



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
47/13	Storfjord Plan- og driftsstyre	15.11.2013

Reguleringsplan Slettnes Caravanpark - 1. gangs politisk behandling

Vedlegg

- 1 Brev fra Hallgeir Naimak vedr. reguleringsplanspørsmål
- 2 Særutskrift - Vedrørende forslag om å utarbeide reguleringsplan
- 3 Særutskrift - Vedrørende klage på vedtak i driftsstyremøte 22.03.2011
- 4 Varslingsbrev om regulering av 11.04.2012
- 5 Storfjord kommunes innspill til oppstartsvarselet
- 6 Fylkesmannens innspill til oppstartsvarselet
- 7 Kystverkets innspill til oppstartsvarselet
- 8 Re: Reguleringsplan Slettnes Caravanpark - gjennomgang av oversendte dokumenter og vurdering av plandokumentene
- 9 Plankartet
- 10 ROS
- 11 Reguleringsbestemmelser
- 12 Planbeskrivelse
- 13 Forhåndskonferanse

Saksprotokoll i Storfjord Plan- og driftsstyre - 15.11.2013

Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtas reguleringsplanforslag for Slettnes Caravanpark på 1939/50/9, lagt ut til høring og offentlig ettersyn jf. PBL § 12-10.

Rådmannens innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtas reguleringsplanforslag for Slettnes Caravanpark på 1939/50/9, lagt ut til høring og offentlig ettersyn jf. PBL § 12-10.

Saksopplysninger

Hallgeir Naimak har ved sin plankonsulent Bakken plankontor fremmet detaljreguleringsplan for Slettnes Caravanpark på gnr. 50 bnr. 9 i Storfjord. Hensikten med planen er å videreutvikle Caravanparken gjennom tilrettelegging for fradeling av mindre tomter for fritidsbebyggelse. Slettnes Caravanpark ligger på gnr. 50 bnr. 9 eid av Hallgeir Naimak og ligger 7 km nord for Hatteng.

Planarbeidet har hatt så langt følgende forløp:

1. Møte om avklaring prosesser 10.12.2010
2. Innkommet brev fra Hallgeir Naimak mottatt 16.02.2011 med orientering om kommende reguleringsplan.
3. Behandling av planspørsmål i Driftsstyret 22.3.2011
4. Påklaging av vedtak 4.4.2011
5. Klagen behandlet i Driftsstyret 3.5.2011
 - a. Kommunen positiv til planforslaget
 - b. tiltakshaver må vise til skriftlig dokumentasjon fra fagmyndighet om ikke krav om konsekvensutredning (KU)
 - c. hvis tiltaket utløser KU må tiltakshaver ha planprogram og varsle om KU ved oppstartsvarselet
 - d. områder innenfor 1000 m skredlinje kan ikke reguleres til byggeformål før det er gjort tilfredsstillende skredsikringstiltak
 - e. tiltaket behøver ikke særskilt dispensasjon fra arealdelen, men må komme fram særskilt i oppstartsvarselet
 - f. vedtaket må oppfattes som en oppheving av at saken skal videre til kommunestyret for behandling, jf. vedtak 22.3.2011
6. Forhåndskonferanse 23.03.2012
7. Varselbrev oppstart reguleringsarbeid sendt av Bakken plankontor 11.4.2012
 - a. vil ikke bli utarbeidet planprogram
 - b. ingen konsekvensutredning hvis ikke dette kreves av fagmyndighet i uttalelse til varselet
8. Brev av 26.04.2012 fra Storfjord kommune som svar på oppstartsvarsel
 - a. Liten del ligger innenfor skredsone – tilstrekkelig sikringstiltak må gjøres
 - b. Marin strandavsetning nord – vurdering av fagkyndig
 - c. Regulere inn hensynssone for fri ferdsel i strandsonen for allmennheten
 - d. Viser til avholdt forhåndskonferanse og møtereferat datert 23.3.2012
9. Fylkesmannens brev av 30.04.2012 vedr. oppstartsvarsel
 - a. Ber at tiltakshaver avklarer med kommunen omfanget av:
 - i. Nødvendige utredninger etter PBL § 4-1
 - ii. Planprogram § 4-2
 - iii. Planbeskrivelse og konsekvensutredning § 4-3
 - iv. Samfunnssikkerhet og ROS-analyser
 - b. Områdets status i kommuneplanens arealdel må belyses
 - c. Hva planbeskrivelsen skal inneholde
 - d. Følgende hensyn må ivaretas i det videre planarbeidet:

