



Saksframlegg

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Kommunestyret	05.05.2015	

Reguleringsplan for fritidsbebyggelse Småland, sluttbehandling

Rådmannens forslag til vedtak:

Detaljplan for gnr 34 bnr 28 – Fritidsbebyggelse Småland gis følgende endring:
Tegnforklaringen påføres nytt arealformål under Samferdsel og teknisk infrastruktur:
Annen veggrunn - trafikkareal

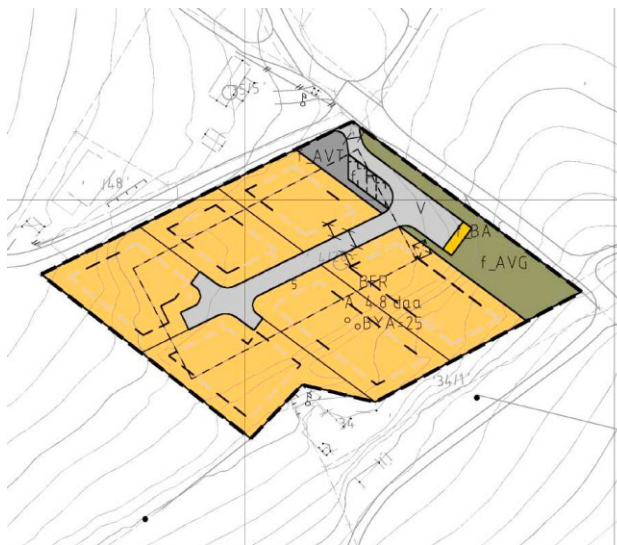
Plan med endring godkjennes i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 og § 12-14.

Vedlegg

- 1 Uttalelse til reguleringsplan for Småland
- 2 Uttalelse til reguleringsplan Fritidsbebyggelse Småland i Frosta kommune
- 3 Høring
- 4 Uttalelse til reguleringsplan Småland
- 5 Fylkeskommunens uttalelse til detaljreguleringsplan Fritidsbebyggelse Småland
- 6 Uttalelse til reguleringsplan Småland kjøkkenhage
- 7 Kartutsnitt
- 8 Revidert reguleringsplan Småland kjøkkenhage
- 9 Detaljregulering - fritidsbebyggelse
- 10 Småland besv kommentarer
- 11 Planbestemmelser
- 12 Planbeskrivelse
- 13 Grunnarbeid i Småland
- 14 Plankart
- 15 Vedr. steinfylling m.m.
- 16 Særutskrift Gnr. 34 bnr. 28 Detaljregulering - fritidsbebyggelse. Småland 1. gangs behandling og utlegging til offentlig ettersyn.

Bakgrunn for saken:

Vedtak i kommunestyret 16.12.2014 om utlegging til offentlig ettersyn.



Saksopplysninger:

Reguleringsplan Fritidsbebyggelse Småland er et privat forslag til detaljplan fra Ny-Bo Drift AS utarbeidet av Solem Arkitektur AS.

Ved første gangs behandling gjorde rådmannen følgende vurdering:

«Frosta kommune har foretatt en grundig vurdering av å fravike gjeldende kommuneplan fra å endre arealformålet permanent fra LNF til fritidsbebyggelse slik planforslaget viser. Det har vært særlig fokus på landbruksinteressene jfr. også innspill ved varsel om planoppstart.

Landbruksinteresser

I innspill fra nabo ved varsel om planoppstart, har nabo påpekt at når tomte ble fradelt i sak 07/98 ble det opplyst at fradelingen ikke medførte endringer i bruken av arealet og nabo påpeker med bakgrunn i nevnte at byggeområdet fortsatt ligger i LNF-område og at betongplata ikke er egnet for bygging av fritidsboliger.

Rådmannen mener at ut fra et generelt landbrukshensyn er det lite ønskelig å omdisponere fullverdige landbruksarealer til byggefremål, men for denne saken mener rådmannen det er flere forhold som må legges til grunn i vurderingene. Omsøkte parsell er liten og har vært fradelt som egen eiendom/driftsenhet siden 1998. Ved fradeling ble det tatt stilling til annen arealbruk enn tradisjonelt jordbruk som også har betinget etablering av tekniske tiltak i terrenget. Planområdet og omsøkte tiltak vurderes som relativt lite, det legges til rette for en arealeffektiv utnyttelse av et allerede bebyggt område og det er etablert teknisk infrastruktur på eiendommen som også kan benyttes for evt. fritidsbebyggelse. De arronderingsmessige ulempene for landbruket vurderes også som små ved omdisponering av arealene fra sopp-produksjon til fritidsformål. Med dette som utgangspunkt mener rådmannen at omsøkte tiltak verken er til hinder eller har negative konsekvenser for landbruksinteressene i Småland eller på Frosta.

