

**Saksframlegg**

| Utvalg | Utvalgssak | Møtedato |
|---------------|------------|------------|
| Formannskapet | 89/21 | 21.06.2021 |
| Kommunestyret | 54/21 | 23.09.2021 |

188/6 og 188/70 Privat forslag til ny reguleringsplan - Moheim camping 5033-2019-001 –**2. gangs behandling**

Vedlegg:

Melding om vedtak etter 1. gangs behandling - Reguleringsplan for Moheim camping
Særutskrift 188/6 og 188/170 Privat forslag til ny reguleringsplan – Moheim camping 5033-2019-001 – 1. gangs behandling

188/6 og 188/170 Høring - Reguleringsplan for Moheim camping i Tydal kommune

188/6 og 188/170 Reguleringsplan_Moheim camping_planbeskrivelse_revidert 25.06.2020

188/6 og 188/170 Reguleringsplan_Moheim camping_reguleringsbestemmelser_revidert 25.06.2020

Reguleringsplan_Moheim camping_plankart_A2_M1000_planforslag revidert 11.06.2020

188/6 og 188/170 - Referat oppstartsmøte - Detaljreguleringsplan Moheim camping

Reguleringsplan_Moheim camping_planbeskrivelse_revidert 25.06.2020

Reguleringsplan_Moheim camping_reguleringsbestemmelser_revidert 25.06.2020

epost, følgebrev

188/6 og 188/170 Høring - Reguleringsplan for Moheim camping

Utforming avkjørsel 50 uten gs ÅDT50+ i avkj

Reguleringsplan Moheim camping reguleringsbestemmelser revidert 09.06.2021

Reguleringsplan Moheim camping planbeskrivelse revidert 09.06.2021

Reguleringsplan Moheim camping plandatabase revidert 09.06.2021

Reguleringsplan Moheim camping plankart A2 M1000 revidert 09.06.2021

188/6 og 188/170 Trøndelag fylkeskommune - uttalelse - reguleringsplan for Moheim camping
epost, følgebrev

188/6 og 188/170 Sametinget - Uttalelse - Reguleringsplan for Moheim camping

188/6 og 188/170 Direktoratet for mineralforvaltning - Uttalelse høring av reguleringsplan for Moheim camping i Tydal kommune

188/6 og 188/170 Statens vegvesens uttalelse - Høring - Reguleringsplan for Moheim camping i Tydal kommune

188/6 og 188/170 Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag - reguleringsplan for Moheim camping

E-post, følgebrev

188/6 og 188/170 Uttalelse fra Selboe Bygg AS - Reguleringsplan Moheim Camping

E-post, følgebrev

188/6 og 188/170 Uttalelse fra Siv Aas vedrørende høring av reguleringsplan for Moheim Camping

Kommentar vedr. oppstart av reguleringsarbeid - Moheim Camping 31.10.2019

188/6 og 188/170 Kommentar til høringsuttalelser fra Geo Tydal AS - planforslag Moheim Camping

E-post, følgebrev

186/6 og 188/170 - referat fra møte/befaring på Moheim camping 13.11.2020

Vedr. 202018442-6 - Fylkeskommunens svar på henvendelse fra Tydal kommune angående avkjøring

188/6 og 188/170 - Reguleringsplan Moheim camping - Tydal kommune

Vedr. 20-118603-6 - Statens vegvesens uttalelse vedrørende avkjørsel - gbnr. 188/6 og 188/170 i Tydal kommune - Reguleringsplan Moheim camping

188/6 og 188/170 - Reguleringsplan Moheim camping - Spørsmål angående avkjøring

Angående reguleringsplan Moheim camping - avkjørsel til boligene

Kommunedirektørens innstilling

1. Detaljregulering for Moheim Camping 5033-2019-001 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas, jfr. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Kommunedirektøren sørger for komplementering av plandokumenter før dokumentene legges inn i Tydal kommunes planbase.

