



## Merknadsbehandling og egengodkjenning - reguleringsplan og VA-plan for Vikaholmveien, gnr 92, bnr 58

Utvalg	Møtedato	Utvalgsaknr.
Utvalg for plan, landbruk og miljø	24.03.2021	47/21
Hitra kommunestyre	13.04.2021	28/21

### Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 VA-plan
- 4 Planbestemmelser, rev 16..03.2021
- 5 Illustrasjonsplan
- 6 Illustrasjoner
- 7 Dokumenter byggesak Vikansvingen
- 8 Terrensnitt
- 9 Sol- og skyggestudier

### Saksprotokoll i Hitra kommunestyre - 13.04.2021

#### Behandling:

Dag Willmann (H) ba om vurdering av egen habilitet grunnet at han eier bolig i nærområdet til den aktuelle tomten. Willmann forlot dermed møtet under behandlingen av habilitetsspørsmålet. Kommunedirektøren innstilte på at representanten er habil i saken. Dette grunnet at han ikke er direkte nabo til den aktuelle tomten, og dersom Willmann erklæres inhabil i dag så kan dette skape presedens for at langt flere skal erklæres inhabile i lignende saker. Representanten ble deretter enstemmig erklært habil av kommunestyret. Dag Willmann (H) deltok deretter igjen i møtet.

Sigrd Helene Hanssen (H) fremmet utsettelsesforslag.

Forslaget fikk stemmer 6 for og 19 stemmer imot. Forslaget ble dermed nedstemt.

Følgende representanter stemte for utsettelsesforslaget:

- Sigrd Helene Hanssen (H)
- Synnøve Aslaug Hanssen (PP)
- Tor Johan Sagøy (Uavh.)
- Bjørn Morvik (FRP)
- Lars P. Hammerstad (SP)
- Dag Willmann (H)

Deretter ble innstillingen fra utvalg plan, landbruk og miljø enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Hitra kommunestyre egengodkjenner i henhold til plan og bygningslovens §§ 12-10, 12-11, 12-12, 12-14 og naturmangfoldlovens §7, reguleringsplan og VA-plan for Vikaholmveien, gnr 92, bnr 58 m fl, på følgende vilkår:

1. Merknad fra Statens vegvesen tas til følge. Bestemmelsenes §4.1.6 vedrørende adkomst endres til følgende: *«Bebyggelsen skal ha atkomst fra Vikaholmveien. Det skal etableres separat atkomst for biler og gående/syklende. Gangatkomst skal utformes etter prinsippene om universell utforming.»*
2. Merknad fra Statsforvalteren tas til følge. Bestemmelsenes §2.3 Parkering endres til følgende: *«For alle boliger skal parkeringsdekningen for sykkel være i henhold til krav nedfelt i kommuneplanens arealdel. For boliger større enn 40 m<sup>2</sup> skal også parkeringsdekning for bil være i henhold til krav nedfelt i kommuneplanens arealdel. For inntil 5 boliger mindre enn 40 m<sup>2</sup> kan parkeringsdekningen for bil være i form av 1 felles gjesteoppstillingsplass. Biloppstillingsplasser skal i hovedsak anlegges som felles parkeringsanlegg. Det skal i tillegg opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser for gjesteparkering utendørs. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være nær hovedinngang/heis.»*
3. Merknad fra Statsforvalteren tas til følge. Følgende tilføyes i bestemmelsenes §7.3 vedrørende anleggsperioden: *«Når det gjelder svevestøvpartikler skal maksimal timemiddelkonsentrasjonen av PM10 ikke overstige 200 µg/m<sup>3</sup> på lokaliteter der folk bor eller oppholder seg. Når det gjelder støy skal bygg- og anleggsvirksomhet ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442/2016. For lengre driftstid skjerpes grenseverdiene for dag og kveld som vist i tabell 5.»*
4. Merknad fra Mattilsynet tas til følge. Følgende rekkefølgebestemmelse tilføyes i ny §7.4 *«Vannforsyning. Oppføring av bygninger til opphold av mennesker og dyr skal ikke tillates før denne bebyggelses behov for drikkevann er vurdert i forhold til vannverkets leveringskapasitet og eierskap til fordelingsledninger for drikkevann etter ferdig utbygging er avklart.»*
5. Kommunedirektøren pålegges å rette opp plankart og bestemmelser i henhold til godkjent vedtak, samt å kunngjøre godkjenningen på foreskrevet måte.

