

FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING OG UTVIDELSE AV REGULERINGSPLAN FOR OLDERELV CAMPING, DELER AV EIENDOMMEN 40/2, SKIBOTN

Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser



Reguleringsområdet ligger i Storfjord kommune, like nordvest for Oldervelv i Skibotn.

INNHold

1.0	Bakgrunn og planstatus	3
2.0	Eksisterende situasjon	3
2.1	Avgrensning og topografi	4
2.2	Eksisterende bebyggelse	4
2.3	Sektoruttalelser på bakgrunn av oppstartmelding	4
3.0	Planforslaget	5
3.1	Utvidelsesbehovet	5
3.2	Utvidelsesretninger	5
3.3	Fareområde	6
3.4	Forholdet til andre planer	6
3.5	Atkomstforhold	7
	Reguleringsbestemmelser	8

1.0 Bakgrunn og planstatus

Olderelv Camping ble startet i 1968 og en reguleringsplan for området ble første gang utarbeidet i 1988. I 1995 ble det godkjent en reguleringsendring i områdets nordvestlige del.

Campingplassen har utviklet seg til en næring med økende omsetning og økende antall ansatte. Det har vært jevn økende etterspørsel etter vognplasser, noe som synes å ha sammenheng med opprustningen av campingplassens sanitær- og serviceanlegg. Utbyggingen har imidlertid vært ganske kostnadskreven. Samtidig har kravet til større plass for hver enkelt vogn økt og behovet for utvidelse har dermed blitt større de siste årene.

Kommuneplanens arealdel er under arbeid, men er foreløpig ikke sluttbehandlet i kommunestyret. Da arbeidet med kommunens arealplan er kompleks og endelig godkjenning er usikker, ønsker eieren at arealspørsmålene rundt campingplassen løses gjennom utarbeidelse av en privat reguleringsplan.

Melding om igangsetting skjedde juli 2007.

2.0 Eksisterende situasjon

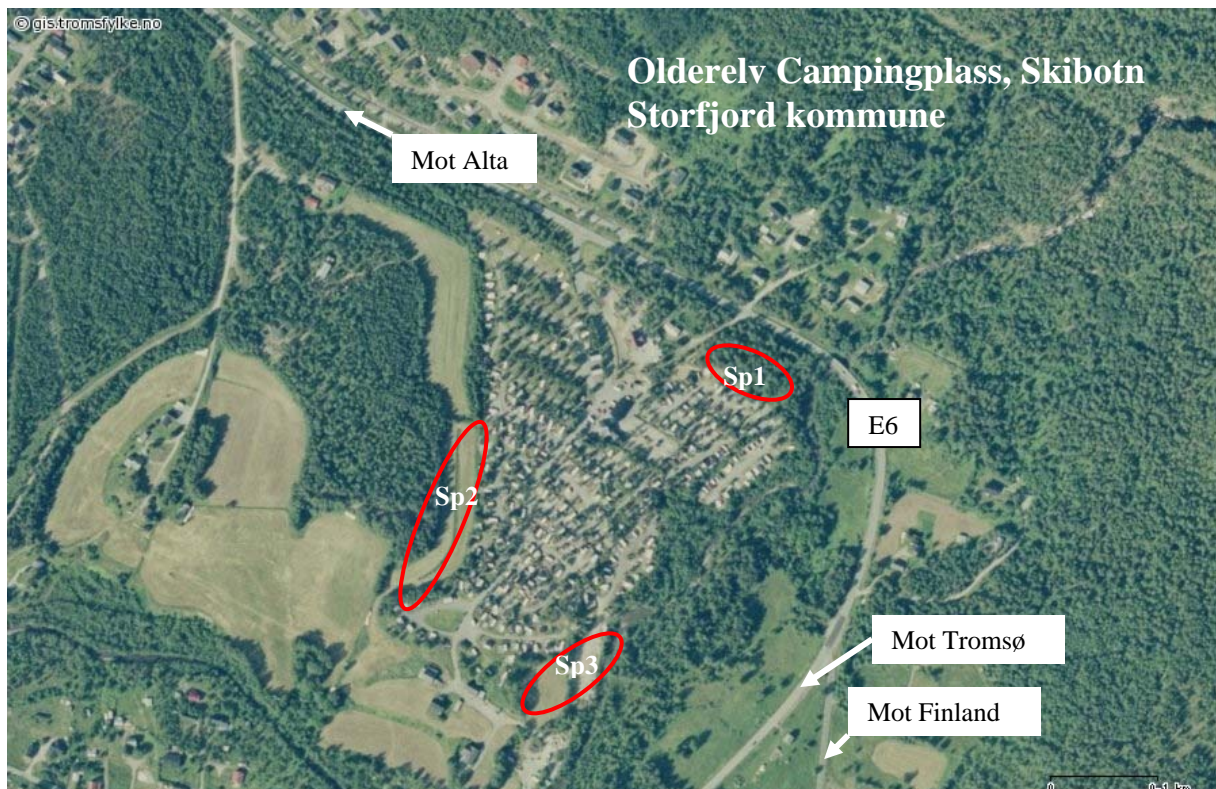


Fig. 1 – Flyfoto av campingplassen

Bildet viser eksisterende campingplass med mulige utvidelsesområder (røde sirkler)

2.1 Planens avgrensing, topografi, utsikts - og solforhold.

Reguleringsområdet grenser mot riksveg 6 i nord, mot Olderelva i øst, boliger/jordbruk i sør og mot jordbruksteig i vest.

