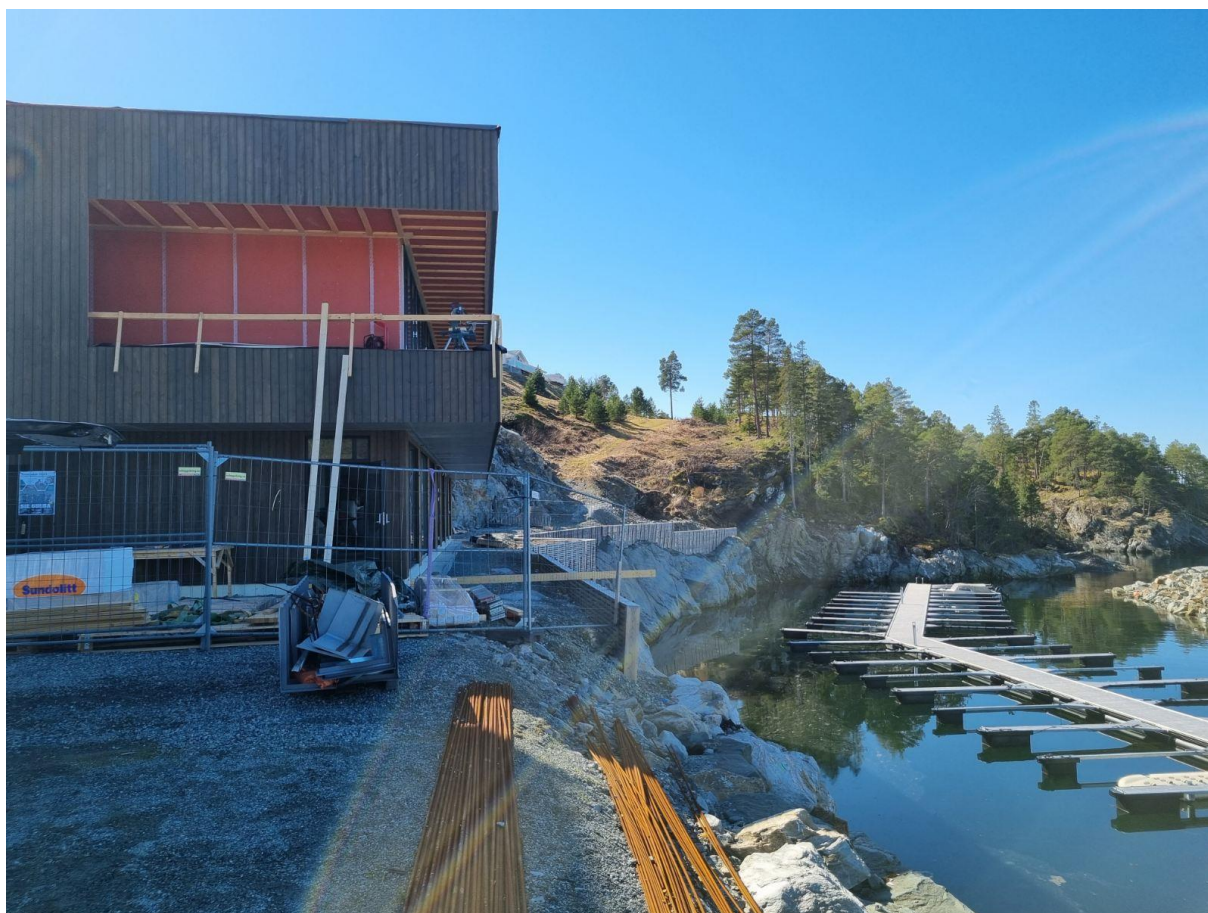
Slik parkeringsmulighetene er lagt opp nå, åpnes det for stor grad av fleksibilitet når det gjelder hvor en kan parkere. P-områdene er ikke kodet som offentlige på plankartet, men intensjonen er at disse skal være tilgjengelige for allmennheten. Dette går frem av planbeskrivelsen og bestemmelsene. For fritidsbebyggelsen kan vi regne med at de fleste ønsker å parkere på egen tomt. Flere av de frittliggende hyttetomtene vil i tillegg ha god nok plass til noe gjesteparkering

på egen tomt. I planbeskrivelsen er det gjort rede for at en av nabogårdene leier ut lagerplass for båthengere.

