SKAUN KOMMUNE

Saksutredning

Arkivsak: 2023/1435-65

Saksbehandler: Olga Riabova Møkkelgård

Sakens gang

Saksnr.	Møtedato	Utvalg
32/25	30.09.2025	Plan- og miljøutvalget
70/25	04.11.2025	Kommunestyret

Endring av reguleringsplan for Hove - Del Hove Camping

Kommunedirektørens innstilling

- Kommunestyret vedtar endring av reguleringsplan for Hove - Del Hove Camping, PlanID 5029_202203, som vist på plankart 28.05.25, med reguleringsbestemmelser sist revidert 14.08.25.
- Vedtaket kan påklages innen tre uker etter kunngjøring av vedtak i henhold til plan og bygningsloven §1-9.

Saken gjelder

1. Vedtak om endring av reguleringsplan for Hove - Del Hove Camping.

2. Endringen behandles videre etter plan- og bygningslovens § 12-14.

Saksframlegg

Faktaopplysninger

Eiendommen gnr/bnr. 57/1 er omfattet av kommuneplanens arealdel 2024 – 2036, vedtatt av kommunestyret 17. desember 2024.

Gjeldende plan:	Reguleringsplan for Hove ble vedtatt 04.05.1979 og endret 04.10.1989. - PlanID 5029_198907.
Mindre endringer Hove Camping	Vedtatt 10.05.2011- PlanID 5029_mr201103, Saksnr: 2011/445.
PlanID:	5029_202203
Tiltakshaver:	Hove Camping v/Erlend Klefstad
Hjemmelshaver:	Hove Camping v/Erlend Klefstad
Plankonsulent:	Kystplan AS

Planområdet grenser til og berører arealplan for Hosetkalvhåggån (planid 5029 201007) mot sørvest. Arealplanen legger her til rette for en løsning for myke trafikanter langs Fv. 709 ned til Fv. 708, samt en tosidig bussholdeplass ved Fv. 708. Planområdet berører denne arealplanen gjennom at siste del av tiltenkt løsning for myke trafikanter samt alt areal tiltenkt bussholdeplass inngår. Hensikten med dette er å bli i stand til å regulere en bussholdeplass for å betjene sørvestgående busser langs Fv. 708.

Kort om planen

Campingplassen er allerede etablert.

Det er tidligere gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for arealet nord for fylkesvegen, 30.10.2019. Det ble stilt som vilkår for tillatelsen at området skal reguleres til campingplass innen 01.01.2023.

Det er gitt byggetillatelse 01.04.2022 til oppføring av 26 spikertelt, samt flere plattinger og overbygg til campingenheter.

Hensikten med planarbeidet er å regulere eksisterende campingplass både sør og nord for fylkesvei 708 som går gjennom området, samt tilrettelegge for en mindre utvidelse med en campingplass nord for fylkesveien. Gjennom reguleringen ønskes også to tomter

som er regulert til fritidsboliger i eksisterende plan (gbnr. 57/37 og 57/75), omregulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse. I tillegg ønskes det å åpne opp for å kunne etablere felles flytebrygge i Ånøya. Etter dialog med Trøndelag fylkeskommune reguleres det inn to bussholdeplasser samt fortau langs Fv. 708.

Forholdet til overordna plan

Eiendommen gnr/bnr. 57/1 er omfattet av kommuneplanens arealdel 2024 – 2036. I gjeldende kommuneplan er arealet sør og nord for fylkesveg avsatt til nåværende fritids- og turistformål. De to tomtene gnr/bnr. 57/37 og 57/75 helt nord i planområdet, er avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Området mellom Fv. 708 og Fv. 709 er avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Arealet i sjø er avsatt til bruk- og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

I reguleringsplanen for Hove (gjeldende plan) er forslaget til planområde avsatt til formålene camping på sørsida av fylkesveien, mens arealet nord for fylkesveien i hovedsak er regulert til jord- og skogbruk, fritidshus og noen boligtomter.

