



HITRA KOMMUNE

Plan, Landbruk, Miljø og Brann

Melding om vedtak

Mottakere:

EGGEN ARKITEKTER AS
v/Kjersti Tannvik

Havstein Vestre Gård Statsråd
Krohgs veg 15E

7021 TRONDHEIM

EGGEN ARKITEKTER AS v/Kjersti Tannvik
Havstein Vestre Gård Statsråd Krohgs veg 15E
7021 TRONDHEIM

Dato
25.03.2021

Deres ref.

Vår ref. / Arkivkode
2020/229-11 / 0120/0175

Saksbehandler
Monica Jensø

Melding om vedtak - Igangsetting - reguleringsplan og VA-plan for Badstuvikhaugen, gnr 120, bnr 175 m fl

Søknad om tillatelse til igangsetting av reguleringsarbeider for Badstuvikhaugen, gnr 120, bnr 175 m fl ble behandlet av utvalg for plan, landbruk og miljø i møte 24.03.2021, sak 46/21, og vedtaket ligger vedlagt i sin helhet nederst i brevet.

Rett utskrift bekreftes.

Med hilsen

Monica Jensø
Rådgiver

Kopi til:
SETS EIENDOM AS

7246 SANDSTAD

Igangsetting - reguleringsplan og VA-plan for Badstuvikhaugen, gnr 120, bnr 175 m fl

Utvalg

Utvalg for plan, landbruk og miljø

Møtedato

24.03.2021

Utvalgsaknr.

46/21

Vedlegg:

Saksprotokoll i Utvalg for plan, landbruk og miljø - 24.03.2021

Behandling:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Utvalg for plan, landbruk og miljø finner å kunne tilrå at det igangsettes arbeid med utarbeiding av reguleringsplan og VA-plan for Badstuvikhaugen, eiendommen gnr 120, bnr 175 m fl, på følgende vilkår:

1. Det vises til referat fra oppstartmøte gjennomført 16.10.2020, samt i sin helhet til avsnittet «vurdering» bakerst i dette saksfremlegget.
2. Planen må i nødvendig grad ivareta landskapshensyn og hensynet til estetisk utforming av omgivelsene.
3. Alle reguleringsplaner til behandling skal fremstilles etter reglene i *“nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister”*.
4. ROS-analyse: Ved utarbeidelse av planen skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap, jf. §4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse.
5. For områder som skal utbygges med vann- og avløpsordning, skal det utarbeides en vann- og avløpsplan med bestemmelser iht. krav i forskriftene. Grunnlaget for plana skal være utarbeidet av en fagperson innen VAR-feltet og leveres digitalt på SOSI-format iht. gjeldende SOSI-standard ved innleveringstidspunktet. Separat behandling av vann- og avløpsplan vil utløse ny sak med full offentlig høring.
6. Det settes krav til at alle berørte parter i området blir tatt inn i planprosessen ved utarbeidelse av plan og bestemmelser. Samtidig med annonsering av igangsetting sendes

brev til berørte parter. Kopi av brev til berørte parter og vurdering av evt. merknader leveres sammen med planforslaget.

7. Et planforslag som leveres til politisk behandling skal inneholde:
 - Forslag til reguleringsbestemmelser i RTF-format.
 - Et fullstendig plankart med tegnforklaring mv i PDF-format.
 - Plankart med tegnforklaring mv i papirform: 2 eksemplarer, nedfotografert til A3-format.
 - Plandata i gjeldende SOSI-format.
 - Basiskart i gjeldende SOSI-format i den grad det er gjort tilleggsmålinger.
 - Rapportfil fra SOSI-kontroll som dokumenterer at alle innleverte data er feilfrie.
8. Som en del av en leveranse skal det følge dokumentasjon på at innholdet i planforslaget er i samsvar med den nasjonale produktspesifikasjonen: En rapportfil for utført kontroll viser at filen er feilfri. Leveranser som ikke tilfredsstiller kravene, vil bli returnert forslagsstiller. Fristen på 12 uker, jf. plan- og bygningslovens §12-11, løper ikke før det er levert et datasett som tilfredsstiller kravene fullt ut.
9. Kvitteing for innkjøp av kartgrunnlag som benyttes i planprosessen skal vedlegges ved innlevering av planmateriale, og det skal identifiseres hvilket kartgrunnlag som er benyttet.
10. Kartet skal ha høydekoter på 1 m. Hvis det ikke eksisterer, må det bestilles gjennom kommunen. Kommunen og tiltakshaver bærer kostnadene med en halvpart hver hvis kartgrunnlag må opparbeides.
11. Kommunen krever at kartgrunnlag er oppdatert, for eksempel i forhold til skylddelinger/ tomtegrenser, veier, stier, bygninger osv.
12. Plankartet skal ha opprinnelsesdato, ekvidistanse, rutenett m/koordinatverdier, samt opplysning om benyttet koordinatsystem.
13. Planen skal støttes opp med illustrasjoner i form av perspektivskisser og/eller fotomontasjer av hele eller deler av planen.
14. Det skal innleveres to representative terrengsnitt gjennom planområdet i passende målestokk med bygninger volummessig inntegnet med maks høyde og takvinkel jf. reguleringsbestemmelsene. Snittets lengde må være tilstrekkelig til at det dokumenterer forholdet til terrenget og bebyggelsen omkring.
15. Det settes krav om arealoppgave, hva er dyrket og hva er beite osv. Det skal leveres kart som visualiserer markslag i planområdet i forhold til planlagte formål. Dvs. at kun formålsgrenser og planens begrensning tegnes med DMK i bakgrunnen.
16. Tiltakshaver pålegges å oversende forslag til reguleringsplan til Sør-Trøndelag Fylkeskommune som forhåndsvurderer planforslaget med hensyn på blant annet kulturminner. Kommunen vil tidligst kunne ta planforslaget opp til behandling og utlegging til offentlig ettersyn etter at det foreligger en uttalelse fra Fylkeskommunen og evt. fra Vitenskapsmuseet i forhold til krav om undersøkelser for marin arkeologi. Kopi av følgebrev og innsendt kart sendes til kommunen samtidig.
17. Planforslag som ikke fullt ut tilfredsstiller kravene over, vil bli avvist. Ved mindre avvik kan det bli gitt en frist på å utbedre manglene.
18. Igangsettingsvedtakets gyldighet settes til 3 år fra vedtaksdato. Planmaterieell skal da være levert kommunen for utlegging til offentlig ettersyn.
19. Det presiseres at tilrådingen til igangsetting av planarbeid ikke må oppfattes som noen form for forhåndsgodkjenning av planforslaget og dets innhold.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-1, 12-3, 12-8, 12-10 og 12-11, samt kart- og planforskriften.