## **Saksprotokoll i Utvalg for plan, landbruk og miljø - 24.03.2021**

Behandling:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Hitra kommunestyre egengodkjenner i henhold til plan og bygningslovens §§ 12-10, 12-11, 12-12, 12-14 og naturmangfoldlovens §7, reguleringsplan og VA-plan for Vikaholmveien, gnr 92, bnr 58 m fl, på følgende vilkår:

1. Merknad fra Statens vegvesen tas til følge. Bestemmelsenes §4.1.6 vedrørende adkomst endres til følgende: *«Bebyggelsen skal ha atkomst fra Vikaholmveien. Det skal etableres separat atkomst for biler og gående/syklende. Gangatkomst skal utformes etter prinsippene om universell utforming.»*
2. Merknad fra Statsforvalteren tas til følge. Bestemmelsenes §2.3 Parkering endres til følgende: *«For alle boliger skal parkeringsdekningen for sykkel være i henhold til krav nedfelt i kommuneplanens arealdel. For boliger større enn 40 m<sup>2</sup> skal også parkeringsdekning for bil være i henhold til krav nedfelt i kommuneplanens arealdel. For inntil 5 boliger mindre enn 40 m<sup>2</sup> kan parkeringsdekningen for bil være i form av 1 felles gjesteoppstillingsplass. Biloppstillingsplasser skal i hovedsak anlegges som felles parkeringsanlegg. Det skal i tillegg opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser for gjesteparkering utendørs. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være nær hovedinngang/heis.»*
3. Merknad fra Statsforvalteren tas til følge. Følgende tilføyes i bestemmelsenes §7.3 vedrørende anleggsperioden: *«Når det gjelder svevestøvpartikler skal maksimal timemiddelkonsentrasjonen av PM10 ikke overstige 200 µg/m<sup>3</sup> på lokaliteter der folk bor eller oppholder seg. Når det gjelder støy skal bygg- og anleggsvirksomhet ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442/2016. For lengre driftstid skjerpes grenseverdiene for dag og kveld som vist i tabell 5.»*
4. Merknad fra Mattilsynet tas til følge. Følgende rekkefølgebestemmelse tilføyes i ny §7.4 *«Vannforsyning. Oppføring av bygninger til opphold av mennesker og dyr skal ikke tillates før denne bebyggelses behov for drikkevann er vurdert i forhold til vannverkets leveringskapasitet og eierskap til fordelingsledninger for drikkevann etter ferdig utbygging er avklart.»*
5. Kommunedirektøren pålegges å rette opp plankart og bestemmelser i henhold til godkjent vedtak, samt å kunngjøre godkjenningen på foreskrevet måte.

### **Innstilling:**

Hitra kommunestyre egengodkjenner i henhold til plan og bygningslovens §§ 12-10, 12-11, 12-12, 12-14 og naturmangfoldlovens §7, reguleringsplan og VA-plan for Vikaholmveien, gnr 92, bnr 58 m fl, på følgende vilkår:

1. Merknad fra Statens vegvesen tas til følge. Bestemmelsenes §4.1.6 vedrørende adkomst endres til følgende: *«Bebyggelsen skal ha atkomst fra Vikaholmveien. Det skal etableres separat atkomst for biler og gående/syklende. Gangatkomst skal utformes etter prinsippene om universell utforming.»*
2. Merknad fra Statsforvalteren tas til følge. Bestemmelsenes §2.3 Parkering endres til følgende: *«For alle boliger skal parkeringsdekningen for sykkel være i henhold til krav nedfelt i kommuneplanens arealdel. For boliger større enn 40 m<sup>2</sup> skal også parkeringsdekning for bil være i henhold til krav nedfelt i kommuneplanens arealdel. For inntil 5 boliger mindre enn 40 m<sup>2</sup> kan parkeringsdekningen for bil være i form av 1 felles gjesteoppstillingsplass. Biloppstillingsplasser skal i hovedsak anlegges som felles parkeringsanlegg. Det skal i tillegg opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser for gjesteparkering utendørs. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være nær hovedinngang/heis.»*