Plan- og bygningsloven § 34-2 fjerde ledd sier at: *«arealplaner gjelder inntil de blir endret, opphevet, erstattet eller satt til side av ny plan».*

Saksgang

Oppstartmøte med Skaun kommune om reguleringsendring for Hove Camping – eiendommen gnr/bnr 57/1 ble avholdt den 23.09.2022. Kommunen vurderte at endringene kunne gjennomføres ved en forenklet prosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14. Forslag til endring av reguleringsplan for Hove - del Hove camping (gnr/bnr 57/1 m.fl.) ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 02.08.2024 – 03.09.2024.

Justeringer etter høring og offentlig ettersyn

Det er varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen og NVE. Innsigelsene har omhandlet skred i bratt terreng, flom og trafikksikkerhet.

Kommunen mottok revidert planforslag fra Kystplan AS 06.06.2025, og kommunen har vurdert at endringene ivaretar innsigelsene og faglige råd.

Følgende endringer ble gjort for å imøtekomme høringsuttalelsene til planforslaget:

- Endret/utvidet planavgrensning
- Reviderte plandokumenter

Planforslaget er revidert på bakgrunn av nytt trafikksikkerhetsnotat av Asplan Viak, ny skredfarevurdering av Skred AS, samt revidert rapport for flom og overvannsfare av Bjerke Hydro.

Tiltak som ønskes tatt inn via reguleringsendringen er følgende (se figur 1):

• Blå linje= planavgrensning, • Grønn linje=fortau/krysningspunkt over veg, • Blå sirkel=ny campingtomt, • De 2 lyseblå sirklene= fritidsboliger som ønskes endret til boliger, • 2 gule sirkler=Bussholdeplasser, • Rød sirkel=småbåthavn	

Offentlig ettersyn og høring

Det kom åtte uttalelser til forslag til endring av reguleringsplan for Hove - del Hove camping fra følgende parter: Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, NVE, Mattilsynet, Rådet for personer med funksjonsnedsettelse og fra naboer. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert i tabell 1 nedenfor.

Endringen behandles videre etter plan- og bygningslovens § 12-14.

Tabell 1 til saksframlegg (se vedlegg) viser sammendrag av merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, faglige råd og uttalelser fra berørte etter høring, samt kommunedirektørens kommentarer om hvordan høringsuttalelser er ivaretatt.

Innsigelser

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsene fra fylkeskommunen og NVE. Etter revisjoner av planmateriell er alle innsigelsene nå trukket (se vedlegg) og kommunestyret kan gjøre endelig planvedtak.

Kommunedirektørens vurdering:

Endring av reguleringsplan for Hove – Del Hove Camping er i tråd med kommuneplanens arealdel 2024 – 2036.

Det er gjennomført en ROS-analyse iht. DSB's veiledningsmateriell (se vedlegg).

ROS-analysen identifiserte 7 hendelser med gul risiko og 3 hendelser med rød risiko. Avbøtende tiltak vurderes å redusere risikoen og er innarbeidet i planen. Med utførelse av planlagte tiltak vil planen ikke være utsatt for risiko- og sårbarhetsforhold som er i konflikt med utbyggingsformålet.

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at endring av reguleringsplan for Hove - Del Hove Camping – eiendommen gnr/bnr. 57/1 m fl. vedtas.

Plan- og miljøutvalgets behandling av sak 32/2025 i møte den 30.09.2025:

Behandling
Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

- Kommunestyret vedtar endring av reguleringsplan for Hove - Del Hove Camping, PlanID 5029_202203, som vist på plankart 28.05.25, med reguleringsbestemmelser sist revidert 14.08.25.
- Vedtaket kan påklages innen tre uker etter kunngjøring av vedtak i henhold til plan og bygningsloven §1-9.

Kommunestyrets behandling av sak 70/2025 i møte den 04.11.2025:

Behandling
Plan- og miljøutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

- Kommunestyret vedtar endring av reguleringsplan for Hove - Del Hove Camping, PlanID 5029_202203, som vist på plankart 28.05.25, med reguleringsbestemmelser sist revidert 14.08.25.
- Vedtaket kan påklages innen tre uker etter kunngjøring av vedtak i henhold til plan og bygningsloven §1-9.