Området ligger på et platå bestående av et tynt lag med jord oppå grus og morenemasser. Området er bevokst med furutrær.

Det åpne landskapet gir gode utsikts- og solforhold.

2.2 Eksisterende bebyggelse, vann- og avløp.

I området mellom campingplassen og riksvegen eksisterer 2 bolighus (den ene eies av eieren av campingplassen). På motsatt side av riksvegen ligger flere boliger.

På andre siden av campingplassen (nedenfor platået mot sør) ligger eiendommens opprinnelige bolig og fjøs. Jordbruket ble lagt ned for noen år siden, men jorden høstes i dag av andre.

Det er offentlig vannforsyning, men privat avløpsnett for campingplassen.

2.3 Uttalelser på bakgrunn av oppstartmelding.

Det framkom uttalelser fra Storfjord kommune (drift- og utviklingsetaten), statens vegvesen, fylkesmannen i Troms (hensynet til samfunnssikkerhet), sametinget og reindriftsforvaltningen. Innspillene er forsøkt bygd inn i plankart og reguleringsbestemmelser.

3.0 Planforslag

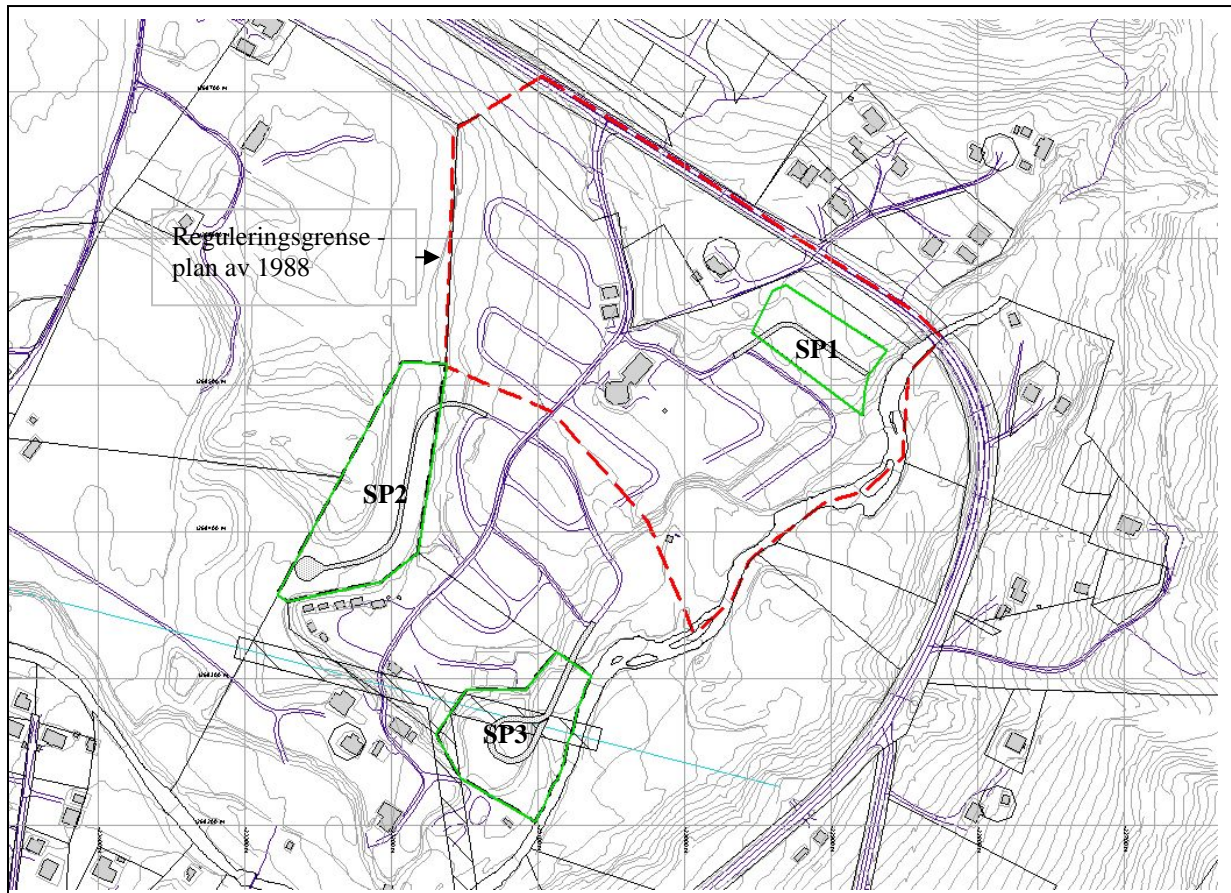


Fig. 2 – Illustrasjon av utvidelsesområder (SP1, -2 og -3).