Planforslaget tydeliggjør nå mer hvem de ulike parkeringsområdene er ment for, og når de skal være ferdig opparbeidet.

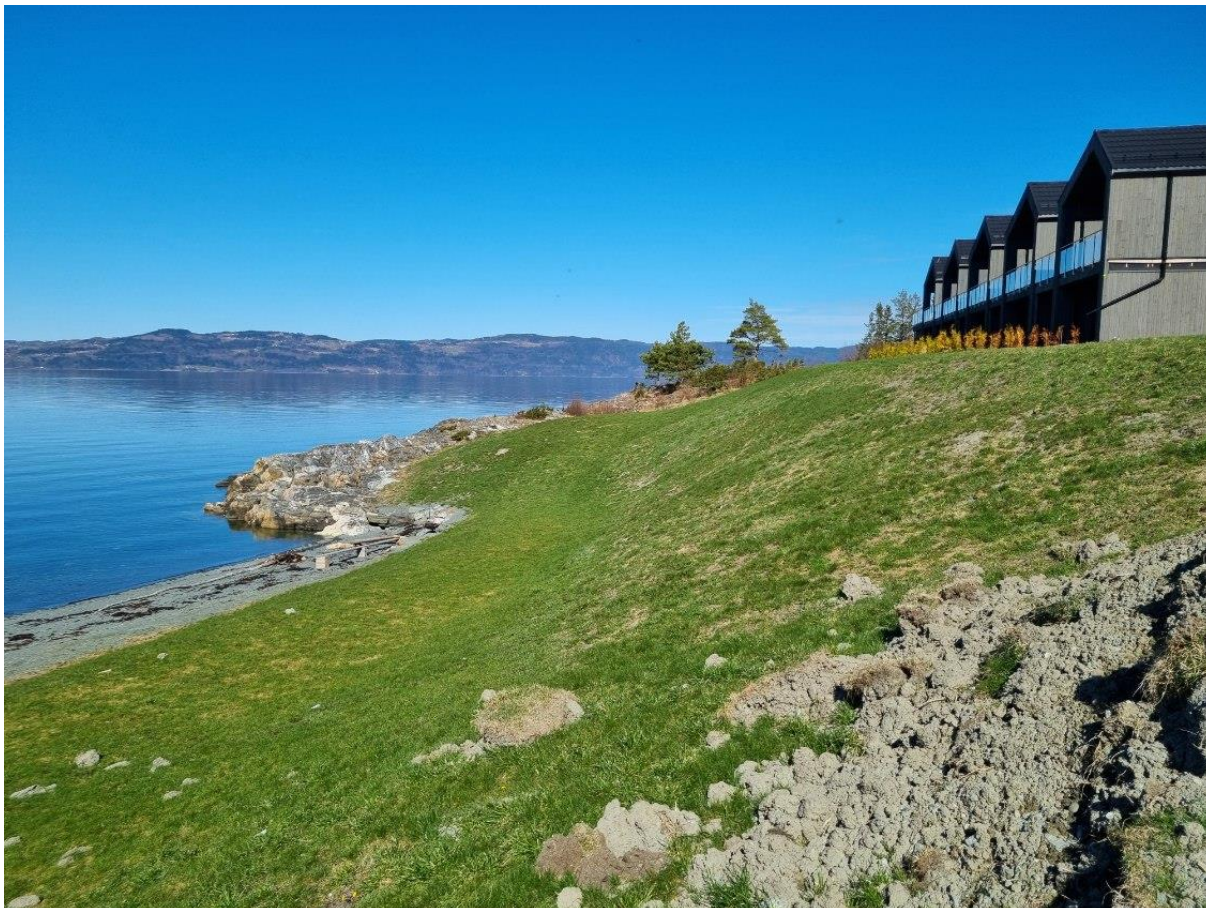
GRØNN INFRASTRUKTUR

Planforslaget regulerer sammenhengende grønnstruktur langs sjøen og imellom fritidsboligområdene. Terrenget er tidvis bratt og noe utilgjengelig. Frostastien er ivaretatt, den er regulert som turveg. Ved servicebygget er det sprengt bort mye berg, og det er ikke mulig å tolke av planforslaget alene hvor det er mulig å føre Frostastien gjennom formål avsatt til fritids- og turistformål. Under befaring var det klart å se at Frostastien skal føres foran servicebygget, se foto under. Det er ikke mye plass på baksiden av bygget.



Administrasjonen vil foreslå at bestemmelsen pkt. 4.3.1 andre ledd tilføyes en setning som angir nærmere trasé for Frostastien forbi område BFT, slik at denne sikres i det videre arbeidet: «Innen område BFT skal det opparbeides trasé for Frostastien *mellom bebyggelsen og småbåthavna, som henger sammen med regulert Frostasti nord og sør for området*».

Frostastien skal også føres gjennom strandområdet GF1. På plankartet er turstien lagt inntil formål for konsentrert bebyggelse. I dag er det en skråning her, slik at etablering av sti vil medføre noe mer terrengbearbeiding. Se foto under. Alternativet er å legge stien nederst i skråningen, ca. 10 m i luftlinje nærmere sjøen (ikke som regulert på plankartet). I så fall vil kanskje «trafikken» langs stien virke forstyrrende på strandgjestene.



Frrområdene skal være tilgjengelige for allmennheten. I område GF1 tillates større grad av tilrettelegging for friluftsliv og samtidig skal landskapet hensyntas. Det kan blant annet etableres badebrygge og badeplass.

