

---

## NOTAT

---

29.11.2021

### **Merknadsoversikt i forbindelse med planoppstart**

#### **Plan 2021003 – Detaljregulering for Svorksjøen camping**

Under varsel om planoppstart 28.04.2021 – 26.05. 2021 det kommet inn 8 merknader fra følgende høringsparter:

##### Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

1. Statsforvalteren i Trøndelag
2. Trøndelag fylkeskommune – seksjon kommunal
3. Trondheimsregionens friluftsråd
4. Statens vegvesen
5. NVE
6. Direktoratet for mineralforvaltning
7. Mattilsynet
8. NTNU Vitenskapsmuseet – institutt for arkeologi og kulturhistorie
9. Avinor
10. BaneNOR

##### Grunneiere og andre rettighetshavere

1. Bård Egil Alstad
2. Svorksjøen badeplass og fritidsområde forening

## Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

### 1. Statsforvalteren i Trøndelag —21.04.2021

1. Ifølge kommunal landbruksmyndighet er arealer til grasproduksjon en begrenset ressurs på Hølonda, og det vises bl.a. til et pågående grovforprosjekt. Areal vist som fulldyrka areal i AR5 er derfor av landbruksmyndigheten ønskelig å videreføre. Statsforvalteren slutter klart opp om dette. I tillegg er det viktig at det vurderes alternative lokaliseringer. Med en såpass romslig planavgrensning som det legges opp til her, bør det kunne være rom for å finne et alternativ som ikke berører jordressurser. Hvis ikke bør det vurderes om deler av eksisterende campingplass kan brukes. Statsforvalteren som landbruksmyndighet vil være kritisk til et reguleringsforslag som innebærer ytterligere nedbygging av dyrka mark i området.
2. Vi merker oss at arealet som er gitt midlertidig tillatelse til inngår i planavgrensningen. Da dette omsøkt, hadde vi ingen innvendinger under forutsetning av at det ikke etableres faste installasjoner som gjør at arealet i framtiden ikke kan brukes til jordbruksformål. Vi legger til grunn at dette premisset skal videreføres slik at tiltak her skal være reversible. Under denne forutsetning finner vi at denne arealbruken kan videreføres.
3. Vi merker oss at det svært viktige kartlagte friluftslivsområdet Svorksjøen badestrand er nevnt spesielt i referatet fra oppstartsmøtet. Vi forutsetter at planforslaget vurderer områdets betydning for friluftsliv og folkehelse. Og videre at tilgjengelighet og bruk av området skal inngå i beskrivelsen, samt konsekvenser av plantiltaket og planens grep på friluftsområdet skal vurderes i planforslaget.
4. Planområdet kommer i berøring med vannforekomsten Svorksjøen. Det må sikres at vannforekomsten ikke forringes som følge av planforslaget. Byggegrense mot sjø må vurderes ut ifra hensynet til allmennhetens ferdsel i strandsonen og til naturmangfold i sjø og strandsonen.
5. Vi minner om at planforslaget skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12
6. Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Statsforvalteren påpeker at kommunen som planmyndighet er ansvarlig for ROS-analysen.

#### Forslagstillers kommentar:

1. *Planforslaget vil berøre landbruksjord. For å kompensere og minimere arealbeslaget vil man omregulere arealer regulert til fritidsformål til LNFR formål nord for campingplassen.*
2. *Det er sett på alternative løsninger, men pga. egnende masser tilhørende infiltrasjonsanlegget er plasseringen av renseanlegget lagt til Sandstad gård. Det anses som positivt for vannmiljøet at de fleste nærliggende eiendommene knyttes til det nye renseanlegget, og plasseringen ved Sandstad gård gjør dette gunstig for både Sandstad og Sjøstrand gård å knytte seg til.*
3. *Vannforekomsten vil bli bedre som følge av tiltaket. Da det vil legges opp til nye avløpsløsning for omkringliggende gårder, hytter og campingplassen.*

4. *Friluftslivet blir vurdert og omtalt i planbeskrivelsen.*
5. *Vurdering etter naturmangfoldloven vil inngå i planbeskrivelsen.*
6. *Det er utarbeidet en ROS-analyse som er vedlagt saken.*

Kommunens kommentar:

