

**Saksfremlegg**

SAKSGANG		
<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssak</i>
Formannskapet	09.07.2013	

Reguleringsplan for Frosta Hageby, gnr. 96 bnr. 15 og mindre del av gnr. 96 bnr. 1 i Frosta kommune, sluttbehandling.

- | | | | |
|----|---|--|--|
| 1 | I | Omlegging fra gartnerivirksomhet til kolonihage | Kjørsvik Gartneri AS v/daglig leder Jan Kjørsvik |
| 2 | U | Omdisponering av eiendommen Kjørsvik Gartneri AS. | Fylkesmannen i Nord-Trøndelag m.fl. |
| 3 | I | Høringsuttalelse | Nord Trøndelag Fylkeskommune |
| 4 | N | 096/015 Omdisponering av eiendommen Kjørsvik Gartneri AS - uttalelse fra jordbruksmyndigheten i Frosta | Arild Axelsen |
| 5 | S | Svar på søknad om omdisponering av areal fra drivhus til kolonialhage | |
| 6 | N | Uttalelse naturmangfold - Omdisponering av eiendommen Kjørsvik Gartneri AS. | Mariann Hovin |
| 7 | U | Svar på søknad om omdisponering av areal fra drivhus til kolonialhage | Jan Kjørsvik |
| 8 | X | Særutskrift - Svar på søknad om omdisponering av areal fra drivhus til kolonialhage | |
| 9 | I | Uttalelse til oppstart av reguleringsplan for kolonihage | Fylkesmannen i Nord-Trøndelag |
| 10 | U | Ny høring, omlegging fra gartnerivirksomhet til kolonihage. | Fylkesmannen i Nord Trøndelag m.fl. |
| 11 | I | Uttalelse til ny søknad om omdisponering av eiendommen Kjørsvik Gartneri AS gnr 96 bnr 15 | Nord-Trøndelag fylkeskommune |
| 12 | I | Ny forhåndsuttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplan 96/15, Kjørsvik gartneri | Fylkesmannen i Nord Trøndelag |
| 13 | X | Annonse Frostingen | |
| 14 | I | Utkast til reguleringsplan Frosta Hageby | Gustav Myraune |
| 15 | I | Forhåndsuttalelse til reguleringsplan Frosta hageby | Aasta Helland og Johan Arnt Hernes |
| 16 | I | Utkast til reguleringsplan Frosta Hageby | Gustav Myraune |

- | | | | |
|----|---|---|--|
| 17 | S | Reguleringsplan "Frosta Hageby" gnr. 96, bnr 15, 1. gangs behandling | |
| 18 | X | Særutskrift - Reguleringsplan "Frosta Hageby" gnr. 96, bnr 15, 1. gangs behandling | |
| 19 | U | Reguleringsplan Frosta Hageby til høring / offentlig ettersyn. | SE ADRESSELISTE |
| 20 | X | Annonse til Frostingen. | Tore Tagseth |
| 21 | S | Frosta Hageby, delegering av myndighet fra kommunestyret som planutvalg til formannskapet. | |
| 22 | I | Uttalelse til reguleringsplan Frosta Hageby | Nord-Trøndelag fylkeskommune |
| 23 | I | Uttalelse til reguleringsplan Frosta Hageby | Statens vegvesen Region Midt |
| 24 | I | Uttalelse til reguleringsplan Frosta hageby | Fellesrådet for funksjonshemmede og eldre Frosta kommune |
| 25 | I | Uttalelse til reguleringsplan, Frosta Hageby. | Dagfinn Sørheim m.fl. |
| 26 | I | Uttalelse til reguleringsplan, Frosta Hageby | Fylkesmannen i Nord Trøndelag |
| 27 | I | Avtale om friluftsområde Frosta hageby. | Olav Galtvik |
| 28 | S | Reguleringsplan for Frosta Hageby, gnr. 96 bnr. 15 og mindre del av gnr. 96 bnr. 1 i Frosta kommune, sluttbehandling. | |

Vedlegg

- 1 Høringsuttalelse
- 2 Uttalelse til oppstart av reguleringsplan for kolonihage
- 3 Uttalelse til ny søknad om omdisponering av eiendommen Kjørsvik Gartneri AS gnr 96 bnr 15
- 4 Ny forhåndsuttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplan 96/15, Kjørsvik gartneri
- 5 Forhåndsuttalelse til reguleringsplan Frosta hageby
- 6 Frosta - Reguleringsplan Frosta Hageby - Offentlig ettersyn
- 7 Uttalelse til reguleringsplan Frosta Hageby
- 8 Uttalelse til reguleringsplan Frosta hageby
- 9 Uttalelse til reguleringsplan, Frosta Hageby.
- 10 Uttalelse til reguleringsplan, Frosta Hageby
- 11 nabokommentarer

Rådmannens forslag til vedtak

Reguleringsplan for Frosta Hageby, gnr. 96 bnr. 15 og mindre del av gnr. 96 bnr. 1, godkjennes i medhold av pbl. § 12-12 og § 12-14.