Folkehelsevurdering

Kommunedirektøren mener at planforslaget og omsøkte endringer ikke vil ha negative effekter på folkehelsen. Reguleringsendring for Hove Camping er i det vesentligste en konkretisering av dagens situasjon.

Det er sikret juridisk i planbestemmelse § 2.5 at friluftsområdet langs Ånøya skal være tilgjengelig for barn og unge – noe som ansees som gunstig med tanke på folkehelsen. Leketilbud for de minste barna skal etableres innenfor campingplass-området (se «Illustrasjonsplan»).

I bestemmelsene i § 3.3.2 sikres det at området regulert til friområde skal kunne brukes til rekreasjon/friluftsliv. Selv om det i samme paragraf påpekes at eksisterende vegetasjon i størst mulig grad skal bevares her, tillates enkel tilrettelegging med stier og utsetting av bord og benker.

Det tillates tiltak som fremmer allmennhetens muligheter for utøvelse av friluftsliv (badeplass, stier, sitte/hvileplasser, med mer).

Planforslaget tilrettelegger for etablering av felles småbåthavn/flytebrygge, som kan bidra positivt til friluftsliv i området, både på land i strandsonen, og ikke minst for friluftslivsutøvelse på innsjøen, ved at tilgjengeligheten blir enklere.

Utvidelsen av campingplassen med en ny enhet bidrar ikke til negative konsekvenser for friluftsliv i området.

Universell utforming ansees som viktig for folkehelsen, slik at alle personer, uavhengig av funksjonsevne, kan ta i bruk området. Reguleringsbestemmelsene sikrer i § 2.1 at det generelt skal tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Krav gitt i Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven om universell utforming og tilgjengelighet skal legges til grunn for tiltak, samt for lekeplass og felles uteområde.

Deler av planområdet nærmest fylkesvegen ligger innenfor gul støysone. Lekeplass ligger utenfor gul støysone. Noe av eksisterende bebyggelse ligger innenfor støysonen. Det tegnes inn en hensynssone for støy i plankartet med tilhørende bestemmelser, som vil være gjeldende ved oppføring av bygg innenfor dette området. Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 legges til grunn for planforslaget. Omgivelsene skal sikres mot eksponering for støv som overstiger anbefalingene i "Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520", tabell 1.

Ivaretatt ved bestemmelsene § 2.6, § 4.2 og § 4.3.

Det sikres gode og trafikksikre løsninger i området. Det er avsatt tilstrekkelig areal innenfor området langs fylkesvegen (formål AVG) til at det kan etableres gang/sykkelveg på et senere tidspunkt. Korte avstander til bussholdeplass (kollektivtransport) gjør området godt egnet for myke trafikanter. Brann- og utrykningskjøretøy skal ha adkomst til all bebyggelse og oppstillingsplasser for campingvogner/bobiler.

Omsøkte endringer vil ikke være til ulempe/ha betydning for allmennhetens ferdsel i området eller være negative for barn- og unges interesser.

Miljømessig vurdering

Vurderinger knyttet til naturmangfold i plansaken er basert på tilgjengelige databaser og kunnskap om området. Ved en gjennomgang av naturbase er det ikke funnet utvalgte naturtyper eller spesielt verdifullt naturmangfold i området.

I tillegg er det gjort ornitologisk vurdering av området som en del av planarbeidet (se vedlegg). I rekkefølgebestemmelser § 5.1 sikres følgende: *«Før småbåthavna tas i bruk (gis brukstillatelse eller ferdigattest) skal det settes opp et informasjonsskilt som informerer generelt om fuglelivet på Ånøya. Det skal oppfordres til å ferdes varsomt i området med mye andefugl osv. Det skal også informeres om båndtvangen for hunder.»*

Håndtering av terreng og vegetasjon er ivaretatt av bestemmelse § 3.1.1.5. I bestemmelse § 3.3.2 er det satt krav til at eksisterende vegetasjon i friområdet i størst mulig grad skal bevares. Omsøkte endringer vil ikke medføre konsekvenser for Konstadbekkens økologiske eller kjemiske tilstand.