Innstilling:

Utvalg for plan, landbruk og miljø finner å kunne tilrå at det igangsettes arbeid med utarbeiding av reguleringsplan og VA-plan for Badstuvikhaugen, eiendommen gnr 120, bnr 175 m fl, på følgende vilkår:

1. Det vises til referat fra oppstartmøte gjennomført 16.10.2020, samt i sin helhet til avsnittet «vurdering» bakerst i dette saksfremlegget.
2. Planen må i nødvendig grad ivareta landskaphensyn og hensynet til estetisk utforming av omgivelsene.
3. Alle reguleringsplaner til behandling skal fremstilles etter reglene i *“nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister”*.
4. ROS-analyse: Ved utarbeidelse av planen skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap, jf. §4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse.
5. For områder som skal utbygges med vann- og avløpsordning, skal det utarbeides en vann- og avløpsplan med bestemmelser iht. krav i forskriftene. Grunnlaget for plana skal være utarbeidet av en fagperson innen VAR-feltet og leveres digitalt på SOSI-format iht. gjeldende SOSI-standard ved innleveringstidspunktet. Separat behandling av vann- og avløpsplan vil utløse ny sak med full offentlig høring.
6. Det settes krav til at alle berørte parter i området blir tatt inn i planprosessen ved utarbeidelse av plan og bestemmelser. Samtidig med annonsering av igangsetting sendes brev til berørte parter. Kopi av brev til berørte parter og vurdering av evt. merknader leveres sammen med planforslaget.
7. Et planforslag som leveres til politisk behandling skal inneholde:
 - Forslag til reguleringsbestemmelser i RTF-format.
 - Et fullstendig plankart med tegnforklaring mv i PDF-format.
 - Plankart med tegnforklaring mv i papirform: 2 eksemplarer, nedfotografert til A3-format.
 - Plandata i gjeldende SOSI-format.
 - Basiskart i gjeldende SOSI-format i den grad det er gjort tilleggsmålinger.
 - Rapportfil fra SOSI-kontroll som dokumenterer at alle innleverte data er feilfrie.
8. Som en del av en leveranse skal det følge dokumentasjon på at innholdet i planforslaget er i samsvar med den nasjonale produktspesifikasjonen: En rapportfil for utført kontroll viser at filen er feilfri. Leveranser som ikke tilfredstiller kravene, vil bli returnert forslagsstiller. Fristen på 12 uker, jf. plan- og bygningslovens §12-11, løper ikke før det er levert et datasett som tilfredstiller kravene fullt ut.
9. Kvittering for innkjøp av kartgrunnlag som benyttes i planprosessen skal vedlegges ved innlevering av planmateriale, og det skal identifiseres hvilket kartgrunnlag som er benyttet.
10. Kartet skal ha høydekoter på 1 m. Hvis det ikke eksisterer, må det bestilles gjennom kommunen. Kommunen og tiltakshaver bærer kostnadene med en halvpart hver hvis kartgrunnlag må opparbeides.
11. Kommunen krever at kartgrunnlag er oppdatert, for eksempel i forhold til skylddelinger/ tomtegrenser, veier, stier, bygninger osv.
12. Plankartet skal ha opprinnelsesdato, ekvidistanse, rutenett m/koordinatverdier, samt opplysning om benyttet koordinatsystem.

13. Planen skal støttes opp med illustrasjoner i form av perspektivskisser og/eller fotomontasjer av hele eller deler av planen.
14. Det skal innleveres to representative terrengsnitt gjennom planområdet i passende målestokk med bygninger volummessig inntegnet med maks høyde og takvinkel jf. reguleringsbestemmelsene. Snittets lengde må være tilstrekkelig til at det dokumenterer forholdet til terrenget og bebyggelsen omkring.
15. Det settes krav om arealoppgave, hva er dyrket og hva er beite osv. Det skal leveres kart som visualiserer markslag i planområdet i forhold til planlagte formål. Dvs. at kun formålsgrenser og planens begrensnings tegnes med DMK i bakgrunnen.
16. Tiltakshaver pålegges å oversende forslag til reguleringsplan til Sør-Trøndelag Fylkeskommune som forhåndsvurderer planforslaget med hensyn på blant annet kulturminner. Kommunen vil tidligst kunne ta planforslaget opp til behandling og utlegging til offentlig ettersyn etter at det foreligger en uttalelse fra Fylkeskommunen og evt. fra Vitenskapsmuseet i forhold til krav om undersøkelser for marin arkeologi. Kopi av følgebrev og innsendt kart sendes til kommunen samtidig.
17. Planforslag som ikke fullt ut tilfredsstillende kravene over, vil bli avvist. Ved mindre avvik kan det bli gitt en frist på å utbedre manglene.
18. Igangsettingsvedtakets gyldighet settes til 3 år fra vedtaksdato. Planmaterieell skal da være levert kommunen for utlegging til offentlig ettersyn.
19. Det presiseres at tilrådingen til igangsetting av planarbeid ikke må oppfattes som noen form for forhåndsgodkjenning av planforslaget og dets innhold.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-1, 12-3, 12-8, 12-10 og 12-11, samt kart- og planforskriften.

Sammendrag

Det søkes om igangsetting av reguleringsarbeider for eiendommen Badstuvikhaugen, gnr 120, bnr 175 m fl., med formål å regulere området til næring og boliger. Som del av igangsettingsøknaden bes det om at vedtak knyttet til rekkefølgekrav for utbygging av B21 fjernes, om at minimum byggegrense mot jordbruksareal for eiendommen endres til 8 m, samt godkjenning av makebytte for areal.

Rekkefølgekrav:

I forhold til regulering og utbygging av boligområder på Badstuvika medførte meklingsresultatet for gjeldende Kommuneplanens arealdel at følgende rekkefølgekrav ble vedtatt: «*Område B21 skal være utbygd før man igangsetter bygging på område B1*» Hitra kommune har mottatt planinitiativ fra grunneier av B21 (gnr 120, bnr 2), vedrørende oppstart av reguleringsarbeider for dette området. For Hitra kommune sin del ville det vært ønskelig å gjennomføre regulering og mulighet for utbygging av både B1 og B21 parallelt, så raskt som mulig. Endring eller fjerning av rekkefølgekravet knyttet til utbygging av området krever en prosess med endring av bestemmelsene i KPA. Dette vil være en avklaring som en ser for seg at vil ta noe tid, og som derav må gjennomføres parallelt med en evt reguleringsprosess. Det vurderes med bakgrunn i dette å være mest hensiktsmessig å behandle søknad om igangsetting nå, og å gi igangsettingstillatelse til å starte opp regulering, mens det parallelt vil bli jobbet på kommuneplannivå for om mulig å få tatt bort rekkefølgekravet knyttet til utbygging. Utfallet av dette arbeidet vet vi ikke på nåværende tidspunkt.

