

**Saksgang:**

| Utvalgssaksnummer | Utvalg        | Møtedato   |
|-------------------|---------------|------------|
| 47/20             | Formannskapet | 15.04.2020 |
| 40/20             | Kommunestyret | 29.04.2020 |

**Særutskrift: Andregangsbehandling reguleringsplan Staff ferie og fritid**

## Vedlegg:

- 1 Detaljregulering for Staff Ferie & Fritid - plankart
- 2 Planbeskrivelse datert 03.04.2020
- 3 Bestemmelser datert 03.04.2020
- 4 Konsekvensutredning
- 5 Uttalelse Statens vegvesen
- 6 Uttalelse grunnvann
- 7 Marinarkeologisk vurdering av Høring detaljregulering Staff Ferie & Fritid 102/7
- 8 Samordnet høringsuttalelse til ny høringsrunde for reguleringsplan for Staff ferie og fritid i Balsfjord kommune
- 9 Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av detaljregulering - Staff Ferie & Fritid
- 10 Uttalelse til høring på detaljregulering Staff Ferie og Fritid 102/7
- 11 19\_121772-4Uttalelse til høring og offentlig ettersyn - detaljregulering Staff Ferie og Fritid - gnr. 102 bnr. 7 - Balsfjord kommune
- 12 Vedrørende ny 1.gangs behandling - detaljregulering Staff Ferie & Fritid 102/7
- 13 Merknader til reguleringsplan Staff ferie og fritid Plan id 1933-270
- 14 Reguleringsplan - Uttalelse fra Staff Ferie & Fritid til merknader fra Trojan AS
- 15 Anmoder om at Fylkesmannen frafaller innsigelser for reguleringsplan
- 16 Fylkesmannens svar til anmodning om å frafaller innsigelser knyttet til planforslag for Staff ferie & fritid i Balsfjord kommune

**Saksopplysninger:**

**De tre første sidene er gjengivelse av saksutredning og 1. gangs behandling av planen fra medio 2019.**

Kort historikk

Reguleringsplan for Sletteng gård (eiendommen gnr 102, bnr 7) var første gang på høring og offentlig ettersyn i 2008. Planprosessen stoppet opp, og det ble ikke gjort noe videre med planen. Siden sist planen var på høring for 10 år siden, er det bl.a. gjennomført en rekke endringer i forvaltningen: fylkeslandbruksstyret finnes ikke lenger, ansvar for reindrift og strandsonevern er overført til Fylkesmannen, ny plan- og bygningslov (pbl), nye forskrifter, statlige planretningslinjer er vedtatt. Fylkeskommunen har flere oppgaver innen kulturminnevern. Sametinget har ikke hatt planen på høring tidligere.

Tiltakshaver ønsker nå å fullføre arbeidet, og få i stand en reguleringsplan som kan vedtas. Justert plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser ble lagt frem for regionalt planforum i møte 28.02.2018, for å gå gjennom med offentlige instanser hvordan denne langvarige planprosessen best skal kunne komme i mål, og få klarhet i hvordan det kan gjøres. I regionalt planforum ble det bl.a. ytret ønske om at konsekvensutredningen skulle adskilles fra planbeskrivelsen, og at planen bør sendes på høring og at ny utsending avklares med sektormyndighetene. Innspill/tilbakemeldinger kan leses i vedlegg nr. 1.

Foreliggende detaljregulering for Staff Ferie & Fritid bygger på innspill/tilbakemeldinger gitt i møtet i regionalt planforum, jf. vedlegg nr. 1.

### Planprosess

- Varsel om oppstart av planarbeidet sendt ut til berørte part, offentlige og private høringsinstanser 09.02.2006.
- Førstegangs behandling 22.04.2008
- Ny førstegangs behandling 27.08.2008
- Regionalt planforum 15.02.2018

### Innsigelser og merknader/innspill til det opprinnelige planforslaget

Reguleringsplanarbeidet startet i 2005 og i forbindelse med behandlingen i 2008-2010 ble det fremmet innsigelser fra Fylkesmannen, daværende Fylkeslandbruksstyre og Reindriftsforvaltning. Planforslaget ble lagt til side i 2010, men er tatt opp på ny og ble i den forbindelse presentert i regionalt planforum 28.02.2018.