Saksopplysninger

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for campingplass med servicefunksjoner og grill og ny avkjørsel fra fylkesvei 705 inn på området.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Moheim camping er mottatt fra GeoTydal AS. Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1000 datert, 09.06.21
- Reguleringsbestemmelser, datert 09.06.21
- Planbeskrivelse, datert 09.06.21

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i området er Moheim camping AS og Ingjald Åm.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i hovedsak i tråd med områdeplanen for Stugudal sentrum. Området er i gjeldende plan avsatt til bygging med arealformål annet kombinert formål; «*Spesialområde for hytter eller mindre leiligheter (motell), oppstilling av campingvogner, bobiler, teltplass samt nødvendige Servicebygninger*». BN2 er avsatt til «*Byggeområde for formål forretnings- og boligformål*». I tillegg er det avsatt areal for gang- og sykkelveg. Planen stiller krav om detaljregulering.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Formannskapet den 22. juni 2020 i utvalgssak 97/20. Formannskapet vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Innkomne merknader til planoppstart:

- Det må gjøres en vurdering i planen av antall parkeringsplasser og bruk av matjord slik som fylkesmannen har påpekt i sin høringsuttalelse før planen sendes på høring.
- Under 1.4 må det tas inn en bestemmelse om at «Ny permanent bebyggelse skal ha en avstand til vann- og/eller avløpsledning på 4 meter».

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Utvidet frisisiktzone for avkjørsel som også dekker gangvegen.
- Gang og sykkelveg skal bygges i henhold til krav i gjeldende vegnormaler og avklaringer med fylkeskommunen.

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort mindre endringer.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 26.06.20 til 10.08.20. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Etter søknad ble det innvilget utsatt høringsfrist for Selboe Bygg AS og Siv Mariann Aas til 24.08.20. Det kom inn totalt 7 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Trøndelag fylkeskommune, 03.07.20:

- Fylkesveg 705 er en B-veg i Fylkets veistrategi. Veggen har fartsgrense 50 km/t med en trafikkmengde (ÅDT) på 500. Statens vegvesen har tidligere uttalt at en ikke ønsker å øke antall avkjørsler fra FV705, men signaliserer i brev av 17.09.2019 mulighet til å flytte eksisterende avkjørsel. Etter en avklaringsrunde ga vegvesenet i brev av 19.11.2019 tillatelse til flytting av eksisterende avkjørsel, så fremt denne legges slik at etablering av x-kryss mot butikkområdet på motsatt side unngås.
- Ny avkjørsel er innlagt i planforslaget i tråd med tillatelsen, og forholdene er nærmere kommentert i planbeskrivelsen Adkomst fra FV705 og inn til området for kro/servering

er gitt ekstra bredde (6 meter), da det her kan bli trafikk i begge retninger og det vil være viktig å tilrettelegge for ryddig og sikker trafikkavvikling.

- De vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen kommentar.

Kommunedirektørens kommentar:

Forholdene er ivaretatt i planforslaget.

Sametinget, 07.07.20:

- Ser det som lite sannsynlig at det finnes automatisk fredede samiske kulturminner innenfor planområdet.
- Minner om den generelle aktsomhetsplikten.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen kommentar.

Kommunedirektørens kommentar:

Forholdene er ivaretatt i planforslaget.

Direktoratet for mineralforvaltning, 10.07.20:

- Ingen nye merknader.

Kommunedirektørens kommentar:

Forholdene er ivaretatt i planforslaget.

Statens vegvesen, 04.08.20:

- De ber om at siktkrav og sikttrekanter mellom avkjørsel og gang- og sykkelveg blir tegnet inn i plankartet. Siktkrav og sikttrekanter mellom avkjørsel og fylkesveg bør også tegnes inn i plankartet.

Forslagsstillers kommentar:

Sikttrekanter mellom FV705 og avkjørsel er tegnet inn på plankartet iht vegnormalene. På grunn av at plangrensa ligger flere meter fra FV705, fremkommer imidlertid sikttrekantene som svært små og med lite synlighet på plankartet. Sikttrekanter mellom GS-vegen og regulert vegetasjonsskjerm er imidlertid ikke tegnet inn på plankartet. Dersom kommunen vurderer det som nødvendig vil vi komplettere plankartet.

Kommunedirektørens kommentar:

Plankartet er komplettert i ettertid. Forholdene er nå ivaretatt i planforslaget.

Fylkesmannen i Trøndelag, 06.08.20:

Landbruk:

- I tråd med overordnet/gjeldende plan.
- Behovet for antall parkeringsplasser er gjort tilstrekkelig rede for.