Håndtering av fremmede arter er ivaretatt av bestemmelse § 2.4.

Det er montert renseanlegg som behandler avløpsvann fra campinganlegget (sanitærbygg), samt flere bolighus på oversiden av fylkesveien (se «Illustrasjonsplan»). Belastningen på vannmiljøet knyttet til planendringen vurderes som uvesentlig.

I rekkefølgebestemmelser § 5.2 sikres følgende: *Tilfredsstillende vann- og avløpsforhold, inklusive slukkevannsforsyning og overvannshåndtering, skal foreligge før det kan gis brukstillatelse til nye campingplasser i området.*

Kommunedirektøren kan ikke se at omsøkte endringer er i strid med Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Etablering av ladeinfrastruktur vil bidra til å nå nasjonale strategier. Av bestemmelsene § 3.1.2.3 fremgår at det tillates etablert lademuligheter for el-bil på felles gjesteparkeringsplasser. Planleggingen skal bidra til å realisere målene med Miljøpakken-prosjektet. Det er et positivt poeng for både miljøet og folkehelse. Planforslag viser at Hove Camping skal utvikles som et attraktivt og miljøvennlig område.

Økonomisk vurdering

Ikke relevant.

Saksdokumenter

1. Plankart, 28.05.25
2. Reguleringsbestemmelser, 14.08.25
3. Planbeskrivelse, 28.05.25
4. Referat fra oppstartsmøte (avklaringsmøte) med Skaun kommune 23.09.2022
5. Watn Consult AS Notat Prosjektnummer 1351 Hove Camping, datert 15.05.2025
6. Bjerke Hydro AS Utredning av flom og overvannsfaren ved utvidelse av Hove Camping, datert 13.04.2023, sist revidert 24.05.2025
7. Natur og Samfunn Ornitologisk undersøkelse, Reguleringsplan for Hove camping, datert 19.05.2023
8. Asplan Viak Notat TS-tiltak fv. 708 ved Hove camping, datert 21.10.2019
9. Trafikksikkerhetsplan TC 002, rev. O-01, datert 03.10.2019
10. Referat Orienteringsmøte Trafikksikringsplan, datert 22.10.2019, med vedlegg TC002, datert 03.10.19.
11. Notat Trafikksikkerhet Hove Camping, FV 708, datert 20.11.2024 (med vedlegg Trafikksikkerhetsplan TC101, rev. O-01, datert 07.11.24 og vedlegg Skiltplan TL101, rev. O-01, datert 07.11.24
12. Skred AS Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (dokumentnr. 25257-01-1), datert 11.04.2025
13. ROS-analyse, datert 26.05.2025.

14. Illustrasjonsplan 10.01.25
15. Statsforvalterens uttalelse til justeringer etter høring, 05.08.2025.
16. Fylkeskommunens svar på forespørsel om å trekke innsigelse, 13.12.2024.
17. Fylkeskommunens uttalelse til justering etter høring, 25.06.2025.
18. NVEs tilbakemelding på innarbeiding av sikkerhet mot flom og skred i planen, 26.02.2025.
19. NVE har ikke grunnlag for innsigelse - Reguleringsplan for Hove - forenklet prosess - Del Hove Camping - Skaun kommune, 13.08.25
20. Sammenstilling alle høringsuttalelser
21. Samlet høringsuttalelser
22. Reguleringsplan for Hove
23. Reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplan for Hove
24. Mindre endring av reguleringsplan eiendommen Hove Camping gnr. 57, bnr.1, datert 10.05.2011
25. Arealplankart, 05.09.2007, 02.01.11
26. Vedlegg til reguleringsplan for eiendommen gnr. 56, bnr. 4, 20.05.09, 02.01.2011.
27. Bestemmelser, vedtatt av Skaun kommunestyre 24.03.2010 og 06.10.2010
28. Forskrifter for Skaun kommune om bruk av motorfartøy og landing og start med luftfartøy, 01.11.89.
29. Tabell 1 til saksframlegg