Bakgrunn for saken:

Reguleringsplan for Frosta Hageby, gnr. 96 bnr. 15 og mindre del av gnr. 96 bnr.1, ble godkjent ved 1. gangs behandling av kommunestyret den 30.04.2013. Saken ble lagt ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12- 11, med svarfrist på 6 uker, 27. juni 2013.

Saksopplysninger:

Planen er ikke endret etter høringsrunden, men den er digitalisert til riktig sosi-standard, i henhold til Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitale planregister, del 2, spesifikasjoner for tegneregler. Dette betyr ingen endringer for selve planen, bare at koder, farger mm. blir riktige i

forhold til regelverket. Tiltakshaver har på grunn av innkomne merknader, spesielt fra naboer og etter anbefaling fra Fylkeskommunen, skaffet en avtale med grunneier på fri bruk av fellesområdet nede ved sjøen (på motsatt side av hagebyens friområde), som sikrer hagebyens beboere bedre tilgang til strandsonen.

Merknader etter offentlig ettersyn, Fylkesmannen

Landbruksavdelingen og Miljøavdelingen har ingen merknader til planen.

Kommunalavdelingen ønsker at kommunen skal stille krav til utbyggingen med henhold til teknisk infrastruktur og sikre god nok kapasitet i avløpsnett, for å hindre problemer med overvann og oversvømmelser.

Det må forsikres at eventuell graving / sprenging og flytting av masser foregår på stabil grunn. Plankartet og bestemmelser må endres, slik at det blir i riktig sosi-standard.

Fylkeskommunen

De anbefalte å innbefatte et større planområde, knyttet til økt friluftsmessig aktivitet og økt / endret bruk av nærliggende arealer. De mener også at bruksarealene i strandsonen med fordel kunne vært tatt med i planen.

Fellesrådet for funksjonshemmede og eldre.

Forslag om nytt punkt 2.3 fellesbestemmelser. «Uteareal og bygninger skal så langt som mulig legge til rette etter prinsippet om universell utforming». 75 % av hyttene bør kunne få trinnfri adkomst. Minst 25 % av hyttene skal ha, eller enkelt kunne få universell utforming.

Statens vegvesen.

Ingen merknader til planen.

Dagfinn Sørheim, Aasta Helland og Johan Arnt Hernes, Gunn Bolstad og Stig Tore Laugen.

Sjø- strandtilgang. Skeptisk til at hageby- beboerne ikke har tilgang til eget areal ved sjøen / i strandsonen, og at denne utbyggingen vil føre til press på deres privatiserte (hytter og naust) strandområder, hvor de er grunneiere og har bruksrett.

Hagebruk. At det kun vil dyrkes godkjente grønnsaker i parsellene, slik at en unngår smitte, sykdommer mm.

Vei: Betydelige deler av veinettet i Sørgrenda er eid og vedlikeholdt av noen få. Økt belastning vil kreve utbedring av veinettet.

Størrelse / forutsetninger. Ønsker ingen utbygging utover disse 18 enhetene. Ønsker at tiltakshaver skal ved et eventuelt senere salg, selge hyttene som en helhet, og ikke enkeltvis.

Vedtak. Ønsker at det er kommunestyret som skal fatte vedtak i denne saken nå, og ikke formannskapet, selv om kommunestyret delegerte denne myndigheten til formannskapet i siste møte før ferien.

Orientering: De hadde ønsket en grundigere orientering fra utbygger side, da omreguleringen er omfattende, og vil få konsekvenser for grenda.

De har etter fristen for merknader gikk ut, spurt om hvorfor ikke merknader ble vedlagt for 1. gangs behandling.