Forslag til løsninger på innspill/tilbakemeldinger fra møtet i regionalt planforum:

- Plassering av utleiehyttene ble flyttet lengre vest i planområdet for å imøtekomme Fylkesmannens ønsker om å bevare strandsonevern og landskapshensyn.
- Plassering av masseuttak lar seg ikke flytte innenfor planområdet, og alternative masseuttak vil ikke gjøre gjennomføring av prosjektet økonomisk mulig. En del av planen med masseuttaket er å tilbakeføre området i strandsonen, hvor det tidligere er tatt ut masser, til mest mulig naturlig tilstand. I møtet til planforum ble dette gjennomgått bedre enn det kommer frem i referatet, og offentlige instanser mente løsningen slik den foreligger virket hensiktsmessig.
- Småbåtanlegget er spesifisert i planarbeidet. I etterkant av møtet i Regionalt planforum fremkom at det ville bli stilt krav om geoteknisk vurdering for tiltaket før det kunne godkjennes. Dette er nå utført av Multiconsult Norge AS.
- Universell utforming for utleiehyttene og uterom har vært planlagt siden starten. Det er nå bedre spesifisert i planbeskrivelsen.

*Se vedlagt plankart og planbeskrivelse kap. 5 – 10 for mer detaljert informasjon.*

*Innsigelsene fra forannevnte instanser og innspillene/merknadene fra møtet i Regionalt planforum er referert og håndtert i planbeskrivelsen, kap. 9 og kap. 10.*

### Planområdet og eksisterende forhold

Planområdet ligger på eiendommen Sletteng, gnr. 102 bnr. 7 i Kjerkevik, mellom Nordfjorden og Aursfjorden. I nordøst ligger tunet med hovedtyngden av den dyrkede marken, og i sørvest stiger terrenget oppover i terrasserte tørre fururabber med langsgående myrflater. Langs fjorden er det svaberg med kratt og småvokst furu. På tvers av eiendommen går en kraftlinje.

Fv 184 går tvers gjennom nedre del av planområdet, og deler dette i to. På nedsiden av vegen, mot fjorden, har det i flere tiår vært oppstillingsplass for campingvogner. En tidligere snekkerfabrikk på oversiden av fylkesvegen fungerer som møteplass og sanitærhus for campingplassens brukere.

I tilknytning til planområdet, innenfor gnr. 102 bnr. 7, ligger det også en egen reguleringsplan med ti bebygde hytter ovenfor fylkesvegen. Planområdet grenser inntil en reguleringsplan for fritidsbebyggelse i vest. Det ligger i tillegg to hytter på nedsiden av riksvegen, der den ene er fradelte med egen tomt.

### Beskrivelse av tiltaket

Tiltakshaver, Staff Ferie & Fritid, ønsker å tilrettelegge for ordnede forhold til campingplassen på Gnr. 102 Bnr. 7 i Balsfjord Kommune, samt tilrettelegge for hyttefelt, småbåthavn, kafe/kiosk/bakeri og utleiehytter. Bestemmelsene i planen gir mulighet til i alt 22 nye fritidseiendommer, 4 utleiehytter i strandsonen, 4 sanitærbygg hvorav 1 eksisterende, båtoppstillingsbygg, kafe/kiosk/bakeri med utleieenheter, småbåthavn og et lite byggeområde for VA. I tillegg definerer planen campingplassområdet med bestemmelser, de tidligere fradelte boligtomtene og en tidligere fradelte fritidseiendom.

### Forholdet til kommuneplanens arealdel og pågående revisjon av arealdelen

Planområdet er i kommuneplanens arealdel fra 2011, avsatt til campingområde (FT8) og LNFR. Deler av LNFR arealet omreguleres til Fritidsformål.

Pågående revisjon av arealdelen legger opp til at forannevnte planområde skal omfattes av et større område (ca. 1,7 km<sup>2</sup>) avsatt til fritids og turismeformål og anlegg, med plankrav om områdeplan.

### Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen (jf. vedlegg nr. 5) beskriver antatte vesentlige virkninger av planforslaget for miljø, naturressurser, næringer og samfunn. Alle relevante kjente tiltak som følger av planen inngår, og vurderes opp mot dagens situasjon. For hvert tema vurderes avbøtende tiltak og videre utredninger.

I forbindelse med etablering av småbåthavnen utredes temaene miljø og geoteknikk.

Jf. rapporter fra Multiconsult Norge AS, for Molo Finnvika:

- Miljøundersøkelse av sjøbunnsediment
- Orienterende geoteknisk vurdering

### **Vurdering:**

Rådmannen viser til at det aktuelle området som det fremmes detaljregulering for er, i kommuneplanens arealdel fra 2011, avsatt til campingområde (FT8) og LNFR, og deler av LNFR-arealet omreguleres til Fritidsformål. Justert plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser ble lagt frem for regionalt planforum i møte 28.02.2018, for å gå gjennom med offentlige instanser hvordan denne langvarige planprosessen best skal kunne komme i mål, og få klarhet i hvordan det kan gjøres.

Etter at planforslaget er redusert er det påvist få negative konsekvenser av planlagt arealbruk. Det er ikke påvist kulturminner, verdifulle arter eller andre naturverdier som kan trues av tiltaket. Det er mulighet for et variert friluftsliv i nærområdet. Den mulige negative påvirkningen på rein og reindrift som redegjøres for i KU, vil kunne begrenses ved gjennomføring av avbøtende tiltak. Tidligere innsigelser og innspill/merknader som ble gitt i forbindelse med regionalt planforum, vurderer rådmannen håndtert og innarbeidet på en planfaglig tilfredsstillende måte. Etter en samlet vurdering anbefaler rådmannen at detaljreguleringsplan for Staff Ferie & Fritid legges ut til ny 1. gangs behandling, offentlig ettersyn og høring.

### **Rådmannens innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legger Balsfjord kommune detaljregulering for Staff Ferie & Fritid, Plan ID 1933-270, som omfatter eiendommen gnr 102, bnr 7, med tilhørende planbeskrivelse, datert 29.08.2018 og planbestemmelser datert 29.08.2018 ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

### **Behandling i Formannskapet - 22.05.2019:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

## Vedtak fra Formannskapet - 22.05.2019:

**I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legger Balsfjord kommune detaljregulering for Staff Ferie & Fritid, Plan ID 1933-270, som omfatter eiendommen gnr 102, bnr 7, med tilhørende planbeskrivelse, datert 29.08.2018 og planbestemmelser datert 29.08.2018 ut til høring og offentlig ettersyn.**

**Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.**

---

Saken ble etter 1. gang behandling lagt ut på høring.

Merknadene og innsigelsene er behandlet på følgende måte:

### Vedlegg nr. 5 - Innspill: Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen innvendinger til at det blir gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for flytting/etablering av avkjørsel fra Fylkesvei 184 i henhold til forslag til reguleringsplan Staff ferie og fritid, plan-id 1933-270, før planen er vedtatt.

Rådmannens kommentar:

*Innspillet er tatt til orientering.*

### Vedlegg nr. 6 - Innspill: Maskinentreprenør Evald Storbakk

Har prøveboret etter grunnvann i området. Nok innsig av vann, vil kunne etablere sikker vannforsyning ved eventuelle utvidelser av hytteområdet. Klarhet i vannet er god og kan benyttes som drikkevann.

Rådmannens kommentar:

*Innspillet er tatt til orientering.*

### Vedlegg nr. 7 - Innspill: Norges arktiske universitet

Ingen merknader til planforslaget

Rådmannens kommentar:

*Innspillet er tatt til orientering.*

### Vedlegg nr. 8 – Innsigelse: Fylkesmannen i Troms og Finnmark

Det foreligger en innsigelse på strandsonevern, landbruk og reindriftsinteresser fra 2009 som ikke er løst. Fylkesmannen kan ikke ta stilling til høringsforslaget for Staff Ferie og fritid før det foreligger en kommunal redegjørelse for de faktiske endringene av planen og videre at endringer og justeringer er innarbeidet i plandokumentene, først og fremst plankartet. Plandokumentene anses for å være uendret fra tidligere høringer.