Særlig utvidelse omtalt som E i planbeskrivelsen kan være uheldig for friluftsliv og tilgjengelighet i strandsonen. Planendringen utfordrer 100-metersbelte i strandsonen, ikke fordi man foreslår å bygge nærmere, men gjennom fortetting innenfor 100-metersbeltet. Dette kan bidra til å gi større barriere i form av privatisering av området. Samtidig muliggjør utvidelsen oppføring av en noe større parkeringsplass som vil gjøre Frostastien og servicebygget mer tilgjengelig fra sørvest. Tatt i betraktning at utvidelsen benevnt E ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse i strandsonen, og at felles parkeringsplass danner en buffer mellom fritidsbebyggelsen og turvegen, regnes faren for privatisering av strandsonen som lav.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Bygging av fritidsboliger og servicebygg med utleie medfører ikke behov for økt kapasitet i barnehager, skoler, omsorgsanlegg (herunder eldrehjem, sykehjem og andre boligsosiale tiltak) og lignende.

RISIKO OG SÅRBARHET

Planforslaget er en planendring. ROS omhandler derfor kun endringene i forhold til gjeldende planer.

Vedlagt ROS-analyse trekker frem følgende ROS-tema som aktuelle for planendringen: konsekvenser for friluftsområde/grønnstruktur (gul/middels konsekvens), masseras/skred, automatisk fredete kulturminner, kraftforsyningsanlegg, ulykker i samferdselsområdet og trafikk og andre forhold i bygg- og anleggsfasen (grønn/lav/ingen konsekvens). Det meste av dette er tilfredsstillende vurdert og håndtert i planforslaget, men punkt om ras/skred bør oppdateres i tråd med nyere geoteknisk områdevurdering som er gjennomført. Den geotekniske vurderingen konkluderer med at områdestabiliteten er uproblematisk for hele planområdet. Lokalstabilitet (lokale løsmasseskråninger, fundamentering og lignende) må vurderes i hvert enkelt tilfelle der det er aktuelt.