Naturmangfold

Parsellen er ikke en del av klassifiserte områder med hensyn på naturmangfoldverdier, jf. Naturbasen. Det foreligger heller ikke registrering av naturmangfoldet på de omsøkte arealene, jfr. Lov om forvaltning av naturens mangfold §§ 8 – 12. Arealet er tidligere kultivert som tomt for soppdaller og betongdekt nytteareal omkring disse. Det sannsynliggjør at det ikke lenger foreligger vesentlige naturmangfoldverdier på den omsøkte parsellen og det omsøkte tiltaket anses derfor ikke å medføre risiko for skade på naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 9. Planbestemmelsene er tilfredsstillende med hensyn på forpliktende bestemmelser for avløp fra fritidsboliger.

Veg, vann og avløp

Veg: Avkjøring til parsellen vil være fra privat veg med tilknytning til kommunal veg. Ved søknad om tillatelse til tiltak må det foreligge en erklæring på avtale om/ bruksrett til den private vegen for de 6 enhetene.

Vann: Tiltakshaver har vært i kontakt med Frosta Vassverk som bekrefter at ledningsnettets har tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning for 6 hytter. Det ligger pr i dag en 63 mm vannledning inn på eiendommen (fra da eiendommen ble benyttet til sopp-produksjon) samt at det ligger en 160 mm vannledning like ved.

Avløp: Det er tilstrekkelig kapasitet for tilkoping av 6 enheter for fritidsbebyggelse på det offentlige anlegget som ligger nede ved sjøen. Det er 3 alternative muligheter for tilkoping til det offentlige ledningsnettets:

1. Den private stikkledningen som ligger på vestre side er privat og utbygger må sjekke med eierne av denne ledningen om å få kjøpe seg inn på anlegget. Kapasitet på den private ledningen må en utførende rørleggerbedrift eller en bedrift med kompetanse (F.eks. ADK) beregne.
2. Alternativt kan avløpsledning (ikke registrert i Frosta kommune sitt kart) som tidligere bygg hadde i bruk, sjekkes og brukes, om kapasitet og tilstand blir godtatt av en bedrift med kompetanse (F.eks. ADK).
3. Alternativt, legge ny privat ledning til den kommunale rørtrase.

Forslagsstiller har satt som rekkefølgekrav i bestemmelsene om utarbeidelse av vann- og avløpsplan som må følge søknad om igangsetting, hvor nevnte blir ivaretatt.

Forurensning

I og med at eiendommen har vært benyttet til produksjon av matsopp, har det vært behov for å avklare om produksjonen har vært av en slik karakter, at det er behov for å kreve en miljøteknisk undersøkelse før området bebygges. Ny-Bo Drift AS har lagt fram dokumentasjon på at det ikke benyttes plantevernmidler i produksjon av sopp. I tillegg ar Frosta kommune tatt kontakt med Norsk Landbruksrådgiving for å få avklart hele produksjonslinja; fra start til ferdig produkt. Norsk Landbruksrådgiving opplyste på telefon 14.11.2014 at de ikke er kjent med at det benyttes plantevernmidler ved produksjon av sopp, men at det er flere måter å vaske og desinfisere produksjonsanlegg for sopp hvor det brukes alt fra varm vanddamp til kjemikalier. For å være på den sikre siden i forhold til evt. forurensning av grunnen, er det i planbestemmelsen under §5. *Vilkår for gjennomføring* en bestemmelse med krav om miljøundersøkelse.

Masser

På tomta er det pr. d.d. bygningsrester fra tidligere virksomhet (betongplate) i tillegg til oppfylte fjell- og steinmasser som er utført i nyere tid. Betongplata skal hakkes opp, og deler av massene planlegges benyttet til anlegging av veg innenfor planområdet. Resten av massene skal kjøres til godkjent deponi. Dokumentasjon for dette legges ved søknad om tillatelse til tiltak.

