

Planbeskrivelse

Reguleringsplan Del av Øysand Vest

2007

Arkivsak: 03/1963
Arkivkode: PLAN saksbehandler
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR DEL AV ØYSAND VEST

DEL 1

MÅL

Melhus kommune ønsker å legge til rette for allmennhetens rekreasjonsmuligheter med basis i lokalsamfunnets ressurser og næringsmuligheter.

BAKGRUNN OG HELHET

Øysand har kvaliteter knyttet til natur og kultur som er erkjent å ha regional og nasjonal betydning. Gaulosen med sjøarealet og landbrukslandskapet med sine forutsetninger for levekår og identitet innebærer arealmessig en særlig bevissthet knyttet til helhetlig bærekraftig forvaltning.

Strandsonen utgjør rekreasjonsmessig et av de viktigste områdene i regionen. Offentlig erverv og tilrettelegging ligger som premiss for planarbeidet og skal styrke områdets betydning som regionalt friluftsområde. En næringsmessig utnyttelse av planområdet skal ses i sammenheng med lokalsamfunnet og komme lokalsamfunnet til gode.

POTENSIALET

Med tanke på områdets lokalisering og betydning knyttet til kulturhistorie, naturopplevelse og rekreasjon er Øysand et naturlig knutepunkt i aksene (øst – vest) Trondheim – Orkdal. Det samme gjelder aksene (nord-sør) langs Gauldalen. En økt bevissthet omkring Øysand som tyngdepunkt for Merkevare Gaula er naturlig. En næringsmessig tilrettelegging i forlengelsen av dagens landbruksdrift med rekreasjon knyttet til natur, kultur og historie har et potensiale og kan synliggjøres i større grad.

Ferdselskorridorer som forbinder Gaula og Øysand med tilsvarende tilrettelegging i Skaun og Trondheim gjør Øysand til et naturlig knutepunkt. I forhold til lokal og regional merkevarebygging kan et rekreasjons- og opplevelsessenter på Øysand synliggjøre kvaliteter for hele Gauldalsregionen.

FORUTSETNINGER

En næringsmessig utvikling som innebærer en bedre tilrettelegging med basis i opplevelse, rekreasjon og friluftsliv må balansere hensynet til natur- og kulturverdier i området.

Reguleringsplanen som samfunnsverktøy kan legge til rette for en utvikling som til en viss grad setter rammer for omfang og kvalitet. Strandarealet, Gaula med bl.a. verneområdene i Gaulosen og landbruksarealet gir naturlige begrensninger og muligheter.

Det offentliges rolle i forhold til tilrettelegging innebærer et strategisk samarbeid ulike myndigheter og aktører imellom, slik at daglig driftsansvar for rekreasjonsområdet ivaretas på en kvalitetsmessig måte.

Reguleringsplanen legger til rette for rekreasjon og friluftsliv basert på allemannsretten og ivaretagelse av alle lag i befolkningen. Planen ses i lys av offentlig sikring av areal til friluftsmål på Øysand. Barn og unge skal være sentral målgruppe. Innenfor planområdet skal det legges til rette for trygg ferdsel, lek og annen aktivitet.

DEL 2

KOMMENTARER TIL REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

Når det gjelder boligområder legges det ikke opp til videre boligbygging innen planområdet med unntak av erstatningstomt knyttet til utbygging av ny E39. Etablert byggegrense på naboeiendom følges slik at garasje kan fungere som støyskjerm mot bolig.

Videre boligutvikling er ikke forenlig med ønsket utvikling i området, nedfelt i kommuneplan.

Det legges til rette for forretningsformål som primært er knyttet til, og underbygger næringsmessig utnyttelse og drift av rekreasjonsområdet med basis i opplevelsessenter og campingformål.

Del av område for industri/lager er tatt med for å vise avkjøring med bakgrunn i trafiksikkerhet.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

For landbruksarealet på Øysand ligger jordvern som en viktig premiss nedfelt i Kommuneplanens arealdel for Nedre Melhus. Innenfor denne rammen ønsker kommunen å se på muligheter for utnytting av landbruksareal som kan kombinere langsiktig jordvernformål og alternativ næringsutvikling.