- Planforslaget inneholder bestemmelse om ivaretagelse av berørt matjord. De gir faglig råd om at jorda primært brukes til jordbruksformål, framfor at den tas i bruk til utbyggingsformål.

Klima og miljø:

- Ivaretagelse av vegetasjonsbeltet ved Stuguvollbekken.
- Vurdering av støyforhold må gjennomføres.

Forslagsstillers kommentar:

Landbruk/matjord:

Ivaretagelse av matjord er ivaretatt i planbestemmelsene. Når det gjelder landbruksmessige formål beslaglegger ikke planforslaget andre landbruksarealer enn det som allerede er regulert inn i gjeldende plan fra 2009.

Hensyn til vassdrag:

Gjeldende plan fra 2009 angir byggeområde helt ut til bekken. Det nye planforslaget ivaretar bekken med 6 meter kantsone, noe som etter deres syn er tilstrekkelig og som sikrer vassdragssona vesentlig bedre enn i gjeldende plan. Imidlertid har de ikke motforestillinger mot å justere vegetasjonssona der det er mulig å utvide den uten at det går på bekostning av utnyttbart campingareal.

Støy:

Planforslaget behandler støy i planbeskrivelsens pkt 4.6 og 5.1. I ROS-analysen er støyproblematikk ved infrastruktur ikke vurdert å være en relevant risiko, og temaet er derfor ikke utredet nærmere. Deres vurdering av spørsmålet er ikke endret ift planbeskrivelsens omtale av støyproblematikk, og er i større grad enn støysonekart og fylkesmannens uttalelse basert på lokal kjennskap til området. FV705 og campingplassen har hatt samme beliggenhet i alle år uten at støy har vært identifisert som en utfordring for campinggjester. I tillegg medfører redusert fartsgrense en reduksjon av støyen, samt at vegetasjonsskjermen vil virke støydempende.

Kommunedirektørens kommentar:

Vassdragsgrensa blir tilstrekkelig ivaretatt med grøntområde. Lokale forhold tilsier at støy ikke vil være noe utfordring på campingområdet. Forholdene er ivaretatt i planforslaget.

Selboe Bygg AS, 20.08.20 (eier av naboeiendommen 188/257, som ligger nord i planområdet):

- Moheim camping bør ha en egen og bedre adkomst til grill og camping.
- De ønsker ikke at nåværende avkjørsel til deres eiendom flyttes og samordnes med en felles adkomst med campingplassen. De begrunner dette med at det er en ulempe med å trafikkere igjennom campingområdet for å få tilgang til sin eiendom. Dette med hensyn til trafiksikkerhet og lengre adkomstvei til eiendommen. De ønsker å beholde eksisterende avkjøring til eiendommen, sammen med naboeiendom (188/161).
- Moheim Camping bør få ny adkomst fra Sylsjøvegen.

Forslagsstillers kommentar:

For ønsket om å opprettholde dagens avkjørsel henvises til samme begrunnelse som gitt til Siv M. Aas nedenfor.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er forsøkt å opprettholde eksisterende avkjørsel til boligeiendommene, men det er ikke oppnådd noe enighet med veimyndighetene på dette punktet.

Siv M. Aas, 24.08.20 (eier av naboeiendommen 188/161, som grenser til planområdet i nord):

- Deler samme syn som Selboe Bygg AS angående avkjørselsproblematikk. Stiller spørsmål av både planfaglig og privatrettslig karakter.
- Se for øvrig vedlegg.

Forslagsstillers kommentar:

Høringsuttalelsen tar for seg mange momenter og synspunkter, både av planfaglig og ikke planfaglig karakter. Det kommenteres kun til spørsmål som er av planfaglig karakter.

Trafikksikkerhet:

Trafikksikkerhet er et viktig tema i saken, noe som også har vært avgjørende for ny plassering av avkjøring til campingplassen. Det er forståelse for at dagens avkjørsel ønskes opprettholdt, men dette avhenger av forhold delvis uavhengig av dette planforslaget. Dagens avkjøring ble regulert bort allerede da gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2009. Avkjøringen har imidlertid aldri blitt stengt. Reguleringsbestemmelsene for gjeldende plan sier i §9 følgende: «Det tillates ikke opparbeidet andre avkjørsler til riksveg 705 innenfor planområdet enn de som er vist på plankartet».