3. Merknad fra Statsforvalteren tas til følge. Følgende tilføyes i bestemmelsenes §7.3 vedrørende anleggsperioden: *«Når det gjelder svevestøvpartikler skal maksimal timemiddelkonsentrasjonen av PM10 ikke overstige 200 µg/m<sup>3</sup> på lokaliteter der folk bor eller oppholder seg. Når det gjelder støy skal bygg- og anleggsvirksomhet ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442/2016. For lengre driftstid skjerpes grenseverdiene for dag og kveld som vist i tabell 5.»*
4. Merknad fra Mattilsynet tas til følge. Følgende rekkefølgebestemmelse tilføyes i ny §7.4 *«Vannforsyning. Oppføring av bygninger til opphold av mennesker og dyr skal ikke tillates før denne bebyggelses behov for drikkevann er vurdert i forhold til vannverkets leveringskapasitet og eierskap til fordelingsledninger for drikkevann etter ferdig utbygging er avklart.»*
5. Kommunedirektøren pålegges å rette opp plankart og bestemmelser i henhold til godkjent vedtak, samt å kunngjøre godkjenningen på foreskrevet måte.

## Sammendrag

Planforslaget omfatter detaljregulering av boligområde avsatt i reguleringsplanen for Vikan Nord. Det tilrettelegges for utbygging av boliger i blokk, med høy utnyttelsesgrad og oppføring av minimum 23 boenheter. Det foreslås oppført bebyggelse i inntil 5 etasjer i tillegg til parkeringskjeller.

I høringsperioden mottok Hitra kommune følgende merknader:

- Statens vegvesen oppfordrer til oppmerksomhet knyttet til trafiksikkerhet med tanke på å etablere gode løsninger for myke trafikanter etter prinsippene om universell utforming.
- Statsforvalteren oppfordrer til å sikre gode sykkelparkeringsplasser, og at bestemmelsen om 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet videreføres fra kommuneplanens arealdel.
- I tillegg kommer Statsforvalteren med faglig råd om at det i forhold til eksisterende boliger ved planområdet presiseres i bestemmelse §7.3 at den viser til de spesifikke grenseverdier og avbøtende tiltak for støv og støy som er beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T-1442/2016 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen.
- Mattilsynet anbefaler at det tas inn rekkefølgekrav om at utbygging ikke skal tillates før behov for drikkevann er vurdert i forhold til vannverkets leveringskapasitet og at eierskap til fordelingsledninger for drikkevann etter ferdig utbygging er avklart.

Disse merknadene foreslås tatt til følge og vurderes derav å være tilstrekkelig sikret via tilføyelser og endringer i reguleringsbestemmelsene. Plandokumentene er revidert med bakgrunn i dette.

Hitra kommune mottok også merknad fra sameiet Vikansvingen, som omhandler privatrettslige forhold og forhold som vil bli sikret via byggesaksbehandling. Merknaden omhandler også bortfall av utsikt og tap av verdi. Illustrasjoner og terrengsnitt dokumenterer at bebyggelsen i Vikansvingen ligger på kotehøyde godt over bebyggelsen som planlegges i Vikaholmveien. Ny bebyggelse planlegges dog mellom Vikansvingen og strandsonen, og vil således endre utsikten fra disse boligene. Planforslaget i Vikaholmveien vurderes å være en ønsket utvikling i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Vikan nord (Boligbebyggelse), og det vurderes å være ønskelig å sikre en høy utnytting på de arealene som er igjen for utbygging i Fillan sentrum.

Med bakgrunn i dette vil kommunedirektøren anbefale at reguleringsplanen egengodkjennes.

## Bakgrunn for saken

Rojo Arkitekter as v/Eskild Laksfors, Kongens gt 89, 7012 Trondheim, søker på vegne av tiltakshaver Vikantoppen as, Hitterveien 204, 7240 Hitra, om tillatelse til igangsetting av reguleringsarbeider på eiendommen gnr 92, bnr 58. Hensikten er å regulere eiendommen til boligformål.



Figur: oversiktskart, planområdets lokalisering er markert med rødt stjerne i kartet

### **Saksopplysninger:**

I søknaden anføres følgende:

«Formålet er å legge til rette for bygging av boliger på eiendommen 92/58. (...)

#### Skissert utbyggingsvolum og byggehøyder

Skissert utbyggingsvolum: BRA ca 4060 m<sup>2</sup>, BYA ca 1020 m<sup>2</sup>. Byggehøyde 5 etasjer, parkeringskjeller inkludert. Antall boenheter ca 25. Jamfør kommuneplanens arealdels 2.2.1 Boligbebyggelse – nåværende og fremtidig legges det opp til en utnyttelsesgrad på ca 25 – 30% BYA: godt under maks BYA på 40%.

#### Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bebyggelsen tenkes utført som blokkbebyggelse. Universell/tilgjengelig utforming. Bebyggelsen skal utformes med tanke på at flest mulig leiligheter skal være gjennomgående: belyst fra minst 2 sider.

Det skal legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholdsplasser som gir varierte aktivitetsmuligheter for alle og til alle årstider. Når det gjelder utforming av lekeplasser differensiert og utformet med hensyn til barnas alder, mener vi arealdelens anbefalinger til arealer (Lekeplasser ved inngang/oppgang for barn 2-6 år, minst 5m<sup>2</sup> pr boenhet – og Nærlekeplasser for barn 5-13 år, minst 10 m<sup>2</sup> pr boenhet) bør legges til grunn. Gitt området beliggenhet; i sentrum og tett på store og varierte fri- og friluftsområder, mener vi i hvilken grad arealdelens øvrige funksjonskrav (1.7.4); at det for hver boenhet settes av minimum 50 m<sup>2</sup> til lekeplass og/eller andre friområder og i tillegg til dette skal settes av minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet, bør avklares nærmere gjennom planprosessen.

Iht kommuneplanens arealdel 1.7.5 Parkering tenkes biloppstillingsplasser, gjesteparkering inkludert, anlagt i felles parkeringsanlegg i sokkel/under bakken.

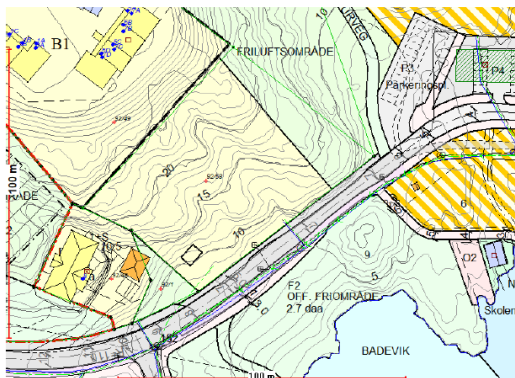
#### Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser

På tross av høyden vil bygningsmassen underordne seg høydedraget mot nordvest, og i liten grad påvirke utsikten fra ovenforliggende bebyggelse. Tiltent plassering inntil Vikaholmveien vil bidra til å urbanisere planområdet slik reguleringsplan for Vikan Nord legger opp til med regulering av områdene K/F/B 2-4 og K5-6 langs småbåthavnene ved Vikaholmen. (...)

Saksbehandlers vurdering ved behandling av søknad om igangsetting av reguleringsarbeider for eiendommen var følgende:

Det omsøkte området er en del av reguleringsplanen for Vikan Nord, som ble egengodkjent i 2006. I bestemmelsene for denne planen er det for område B14 stilt krav om bebyggelsesplan før området kan bygges ut. Plantypen *bebyggelsesplan* eksisterer ikke lenger, og området må derfor detaljreguleres.

Bruken av området som skisseres i søknaden vurderes å være i samsvar med arealformålet i reguleringsplanen; boligbebyggelse, med krav om utarbeiding av bebyggelsesplan (nå detaljplan).



Figur: utsnitt av reguleringsplanen for Vikan Nord

Det søkes om igangsetting av planarbeid med planavgrensning lik formålsavgrensningen for boligformål.

Det er gjennomført oppstartmøte for planarbeidet (29.01.2020), og det vises til referatet som er vedlagt igangsettingsvedtaket.

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan vises det spesielt til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel §1.4 - §1.8.

Med bakgrunn i dette ble det gitt tillatelse til igangsetting av reguleringsarbeid via vedtak 98/20D, datert 09.03.2020. Forhåndsvarsling av igangsatt planarbeid ble gjort 25.03.2020, og det er mottatt følgende forhåndsuttalelser til oppstarten av planarbeidet:

Leif Eriksen, grunneier av gnr 92, bnr 1

Varsler om eldre jordkjeller/potetkjeller på eiendommen. Anslår at kjelleren kan være flere hundre år gammel.