## **2. Trøndelag fylkeskommune – seksjon kommunal 27.05.2021**

1. Dersom det fremdeles er tenkt at campingplassen skal gå utover grensen satt i KPA forventer vi at dette tas hensyn til i reguleringsplanen og reguleres på lik linje som resten av området.
2. Området er klassifisert som svært viktig og av regional betydning. Det er viktig at planen legger til rette for allmennhetens bruk av området og at gangforbindelser mellom parkeringsplass og strandsone sikres offentlig tilgang. Dersom det legges til rette for økt bruk av offentlig friområde, som avsatt i KPA, bør også gangforbindelser mellom parkeringsplass og dette området sikres.
3. Planforslaget spesifiserer ikke hvor renseanlegget ønskes plassert. På nåværende tidspunkt tar vi derfor forbehold om at anlegget blir plassert utenfor byggegrensen til fylkesvegen. Utover dette har vi ingen merknader som knytter seg til fylkesveg utover at de hensyn som er nevnt av kommunen ivaretas i planarbeidet.
4. Trøndelag fylkeskommune er regional vannmyndighet og har ansvaret for å påse at fastsatt miljømål for vannforekomster oppnås, jf. Vannforskriften §4. Vi synes det er positivt at det gjennomføres tiltak for å bedre vannkvaliteten til Svorksjøen.
5. Før vi kan gi uttalelse må det foretas en arkeologisk registrering av planområdet for å avklare forholdet til automatisk fredete kulturminner. Den arkeologiske registreringen samt nødvendig for- og etterarbeid bekostes av tiltakshaver med hjemmel i kulturminnelovens § 10, jfr. § 9. Vi viser til vedlagte registreringsvarsel og budsjett for gjennomføring og godkjenning av undersøkelsen.
6. Trøndelag fylkeskommune kan ikke avgi endelig uttalelse før de arkeologiske forhold er avklart. Registreringen kan kun utføres på barmark, uten tele og med tilfredsstillende lysforhold. Kommunen kan ikke vedta reguleringsplanen før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart og en endelig uttalelse foreligger.

Forslagstillers kommentar:

1. *Merknaden tas til orientering.*
2. *Området blir regulert til offentlig friområde.*

3. Renseanlegget plasseres utenfor byggegrensen til fylkesvegen.
4. Merknaden tas til orientering
5. Arkeologisk registrering gjennomføres våren 2022
6. Avventer tilbakemelding etter arkeologisk registrering er gjennomført

Kommunens kommentar:

### **3. Trondheimsregionens friluftsråd 11.05.2021**

1. Området, Svorksjøen, er et svært viktig friluftslivs - / rekreasjonsområde for både lokale og regionale brukere. Viktig at intensjonene i plan med at det i tillegg til etablering av renseanlegg for camping og hyttebebyggelse, at også allmennhetens bruk av området blir ivaretatt. Offentlig bruk av området og allmennhetens interesser og behov for toalett forhold og parkering ivaretas i videre planprosess..

Forslagstillers kommentar:

1. Merknaden tas til orientering.

Kommunens kommentar:

### **4. Statens vegvesen - 30.04.2021**

1. Statens vegvesen ser positivt på planinitiativet og vurderer nytt renseanlegg og brannvern som sentrale momenter for videre bruk av campingplassen.

Forslagstillers kommentar:

1. Merknaden tas til orientering.

Kommunens kommentar:

### **5. NVE – 30.04.2021**

1. Som det vises til i oppstartsvarselet kommer tiltaket i berøring med aktsomhetsområde for flom. Som rådgiver og kommunen er godt kjent med representerer aktsomhetskartene forholdsvis grove, dataanimerte kart som ikke kan benyttes direkte som grunnlag i detaljreguleringsplaner eller byggesak. Det er derfor positivt at dette forholdet skal vurderes og avklares nærmere i det videre planarbeidet. For denne type anlegg anser vi at det er 200-års-flommen med tilhørende klimapåslag (20%) som vil være dimensjonerende hendelse og tiltaket må legges utenfor/ovenfor flomsona.

2. Svorksjøen drenerer til- og er derfor en del av det varig verna Gaulavassdraget. Vi er derfor svært positive til at kommunen her tar grep for å forbedre vannkvaliteten og derved bidrar til nå målene i vannforskriften om god biologisk og økologisk tilstand i vannforekomsten. Kantsona langs vassdrag er ofte viktig for utøvelse av friluftsliv, utgjør viktige landskapselementer og er av avgjørende betydning for livet i vassdragene både mht. mattilgang for fisk, skygge, skjul og for vassdragenes selvrensingsevne. Kantskog er også viktig for å unngå unødig erosjon og som opphold og levested for spurvefugl og som trekkveier og oppholdssted for viltet.