Rådmannens kommentar:

*Balsfjord kommune har sendt en utredning og hvor Fylkesmannen i Troms og Finnmark er bedt om å trekke innsigelsene, vedlegg 15.*

### Vedlegg nr. 16 – Innsigelsene trekkes: Fylkesmannen i Troms og Finnmark

Fylkesmannen vil vektlegge det kommunal selvstyret, og veie sektorhensyn som friluftsliv, strandsonevern, landbruk og reindrift mot andre samfunnsinteresser som sysselsetting og bosetting i distriktene. I vurderingen vektlegges at virksomheten er drevet over mange år allerede uten en reguleringsplan, og at planforslaget nå gir klare føringer for omfang og lokalisering av formål slik at ulike interesser ivaretas helhetlig og forutsigbart. Fylkesmannen stiller som vilkår at det innarbeides i bestemmelsene at det foreslåtte steinbruddet SB1 må avsluttes og planeres innen to år etter avsluttet uttak.

Planeringen er en viktig tilpasning for å sikre trygg ferdsel for både folk, småfe og rein. Avslutningen vil også ha en positiv landskapsestetiske effekt som vil være et viktig element i opplevelsen av området.

Såfremt de foreslåtte endringene som skissert i brev datert den 17.01.20 fra Balsfjord kommune, innarbeides i planforslaget før det vedtas politisk, finner Fylkesmannen grunnlag for å frafalle innsigelsene knyttet til planforslaget for Staff ferie & fritid i Balsfjord kommune.

Rådmannens kommentar:

*Vilkåret om å endre bestemmelsene om at det foreslåtte steinbruddet SBI må avsluttes og planeres innen to år etter avsluttet uttak tas til følge. Bestemmelsene endres og innsigelsen fra 2009 er løst.*

#### Vedlegg nr. 9 - Innspill: Direktoratet for mineralforvaltning

DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnytting av mineralske ressurser, og har et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i plansaker.

Mineralressurser og massetak

DMF kan ikke se at det foreslåtte planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser eller masseuttak.

Massehåndtering

Planen omhandler tilrettelegging for småbåthavn, som vil medføre utfylling i sjø. DMF oppfordrer til at planen behandler massehåndteringen i prosjektet. Dette innebærer å beskrive hvor masser skal hentes fra, og hvilke typer masser som skal benyttes. Vi ber om at kvalitetsmasser ikke benyttes til fylling i sjø.

Rådmannens kommentar:

*Plankartet, planbeskrivelsene og bestemmelsene sier noe om masseuttaket. Innspillet er tatt til orientering.*

#### Vedlegg nr. 10 - Merknad: Troms fylkeskommune

De savner en overordnet og helhetlig vurdering av behovet for og hensiktsmessigheten av det nye foreslåtte feltet for fritidsbebyggelse. I nærheten er det flere regulerte hyttefelt med, etter det De kan se på flyfoto, ubebygde tomter. I tillegg er det i gjeldende arealdel avsatt fritids- og turistformål vest for aktuell reguleringsplan, samt et nytt felt til fritidsbebyggelse, F3, på Aursnes.

På det tilsendte plankartet er det en del avvik mellom tegnforklaring og symboler/linjer i kart. De anbefaler at kartet oppdateres i henhold til tegneregler/nasjonal produktspesifikasjon. Kartet bør også kontrolleres av kartverket slik at det greit kan legges inn i kommunens planarkiv/innsynsløsning.

Troms fylkeskommune, herunder kulturminnevernet, har ingen øvrige merknader til det framlagte planforslaget.

Rådmannens kommentar:

*Merknaden er tatt til orientering. Området blir sett på som en helhet i kommuneplanens arealdel, som er ute på høring. Tekniske ting omkring plankartet vil bli kontrollert og evt rettet i forhold til tegneregler/nasjonal produktspesifikasjon av kommunen og kartverket.*

#### Vedlegg nr. 11 - Innspill: Statens vegvesen

Statens vegvesens ansvar i planarbeidet er først og fremst knyttet til arealbruken langs riks og fylkesveg. SVV har også ansvar for å sørge for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. SVV uttaler seg som forvalter av riksveg på vegne av staten, forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig sektoransvar på vegtransportområdet.