Konsulentens kommentar:

I en epost fra Trøndelag Fylkeskommune v/Anne Haug, 16.04.2020 sier hun at hun «*tror neppe denne er så gammel at den har noen form for fredning på seg. Sjekket gamle flyfoto for området og den kan sees på kart fra 1967. Slik jeg ser det blir dette et forhold mellom utbygger og de personer som ønsker å bevare jordkjelleren. Hvis det er mulig å bevare slike spor/mur-rester så anmoder vi om dette, men er ikke noe vi kan pålegge jf kulturminneloven.*» Forslagsstiller har ellers fått innsyn i arkiverte dokumenter i forbindelse med reguleringsplan for Vikan Nord i 2005. Vi kan ikke se at nevnte jordkjeller er omtalt i noen av innspillene fra den gang.

Da bevaring av jordkjelleren vil ha vesentlige konsekvenser for utnyttelsen av tomta er bygningen foreslått revet.

Halvard Magne Eriksen, grunneier av gnr 92, bnr 48:

Eriksen ber om at en gammel steinkjeller nedenfor hans eiendom ikke blir revet. Den står på hans fars eiendom 92/1 og han vurderer den å ha stor lokalhistorisk verdi. Eriksen opplyser at det ikke finnes mange slike igjen. Mulig den er fredet. Eriksen lurte i tillegg på hvor nære grensen det planlegges å bygge. Viser til loddrett bergvegg mellom hans hus og eiendomsgrensen. Er ikke interessert i at denne fjernes.

Konsulentens kommentar:

Kjelleren er oppført på 92/58. Se ellers kommentarer over. Ang bergvegg: Gjennomføring av planen forutsetter ingen terrenginngrep på Eriksens eiendom.

### Trøndelag Fylkeskommune

Fylkeskommunen viser til at området er sentrumsnært, og oppfordrer til at området får relativt høy tetthet. Dette vil ha en positiv klimaeffekt da flere kan gå og sykle til daglige gjøremål og at man unngår nedbygging av dyrka mark andre steder.

Fylkeskommunen anbefaler at boligformålet avgrenses i tråd med gjeldende reguleringsplan for Vikan Nord slik at mest mulig av vegetasjonen i grøntdraget blir opprettholdt.

Fylkeskommunen har tidligere gjennomført en arkeologisk registrering av planområdet i forbindelse med tidligere plan for Vikan Nord i 2005. Det ble ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som denne delen av planen vil komme i konflikt med.

Fylkeskommunen viser videre til den generelle aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

Konsulentens kommentar:

Bestemmelsene stiller krav om at det minimum opparbeides 23 boenheter i området. Det sikrer en tetthet på minimum 6,87 boliger pr daa. Boligformålet er avgrenset i tråd med gjeldende reguleringsplan.

### Fylkesmannen i Trøndelag

Landbruk: Arealet er sentrumsnært og planlegges med blokkbebyggelse. Høy utnyttelse av eksisterende utbyggingsområder sparer natur- og landbruksareal andre steder. For å sikre at området blir godt utnyttet, må det tas inn bestemmelser i planen som angir minimum antall boenheter.

Konsulentens kommentar:

Bestemmelsene stiller krav om at det minimum opparbeides 23 boenheter i området

Klima og miljø: Det må redegjøres for hvordan planforslaget forholder seg til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Videre må det redegjøres for hvordan planforslaget forholder seg til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging. Det må gjøres en vurdering av om planområdet vil være støy- eller støvutsatt. For øvrig er området kartlagt som høyaktsomhetszone for radon.

Konsulentens kommentar:

(Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen/Plan- og bygningsloven § 1-8): Planområdet ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet. Iht. PBL § 1-8, første ledd skal det i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Særlige hensyn iht. første ledd er avveid i gjeldende reguleringsplan, der områdene nærmere sjøen er regulert til henholdsvis offentlig friområde, fortau og veg. I § 1-8 andre ledd heter det videre blant annet at *Foruten fasadeendring* kan ikke andre tiltak etter § 1-6 første ledd settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. I § 1-8, tredje ledd heter det imidlertid at Forbudet etter andre ledd *gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan*, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Området i planforslaget regulert til boligformål, er i gjeldende plan allerede regulert til dette formålet, dog uten at det er angitt noen byggegrense på plankartet. I kommuneplanens arealdel er det imidlertid angitt byggegrense mot veg på 15 meter fra senterlinje fra veg. Etter forslagstillers vurdering er med det vilkårene etter tredje ledd til stede, og bygging iht.



planforslaget kan tillates. Angitt byggegrense på plankartet er for øvrig i henhold til bestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

(Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.)  
Med høy arealutnyttelse av sentrumsnær tomt begrenses transportbehovet og det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Utbyggingen berører ikke god matjord.