Det er avsatt en hensynssone for flom i plankartet som er tilknyttet bestemmelse om at eventuelle nødvendige avbøtende tiltak mot flom skal være gjennomført før det kan gis byggetillatelse.

Kommunen savner en omtale av overvann i ROS-analysen. Tiltakshaver viser til at dette er håndtert i forbindelse med byggesaker.

ROS-analysen bør oppdateres mht. gjennomført geoteknisk vurdering før saken legges frem for høring og offentlig ettersyn. ROS-analyser fra vedtatte reguleringsplaner som planendringen slår sammen, må også vedlegges ved utlegging til offentlig ettersyn.

VERN OG BEVARING

Naturvern og naturmangfold

Planforslaget med vedlagt notat med vurdering av naturmangfold og verdier gjør rede for hva som fins av registreringer i området og hvordan fremtidige klimaendringer og prinsippene i naturmangfoldloven (NML) er vurdert. Kunnskapsgrunnlaget jfr. NML § 8 vurderes som tilstrekkelig basert på kjente registreringer og kunnskap om området samt tidligere planprosess. Det er ingen vassdrag som blir berørt av planendringen. Det er heller ingen registrert naturverdier som blir berørt av planendring. Det er registrert hagelupin som fremmed art i området. Det er tatt inn bestemmelse med krav om å påse at massehåndtering ikke medfører spredning av fremmede arter. Det vises for øvrig til vedlagt notat for nærmere vurdering etter prinsippene i naturmangfoldloven.

Det er best for naturmangfoldet at samfunnet begrenser utbygging i strandsonen i størst mulig grad. Forutsetningen som ble gitt for prosjektet Frosta brygge da det startet i 2005 var at dette skulle bli et prosjekt med høy samfunnsnyttig verdi, ved at det skulle dekke et behov for hotell og konferanselokaler på Frosta. Behovet og forutsetningene har endret seg underveis, og vi står igjen med et prosjekt som legger opp til mindre næringsformål og flere private hytter enn det opprinnelig planprosess skisserte. I dag ville kanskje ikke en slik utbygging i strandsonen fått tilslutning til å sette i gang med planprosess, av hensyn til allmennhetens og allmenne interesser i strandsonen. Her er det snakk om et område som allerede er bebyggt, og det er bedre å fortette i allerede berørte områder enn å ta i bruk nye områder.

Det at planendringen legger til rette for noen flere hytter medfører ikke mer aktivitet og ferdsel i området enn det opprinnelige planer om Frosta brygge/hotell la opp til, men privatiseringsgraden blir noe høyere.

Jordvern

Planforslaget berører ikke dyrkamark

Kulturminner

Det er registrert to kulturminner i området. Disse blir ivaretatt gjennom hensynssone bevaring kulturmiljø og båndlegging etter lov om kulturminner

KLIMA, HELSE OG MILJØ

Universell utforming

Utforming av servicebygg skal ivareta universell utforming. Dette er sikret i teknisk forskrift. Det er avsatt HC-parkeringsplasser rett ved servicebygg og strandområde. Noen HC-toalett skal være tilgjengelig fra utsiden av bygget.

Vind, sol og skygge

Området er nordvestvendt, men har stort sett gode solforhold. Det vurderes at planendringen ikke vil påvirke solforhold i vesentlig grad.

Forurensning og støy

I henhold til planforslaget vurderes ikke planområdet å være særlig støyutsatt, med unntak av fra båttrafikk og i anleggsfasen. Nye hyttetomter vil ikke komme vesentlig nærmere småbåthavn enn eksisterende bebyggelse i gjeldende reguleringsplaner. Planbestemmelsene sikrer at plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting innenfor konsentrert hytteområde og BFT/BSB. Det er ikke kjent forurensning i grunnen.