SVV sine interesser blir berørt av planarbeidet, både som forvalter av fylkesvegen som grenser til fylkesveg 184 og deres sektoransvar på vegtransportområdet. SVV ser at deres innspill på regionalt planforum er innarbeidet i planen. Statens vegvesen har ingen øvrige merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

*Innspillet er tatt til orientering.*

#### Vedlegg nr. 12 - Innspill: Sametinget

Sametinget har ingen kulturminnefaglige merknader til søknaden. De er fornøyde at hensyn til eventuelle funn av kulturminner er med i planbestemmelsene.

Rådmannens kommentar:

*Innspillet er tatt til orientering.*

#### Vedlegg nr. 13 - Merknad: Trojan AS på vegne av grunneier på 102/25

- Tidligere innsendte merknader er ikke hensyntatt eller kommentert i dette planforslaget.
- Planforslaget har fokus på ferie og fritidskonseptet til selskapet og ivaretar i liten grad interessene til eiendommen 102/25. Forslagsstiller har ikke oppfylt pbl § 27-1 mht til å involvere grunneier som part tidlig i planarbeidet. De har ikke fått mulighet til å komme med råd og innspill som ivaretar deres interesser i forbindelse med utforming av planen.
- Nye områder er ikke merket med egne feltnummer og en kan få inntrykk av at områdene i dag benyttes som vist på tegningene, noe de ikke gjør.
- De stiller seg undrende til at det ikke foreligger beregninger som viser størrelse på utfylling og uttak. Deres anslag går på et minimum massebehov i størrelsesorden 40-50 000 m<sup>3</sup> stein. Et viktig spørsmål vil jo da være hva konsekvensen for natur, landbruk, naboer, fjord og reindrift vil være.
- Reguleringsplanen dobler kapasiteten på campingvogner. Dette bør utredes hva man går fra og hva man går til.
- Planforslaget vil få omfattende konsekvenser for eiendommen 102/25.
  - Utviklingen i området går på bekostning av eiendommen 102/25
  - Planbestemmelsene for byggeområdet FB2 er ikke tilpasset eiendommen 102/25 verken med hensyn til ambisjon for området, det at den ligger i strandsonen, eller at den faktisk er bebygget og inngjerdet.
  - Ikke tilstrekkelig buffersoner mellom campingplassområder og FB2.
  - Ny adkomst til 102/25. Privatrettslige konsekvenser er ikke drøftet.
- Planen forutsetter at eksisterende adkomst til FB2 fjernes og ny adkomst skjer via ny veg som reguleres til privat vei. Dette sikrer imidlertid ikke adkomstretten til FB2.
- Det forutsettes at forslagsstiller; Staff Ferie og fritid AS, er ansvarlig for opparbeiding av denne veien ift gjeldende norm.
- Spesialområde Campingplass 3 og 4 (C3 og C4). Planen mangler tydelighet og presisjon for disse områdene når det gjelder:
  - Presisering av hvor plassering av vogner kan skje og begrensning av plassering ift nabo, sjø og strandsone samt vei.
  - Det er ikke beskrevet noe om i hvilken grad permanent oppstilling er tillatt, spikerteltproblematikk og størrelse.
  - Konsekvensene ved at dobling av kapasitet i området dobles og hva en slik endring medfører for berørte parter er ikke drøftet i planforslaget.
- Fritidsbebyggelse FB2. Planbestemmelsene for dette området sier ingenting utover å henvise til kommuneplanens bestemmelser. Område FB1 er et område med helt andre forutsetninger som topografi, tomtedeling, tomtestørrelse, beliggenhet, grad av eksisterende bebyggelse og fremtidig nabosituasjon
- FB2 vil ha et stort behov for avskjerming, ellers vil eiendommen kunne bli en gjennomfartsåre for et stort antall mennesker.
- Det er etablert drikkevannskilde på eiendommen FB2 og aktiviteter på oversiden av FB2 vil kunne ødelegge denne. Denne må hensynstas i planen.