3.1 - Utvidelsesbehovet

I opprinnelig reguleringsplan fra 1988 tok man sikte på min. 350 plasser for campingvogner. For 20 år siden var kravene til plass pr. vogn noe mindre og på det meste har det vært ca. 330 vognplasser på campingplassen. Kravene til større plass for campingvogner har imidlertid stadig vært økende og i de siste årene har man økt bredden på hver plass fra 9 m til 12 m. I det siste året har man redusert antall plasser med 15 og antallet vogner er i dag ca. 295.

Behovet for større areal til campingplassen aktualiseres dermed i stadig større grad. Dersom utvidelsen godkjennes vil man kunne øke antallet vognplasser med ca. 60. Dette innebærer at man kommer oppi omtrent samme antall plasser som var beregnet da reguleringsplanen ble utarbeidet for 20 år siden. En utvidelse vil gi bedre inntjening som vil bidra til sikring/utvidelse av antall arbeidsplasser.

3.2 - Utvidelsesretninger

Planforslaget viser utvidelse av campingplassen i 3 retninger.

Utvidelsesområde "SP1".

Arealet er på 3,7 da og grenser mot E6. Området er bevokst med furu- og løvskog og er regulert til friareal/"bufferzone" mot riksveg og boligbebyggelse i dag. I 1995 søkte Olderelv camping om reduksjon i bredden på "bufferonen" (fra 70- til 30 m fra riksvegen). Storfjord kommune godkjente reduksjonen i områdets nordlige del, men avslo reduksjonen i områdets sørlige del (nåværende utvidelsesområde "SP1") med begrunnelse av at campingsplassens nærhet kunne føre til sjenanse for tilgrensende naboer.

Det er vanlig og hensiktsmessige å legge tilstrekkelige bufferzoner mellom boligbebyggelse og industriområder (virksomheter som medfører lukt eller støyproblemer). Selv om noe støy kan forekomme, må campingplasser sies å være "fredelige" virksomheter, da det er i eierens egeninteresse at støy og lukt unngås. Da nevnte boliger ligger på motsatt side av E6 og byggegrensene mot riksvegen vil sikre at eksisterende vegetasjonsbelte i ca. 20 meters bredde blir stående, synes eieren at "bufferonen" er tilstrekkelig. Dette forsterkes også av at det etter 1995 er bygd boliger nært campingplassen i områdets nordlige del, uten at det er framkommet noen former for klager.

Det har også vært nevnt at E6 med tiden vil legges en slakkere kurve over Olderelva, som igjen vil ha behov for deler av nevnte areal. Dette anses ikke som spesielt problematisk for eieren, da det ikke vil bygges faste installasjoner i nevnte område og campingvognene vil være lette å fjerne når en eventuell vegbygging får aktualitet.

Godkjenning av området vil gi 12 nye oppstillingsplasser for campingvogner.

Utvidelsesområde "SP2".

Da jordbruksdriften på de øvrige deler av eiendommen ble lagt ned for 5-6 år siden, så man mulighet til at de nærmeste jordteigene kunne anvendes til campingplass. "SP2" er på 9,1 da. og mesteparten er en jordbruksteig (tidligere myr). Resten (ca. 30%) består av et lite høydedrag bevokst med furuskog. Området ligger gunstig til for utvidelse og kan på en rimelig måte opparbeides til oppstillingsplasser (ca. 30 plasser).

Utvidelsesområde "SP3".

Arealet er på 6,6 da, hvor ca. halvparten består av dyrka mark, resten er skrenter bevokst med løvtrær. Det er de flate partiene som er aktuell for oppstillingsplasser, de øvrige områdene vil i stor grad beholdes i nåværende form. I likhet med "SP2" ligger området gunstig til for utvidelse og kan opparbeides på en rimelig måte (ca. 15 plasser).

3.3 – Fareområde.

Fareområdet er en høyspentlinje som går over området SP3. Det tillates ikke oppført campingvogner i området som er markert som fareområde.

3.4 - Forholdet til andre planer

Gjeldende reguleringsplan.