Forslagstillers kommentar:

1. *Viser til notat om flomvurderinger utarbeidet av Sweco. Notatet tar utgangspunkt i 200-års flom med klimapåslag (20 %).*
2. *Merknaden tas til orientering.*

Kommunens kommentar:

## **6. Direktoratet for mineralforvaltning – 28.04.2021**

1. Ut ifra ressursbasen til Norges geologiske undersøkelse ligger planområdet innenfor en grusforekomst som ikke har fått noen verdivurdering av NGU1. Denne forekomsten strekker seg ut over et stort område i kommunen, i tillegg er området der det skal lages nytt renseanlegg allerede bebygget, og DMF har derfor ingen merknader til dette.
2. I tillegg opplyser DMF at planområdet ligger innenfor bergrettigheten Løkken, der det er gitt undersøkelsesrettigheter. For mer informasjon om bergrettigheter se vår hjemmeside: <https://dirmin.no/bergrettigheter>

Forslagstillers kommentar:

1. *Grusforekomsten er beskrevet i planbeskrivelsen.*

Kommunens kommentar:

## **7. Mattilsynet – 21.05.2021**

1. Det er viktig å sikre tappepunkter og eiendommer mot tilbakestrømming av urene væsker. Avhengig av type væske er det ulike krav til sikringsutstyr. Det er derfor viktig at man forsikrer seg om at væsketypen blir riktig vurdert og at korrekt tilbakeslagsventil blir installert ut fra det. Et avløpsanlegg utgjør langt større fare enn for eksempel en vanlig bolig.
2. Forutsatt at bebyggelsen per i dag har egen vannforsyning, vil en tilkobling til offentlig vannforsyning samsvare med Nasjonale mål for vann og helse bokstav (c) «Områder med behov for økt tilknytning til felles vannforsyning eller hvor drikkevannsforsyningen kan forbedres på annen måte».

Forslagstillers kommentar:

1. *Det foreslås at korrekt tilbakeslagsventil og plassering må vurderes av prosjekterende firma, BraVA.*
2. *Svorksjøen camping, Sandstad og Sjøstrand gård er tilkoblet kommunal vannforsyning. Det legges opp i den overordnede VA-planen tilhørende reguleringsplanen at også hyttefeltet i øst forsynes av kommunal vannforsyning.*

Kommunens kommentar:

## **8. NTNU Vitenskapsmuseet – institutt for arkeologi og kulturhistorie**

1. Dersom reguleringsplanen åpner for inngrep i sjø eller vassdrag i form av mudring eller annen graving, utfylling, moringer, pæling eller annet, kan NTNU Vitenskapsmuseet kreve å gjennomføre en marinarkeologisk befaring på stedet, avhengig av tiltakets art og omfang, jf. kulturminneloven § 9. Hensikten med en slik befaring er å avklare hvorvidt nevnte inngrep kan skade fredede eller vernede kulturminner under vann eller i strandsonen. Kostnadene i forbindelse med slike befaringer må i henhold til kulturminneloven § 10 bæres av tiltakshaver.

Forslagstillers kommentar:

1. *Merknadene tas til orientering. Det foreslås ingen tiltak som fører til inngrep i sjø.*

Kommunens kommentar:

## **9. Avinor - 27.04.2021**

1. Avinor har ingen merknader til planarbeidet.

Forslagstillers kommentar:

1. *Merknaden tas til orientering.*

Kommunens kommentar:

### **10. Bane NOR – 28.04.2021**

1. Bane NOR har ingen merknader til planarbeidet.

Forslagstillers kommentar:

1. *Merknaden tas til orientering.*

Kommunens kommentar:

## **Grunneiere og andre rettighetshavere**

### **1. Bård Egil Alstad – 26.05.2021**

1. Veien til hyttene nord for campingen går i dag helt nede ved stranden foran hyttene. Mener at det miljømessig burde vært gangsti der, og heller lagt veien bak hyttene.