I dialogen med Statens vegvesen i forhold til å etablere ny avkjørsel ble dette et viktig moment, samt at vegvesenet rent planfaglig ikke gikk med på å øke antall avkjørsler fra FV705. Vegvesenet var imidlertid av den oppfatning av at flytting av avkjørselen til foreslått plassering ville innebære bedre trafikksikkerhet på grunn av at avkjørselen ble plassert inne i 50-sona, med bedre siktforhold og med riktig avstand til andre avkjøringer.

Det kan ikke utelukkes at kjøring til bolig-/fritidseiendommene 188/161 og 188/257 kan gi uheldige episoder inne på campingområdet. Imidlertid er trafikkmengden dette utgjør svært beskjeden og foregår i lav hastighet på et relativt oversiktlig område. Deres vurdering er derfor at trafikksikkerheten totalt sett både for trafikken på FV705 og intern trafikk blir bedre ved å legge avkjøringen slik som avklart med Statens vegvesen i planforslaget.

Grøntområde:

Det omtalte grøntområdet er i planforslaget regulert til vegetasjonsskjerm og er ikke planlagt for campingformål.

Skilting/skjerming:

Skilting og eventuell annen skjerming/skilte mellom campingplassen anses som forhold av mer privat karakter, og bør kunne løses ved dialog mellom partene.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er forsøkt å opprettholde eksisterende avkjørsel til boligeiendommene, men det er ikke oppnådd noe enighet med veimyndighetene på dette punktet. For øvrig se på tidligere vurdering rundt trafikksikkerhet.

Møte og befaring på Moheim camping, 13.11.20 (deltakere Siv Mariann Aas, Selboe Bygg AS, GeoTydal AS, Moheim camping, Tydal kommune):

I forbindelse høringsperioden kom det flere innspill angående avkjøring til området. Det har vært en del misforståelser rundt dette temaet, og kommunen inviterte derfor partene til et eget møte angående dette. Områdereguleringsplan for 2009 flyttet avkjørsel fra FV705 til Sylsjøvegen, og eksisterende avkjøring fra FV705 skulle stenges. I reguleringsarbeidet på Moheim camping var det ønskelig å flytte avkjøringen rett ut for grillen. Flyttingen vil være positiv for driften og besøkende på grillen og camping. Statens vegvesen ønsker ikke avkjøring direkte til FV705, men kunne gå med på flyttingen dersom den eksisterende avkjøringen stenges.

To boliger som benytter dagens avkjøring til området vil få ca. 90 meter lengre vei til avkjøringen fra sine tomter. Dette strekket vil gå langs vei gjennom campingplassen. Disse ønsker derfor at eksisterende avkjørsel skal opprettholdes.

Partene har forståelse for hverandres utfordringer, men en omforent felles avkjørsel var det ikke mulig å komme frem til. Flytting av regulert avkjøring er ikke et alternativ for campingen siden dagens avkjøring er uheldig. Eierne av de to boligtomtene ønsker på sin side å opprettholde eksisterende avkjørsel og ønsker at denne fremmes en gang til for veimyndighetene. Tiltakshaver og grunneier på området hadde ingen motforestillinger mot dette dersom det lar seg gjøre.

Kommunen tok i etterkant av møtet kontakt med fylkeskommune og Statens vegvesen for å høre om muligheten for å opprettholde eksisterende avkjørsel i tillegg til planlagt avkjørsel. Dette med begrunnelse i at trafikkmengden fra eksisterende avkjørsel vil være minimal når den nye er etablert. Både Statens vegvesen og Fylkeskommunen var negative til at eksisterende avkjørsel skal beholdes, selv om bruken av denne blir beskjedent. Tydal kommune kan derfor ikke anbefale en slik løsning etter å ha fått så negative tilbakemeldinger fra sektormyndigheten og veieier. Saken vil derfor bli fremmet til politisk behandling uten at eksisterende avkjørsel videreføres.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Lovhjemler

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Byggeplanene

Området har fra før en blanding av campingvogner, sanitærbygg, fritidshus og grill.