Reguleringsplanen ble godkjent i 1988 og reguleringsendring ble godkjent i 1995. Nevnte planer (med tilhørende bestemmelser), er gjeldende også for nåværende forslag til endringer og utvidelser. I tillegg er det utformet nye bestemmelser til nåværende forslag til endringer/utvidelser.

Kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel er under revisjon, men ikke sluttbehandlet i kommunestyret. Det aktuelle reguleringsområdet inngår foreløpig i begrepet "tettsted" med krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Sentrumsplan for Skibotn.

Sentrumsplan for tettstedet Skibotn er under utarbeidelse. Campingsplassens avkjørsel mot E6 inngår i nevnte sentrumsplan. Vegkrysset er derfor ikke med i nåværende reguleringsforslag. Det er imidlertid knyttet reguleringsbestemmelser til kryssløsningen som sikrer at passeringsslomme i tilknytningen til krysset realiseres uavhengig av realiseringen av sentrumsplanen.

3.5 - Atkomstforhold.

Det blir ingen endring i atkomstforholdene. Utvidelsene knyttes til campingsplassens interne vegnett og hovedatkomst mot E6 blir som i dag.

Detaljtegninger av krysset med passeringsslomme, busslommer og gangveger, inngår som del av sentrumsplanen for Skibotn som er under utarbeidelse.

Eieren er enig i å etablere en passeringsslomme på motsatt side av vegkrysset slik som vegnormalene krever (se fig. 4). Passeringsslomma vil imidlertid gjøres større og sees i sammenheng med busslomme når sentrumsplanen for Skibotn realiseres (se fig. 3).

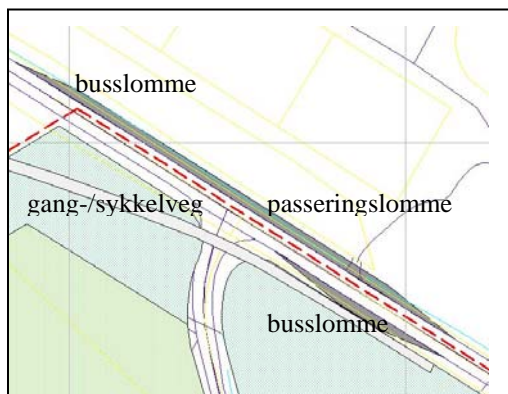


Fig. 3 – Foreløpig utkast - sentrumsplan

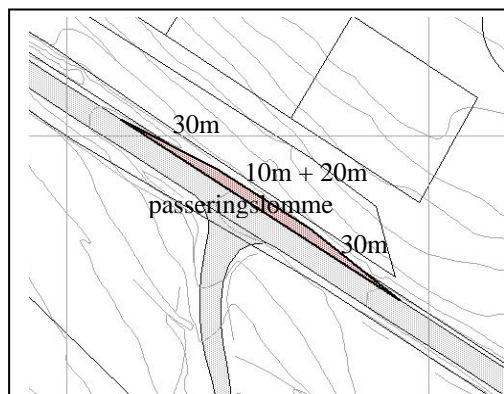


Fig. 4 – Passeringsslomme – nåværende reg.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSENDRING/UTVIDELSE AV OLDERELV CAMPING, SKIBOTN, STORFJORD KOMMUNE

Dato: 11.03.09
Dato for siste revisjon:
Dato for planutvalgets godkjenning
Dato for egengodkjenning:

I

I tillegg til nåværende reguleringsbestemmelser er tidligere reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan fra 1988 og reguleringsendring fra 1995 gjeldende.

II

Områdene er avsatt til følgende formål:

SPESIALOMRÅDER (pbl § 25, 1. ledd nr. 6)
- Campingplass (SP1, SP2 og SP3)

FAREOMRÅDER (pbl § 25, 1. ledd nr. 5)
- Høyspentlinje

III

Spesialområde – Campingplass (SP1, SP2 og SP3)

- a) Områdene merket "SP" skal nyttes som campingplass med tilhørende anlegg
- b) Avstanden mellom campingvognene skal være min. 3m og det skal opprettes "branngater" på min. 6m for hver 1000m² oppstillingsareal.

Trafikkområder

- a) Vegkrysset skal være bygd i samsvar med de krav som fremkommer i Statens vegvesen vegnormal (håndbok 017 Veg- og gateutforming).
- b) Utvidelsesområdene skal ikke tas i bruk før passeringslomme på riksvegen er etablert. (se fig.4).
- c) Det må ikke igangsettes arbeid innenfor statens vegvesens eiendomsområde, før det er utarbeidet en opparbeidelsesavtale med statens vegvesen.
- d) Eieren er ansvarlig for at siktforholdene opprettholdes i krysset.

IV

Dersom det under arbeid oppdages spor etter tidligere menneskelig aktivitet i området, skal arbeidet stoppes og tiltakshaver skal straks gi en melding om dette til kulturvernmyndighetene.