Barn og unges interesser

I planbeskrivelsen for «Del av Frosta brygge» er det gjort rede for at planområdet ikke er aktivt brukt av barn eller unge i daglig aktivitet og fritidsutøvelse. Bruk av området og særlig strandsonen skjer sammen med voksne i hovedsak i forbindelse med forbindelse med anløp av fritidsbåter. Planendringen vil ikke få vesentlige konsekvenser for barn og unge. Det vil bli noe mer trafikk, men kommunedirektøren vurderer at det ikke utløser krav til konkrete tiltak.

Allmennhetens interesser i strandsonen

Etter opparbeiding av servicebygg, strand, p-plass og påkobling til frostastien vil planområdet innby til varierte aktiviteter og bli mer tilgjengelig for alle. Samtidig er det en risiko for at deler av området kan fremstå som noe privatisert i forhold til situasjonen før planendringen. I planbeskrivelsen omtales at foreslåtte nye fritidstomter ikke vil komme nærmere strandsonen enn tidligere vedtatte fritidstomter, figur 6. Dette stemmer for det meste, men tomt markert nær småbåthavna i GFF17 ligger svært nære nå som småbåthavna er sprengt ut. Det bratte terrenget her skaper likevel en naturlig barriere mellom fritidsbebyggelse og grønnstruktur med turveg.

VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

I forbindelse med tidligere varsling om oppstart av planforslaget og utlegging til offentlig ettersyn har det kommet inn merknader som er oppsummert under.

Tidligere merknader til varsling om oppstart:

I forbindelse med varsling om oppstart av planarbeid mottok tiltakshaver brev fra Kystverket, Sametinget, Statens vegvesen, NVE, NTE, Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Fossli. Kystverket orienterte om at de ikke hadde mottatt vedtak om Frosta brygge. Sametinget, NTE og Statens vegvesen hadde ingen spesielle merknader til oppstartsvarelet. NVE minnet om behov for fagkyndig vurdering av faren for flom og skred.

Klima og miljø avdelingen hos Statsforvalteren varslet om at konsekvenser for naturmangfold, inkludert fare for spredning av fremmede arter må fremgå av planforslaget. Naturmangfold, landskap og friluftsliv må vektlegges ved fortetting, særskilt endringen vist som D, E og F i planbeskrivelsen.

Trøndelag fylkeskommune påpekte at det er viktig å ivareta hensynet til eksisterende bebyggelse mht. sikt og innsyn, og allmennhetens tilgang til strandsonen og Frostastien. Parkeringsplass vist i område E bør kunne benyttes av allmennheten. Registrerte kulturminner må ivaretas i planforslaget.

Fossli kom med ønske om å legge inn begrensning på høyde i område C, og gjelder etablering av 7-8 fritidstomter. Høydebegrensninger på bebyggelsen må ta 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 (dette er nå innarbeidet i bestemmelsene).

Uttalelser til forrige høringsrunde i saken:

Fellesrådet for funksjonshemmede og eldre minner om at Frostastien må ivaretas, og at servicebygg som skal være ferdig før 01.04.2020 må være universelt utformet.

Kommunens kommentar: Frostastien er sikret, og universell utforming av servicebygget er sikret gjennom teknisk forskrift.

Statens vegvesen skrev i sitt høringssvar den gang at samleveg SKV mellom SPP1 og småbåthavna bør ha egen regulert fortausløsning. De mener også at det bør vurderes ytterligere separate tilbud til myke trafikanter mellom frittliggende fritidsbebyggelse og sjøen. SPP1 bør reguleres til offentlig parkering for å sikre allmennheten parkeringsplasser. Videre bør snuhammer og sikt i kryss justeres for å ivareta fremkommelighet og trafiksikkerhet.