Planmaterialet

I dialog med Ny-Bo Drift AS, har Frosta kommune bedt om revidering av planforslaget, både plankart og bestemmelser. Plankartet er revidert ved at linjer som viser bebyggelse som skal rives er tatt bort i plankartet, men ivaretatt i bestemmelsene §3. *Bebyggelse og anlegg* og det er lagt inn byggegrenser i samsvar med PBL § 29-4. *Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense*. Ellers er det foretatt kun mindre justeringer i kartet.

Forslag til bestemmelser er justert av forslagsstiller ang. størrelse og høyder på bygg (reduksjon i utnyttelsesgrad; BRA), samt at det er tatt inn i bestemmelse at eksisterende bebyggelse tillates revet.»

I høringsrunden har det kommet en rekke merknader og innspill. Disse er:

Nord-Trøndelag Fylkeskommune:

Landbruksavdelingen:

Påpeker at planområdet ligger i LNF-område med spredt boligbygging. Da det ble gitt tillatelse til fradeling for gartneri, var forutsetningen at tomten skulle tilbakeføres til landbruksområde dersom gartnerivirksomheten opphørte. Er kritisk til at arealbruken endres uten å sette saken inn i større sammenheng. Mener saken kan gi presedensvirkning. **Frarår sterkt** at det gis tillatelse uten vurdering i overordnet plan.

Kommentar: Rådmannen har uttalt sitt syn på dette ved første gangs behandling av saken.

Miljøvernavdelingen:

Kommenterer bestemmelsen om at betongplate kan knuses og benyttes til oppbygging av veger og plasser etter fjerning av armering. Til dette må massen være helt ren. Det må utføres en miljøundersøkelse av grunnen for å avdekke evt. forurensede masser.

Kommentar: Krav om miljøundersøkelse står i bestemmelsenes §5. Vilkår for gjennomføring.

Kommunalavdelingen:

Ingen nye merknader.

Nord-Trøndelag fylkeskommune, Regional Utviklingsavdeling:

Arealet mellom tilliggende adkomstveg og tomtene er avsatt til ulike veiformål. En del av arealet er avsatt til et formål, benevnt AVT, som ikke er vist i tegnforklaringen. Dette må rettes opp.

Kan ikke se at planen kommer i konflikt med automatisk freda kulturminner.

Kommentar: Tegnforklaringen må rettes opp med AVT – Annen veggrunn - trafikkareal

Statens Vegvesen:

Ny avkjørsel til kommunal veg bør utformes slik at den blir liggende vinkelrett på eksisterende veg.

Småland Vel:

Stiller spørsmål om infrastrukturen i området. Ønsker å vite hva som gjøres med oppgradering av kommuneveg 64 fra kai til Grande og med overvann som står over vegen enkelte ganger. Etterspør om kloakknett er dimensjonert for flere enheter, og om «gammelbakken» skal brukes til de nye tomtene.

Kommentar: Spørsmålene som er stilt er oversendt riktige avdelinger.

Svein-Erik Oxholm:

Påpeker at den kommunale vegen til området har hatt stor trafikkøkning og frarår at det kommer mer bebyggelse før vegen er satt i forsvarlig stand. Ønsker at det ikke legges søppeloppsamlingspunkt her. Krever at Plan i hht «Vilkår for gjennomføring» legges ved nabovarsel før kommunal godkjenning.

Kommentar: Ved nabovarsling er det anledning til innsyn i alle dokumenter i søknaden om byggetillatelse.

Beate Rismark og Bjørn Sundet:

Er positive til etableringen, men ønsker ingen trafikkøkning på sin private veg (ved 37/9)

Vurdering:

Det vises til Rådmannens vurdering ved første gangs behandling.

I merknadene som er kommet er det ikke kommet nye momenter eller alvorlige protester til saken. Fylkesmannens landbruksavdeling er sterkt kritisk til saken, men slik kommunen ser det, er denne utbyggingen ikke til så stor ulempe for landbruksinteresser at forslaget skal avvises.

Konklusjon:

Plankartet rettes opp som påpekt av fylkeskommunen og planen godkjennes.

Arne Ketil Auran
Rådman