Vurdering:

Retten til ferdsel i strandsonen og i naturen ellers, er sikret gjennom lov om friluftslivet (friluftsloven). Det sikrer alle retten til å ferdes i strandsonen og i naturen, da selvsagt utenfor fredede områder. Dette området reguleres til en hageby hvor alle hyttene har egne hager (på flat mark), i tillegg til dyrkningsparseller og eget fri- lekeområde innenfor plangrensen. I tillegg har tiltakshaver nå fått en avtale med grunneier av felles område som grenser mot sjøen på hagebyens sør- vestre del, som sikrer at de kan bruke dette området ved sjøen. Det bemerkes at denne retten har også Sjøgrendas og resten av Frostas befolkning også. Tiltakshaver kan i følge grunneier av dette område tinglyse avtalen viss ønskelig. Det er i tillegg et større skogområde på områdets nordside, som kan brukes for naturopplevelser. Siden retten til allmenn ferdsel i strandsonen og i naturen er lovbestemt, ser en ingen grunn til å innlemme disse i planen. Det bør kunne legges opp til at viss skotthyllklubben fremdeles ønsker å benytte banen på dette området, kan det ev. settes opp et gjerde mot grøntarealet, slik at det resterende arealet kan trygt brukes til andre aktiviteter som ballspill, soling, grilling mm. Det bør også etableres plass for bål / grill slik at en unngår dette helt nede i strandsonen.

Kommunen vil stille krav til tiltakshaver / utbygger i forhold til teknisk infrastruktur, slik at avløp, dimensjonerings av dette mm. blir tatt vare på.

Det er et ønske om å sikre universell utforming, samt trinnfri adkomst til hyttene. Det bør være mulig og bygge sin hytte universalt utformet viss en ønsker det, og at tomtene og uteområdet ellers bør utformes slik at en kan få mulighet til trinnfri adkomst til tomt og hytte.

Det er utformet et skriv fra tiltakshaver som sikrer at det ikke tillates brukt ikke godkjente produkter for dyrking i parsellene eller i hagene.

Vegen i Sjøgrenda er kommunal. Når et gartnerianlegg legger ned, og en omregulerer området til små- hytter for fritidsbruk, stort sett i sommerhalvåret, kan en vurdere om det blir økt eller mindre belastning på veien av dette. Tiltakshaver forteller at det gikk flere trailere i daglige ruter til og fra gartneriene. Fritidsgrenda brukes vel stort sett i sommerhalvåret, og da i ferier og helger.

Denne planen vil gi 18 familier mange flotte og gode dager i framtiden. Naboene sier alle i sine merknader at de er positive til disse planene, men mener bestemt at toppen er nådd med disse 18. Det er denne planen nå, som er til behandling og ikke eventuelle fremtidige planer.

Det er kanskje en fordel at slike hagebyer / kolonihager med forholdsvis tett utnyttelse ikke blir for store, slik at en får beholdt naturen rundt disse, slik at de ikke blir for ruvende. Skulle det derimot komme et ønske om en større utvidelse av området, vil nok naboenes merknader bli vurdert sterkt. Denne planen med disse 18 små enhetene, vil bli en flott motsats til spikerteltløsningene vi har sett de siste 10- 12 år. Mener dette kan bli et godt alternativ til spikertelt, og kanskje det er plass til flere hagebyer, på andre flotte steder på Frosta.

Da kommunestyret vedtok denne planen, var det ingen negative bemerkninger i og fra salen, og den ble enstemmig vedtatt. Flere entret talerstolen og roste planene. Da det er ferietid, ble det vedtatt at formannskapet fikk delegert myndighet som planutvalg fra kommunestyret. Det har som tidligere ikke kommet frem nye poenger i merknadene etter høringsrunden, som tilsier at formannskapet ikke ville kunne gi denne saken riktig behandling.

Alle reguleringsplaner blir annonsert slik at berørte parter, interesserte mm. kan få vite hva disse planene går ut på. Tiltakshaver har i tillegg sendt ut informasjonsbrev til bygdas befolkning og til hyttebeboere. Naboer gjennom sin representant, og også tiltakshaver, har hatt flere møter med plan og byggesaksbehandler i denne prosessen, hvor løsninger og ønsker har blitt diskutert, vurdert og i flere saker endret.

Til 1.gangs behandling ble alle innkomne merknader referert i saksfremlegget. Planen har nå ligget 6

uker til offentlig ettersyn / høring, og alle som har ønsket det, har hatt mulighet om tilsyn i denne og ev. i andre saker. De merknadene som har kommet etter høringen, er veldig like, og heller en oppsummering av de som kom før l. behandling. Alle nye og de forrige merknadene vedlegges denne sluttbehandlingen.

Konklusjon:

Reguleringsplan for Frosta Hageby godkjennes.

Arne Ketil Auran
Rådmann