Forslag til endring av bestemmelser og kart:  
Endringer og tilføyer vist i kursiv.

## **2.4 Fritidsbebyggelse FB2**

*Grad av utnytting er 10 % BYA, maks gesimshøyde 8 meter og maks mønehøyde 9 meter.  
Byggehøyden regnes fra gjennomsnitt terreng rundt bygning. Området kan deles i mindre tomter der hver av tomtene har grad av utnytting på 10 % BYA. Det tillates naust, og området kan gjerdes inn.*

### **6.1 Privat vei,**

Området er avsatt til adkomst inn i de respektive områdene. Adkomstene skal bygges i samsvar med vedtatt reguleringsplan og krav til utforming etter Statens Vegvesens vegnormal (håndbok 017 Veg og gateutforming). Ferdig adkomst/kryss skal godkjennes av Statens vegvesen. *Atkomst til FB2 skal være via ny opparbeidet veg.*

## **4.11. SAN 2**

### **4.11 Annen særskilt bebyggelse og anlegg, SAN2**

Området er avsatt til sanitærbygg med tilhørende plass for parkering. Utnyttelsesgraden for området er 30% BYA. Maksimal ytre takhøyde skal ikke overstige 5,5 meter fra gjennomsnitt terreng.

Takvinkel skal ikke overstige 35°.

En del av området ved siden av sanitærbygget vil bli benyttet til en liten nærlekeplass.

*Området flyttes til sørsiden av nytt veikryss ved allerede påbegynt servicehus.*

## **4.4 Campingplass**

Formålet er avsatt til campingvogner med tilhørende elektrisk anlegg. Det tillates plassert inntil 220 campingvogner innenfor formålet. Fortelt/ spikertelt tillates oppført med BYA inntil 15m<sup>2</sup>, og ikke mer enn 30 cm. høyere enn tilhørende campingvogn. Før nye plasser tas i bruk skal adkomst til disse være opparbeidet. Det settes krav til 6 meters avstand mellom campingvognplassene.

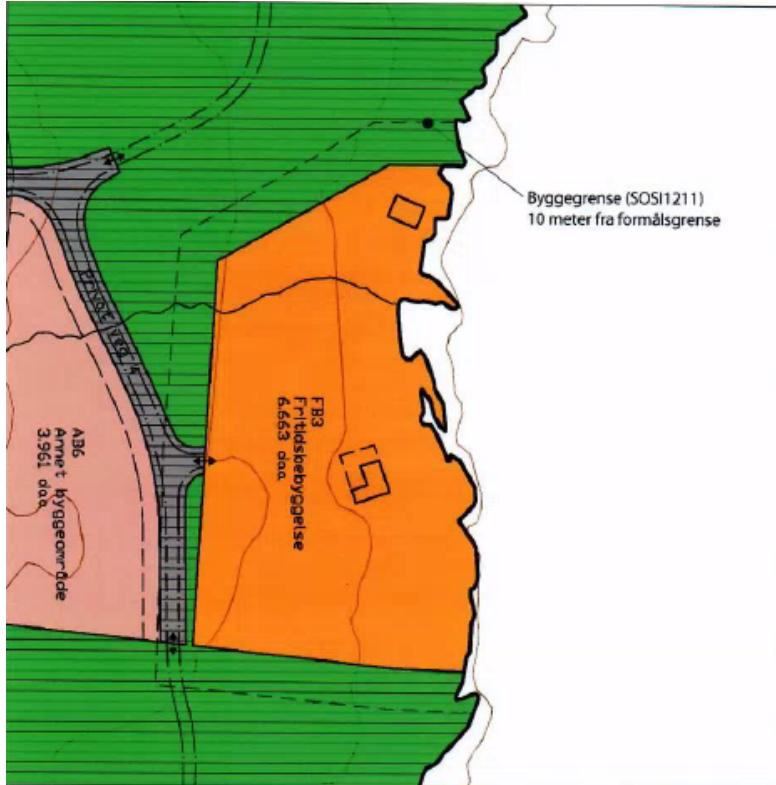
Innenfor formålet står en eksisterende hytte. Det settes krav til 8 meters avstand fra hytten til campingvognplassene.