Byggebestemmelser

Bestemmelser for bygg er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Veg-, vann og avløp:

Representant for barn og unges interesser i kommunen Ingrid Haarstad har sett igjennom planforslaget og har kommentert at ny avkjøring fra FV705 er plassert i henhold til avklaring med vegvesenet, og har gode siktforhold. FV705 forbi planområdet har nedsatt hastighet til 50 km/t, og området har vegbelysning. Den nye avkjøringen legges slik at etablering av x-kryss mot butikken på motsatt side unngås. Regulert gang- og sykkelveg langs FV705 er videreført i planforslaget.

Fotgjengerovergang som krysser FV705 er allerede etablert. Frisiktsoner for FV705 er lagt inn i henhold til vegnormalenes krav. Eksisterende gang- og sykkelveg ligger mellom fylkesvegen og planavgrensningen, og frisiktsonene fremstår derfor med relativt begrenset areal på plankartet. Dette er også bra. Dette vil øke trafikksikkerheten for både små og store.

Det går både vann- og avløpsledning gjennom området som har fått en sikringsone på 4 meter til hver side med bestemmelse om at det ikke skal plasseres nye permanente bygninger i sonen.

Jord-, skogbruk og reindrift:

Arealet ligger innenfor byggeområde som allerede er godkjent fortettet i kommuneplanens arealdel. Planforslaget berører dyrket mark som ikke ble vurdert i sammenheng med reguleringsplanen for Stugudal sentrum i 2010. Det var avsatt til fritids- og turistformål allerede i kommuneplanens arealdel i 2004 og muligens før det også. Kommunedirektøren anser derfor at forholdet til jordbruksinteressene som avklart.

Naturmangfold – vilt, kulturminner og friluftsliv

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet består av et allerede regulert område definert som utbyggingsområde. Terrengforholdene består av stabile løsmasser dominert av grusmasser. Området ikke utsatt for rasfare. Planområdet ligger over marin grense og er derfor ikke utsatt for risiko knyttet til kvikkleireforekomster. Vassdrag er ivaretatt med vegetasjonssoner og byggegrense. Det er ikke registrert truede eller bevaringsverdige arter innenfor planområdet. Vi finner ingen viktige kulturminner i området eller at planen berører viktige friluftsinnteresser.

§9 Føre-var-prinsippet

Planforslaget innebærer ikke nye tiltak som vurderes å kunne gi irreversibel eller alvorlig skade på naturmangfoldet, hverken for planområdet eller utslippsområdet.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planforslaget vil ikke føre til annen type aktivitet i området enn det som allerede er hjemlet i gjeldende reguleringsplan. Planforslagets utbyggingsområder er i tråd med overordnet plan. En samlet vurdering tilsier at planforslaget ikke vil medføre konsekvenser utover det som er akseptabelt for denne type tiltak.

§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltaket vil ikke påføre skade eller konsekvenser for naturmangfoldet av en slik karakter at tiltakshaver så fremt tiltak gjennomføres i henhold til gjeldende regelverk.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

En kan ikke se at planen utløser forhold som kan skade naturmangfoldet på en slik måte at dette krever særlige tiltak.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Konklusjon:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Det foreligger interessemotsetning mellom hensyn til å utnytte deler av arealet til fritids – og bolighus. Kommunedirektøren legger vekt på næringsutvikling som grunnlag for forslaget til vedtak i saken. Konsekvensen av dette er beskjedne.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Moheim camping 5033-2019-001 vedtas Behandling i Formannskapet - 21.06.2021

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Innstilling i Formannskapet - 21.06.2021

1. Detaljregulering for Moheim Camping 5033-2019-001 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas, jfr. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Kommunedirektøren sørger for komplementering av plandokumenter før dokumentene legges inn i Tydal kommunes planbase.

Behandling i Kommunestyret - 23.09.2021

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 23.09.2021

3. Detaljregulering for Moheim Camping 5033-2019-001 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas, jfr. plan- og bygningslovens § 12-12.
4. Kommunedirektøren sørger for komplementering av plandokumenter før dokumentene legges inn i Tydal kommunes planbase.

, jfr. plan- og bygningslovens § 12-12.