Byggegrense mot landbruksareal:

Formålet med byggegrense mot landbruksareal er å unngå konflikter mellom boliger og landbruksdrift i et område, som i verste fall kan medføre så store ulemper for den som driver landbrukseiendommen at drifta opphører. Det har vært dialog mellom tiltakshaver og stor landbruksaktør i området, vedrørende makebytte av areal, med tanke på oppnå en situasjon som ivaretar hensynet til landbruk så godt som mulig.

Reguleringsprosessen er en omfattende prosess der mange forhold utredes og dokumenteres, og en prosess som involverer mange aktører. Reguleringsplanen blir derav til underveis, og det vil ikke være verken hensiktsmessig eller mulig å gi noen forhåndsgodkjenning, på generelt grunnlag, av avvik fra vedtatte byggegrense mot landbruksareal. Forholdet til landbruk må utredes som del av planarbeidet, og dette arbeidet må omfatte både det beskrevne makebytte av areal, byggegrensa mot landbruksareal, samt evt avbøtende tiltak knyttet til landbruksformålet. Når planforslaget foreligger vil det bli tatt en helhetlig vurdering av planforslaget.

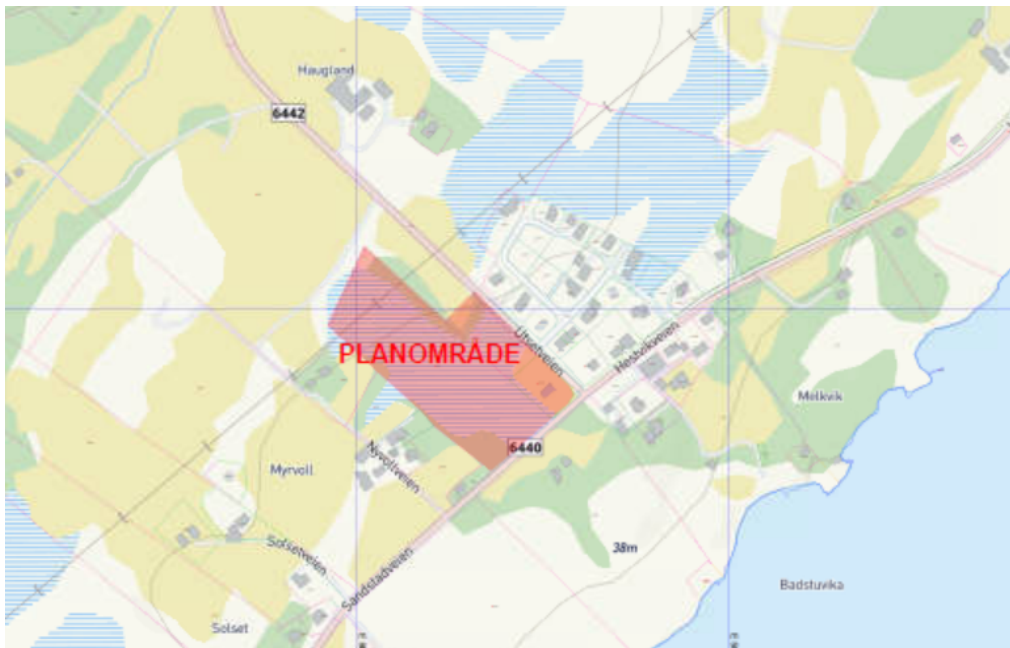
Avgrensning og arealformål:

Omsøkte planavgrensning vurderes å være fornuftig. Det vurderes ikke å være mulig eller hensiktsmessig å ta stilling til hvilket formål de ulike arealene gis innenfor dette området. Dette med bakgrunn i at en reguleringsprosess er en omfattende prosess der mange aktører er involvert, og der planen med tilhørende dokumenter blir til underveis.

Med bakgrunn i dette vil kommunedirektøren tilrå at det igangsettes arbeid med utarbeiding av reguleringsplan og tilhørende dokumentasjon for Badstuvikhaugen, gnr 120, bnr 175 m fl.

Bakgrunn for saken

Eggen arkitekter v/Kjersti Tannvik, søker på vegne av tiltakshaver Sets Eiendom, om tillatelse til igangsetting av reguleringsarbeider for eiendommen Badstuvikhaugen, gnr 120, bnr 175 m fl, med formål å regulere området til næring og boliger (anslagsvis 35-45 nye boenheter).



Figur: forslag til planavgrensning

Saksopplysninger

I søknaden anføres følgende:

Det vises til oppstartsmøte med Hitra kommune med referat datert 16.10.2020. Det vises også til tidligere oppstartsmøte for deler av eiendommen med referat datert 28.10.2019 og påfølgende igangsettingsvedtak 160/19, møtedato 19.11.2019.

Behov for politisk avklaring i Kommunestyret via igangsettingsvedtaket

I forbindelse med igangsettingsvedtak er det behov for politisk avklaring knyttet til rekkefølgekrav for utbygging og byggegrense mot landbruksareal. Dette er forhold som er vedtatt via mekling med Fylkesmann i sluttbehandlingen av KPA, samt vedtatt via etterfølgende politisk vedtak i KST.

- *Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, med rekkefølgebestemmelse om at område B21 skal være utbygd før det igangsettes bygging på område B1.*
- *Bestemmelse fra KPA §1.7.1 tilsier ei byggegrense mot jordbruksareal på minimum 30 m. Dette beslaglegger store deler av eiendommen, og vurderes ikke som hensiktsmessig.*

Det bes om vedtak på at rekkefølgekrav knyttet til utbygging fjernes. Det er hittil ikke igangsatt tiltak, og det foreligger ikke planer for utbygging av B21. Rekkefølgekravet hindrer derfor videre utvikling av Badstuvika.

Det bes om at minimum byggegrense mot jordbruksareal for denne eiendommen endres til 8 m. Eiendommen er regulert til bolig i KPA, men krav til 30 m byggegrense gjør den i praksis tilnærmet ubrukelig. Det er foreslått tiltak i plan som reduserer mulige konfliktpunkter mellom bolig og landbruk. Skisse til illustrasjonsplan, vedlegg 4, viser konkrete berøringspunkter mellom landbruk og bolig.

Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning

Det vises til punkt i vedlagt planinitiativ. Vi mener omdisponering fra LNF til bolig og fra bolig til LNF er av lite omfang, med forutsigbare konsekvenser og til fordel for begge parter. Det bør være tilstrekkelig med en utvidet planbeskrivelse. Det bes om tilbakemelding på dette.