Kommunens kommentar: kommunen vurderer disse merknadene slik at omfanget og utformingen av planområdet ikke innbyr til høy fart og at det ikke er nødvendig å sikre ytterligere separate løsninger for myke trafikanter. Det kan tillates noe lavere standard sammenlignes med mer urbane områder. SPP1 kunne vært avsatt som offentlig for å bedre sikre tilgjengeligheten for allmennheten også i fremtiden. Planbestemmelsene legger dog tydelige føringer for at SPP1 skal være felles for alle brukere av området. Frisiktsoner er nå tegnet inn ved flere kryss i plankartet. Adkomstvei til BFF10 er bratt og tilfredsstillende ikke frisiktkrav, men etter en subjektiv vurdering med grunnlag i befaring er det god nok sikt ved utkjøringen. Adkomstveien til BFF10 er allerede etablert.

Fylkeskommunens vurdering er derfor at det ikke er stor fare for at reguleringsplanen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner og hadde ingen spesielle merknader til planarbeidet.

NVE anbefalte sterkt at geoteknisk vurdering av planområdet inkludert tiltak i sjø følger med planforslaget. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres i planbestemmelsene. NVE anbefaler også at planforslaget suppleres med håndtering av overvann, herunder om det er behov for spesielle tiltak.

Kommunens kommentar: Etter siste revisjon av planforslaget foreligger det nå en geoteknisk vurdering utarbeidet av fagkyndig som konkluderer med at området ikke er utsatt for skred. Denne vurderingen tar ikke for seg tiltak i sjø, men konkluderer med at eventuelle skrev i sjø ikke vil kunne ramme bebyggelse på land. Saksbehandler har oppfordret tiltakshaver til å nærmere beskrive og vurdere overvannshåndtering, men dette er ikke fulgt opp på annen måte enn at det vises til at dette er fulgt opp i forbindelse med gjennomførte byggesaker.

Statsforvalteren i Trøndelag viste til at de ikke kunne uttale seg til høring av en planendring som omfatter en reguleringsplan som måtte anses som ugyldig pga. uløst innsigelse. Statsforvalteren ba Frosta kommune om utsatt høringsfrist og dokumentasjon på status for Frosta brygge, innsigelse, og kommunens plan for oppfølging.

Kommunens kommentar: Partene har siden høring hatt dialog for å svare opp Statsforvalterens spørsmål og finne løsning for veien videre. Kommunedirektøren oppfatter det slik at planforslaget nå er i tråd med de seneste avklaringene med Statsforvalteren.

KONKLUSJON

Planarbeidet har en lang historikk, og det er på tide å få på plass en helhetlig plan for området som danner et godt grunnlag for videre byggesaksbehandling og sikrer viktige rekkefølgekrav for utbygging. Det er ønske om fremgang i saken som lenge har ligget i bero. Kommunen har bedt tiltakshaver om nærmere vurderinger om bl.a. områdeskredfaren, overvannshåndtering, avfallshåndtering og parkeringsbehov, men ikke alle disse anmodningene er fulgt opp av tiltakshaver på tilfredsstillende måte. Tiltakshaver viser til at det er snakk om en planendring der disse temaene i hovedsak allerede er avklart. Tiltakshaver har akseptert anmodning fra Frosta kommune om at planendringen må omfatte sammenslåing av tre reguleringsplaner med ett plankart og ett sett med planbestemmelser, under en forutsetning om at utvidelse av planområdet kun var en teknisk sak.

Med utgangspunkt i det overnevnte har kommunedirektøren foreslått noen endringer av tiltakshavers forslag som er nærmere begrunnet i dette saksfremlegget. Kommunedirektørens forslag til endringer gjelder bl.a. avfallshåndtering, tillatt takvinkel for konsentrert fritidsbebyggelse og parkeringskrav. Tiltakshaver er ikke enig i kommunedirektørens forslag til endring av parkeringskrav i bestemmelsene. Kommunedirektørens forslag tilsier imidlertid ikke at det kreves endringer i plankartet for å dekke foreslått parkeringskrav.

Det anbefales at planendringen med kommunedirektørens justeringer legges frem for høring og offentlig ettersyn.