*Det tillates ikke oppstilt campingvogner eller andre permanente eller midlertidige konstruksjoner øst for eiendommen 102/25. Nord for 102/25 tillates det ikke oppstilt campingvogner eller andre permanente eller midlertidige konstruksjoner innenfor en sone på 10 m mot FB2.*

## **Kartutsnitt**

Endringen består i at det legges inn en ny byggegrense som vist på kartutsnittet under. Denne sammen med bestemmelser i planen vil etablere en 10 m buffer mot campingplass som vil begrense de

negative konsekvensene den økte aktiviteten vil medføre.



#### Vedlegg nr. 14 – tiltakshavers svar på merknad fra Trojan AS

- FB2 som fritidseiendom følger de lover og regler en slik eiendom er underlagt og det er dermed ikke regulert inn nye bestemmelser for eiendommen.
- **Adkomst 102/25:** Eiendommens rettigheter til adkomst berøres ikke av reguleringen. Eiendommen får endret kjøremønster, for å ivareta trafikksikkerheten med redusert antall avkjørsler til fylkesveien etter ønsker fra Statens Veivesen. At veien blir regulert til «privat vei» er ikke en endring av nåværende situasjon, og eventuelle privatrettslige avtaler blir ikke endret. Reguleringsplaner skiller mellom offentlig og privat vei. Opparbeidelse av både vei og adkomst vil være en forutsetning for at campingplassens utbyggingsplaner skal kunne bli utført.
- **Spesialområder Campingplass 3 og 4 (C3 og C4).** Hele området er avsatt i kommuneplanen til campingområde, det blir gjennom reguleringsplanen lagt større begrensninger på både strandsone og områder avsatt til friluft enn hva dagens situasjon er. Begrensningene i planen er i planbestemmelsene hvor det er avsatt et avstandskrav på 6 meter mellom vognene med spikertelt, noe som gjør det mer romslig enn loven som gir rom for 4 meter pga. brannkrav.
- **FB2:** Drikkevannskilde: Litt usikker på hvilken aktivitet som skal kunne ødelegge drikkevannskilden. Planlagt drikkevannsuttak til både campingplass og FB1 er langt unna FB2, og det er dokumentert utømmelige mengder drikkevann i området.

#### **Forslag til endring av bestemmelser og kart**

##### **2.4 Fritidsbebyggelse FB2**

Uregulerte områder, eller områder hvor bestemmelsene ikke sier noe har BYA på 20%, er det ønskelig å sette 10% for området fra grunneiers side har ikke forslagsstiller noe problem med det.

De angitte høydene ligger langt over hva selv frittliggende bolighus blir satt til i kommuneplanen som er maksimal gesimshøyde på 6,5m. målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Dersom kommunen som nå eier planen vil imøtekomme noe slikt fra grunneier vil ikke forslagsstiller ta stilling til.

Eventuell åpning for deling av eiendommen og eventuelt antall vil og være en kommunal sak å vurdere.

Reguleringsplanen slik den er legger uansett ikke begrensninger for grunneier på 102/25 å sende inn en søknad om dette i fremtiden.

## 6.1 Privat veg

Dette passer bedre under rekkefølgebestemmelser:

- Adkomst til FB2 skal ivaretas, og ikke stenges mer enn nødvendig for opparbeidelse av ny

Dette har vært forslagsstillers hensikt hele veien, selv om det ikke ble satt som eget punkt. Om kommunen ønsker å ta det med har ikke forslagsstiller noen problemer med det.

## 4.11 SAN 2

Foreslått flytting vil kreve stor trafikk over fylkesveien og forringe trafikksikkerheten. Forslagsstiller anmoder kommunen om å forkaste endringsforslaget, som virker poengløst. SAN 2 er hovedsanitærbygget for store deler av campingplassen, og plassert deretter.