Forslag til utredninger som skal følge planen

Ut fra tilbakemelding fra oppstartsmøte og ROS-analyse foreslår vi at følgende utredninger skal følge planen:

- VA-plan
- Sammenheng i området for myke trafikanter
- Naturmangfold
- Sitter kommunen på tilstrekkelig informasjon til å si noe om det er behov for geoteknisk uttalelse?
- Folkehelse iht. KPA
- I tillegg vil det være nødvendig å avklare behov for nye avkjørsler med Fylkeskommunen.

I planinitiativet anføres følgende:

- a) Formålet med planen
Formålet med planen er å regulere eiendommen 120/ 58, 120/175 og 120/28 til areal for næring, primært ny dagligvareforretning med tilhørende areal, og resten av eiendommen til boligformål. Skisse viser mulighet for variert sammensetning av småhus. I tillegg tas eiendommen 120/175 med eksisterende bensinstasjon inn i reguleringsplanen slik at næring og bensinstasjon kan ha felles avkjørselsforhold og ellers sambruk av tilliggende areal.
- b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
Planområdet er på ca 45,7 daa. Bortsett fra ubetjent bensinstasjon er området pr. i dag ubebygget. Eiendommen strekker seg fra Sandstadveien og nordvestover og har utforming som et rektangel på ca 320 x 110 m med en høydeforskjell på totalt ca 6 m. I tillegg er det medtatt et areal nord for bensinstasjon langs Utsetveien på ca 5,6 daa. Det er dialog med grunneier av dette arealet angående makeskifte mellom areal til landbruk og bolig.
Planlagte tiltak vil få virkninger utenfor planarbeidet ved at det vil være behov for ny avkjørsel fra Sandstadveien, Fylkesvei 6440, og Utsetveien, Fylkesvei 6442, og i forhold til synlighet ved at eiendommen bebygges.
- c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
Utgangspunktet for reguleringsplanen er tomt for ny dagligvareforretning i Badstuvika. Areal langs Sandstadveien forbeholdes videre utvikling av kombinert formål næring/ forretning/ bolig inkludert eksisterende bensinstasjon. I sammenheng med utvikling av dette arealet planlegges også utvikling av resten av eiendommen. Eiendommen er sørvestvendt, og ligger godt til rette for utvikling av til boligformål med variert sammensetning, fra tomannsboliger, rekkehus og til eneboliger
Det kreves ny avkjørsel fra Sandstadveien for atkomst til næring og bolig, samt for mulighet til gjennomkjøring og sambruk med arealer for ubetjent bensinstasjon. I tillegg foreslås ny avkjørsel fra Utsetveien til boligformål.
- d) Utbyggingsvolum og byggehøyder
Formål næring/forretning/ bolig planlegges i to etasjer med høy første etasje.
Småhusbebyggelse planlegges i to etasjer. Samlet utbygging vil ligge på ca 35-45 boenheter i tillegg til forretningsareal.
- e) Funksjonell og miljømessig kvalitet
Utbyggingen vil ha høy funksjonell kvalitet ved at den vil styrke Badstuvika som tettsted og ha nærhet til dagligvareforetning. Det er gangsavstand til Strand oppvekstsenter. Det er gang- og sykkelveg langs Fylkesveg 6440 og regulert inn gang- og sykkelveg på østsiden av Fylkesveg 6442. Feltet ligger godt til rette for å utvikle miljøkvaliteter ved at alle boliger kan få gode solforhold og gode uteoppholdsplasser, skjermede felles lekeplasser og varierte boligtyper for en sammensatt kjøpergruppe.
- f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Utbyggingen skal hensynta omgivelsene. Eiendommen grenser på tre sider til noe dyrkamark, beitemark og frittliggende bebyggelse. Mot sørvest planlegges frittliggende eneboliger. Her foreslås byggegrense på 8,0 m, også der det grenses til landbruk. Mot nordvest foreslås ca 5,8 daa regulert til LNF med et friområde som buffer mot planlagt ny boligbebyggelse. Mot øst foreslås tilsvarende areal, ca 5,6 daa regulert til bolig. Her vil ny atkomstveg fungere som buffer mot landbruksareal. Med dette vil både landbruk og bolig få mer robuste og sammenhengende arealer med færre potensielle konfliktpunkter. Ny bebyggelse planlegges i to etasjer for å ivareta skala i forhold til omgivelse.

g) Forholdet til kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner

I Kommuneplanens arealdel er eiendommen 120/58 i sin helhet regulert til fremtidig boligbebyggelse. Det foreligger ingen gjeldende reguleringsplan. Naboieiendommen øst for Utsetveien, gnr/bnr 120/175, er markert som at «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Avgrensning av formål i eksisterende reguleringsplan samsvarer ikke med eiendomsgrense for eiendommen 120/175. Dette gjelder noe areal mot nord, og en passasje mellom eiendommene. Areal innen eiendommen som ikke er omfattet av reguleringsplan er i KPA regulert til LNF. I gjeldende reguleringsplan er bensinstasjon regulert til bensinstasjon. Areal innen forslag til planavgrensning mot Utsetveien på eiendommen 120/28 foreslås omregulert fra LNF i KPA til boligformål i denne reguleringsplan. Areal i nordvest på eiendommen 120/58 foreslås omregulert fra bolig i KPA til LNF i denne reguleringsplan.

Det vil være behov for vedtak på dispensasjon fra bestemmelser til KPA angående følgende:

- Området avsatt til boligformål i KPA har en rekkefølgebestemmelse som sier at KPAs område B21 skal være utbygd før det igangsettes bygging på B1 (boligformål i denne plan)
- Bestemmelsene for KPA §1.7.1 tilsier ei byggegrense mot jordbruksareal på minimum 30 m.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Regulering til blandet formål forretning/næring/ bolig er ikke i tråd med overordnet plan. Området er i overordnet plan avsatt til utbygging, boligformål. Forretning/ næring/ bolig langs Fylkesvei 6440 vil ikke svekke planlagt boligområdets attraktivitet - snarere tvert om. Vi ser derfor ikke at det er vesentlige interesser angående dette som berøres av planinitiativet. For å redusere potensielle konfliktpunkter mellom landbruk og bolig foreslås det å foreta et makeskifte mellom LNF og Bolig som beskrevet ovenfor og i illustrasjonsplan, slik at begge formål får mer kompakte og sammenhengende areal, og slik at potensielle konfliktpunkter reduseres. Landbruksinteresser berøres dermed av planarbeidet.

i) Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, bl.a gjennom forebygging av risiko og sårbarhet
Eiendommen er ikke spesielt utsatt. Se ROS-analyse.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
Avklares i oppstartsmøte

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning
Avklares i oppstartsmøte

l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Foreslåtte omdisponering av areal for bolig og LNF vil føre til at areal på ca 5,6 daa for bolig mot Utsetveien vil være i motstrid med KPA.