- i. Naturmangfoldloven i planbeskrivelsen
 - ii. Hensyn til strandsonen – ikke hyttetomter i den fremste rekka ned mot sjøen
 - iii. Samfunnssikkerhet
 - iv. Universell utforming
 - v. Folkehelse og friluftsliv
 - vi. Barn og unge
10. Kystverkets brev av 02.05.2012 som svar på oppstartsvarsel
 - a. Kommunen skal behandle søknaden etter havne- og farvannsloven
11. Oversendelse av reguleringsplan fra Bakken plankontor 6.7.2012
 - a. Planbeskrivelse
 - i. Utløser ikke krav om KU fordi ikke vesentlig endret bruk av området
 - ii. Ikke utarbeidet planprogram
 - b. Planbestemmelser
 - c. Reguleringskart
12. Brev fra Hallgeir Naimak hvor det etterlyses framdrift, 17.2.2013
13. Saksbehandler sender sin vurdering av planforslaget i e-post av 30.08.2013
14. E-post datert 24.09.2013 fra Bakken plankontor med reviderte planbestemmelser og planbeskrivelse samt en risiko- og sårbarhetsvurdering – ROS.
15. E-post av 23.10.2013 fra Bakken plankontor vedlagt SOSI-format av reguleringsplanen

Tilbakemeldinger på oppstartsvarselet var gitt fra Fylkesmannen, Kystverket og Storfjord kommune, jf. ovenfor.

Endelig forslag

Forslagsstiller har utarbeidet endelig forslag til reguleringsplan herunder beskrivelse, bestemmelser og plankart. I tillegg er det vedlagt en ROS-vurdering.

Reguleringsbestemmelser

Det er utarbeidet reguleringsbestemmelser til planen (se vedlagt). Disse omfatter formål, avgrensning, avkjøring til E6/E8, utforming, bruk og annet. I alt omfatter planen 32 fritidstomter.

Videre framdrift

Planspørsmålet legges på nytt frem for plan- og driftsstyret i denne sak, slik at utvalget kan ta stilling til endelig forslag fra forslagsstiller.

Dersom plan- og driftsstyret anbefaler videre arbeider med reguleringsplanen, skal den legges ut til offentlig ettersyn. Planen legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Etter offentlig ettersyn, behandles eventuelle innkomne uttalelser/innvendinger/innspill, hvorpå saken fremmes for plan- og driftsstyret, som behandler saken og innstiller til behandling i kommunestyret.

Vurdering

Planstatus

Planområdet for reguleringsplanen er i kommuneplanens arealdel formålsbelagt som ervervsområde for camping (BE20). Områdene i reguleringsplanen som er gitt formål fritidsbebyggelse-konsentrert samsvarer ikke med overordnet plan – kommuneplanens arealdel.

Plan- og driftsstyret har i sak 42/11 sagt seg positiv til planspørsmålet.

Risikovurdering

Det er utarbeidet en risiko- og sikkerhetsvurdering (ROS) for planområdet som er vedlagt.

Det er tidligere gjort en skredundersøkelse av NGI hvor en liten del av planområdet i sør er innenfor 1000-års skredlinje. Det er ikke tatt med noen endring av bruken i dette området ut over dagens bruk.

I henhold til planbestemmelsene er det ikke tillatt med fyllingshøyde over 1 meter, og tyngre betong- og murkonstruksjoner uten forutgående grunnundersøkelser.

Tilbakemeldinger etter varsel om oppstart

Fylkesmannen i Troms

- Vurdering etter naturmangfoldloven er tatt inn i planbeskrivelsen.
- Fylkesmannen mener at fremste rekke mot sjøen ikke må lokaliseres av fritidsboliger. Dette ønsket blir tilbakevist av plankonsulent som uaktuelt å etterkomme da disse er de mest attraktive tomtene. Videre at eierform og om det står campingvogner med spikertelt ikke vil påvirke strandsonens tilgjengelighet.
- ROS-analyse er vedlagt
- Hensyn til universell utforming, folkehelse og friluftsliv samt hensynet til barn og unge er tatt med i planbestemmelser eller blir ivaretatt i det videre planarbeidet.

Kystverket

- Reguleringsplanen anses ikke å berøre/hindre ferdselen på sjøen og berører ikke kabler eller ledninger i sjøen

Storfjord kommune

- Merknader fra Storfjord kommune anses tatt hensyn gjennom ROS-analysen og planbestemmelser.

Saksbehandler er enig i plankonsulentens vurdering av at reguleringsplanen ikke utløser krav om konsekvensutredning eller planprogram. Det er ikke framkommet krav om dette i høringsuttalelser til oppstartsvarelet.

Oppsummering

Planforslaget er vurdert som dekkende i form og innhold.

Det er saksbehandlers vurdering at videre arbeid med planen kan tilrås.