Innfallsvinkelen har vært tema i kommunens dialogmøter med Øye felleseie, Fylkesmannen, Fylkeskommunen m.fl. Tilretteleggingen ses i sammenheng med den prosessen Melhus kommune har gjennomført i forbindelse med Forvaltningsplan for Gaula og arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Det helhetlige natur- og kulturlandskapet på Øysand er regionalt viktig, og har et særlig potensiale i forhold til en ressursutnytting som ivaretar jordvern hensynet. Øye felleseie har i arbeidsgruppe-prosessen i forbindelse med reguleringsplanen lansert ideer knyttet til at areal kan utnyttes til aktiviteter som oppfattes å være i tråd med sentrale myndigheters ønsker for framtidig utvikling i landbruket. Tiltak som parsellhager samt tilrettelegging av virksomhet som ikke krever jordbearbeiding og som kan kombineres med tradisjonell landbruksdrift framheves. Det er naturlig å se tilretteleggingen i sammenheng med den helhetlige satsingen på området som rekreasjons- og opplevelsessenter. Innenfor bygningsmassen på gårdstun er det derfor lagt til rette for kombinasjonsbruk med annen næring.

For landbruksarealet som i sin helhet utgjør enden av den gamle flystripa legges det opp til at området kan omdisponeres til annet formål: fastvognplasser for campingformål uten opparbeiding av fast dekke. Tiltaket skal lett kunne tas tilbake til landbruksformål. Landbruksmessig er arealet på 21,3 dekar ikke optimalt i forhold til dagens drift noe som synliggjøres på flyfoto av området. Tilretteleggingen har bakgrunn i nødvendigheten av å sikre mulighet for bedriftsøkonomisk lønnsomhet for Øye felleseie knyttet til drift av Øysand Camping/Øye felleseie.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

I dialog med beboere og Øye felleseie er det lagt vekt på å sikre skolebarna mulighet for trygg adkomst til skolebuss med mulighet for fortau, snuplass og busslomme som ivaretar trafikksikkerheten. Det er sikret offentlig kjøreveg og offentlige parkeringsplasser i forbindelse med friområdene, med adkomst fra E39.

I møte med Fylkesmannen og Direktoratet for naturforvaltning er det avklart et parkeringsbehov på 250 biler knyttet til sikret offentlig parkeringsareal. Med 25m² pr bil gir det et behov på 6,25 daa. Det er lagt til rette for sikret offentlig parkering på 7,5 daa.

Det legges særlig til rette for parkeringsmulighet for funksjonshemmede nært servicebygg og strandareal.

4. FRIOMRÅDER

For strand- og sjøarealet legges det opp til en sikring ved offentlig erverv. Allmennhetens interesser ivaretas også som del av lokalsamfunnets og Øye felleseies mulighet for næringsmessig utnyttelse av opplevelses- og rekreasjonsområdet.

Sikring innebærer et nødvendig samarbeid mellom lokale ansvarlige driftere og det offentlige i forhold til tilrettelegging og nødvendige tilgjengelige ressurser. Det påhviler det offentlige et særlig ansvar for planlegging og tilrettelegging.

Det opparbeides en naturlig turvei langs hele strandarealet som sammen med den tradisjonelle Gamle Kongeveg og Pilgrimsled utgjør en sentral ferdselskorridor som knytter Gaula og nabokommunene sammen og som gjør planområdet til et naturlig knutepunkt.

Sjø- og strandarealet ses som naturlig forutsetning for tilrettelegging av arealet innenfor med forretningsformål og camping. Det skal særlig legges til rette for barns lek.

For sjøarealet legges det opp til badeaktivitet og mulighet for båtfriluftsliv med begrenset grad av tilrettelegging. Ved forretningsområdet legges det til rette for adkomstsoner for robåt- og seiljolleaktivitet. I friområdets søndre del legges til rette for et begrenset båtfriluftsliv med adkomstsoner som ivaretar oppsitternes eksisterende rettigheter knyttet til båtutsett og –opplag.

Funksjonshemmedes muligheter for rekreasjon tas vare på gjennom særskilt tilrettelegging knyttet til utforming av sti, sittegrupper, adkomst og tilgjengelighet til servicefunksjoner, møteplasser, hvilebenker m.m. Det stilles generelt krav til universell utforming.

Kommunen fastsetter atferdsregler for friområdene med hjemmel i frilufsloven § 15. I atferdsreglene henvises også til regler for ferdsel i verneområdene i Gaulosen. Gjennom opplysning og informasjon legges vekt på vær-varsom-plakat i forhold til natur- og kulturlandskap innen og utenfor planområdet.