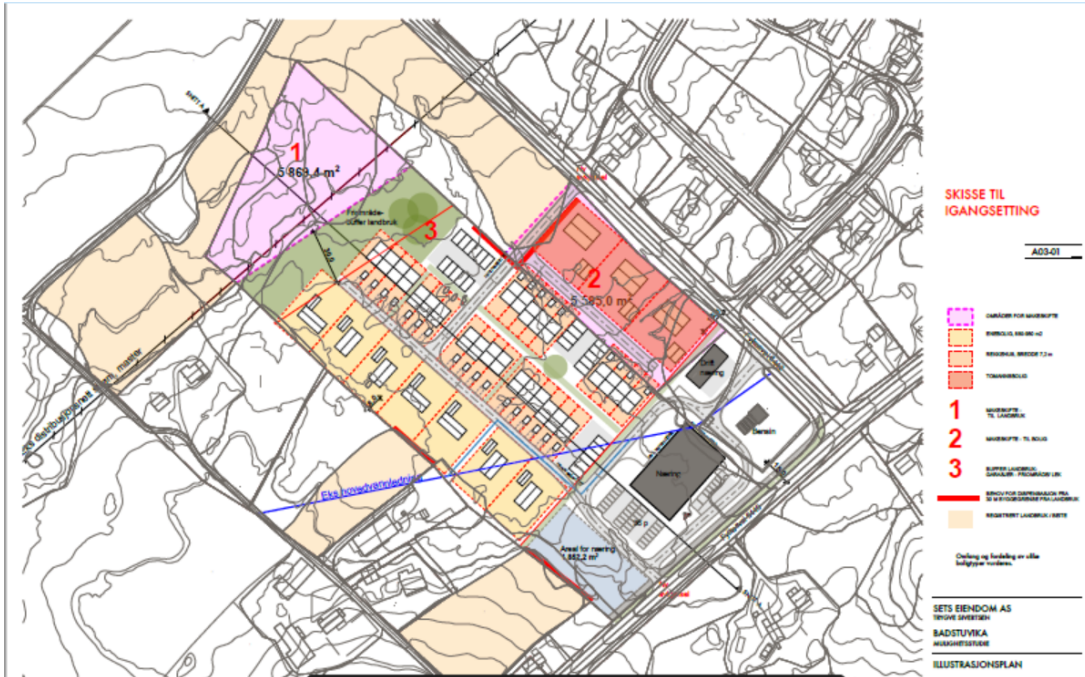
Forskrift om konsekvensutredning, vedlegg 1 «Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning» punkt A.27 sier: «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Det betyr at planen etter forskriften er omfattet av konsekvensutredning.

Vi ønsker likevel å argumentere med at det vil være tilstrekkelig med utvidet planbeskrivelse.

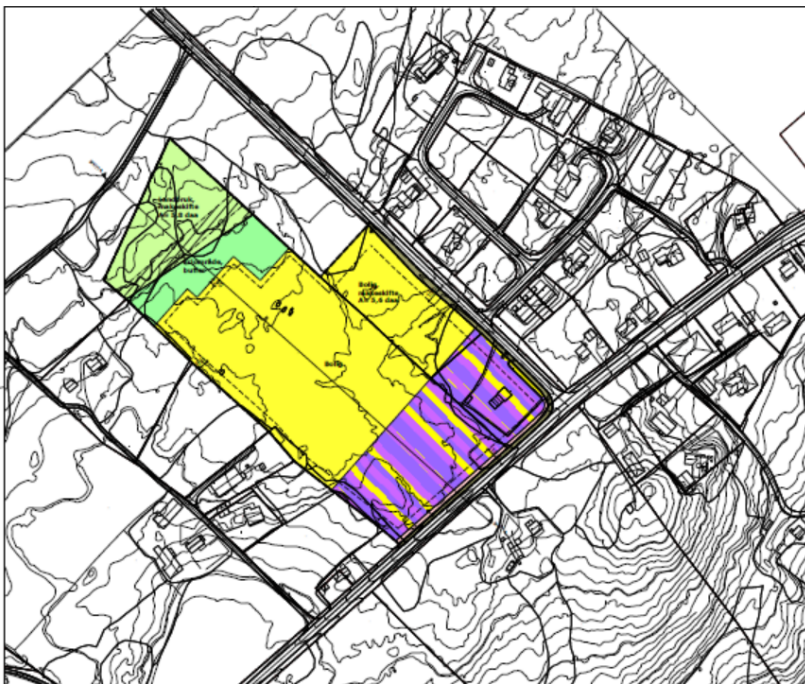
- Areal for bolig og landbruk kompenseres i umiddelbar nærhet mot hverandre i plan.
- Makeskifte vil føre til bedre og mere robuste arealer for begge formål.
- Eiendommens form (smal og rektangulær) er ikke hensiktsmessig sammen med krav til 30 m byggegrense fra landbruksformål. Dette forholdet bedres gjennom omdisponering.

- Omdisponert boligareal vil ligge mot veg og i forlengelse av etablert boligområde i øst.
- Omdisponert areal til landbruk vil knytte seg direkte til eksisterende omkringliggende landbruksareal.
- Det vil settes krav til å utrede naturmangfold som del av planarbeidet.
- Arealet som foreslås omdisponert fra bolig til landbruk er i Hitra kommunes kartdatabase vist som innmarksbeite, mens areal som foreslås omdisponert fra landbruk til bolig er vist som myr og åpen fastmark.

Omdisponering i reguleringsplan i forhold til overordnet plan vil være i liten skala, oversiktlig, bedre forhold for begge formål og i tråd med begge grunneieres interesser.



Figur: illustrasjonsskisse for disponering av området



Figur: foreløpig utkast til reguleringsplan for området

Vurdering

Området B1 er i kommuneplanens arealdel avsatt til utbygging av fremtidig boligbebyggelse, der følgende bestemmelser er gjeldende:

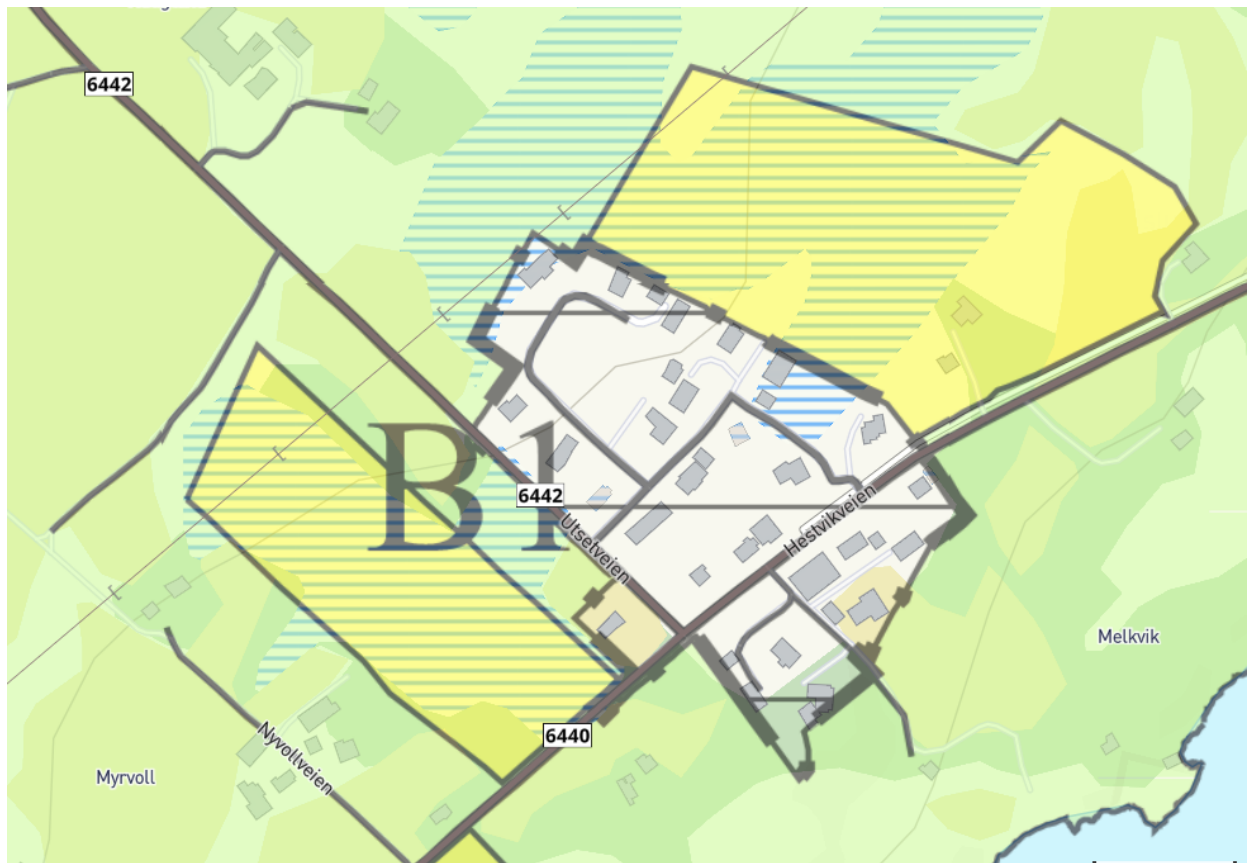
Ved fortetting og i fremtidige områder for boligbebyggelse, stilles det krav om utarbeiding av detaljregulering jf. planbestemmelsenes kap.1.

I alle bebygde områder kan fortetting i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger tillates. Det tillates ikke økning i antall frittliggende boenheter uten detaljplan. Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. Utnyttelsesgraden settes til maks 40% BYA.

Ved søknad om oppføring av bolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres, hvis dette ikke går frem av reguleringsplan.

Område B21 skal være utbygd før man igangsetter bygging på område B1.

Område B21 som det her refereres til i rekkefølgebestemmelsen er boligområde avsatt i kommuneplanens arealdel beliggende rett nordøst for Badstuvika boligfelt (på eiendommen gnr 120, bnr 2).



Figur: utsnitt av kommuneplanens arealdel og reguleringsplanen for Badstuvika boligfelt

Det østlige området innenfor omsøkt planavgrensning er regulert via reguleringsplanen for Badstuvika boligfelt til bensinstasjon (næringsformål).

Det omsøkes igangsatt planarbeid for området for tilrettelegging av nytt næringsbygg inntil bensinstasjonsområdet, samt etablering av boliger i resterende areal.

Boligbebyggelsen er i samsvar med kommuneplanens arealdel, med unntak av:

- område avsatt til LNF-formål i området inn mot Fv 6442 mot Utset
- rekkefølgekravet som er lagt inn i KPAs §2.2.1 knyttet til at B21 skal være utbygd før man igangsetter bygging på område B1
- byggegrense mot landbruksareal i drift (ihht bestemmelsene i KPA §1.7.1 skal det være minimum 30 m avstand)

Arealformål i Kommuneplanens arealdel (KPA)

Næringsbebyggelse er etablert innenfor det omsøkte planområdet fra før, ettersom det er etablert bensinstasjon i området. Innregulering av næringsområde med butikk osv vurderes å være en utvidelse av allerede etablert næring i området.

Som del av igangsettingssøknaden bes det om behandling av «makebytte av areal»: Et område som i KPA er avsatt til LNF-formål ønskes regulert til boligformål, og et område som i KPA er avsatt til boligformål ønskes regulert til landbruksformål.

Omsøkte planavgrensning vurderes å være fornuftig, men det er prosessen som må vise hvilket formål de ulike arealene innenfor denne planavgrensningen gis. Reguleringsprosessen er en omfattende prosess der mange forhold utredes og dokumenteres, og en prosess som involverer mange aktører. Reguleringsplanen blir derav til underveis, og det vil ikke være verken hensiktsmessig eller mulig å gi noen forhåndsgodkjenning av hvilke arealformål som skal legges inn på de ulike områdene. Det vil være opp til tiltakshaver/konsulent å utarbeide og dokumentere et planforslag som inneholder de ønskede formål, og så vil dette bli tatt stilling til underveis i prosessen.

I planinitiativet er det ikke skissert behov for utredning knyttet til landbruk. Landbruksinteresser berøres av planarbeidet, både med tanke på landbruksarealer som er i drift i området, samt i forhold til byggegrense på 30 m fra disse. Forholdet til landbruk må utredes som del av planarbeidet, og dette arbeidet må omfatte både det beskrevne makebytte av areal, byggegrensa mot landbruksareal, samt evt avbøtende tiltak knyttet til landbruksformålet.

Hitra kommune innehar ikke tilstrekkelig informasjon til å si at det ikke er nødvendig å kartlegge geotekniske forhold i området.

Rekkefølgekravet:

I forhold til regulering og utbygging av boligområder på Badstuvika medførte meklingsresultatet for gjeldende Kommuneplanens arealdel at følgende rekkefølgekrav ble vedtatt: «*Område B21 skal være utbygd før man igangsetter bygging på område B1*»

Hitra kommune mottok søknad om igangsetting av reguleringsarbeider for område B1 datert 28.01.2021, der det bes om fravikelse av rekkefølgekravet: «*Det bes om vedtak på at rekkefølgekrav knyttet til utbygging fjernes. Det er hittil ikke igangsatt tiltak, og det foreligger ikke planer for utbygging av B21. Rekkefølgekravet hindrer derfor videre utvikling av Badstuvika.*»

Hitra kommune v kommuneplanlegger har vært i dialog med Statsforvalteren – Landbruksavdelingen, vedr dette, og mottok tilbakemelding 18.02.2021 om at det i tilfelle må foretas en endring av bestemmelsene for KPA, der rekkefølgen endres: «*Statsforvalteren vil anbefale at kommunen i første omgang gjør en vurdering hvorvidt dette er en ønsket endring eller ikke. Dersom kommunen ønsker å snu om på utbyggingsrekkefølgen, og fortsatt ivareta enigheten fra meklingen, vil vi anbefale å endre kommuneplanen på dette punktet. Se nærmere i pbl. § 11-17 for endring av kommuneplanens arealdel. Da får man gjort nødvendige overordnede vurderinger som ivaretar berørte interesser og hensyn.*»

Søknaden om igangsetting av reguleringsarbeider for B1, og derav endring av rekkefølgekravet, ble sendt på høring til grunneier av B21 19.02.2021. Hitra kommune mottok 22.02.2021 et planinitiativ fra Sørli Arkitekter på vegne av grunneier av B21, for oppstart av reguleringsarbeider for denne eiendommen.

Hitra kommune mottok i tillegg følgende høringsuttalelse datert 03.03.2021 fra grunneier av gnr 120, bnr 2, Tor Gunnar Eriksen: *«Jeg viser til mottatt høringsvarsel angående søknad om igangsetting av reguleringsplanarbeider for gnr. 120, bnr. 175 m.fl. Jeg opplyser at jeg som eier av gnr. 120, bnr.2 har satt i gang forberedelse til regulering av min eiendom, og har engasjert konsulent til dette. Jeg ber om at kommuneplanens rekkefølgebestemmelse §2.2.1 opprettholdes inntil nærmere avklaring om vår egen reguleringsplan foreligger.»*

Hitra kommune ser svært positivt på ønske om aktivitet og utvikling av boliger i området. Sandstad har god tilgang på skolekapasitet, Badstuvika har gode forhold for myke trafikanter (g/s-veg helt frem til oppvekstsenteret). Det er stor næringsaktivitet i området (Jøsnøya) – som genererer stort behov for boligutbygging.

Mht landbruk må det presiseres at det for oppstart av reguleringsarbeid på B1 søkes oppstart av reguleringsarbeid med noe annen planavgrensning enn den som er lagt til grunn for avgrensningen i KPA. Dette med bakgrunn i en dialog og avtale om et makebytte med stor landbruksaktør i området, for å ivareta hensynet til landbruk så godt som mulig. Således vil det legges til rette for så stor avstand som mulig til landbruksarealene som er i drift, og det området som er av minst verdi landbruksmessig bebygges til boligformål. (LNF restareal inn mot FV)

Med bakgrunn i dette vurderes situasjonen endret etter vedtak av KPA, slik at det vil bli gjort en formell henvendelse opp mot Statsforvalteren for å få foretatt en vurdering av muligheten for å ta bort rekkefølgekravet. En ser imidlertid for seg at denne avklaringen vil ta noe tid, og derfor vil det være hensiktsmessig å behandle søknader om igangsetting før dette avklares.

For Hitra kommune sin del vil det være ønskelig å gjennomføre regulering og mulighet for utbygging av både B1 og B21 parallelt, så raskt som mulig. Hitra kommune vil imidlertid måtte behandle mottatt planinitiativ for område B21 og igangsettingssøknad for B1 ut fra dagens rammebetingelser. Parallelt vil det jobbes opp mot Statsforvalteren i Trøndelag knyttet til muligheten for å få tatt bort rekkefølgekravet. Utfallet av dette arbeidet vet vi ikke på nåværende tidspunkt.

Byggegrense mot landbruksareal

Byggegrense mot landbruksareal er tatt inn i KPA for å sikre en viss buffer mellom etablering av boliger /annen bygning i forhold til landbruksarealene. Hensikten med dette er å unngå ulemper og konflikter mellom boliger og landbruk (ulemper i form av gjødselspredning, lukt, støy, farer knyttet til maskinell drift av jord, støv, flyer osv), som i verste fall kan medføre så store ulemper for den som driver landbrukseiendommen at drifta opphører. Dette er bakgrunnen for at det er tatt inn et krav om at det skal være byggegrense mot jordbruksareal på minst 30 m.

Bakgrunnen er også at jordloven legger vekt på at jordbruksarealer skal brukes på den måten som er mest gagnlig for samfunnet med sikte på også fremtidige generasjoners behov, og at arealressursene skal disponeres på en måte som gir en tjenlig bruksstruktur. Det er viktig at jordbruksarealene blir holdt i hevd gjennom bruk. Utfordringen i Hitra er at det er færre bruk i drift, lite/mangel på beitedyr og at jordbruksareal gror igjen. Den som driver landbruk i dette området er en av de største bøndene på Hitra, som driver melkeproduksjon i relativt stor skala.

Det har vært dialog mellom tiltakshaver og stor landbruksaktør i området, vedrørende makebytte av areal, med tanke på oppnå en situasjon som ivaretar hensynet til landbruk så godt som mulig.

Tilsvarende som under vurdering knyttet til makebytte av areal er det her prosessen knyttet til utarbeiding av reguleringsplanen som må vise hva man ender opp med.

Reguleringsprosessen er en omfattende prosess der mange forhold utredes og dokumenteres, og en prosess som involverer mange aktører. Reguleringsplanen blir derav til underveis, og det vil ikke være verken hensiktsmessig eller mulig å gi noen forhåndsgodkjenning, på generelt grunnlag, av avvik fra vedtatte byggegrense mot landbruksareal.

Forholdet til landbruk må utredes som del av planarbeidet, og dette arbeidet må omfatte både det beskrevne makebytte av areal, byggegrensa mot landbruksareal, samt evt avbøtende tiltak knyttet til landbruksformålet. Når planforslaget foreligger vil det bli tatt en helhetlig vurdering av planforslaget, også mht dette temaet.





Figur: ortofoto fra 2015 over området

Det er gjennomført oppstartmøte 16.10.2020, og det vises for øvrig til referat fra dette møtet.

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan og VA-plan vises det spesielt til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel §1.4-1.8, samt §2.2.1.

Planen må i nødvendig grad ivareta landskapshensyn og hensynet til estetisk utforming av omgivelsene.

Utarbeidelse av detaljplan skal skje i tråd med ny planlov som trådte i kraft 01.07.09. Det skal i den videre planleggingen innhentes forhåndsuttalelser fra sektormyndigheter og naboer/berørte parter, og tas hensyn til disse.

Formålet med bestemmelsen §4-3 vedr samfunnsikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse, som er ny, er å gi grunnlag for å forebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv. Oppgaven består i å ha sikkerhet som et perspektiv og en oppgave både i den sektorovergripende samfunnsplanleggingen, og i arealplanleggingen. Det er også en viktig sammenheng mellom samfunnsplanlegging og arealplanlegging på dette feltet. Planmyndigheten har en plikt til å påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for et planområde. Risiko og sårbarhet kan på den ene siden knytte seg til arealet slik det er fra naturens side, som f.eks. at det er utsatt for flom, ras eller radonstråling. Det kan også oppstå som en følge av arealbruken, f.eks. ved måten viktige anlegg plasseres i forhold til hverandre, eller hvordan arealene brukes. Innspill til arealplanleggingen om slike forhold må komme fra de relevante planmyndigheter og tilsynsmyndigheter. Analysen vil inngå som et viktig grunnlag for planarbeidet. Risiko- og sårbarhetsanalyse er et generelt krav, som også gjelder når det gjøres endringer i arealplaner. Det settes krav til at forslagsstiller skal få utført en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med reguleringsarbeidet, og at denne skal vedlegges forslaget som en del av beskrivelsen, jf §4-3 i ny plan- og bygningslov

Planavdelingen vil sette krav til reguleringsarbeidet for å sikre en ryddig/rasjonell planprosess og for å få riktig kvalitet på planforslag og bestemmelser. Planen må utarbeides av fagkyndig person som er kjent med reguleringsplanprosesser og framstilling av kart og bestemmelser. Fagkyndig/konsulent er ansvarlig for at berørte parter blir underrettet pr brev og at merknader blir vurdert og hensyntatt ved utforming av forslag til plan. I tillegg til å åpne for merknader, må et slikt brev søke å skaffe kjennskap til eiendomsmessige forhold og komplettering av naboliste m.m. Kopi av brev til naboer/berørte parter skal vedlegges ved innsending av materiale.

Forslag til plan må utarbeides på kartgrunnlag i målestokk 1:2000 (1:1000), digitalt på SOSI-format, på SOSI-standard og i tillegg analogt dvs. på papir. Minst 2 eksemplarer i riktig målestokk og 1 eksemplar i A3 med forminsknet målestokk.

Det skal innleveres to representative terrengsnitt gjennom planområdet i målestokk 1:500 med bygninger volummessig inntegnet med maks høyde og takvinkel jf. reguleringsbestemmelsene. Dette for å kunne visualisere tiltakenes påvirkning på terreng og omkringliggende bebyggelse.

Før kommunen tar et innsendt planforslag opp til 1. gangs behandling og utlegging til offentlig ettersyn, må tiltakshaver ha forelagt planforslaget for Trøndelag fylkeskommune som forhåndsvurderer det, blant annet med henblikk på kulturminner. Kommunen vil tidligst kunne ta et planforslag opp til vurdering etter at det foreligger forhåndsuttalelse fra fylkeskommunen.

En vil minne om at et planforslag i sin helhet kan bli avvist så sent som i kommunestyrets behandling av planforslaget selv om dette hører til sjeldenhetene. Det presiseres derfor at tilrådingen til igangsetting av planarbeid ikke må oppfattes som noen form for forhåndsgodkjenning av planforslaget og dets innhold.

Alle arealplaner til behandling i Hitra kommune skal fremstilles etter reglene i nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan_og_bygningsloven/kart--ogplanforskriften-.html?id=570324

Hitra kommune forvalter alle sine arealplaner i digitalt format. Private forslag til detaljregulering jf. plan- og bygningslovens §12-3, skal leveres etter gjeldende standard. Regelverket i SOSI er eneste tillatte metode. Det er gjeldende versjon på tidspunktet planen tas til behandling, som til enhver tid gjelder. SOSI finnes her: http://intranett.statkart.no/SOSI.b7C_wlnG1s.ips.

Som en del av en leveranse skal det følge dokumentasjon på at innholdet i planforslaget er i samsvar med den nasjonale produktspesifikasjonen: en rapportfil for at utført kontroll viser at filen er feilfri. Kontroll kan utføres v.h.a Statens Kartverks SOSI-kontroll: <http://www.statkart.no/Ny+versjon+av+SOSI-vis+-+SOSI-kontroll.d25-SwtHS5a.ips>

Leveranser som ikke tilfredsstillter kravene, vil bli returnert forslagsstiller. Fristen på 12 uker, jf. plan- og bygningslovens §12-11, løper ikke før det er levert et datasett som tilfredsstillter kravene fullt ut.

Planlegger skal identifisere hvilket kartgrunnlag som er benyttet i arealplanprosessen. Dette kan, jf. Kart- og planforskriften §9, sjette ledd, gjøres på to måter:

- Ved å opplyse om hvilket kartgrunnlag som er benyttet som basiskart (Dette er aktuelt når det er kommunens kartgrunnlag som benyttes).
- Ved å la basiskartet følge leveransen, korrekt kodet etter reglene i SOSI (Dette er aktuelt dersom det er samlet inn tilleggsdata.)

Dersom planen grenser opp mot en eksisterende plan, skal planutkastet ha en avgrensning som faller sammen med dennes dersom det ikke kan påvises at den er feil. Hitra kommune vil stille nødvendige data om tilgrensende planer til rådighet.

Matrikkeldata inngår i det kommunale kartgrunnlaget. I en detaljregulering skal grenser mv. som skal videreføres i planen, være identisk med dem i matrikkelen.

Alle objekt som inngår i detaljplanen skal ha en geometrisk presisjon på samme nivå som basiskartet. Alle plandata skal leveres i UTM-Euref89 sone 32 (koordinatsystem 22 i SOSI).

Avvik fra leveransene må avtales spesielt.

Med bakgrunn i ovennevnte momenter vil administrasjonen tilrå overfor utvalg for plan, landbruk og miljø at planarbeidet igangsettes på de vilkår som blir gitt i vedtaket.