Sikker trafikkavvikling er vektlagt gjennom bestemmelse om at det skal anlegges separat gang- og bilatkomst.

Overordnet grønnstruktur er ivaretatt, og planen legger til rette for at deler av befolkningen som har lav mobilitet får bedre tilgang til denne. Da planen fordrer bebyggelse med krav om heis vil også krav til gangatkomst til byggverk iht. TEK 17 tilfredsstillende krav til gangatkomst til byggverk med krav om universell utforming.

Det er i bestemmelsene stilt krav om at overvannshåndtering skal inngå i VA-plan i forbindelse med søknad om tiltak.

Barn og unge: Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, samt Veileder om barn og unge i plan og byggesak. Her gjøres rede for ulike krav til den kommunale planleggingsprosessen og krav til fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Bl.a. tydeliggjøres krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna. Fylkesmannen forventer at retningslinjene legges til grunn i det videre planarbeidet.

#### Konsulentens kommentar

Det er i gjeldende plan avsatt areal for lekeplasser og store fri- og friluftsområder som kan benyttes av barn i området. Lekeplasser er imidlertid mindre tilgjengelig for de minste barna i denne delen av planområdet. I kommuneplanens arealdel heter det at det bør avsettes minst 5 m<sup>2</sup> pr. boenhet til lekeplasser ved inngang/oppgang for barn 2-6 år. Det er derfor tatt inn i bestemmelsene at det innenfor området skal opparbeides felles, tilgjengelig lekeplass/uteoppholdsareal på min. 150 m<sup>2</sup> tilpasset mindre barn.

Fylkesmannen minner videre om at barn har rett til å bli hørt og si sin mening i alt som vedrører det og barnets meninger skal tillegges vekt, viser til Barnekonvensjonen artikkel 12, og oppfordrer til å involvere barn og unge i å bli hørt og å kunne medvirke gjennom planarbeidet. Likeså at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn i alle handlinger som berører barn.

#### Konsulentens kommentar

Med tanke på barns generelle interesser i området anses disse ivaretatt gjennom medvirkning fra barnas representant i kommunen. Felles, offentlige tilgjengelige lekeplasser og friarealer samt utforming og bruk av disse er avklart i gjeldende plan. Da areal for lek/og opphold i denne planen kun omfatter en mindre nærlekeplass for beboere og besøkende i leilighetsbygget og ikke inngår som eget formål i planen, har vi ikke funnet det naturlig å gjøre utforming av disse til en del av den offentlige planprosessen.

Helse og omsorg: Når planen kommer til offentlig høring må det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort. Nye beboerne må sikres helsefremmende boforhold ved at de ikke utsettes for helseskadelige miljøfaktorer som støy og dårlig luftkvalitet. Krav til støy og luftkvalitet må konkretiseres gjennom reguleringsbestemmelsene og være i henhold til retningslinjer

for støy (T 1442/16) og luftkvalitet (T 1520) i arealplanlegging. Planforslaget må i tillegg ivareta tema som trafiksikkerhet, tilrettelegging for de myke trafikantene og tilgang til områder for lek, rekreasjon og idrett.

Konsulentens kommentar

Beliggenhet nær enden av en blindvei. Ingen industri eller andre forurensningskilder i nærheten. Radonfare eneste kartlagte helseskadelige miljøfaktor. Iht. bestemmelsene skal det etableres separat atkomst for biler og gående/syklende. Videre skal det mellom arealer disponert til parkering og bilmanøvrering og arealer disponert for opphold iht. bestemmelsene opparbeides hensiktsmessig skjerming.

Fylkesmannen minner om at utformingen av planområdet har betydning for trivsel og helse. Aktuelle faktorer å legge vekt på er tilgang til sosiale møteplasser tilpasset ulike aldersgrupper, størrelsen og utformingen av utearealene samt tilgangen på lys og sol. Bebyggelsen vil kunne påvirke lys- og solforholdene for beboere og naboer, og vurdering fra oppstartsmøtet om at det må utføres sol og skyggeanalyse støttes.

Fylkesmannen minner videre om at universell utforming er en nasjonal strategi som har som mål å gjøre samfunnet best mulig tilrettelagt og tilgjengelig for alle, uansett livsfase eller fysiske forutsetninger. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen og i det enkelte byggetiltak. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av dokumentene.