5. SPESIALOMRÅDER

Reguleringsplanen legger til rette for en næringsmessig utvikling av dagens campingdrift kombinert med tilrettelegging av friområdene. Tilrettelegging av privat campingplass videreføres som del av helhetlig forretningside knyttet til området som opplevelses- og rekreasjonssteder. Adkomst er tilrettelagt fra Gamle Kongeveg og ”Gamle E39”.

For spesialområdene skal det foreligge plan som ivaretar krav til helse, miljø og sikkerhet knyttet til vann, strøm, avløp, vegsystem, biloppstilling, brannsikkerhet, rømningsveg, gjerder m.m.

Dagens arealmessige situasjon knyttet til campingdrift viser små muligheter for bedriftsøkonomisk lønnsomhet. Langsiktig lønnsomhet er knyttet til fastvognplasser. Dette er tatt vare på ved nødvendig omdisponering av landbruksjord.

I den sørlige grensen av området avsatt til fastvognplasser er det regulert et eget område for parsellhager som direkte kan nyttes av leietakere til fastvognplasser bl.a.

Privat veg i nordre del i øst-vestlig retning nyttes som ny adkomstveg for beboere langs strandvegen til og fra Gamle Kongeveg. Tradisjonell kjøreveg langs stranda innen planområdet etableres som turvei for gående og syklende og inngår i friområdet.

6. FELLESOMRÅDER

Reguleringsplanen skal i tillegg til allmennhetens adgang til friområde/rekreasjonsområde, ivareta parkeringsbehov knyttet til forretningsdrift. Det legges opp til å ivareta et basisbehov i tilknytning til forretningsområdene, samtidig som det tas høyde for å sikre parkeringsmulighet når presset er størst på godværsdager om sommeren. Flexibiliteten er ivaretatt gjennom mulighet for parkering på landbruksareal uten at jordbearbeiding er påkrevd, se eget formål. Som nødvendig tillegg legges det opp til parkeringsmulighet innen det området som tidligere var riggområde for bygging av ny E39 i planområdets søndre del.

Avkjøring og vegadkomst til forretningsområde og strandareal er ivaretatt ved ny tilrettelegging.

Egne områder for grøntareal sikrer naturlig buffer mot boligbebyggelsen.

7. KOMBINERTE FORMÅL

For å sikre fleksibilitet er det satt av to typer kombinerte formål som tar vare på parkeringsmulighet ved store utfartsdager samtidig som annen næringsmessig tilrettelegging skal være mulig.

Nært strandarealet i planområdet nordre del er det avsatt et kombinert område for landbruk/parkering som sikrer mulighet for virksomhet til ulike tider.

I planområdets søndre del er det satt av et område for kombinert formål forretning/parkering som ses i sammenheng med virksomhet som understøtter rekreasjonsområdet. Området utgjør deler av det gamle riggområdet for arbeidet med ny E39. Dette arealet er opparbeidet og tilrettelagt med infrastruktur i grunnen i form av vann, avløp, elektrisitet og datakabling. Området skal særlig kunne ivareta parkeringsmulighet på store utfartsdager samt nattoppstilling av bobiler. Det skal også kunne ha tømmeanlegg for campingvogner og bobiler. For at området skal kunne ha en helårlig næringsaktivitet legges det til rette for servicefunksjoner, overnatting og servering.

Det er i tillegg satt av et eget kombinert område for vegserviceanlegg knyttet til bevertning/bensinstasjon/ verksted.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før tilrettelegging for adkomstsoner for fritidsbåter i friområde for sjø og vassdrag skal merking for å sikre badende være gjennomført. Merking skal skje med godkjente bøyer.

Før bygging kan skje stilles det krav til påkobling til offentlig kommunaltekniske anlegg. Uteområdene er sikret opparbeiding og beplantning før bygningene tas i bruk.

9. GENERELLE BESTEMMELSER

Det legges særlig vekt på å sikre at planområdet opprettholder attraktivitet knyttet til rekreasjonsformål gjennom en tydelig håndheving av forurensningslovens bestemmelser.

Det anbefales også en egen tilrettelegging gjennom miljøplantning i tråd med rekreasjonsformålet. Tilrettelegging skal være av en slik art at det ikke går ut over verdiene i naturvernområdene i Gaulosen.

Det stilles krav til tiltalende utforming av uteområder, samt bebyggelsesplan ved tilrettelegging. Det offentlige har et særlig ansvar for planlegging og tilrettelegging. Dette kan samlet best oppfylles ved at det lages en bebyggelsesplan for friområdene og spesialområdene camping. Krav om bebyggelsesplan er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