#### Forslagstillers kommentar:

1. *Merknaden tas til orientering.*

### **2. Svorksjøen badeplass og fritidsområde forening**

#### 1. Parsellinndeling:

- a. Bestemmelser i reguleringsplanen om parsellinndeling må hensyn ta forskriftsbestemte krav til parsellinndeling når disse kommer. Bestemmelser i reguleringsplanen må også utarbeides på en slik måte at de tar hensyn til muligheten for endringer i disse forskriftene. Ut fra utforming av ordlyden i forskrifter knyttet til dette bør det også vurderes om det reelt sett er behov for egne bestemmelser i reguleringsplanen.
- b. Innenfor rammene av nye forskrifter er det viktig at parsellinndelingen av Svorksjøen camping tar hensyn til eksisterende installasjoner på campingplassen og at besluttet inndeling av parseller i seg selv ikke får konsekvenser for flere enheter på campingplassen en det som er strengt nødvendig
- c. Da parsellinndelingen åpenbart vil få store konsekvenser for campingplasser og flere av leietakerne er det viktig at campingplassens brukere får reel innflytelse på utforming og plassering av parseller.
- d. Det er varslet at nye forskrifter vil gjelde for nye installasjoner. Det er dermed ikke åpenbart at eksisterende installasjoner på Svorksjøen camping omfattes av disse bestemmelsene.
- e. I den grad det i reguleringsplanen inntas bestemmelser påvirker eksisterende installasjoner må det konkretiseres, og det må settes tidsfrister for gjennomføring som hensyntar kompleksiteten og omfanget av disse endringene.
- f. Vi oppfatter ikke at arbeidet med reguleringsplanen har som mål å regulere inn den enkelte enhet på campingplassen slik at det innenfor hver enkelt parsell fortsatt vil være campingplassen som har styring- og beslutningsrett på inndeling, plassering av enheter m.m.

#### 2. Byggetekniske krav



- a. Det er etter vår oppfatning viktig at reguleringsplanen angir konkrete rammer for størrelse, utforming og type installasjoner som tillates innenfor planområdet. En slik beskrivelse må omfatte både hyttefeltet og campingplassen.
- b. Reguleringsplanen må klargjøre hva som tillates bygget innenfor planområdet, med en tilknyttet forutsetning om at alt som går utover reguleringsplanens bestemmelser er søknadspliktig etter de ordinære bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det bør være et utgangspunkt at oppføring av plattinger, spikertelt ol. innenfor rammene av reguleringsplanen ikke er søknadspliktige til kommunen
- c. Vi anser det som naturlig at Svorksjøen badeplass og fritidsområde forening får anledning til å gi innspill og bidra i forhold til utforming av og innhold i slike bestemmelser.

### 3. Strandsonen

- a. Viktig at reguleringsplanen tydelig avgrenser hva som er strandområde/friområde åpent for allmenheten og hvilket område som faller utenfor.
- b. Viktig at det etableres offentlige bålplasser og gapahuk i friområdene. Det hadde vært en fordel om tillatelse til etablering av slike bålplasser og gapahuk inngår i reguleringsplanen.
- c. Båter som legges på land i strandsonen vil være til hinder for alminnelig ferdsel og bruk i strandområdet. Det bør derfor vurderes om det i reguleringsplanen skal etableres en sone langs stranden der det ikke tillattes lagret båter 0.1 i perioden 1 mai – 1. november

### 4. Parkering

- a. Vi ser det som viktig at reguleringsplanen trekker et klart skille mellom hva som er offentlig parkering for allmenheten og hva som er parkeringsareal for campingplassens gjester og leietakere.

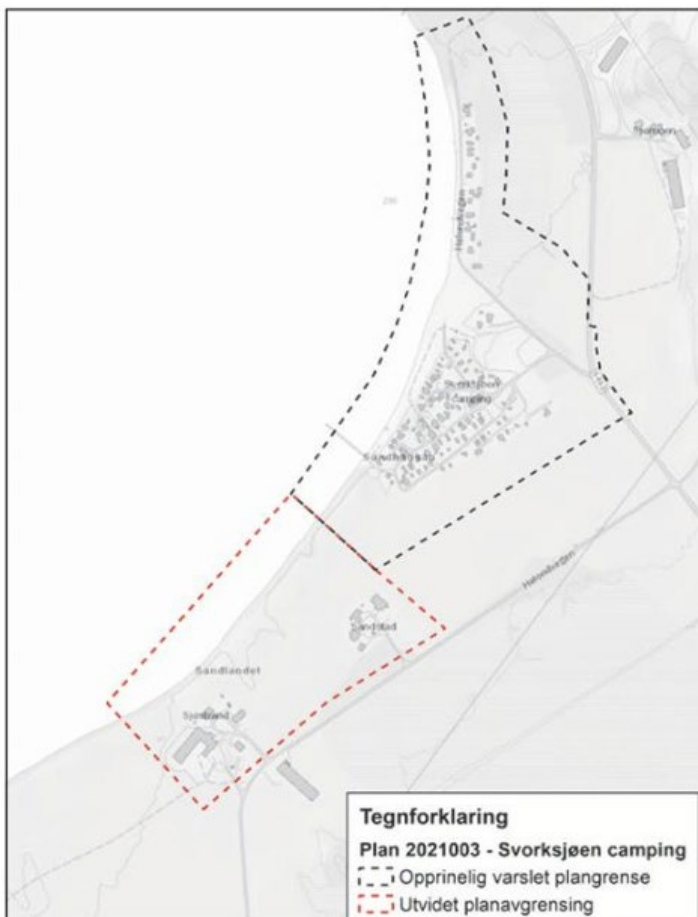
#### Forslagstillers kommentar:

1. *Reguleringsbestemmelsene er utformet i tråd med endringene i Byggeteknisk forskrift (TEK17) for økt brannsikkerhet. Parsellinndelingen er dermed utformet i henhold til disse endringene. Innenfor formålet campingplass er det regulert inn 21 parseller, og i planbestemmelsene er det lagt inn krav til avstand mellom parsellene og videre mellom campingenhetene.*
2. *Reguleringsplanen legger konkrete rammer for størrelse og utforming for både campingplassen (BC1-24) og fritidsbebyggelsen (BFF1-BFF11). Foreningen får mulighet til å komme med ytterligere innspill til reguleringsplanen når den legges ut på offentlig ettersyn høsten 2022.*

3. *Reguleringsplanen tydeliggjør skillet mellom offentlige og private arealer. Strandsonen med friområder er regulert til offentlig tilgjengelige arealer. Det er lagt inn en planbestemmelse som sier at plassering av grillhytte skal avklares med Melhus kommune. Innenfor deler av strandsonen (V2) tillates det båtutsett og kai med flytebrygger for fritidsbåter.*
4. *Sentralt i planområdet er det regulert inn en offentlig parkeringsplass (SPP). For frittliggende fritidsbebyggelse (BFF1-BFF11) forutsettes parkering løst på egen tomt.*

### Varsel om utvidelse av planområde

Sweco Norge AS varslet 08.10.2021 en utvidelse av planområdet for plan 2021003 – Svorksjøen camping. På bakgrunn av anbefalt plassering for nytt renseanlegg må planområdet utvides. Utvidelsen av planområdet er på ca. 105 daa og arealene er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNFR og friområder. Frist for å komme med merknader er 05.11.2021.



## 1. Trøndelag fylkeskommune – 02.11.2021

Trøndelag fylkeskommune varslet den 27.05.2021 en arkeologisk registrering med bakgrunn i den planavgrensningen som ble sendt i forbindelse med varsel om oppstart. Selv om planområdet nå er noe utvidet, ser ikke Trøndelag fylkeskommune behov for å komme med ytterligere merknader.

Forslagsstillers kommentar:

*Merknaden tas til orientering.*

Kommunens kommentar:

## 2. Statens vegvesen – 11.10.2021

Statens vegvesen viser til brev datert 30.04.2021 og har ingen ytterligere merknader.

Forslagsstillers kommentar:

*Merknaden tas til orientering.*

Kommunens kommentar:

## 3. Bane NOR – 12.10.2021

Bane NOR viser til brev datert 08.10.2021 og har ingen ytterligere merknader.

Forslagsstillers kommentar:

*Merknaden tas til orientering.*

Kommunens kommentar:

## 4. Mattilsynet – 13.10.2021

Mattilsynet har ingen merknader til tilleggsvarslingen. Viser for øvrig til merknad datert 21.05.2021.

Forslagsstillers kommentar:

*Merknad tas til orientering.*

Kommunens kommentar:

## **5. Direktoratet for mineralforvaltning – 28.10.2021**

Direktoratet for mineralforvaltning viser til uttalelse datert 28.04.2021 og har ingen ytterligere merknader til varsel om utvidet planområde.

Forslagsstillers kommentar:

*Merknad tas til orientering.*

Kommunens kommentar:

## **6. Trondheimsregionens friluftsråd – 26.10.2021**

Området Svorksjøen er et svært viktig friluftslivs- og rekreasjonsområde for lokale, regionale og brukere av campingplassen. Derfor er det viktig at allmenhetens tilgang på areal i området ivaretas.

Forslagsstillers kommentar:

*Merknad tas til orientering.*

Kommunens kommentar: