



Saksframlegg

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Formannskapet	19.10.2020	88/20
Kommunestyret	27.10.2020	71/20

Fortetning av reguleringsplan 028/001 - Viktil hyttefelt

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Reguleringsplan 028/001 – Viktil hyttefelt, vedtatt av kommunestyret i Frosta 26.08.2008, godkjennes med 7 nye tomter.

Behandling i Formannskapet - 19.10.2020

Tilleggsforslag fra Kari Presthus:

Endring i bestemmelsene om utforming og plassering.
Byggegrense mot vei for tomt 42 endres til 10 meter.

Vedtak

Kommunedirektørens innstilling enstemmig tiltrådt.
Forslag fra Presthus enstemmig tiltrådt.

Innstilling til kommunestyret 29.10.2020:

Reguleringsplan 028/001 – Viktil hyttefelt, vedtatt av kommunestyret i Frosta 26.08.2008, godkjennes med 7 nye tomter.

Endring i bestemmelsene om utforming og plassering.
Byggegrense mot vei for tomt 42 endres til 10 meter.

Behandling i Kommunestyret - 27.10.2020

Forslag fra Berit Skaslien:

Endring av tilleggsforslag:

Endring i bestemmelsene om utforming og plassering.

Byggegrense mot vei for tomt 42 og 43 endres til 10 meter.

Forslag fra Frode Olsen:

Tomt 42 og 43 plasseres slik at 100meters grense til sjø overholdes.

Vedtak

Formannskapetets innstilling første setning enstemmig vedtatt.

Olsens forslag falt mot 2 stemmer. Frode Olsen AP og Stig Arild Oldevik AP stemte for Olsens forslag.

Skasliens forslag enstemmig vedtatt

Endelig vedtak:

Reguleringsplan 028/001 – Viktil hyttefelt, vedtatt av kommunestyret i Frosta 26.08.2008, godkjennes med 7 nye tomter.

Endring i bestemmelsene om utforming og plassering.

Byggegrense mot vei for tomt 42 og 43 endres til 10 meter.

Vedlegg

- 1 Skisse beskrivelse nye tomter i plankartet
- 2 Uttalelse - endring av reguleringsplan for Viktil hyttefelt
- 3 Uttalelse til endring av reguleringsplan - Viktil hyttefelt

Bakgrunn for saken:

Forslagsstiller og eier av området har vært i kontakt med Frosta kommune for å se på muligheten for en foretting av Viktil hytteområde. Planen ble første gang vedtatt 06.12.1999. Planen ble endret siste gang i 2008, vedtaksdato 26.08.2008. Forslaget medfører en økning fra dagens 34 tomter til totalt 41 tomter.

Saksopplysninger:

Forslag til endringen i planen er en foretting med 7 nye tomter, i grønnstrukturdelen av godkjent plan. Dvs. at ny plan får totalt 41 tomter, mot tidligere 34 tomter. Det regulerte området er på over 100.000 m², og det er mye grønnstruktur innenfor plangrensen. Slik planen er fremlagt, tilpasser de

nye tomtene seg planen godt, og kan ses på som en naturlig fortetting av området. Det er fremdeles mye felles grøntareal innenfor plangrensen, og ellers i området. Det er gode plasser for grilling, sittegrupper og turstier i området. Frostastien går gjennom feltet.

De nye tomtene har forholdsvis lik størrelse med eksisterende tomter. En av tomtene, tomt 42, ligger i grensen til 100 metersbeltet. Ny hytte / fritidsbolig på denne tomten vil ligge over 90 meter fra sjøen. Dette kan forsvares med at vegen inn til feltet ligger mellom denne tomten og sjøen, det ligger 2 eksisterende hytter foran denne tomten på sjøsiden for vegen og ny hytte her vil ligge hele 18 meter over sjønivå. Fortettingen vil ikke endre folks tilgang til strandsonen.

Planbestemmelsene for de 7 nye tomtene blir som i tidligere godkjent plan, ingen endring.

Plankartet er revidert og de 7 nye tomtene er inntegnet i kartet.

Det er nå utført en ROS- analyse for området.

Planendringen er annonsert i lokalavisen, og lagt ut på hytteforeningens hjemmesider.

Saken ble sendt på høring etter et enstemmig kommunestyrevedtak den 10.12.2019 (sak 120/19)

Planen ble lagt ut til høring 08.01.2020, Fylkesmannen har ingen merknader til planen.

Fylkeskommunen har levert merknader av mindre betydning, disse er som følger:

1. Det mangler inntegnet veg til tomt 44.

Kommentar: Dette er rettet opp med adkomst fra sør/øst.

2. Overflødig hensynssone.

«Vi ser at i plankartet som er sendt på høring nå at det ligger inne en skravur (Hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø) ca. midt i planområdet. Dette må være en feil. Ved tidligere registreringer er det ikke påvist kulturminner innenfor planområdet. Vi kan heller ikke se at fylkeskommunen har bedt om en slik hensynssone tidligere (vårt saksnr. 03/01233). Denne skravuren er trolig en feiltolkning av en annen skravur i kartet som fulgte en endring av planen i 2008 – der er det lagt inn et tilsvarende spesialområde «friluftsområde (land)». Vi ber derfor om at dette rettes opp.»

Kommentar: Overflødig hensynssone tatt ut av kartet.

Saken skulle ha blitt fremmet til endelig politisk behandling etter utløp av høringsfristen den 19.08.2020, dette er dessverre ikke skjedd og er en klar saksbehandlingsfeil fra administrasjonen i Frosta kommune. Administrasjonen har foretatt fradelinger og oppmåling av tomtene. Tomtene er tildelt gårds og bruksnummer. Forslagsstiller har etter dette annonsert tomtene til salg via megler. Det er også gitt igangsettelsestillatelse til bygging på tomt 42 (Gnr. 28, bnr 59). Kjøper har igangsatt grunnarbeider.

Kjøper har startet bygging i god tro og kan ikke klandres, men gyldig politisk vedtak foreligger ikke. Vi har bedt tomteeier om å innstille byggeaktiviteten inntil videre i påvente av endelig vedtak i saken.

Vurdering:

Planen gir fortetting i hyttefeltet, noe som er i tråd med kommuneplanens intensjoner. Denne planen har hatt en stor prosentandel grønnstruktur i forhold til bebyggt areal. En fortetting her vil føre til bedre utnyttelse arealene, noe som ansees som positivt.

Dersom forslaget ikke blir vedtatt vil Frosta kommune måtte erstatte påløpte kostnader for påbegynte arbeider etter tillatelser som feilaktig er gitt.

Konklusjon:

Etter en samlet faglig vurdering, inkludert sektormyndighetenes uttalelser anses godkjenning av fortetningen av reguleringsområdet som tilrådelig.

Endre Skjervø
Kommunedirektør