## 4.4 Campingplass med kartutsnitt

Forslagsstiller ønsker ikke å legge inn større begrensninger på campingplassen enn hva som allerede ligger der. Etter PBL er byggegrensen 4m. fra formålsgrenser.

Rådmannens kommentar til vedlegg 13 og 14:

*Planen er kunngjort på vanlig måte, men rådmannen ser at Trojan AS ikke ble tilskrevet spesielt etter 1. gangs behandling av planen. De fikk derfor utvidet svarfrist og fikk tilsendt sakens høringsdokumenter.*

*Forslag om endring av bestemmelsene punkt 2.4 gjelder punkt 4.3 Fritidsbebyggelse, FB2 tas til følge med tanke på utnyttelsesgrad på 10 % BYA. Maks gesimshøyde på 8 meter og maks mønehøyde på 9 meter tas ikke til følge. Det fremstår ikke som hensiktsmessig da disse kravene vil ligge langt over høydene er satt til for frittliggende bolighus i kommuneplanen. Det legges heller ikke inn bestemmelser om deling av eiendom, da det må klareres i forhold til strandsonehensyn.. Det godkjennes et naust per fritidsbygg i FB2 og eiendommen kan gjerdes inn, men strandsonen skal være tilgjengelig for allmennheten og skal ikke gjerdes inn.*

*Forslag om punkt 6.1 private veier. Dette må være et nytt punkt slik at nummeringen blir feil. Rådmannen er enig med Trojan i at forslagsstiller; Staff Ferie og fritid AS, må være ansvarlig for opparbeiding av denne veien ift gjeldende norm. Rådmannen støtter forslagsstiller om at dette mere hører til under rekkefølgebestemmelser i punkt 2.1 i bestemmelsene. Det legges inn et nytt kulepunkt: Atkomst til FB2 skal være via ny opparbeidet veg.*

*Forslag til 4.11. Støtter seg til forslagsstillers vurdering og støtter ikke endringsforslaget til Trojan AS.*

*Forslag til Campingplass med kartutsnitt. Rådmannen tar ikke forslaget til Trojan AS til følge. I kommuneplanens arealdel er området foreslått til campingplass og fritidsbebyggelse, og da bør det tilstrebes å få en god utnyttelse av arealene for å redusere presset til tilsvarende aktiviteter i LNFR-områdene. Jfr plan og bygningsloven angir avstand til formålsgrenser. 102/25 er en relativt stor fritidstomt på 5 daa, og buffer til campingformålet anses ivaretatt ved at eiendommen minus strandsonen kan inngjerdes.*

Drikkevannet vil bli ivaretatt gjennom utbygging av vann og avløp.

**Vurdering:**

I gjeldende arealdel og i planforslaget til ny kommuneplanens arealdel er dette området avsatt og foreslått avsatt til fritidsbebyggelse. Detaljreguleringsplanen synes å svare på de målene som kommunen har for utvikling i området.

Merknader som er innkommet etter at detaljreguleringen har ligget ute til offentlig ettersyn er behandlet av rådmannen og delvis imøtekommet gjennom endring av plandokumentene der dette har vært nødvendig.

Det tilrås ut fra dette at detaljreguleringen vedtas.

**Rådmannens innstilling:**

Detaljregulering Plan ID 5422-270 for Staff ferie og fritid, gnr 102 bnr 7, med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse datert 03.04.2020, vedtas i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12

**Behandling i Formannskapet - 15.04.2020:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

**Tilråding fra Formannskapet - 15.04.2020:**

Detaljregulering Plan ID 5422-270 for Staff ferie og fritid, gnr 102 bnr 7, med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse datert 03.04.2020, vedtas i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12

**Behandling i Kommunestyret - 29.04.2020:**

Tilrådning fra formannskapet enstemmig vedtatt

**Vedtak fra Kommunestyret - 29.04.2020:**

**Detaljregulering Plan ID 5422-270 for Staff ferie og fritid, gnr 102 bnr 7, med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse datert 03.04.2020, vedtas i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12**

Rett utskrift

Miriam Ilvær  
Kontormedarbeider