Konsulentens kommentar

Tiltak i henhold til planen fordrer oppføring av boligbygning med krav om heis. Av teknisk forskrift følger da krav om universelt utformet uteareal og atkomst. Iht. bestemmelsene skal dette dokumenteres i utomhusplan i forbindelse med søknad om tiltak. Lys og solforhold på fellesarealer og naboeiendommer er dokumentert i vedlagte sol/skyggestudier.

I forhold til anleggsfasen påpeker Fylkesmannen at planområdet ligger i etablert område, og det må tas hensyn til trafiksikkerhet, støv og støy i anleggsfasen. Det bør stilles krav om at det er utarbeidet en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen bør redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og som sikrer at nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Videre skal støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016), tabell 4 og 5, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

Konsulentens kommentarer

Fylkesmannens anbefalinger er tatt inn i bestemmelsene (§7.3)

(Samfunnssikkerhet) Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Fylkesmannen påpeker at kommunen som planmyndighet er ansvarlig for ROS-analysen. Det er viktig at kommunen er bevisst sitt ansvar for å kvalitetssikre og godkjenne analysen (jf. sivilbeskyttelsesloven § 14 2.ledd, forskrift om kommunal beredskapsplikt § 3, og plan og bygningsloven § 4-3).

Konsulentens kommentarer

ROS-analyse med kildehenvisninger er vedlagt planforslaget.

-----

Hitra kommune mottok forslag til reguleringsplan 11.07.2020.

Forhånds vurdering ble gjennomført i form av møte med Rojo Arkitekter v/Eskil Laksfors og Andre Brevik Hansen via teams 24.09.2020. Tema for møtet var følgende:

- Det bør unngås at bygningskroppen fremstår for dominerende og ensartet. Det bør ses på muligheten for å bryte opp bygningsvolumet noe.
- Se på muligheten for avbøtende tiltak mht skjæring/terrenginngrep mot nordøst, i form av mur, trapp e.l
- Tilstrekkelig areal til lekeplass og uteopphold?
- Reelt parkeringsbehov må dekkes. 2 gjesteplasser synes å være lite. Beregning av parkeringsdekning må gjennomgås, med bakgrunn i fordeling av boligantall og boligstørrelser. Sette et maks antall boliger med areal på mindre enn 40 m<sup>2</sup>?
- Hvor mange boliger planlegges i anlegget, og hvilken fordeling på boligtyper/str planlegges? Skal det settes noe maks antall boliger i bestemmelsene?

Revidert planforslag ble mottatt i Hitra kommune 17.11.2020 og 25.11.2020.

Administrasjonens vurdering som grunnlag for utlegging til offentlig ettersyn var følgende:

*Planforslaget er revidert med bakgrunn i de innspill man har mottatt i forhånds vurderingen, og en god del av innspillene er hensyntatt.*

*Planområdet er svært sentrumsnært, og det er viktig å oppnå høy tetthet i utbyggingen. Planforslaget vurderes å tilrettelegge for dette.*

*Illustrert bygning på tomte fremstår i visualiseringer noe stor og dominerende. Det blir viktig å sikre at bygningsmassen brytes opp, og materialbruken og detaljutformingen av fasadene blir svært viktig. Mot nordvest står bygningen godt inntil Vikantoppen i bakkant, og den store stigningen gjør at bygningen legger seg godt inn i terrenget.*

*Parkeringsdekning har vært tema underveis i planprosessen. I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel §1.7.5 vedr parkering defineres det at det i tettstedsområde for Fillan kreves 1,2 biloppstillingsplasser pr boenhet. Det står også anført i bestemmelsene at kommunen ved behandling av plan eller byggesak kan foreta en skjønnsmessig vurdering av parkeringskravet når forholdene tilsier dette, og at P-dekningskravet for spesielle typer boliger kan reduseres.*

*I dette tilfellet vil forslag til bestemmelser tilsi at det kan oppføres minimum 23 boliger på eiendommen, og at det ved 23 boenheter vil måtte etableres minimum totalt 25 parkeringsplasser. Dette vurderes å være akseptabelt med bakgrunn i beskrevne boligstørrelser og boligtyper som planlegges oppført på tomte, samt eiendommens svært sentrumsnære beliggenhet.*

*Ihht statlige planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning ligger Hitra i et område der presset på arealene er stort, og byggeforbudet i 100-metersbeltet skal derfor håndheves strengt.*

*Planområdet ligger svært sjønært, men er i samsvar med boligformål avsatt i gjeldende reguleringsplan for Vikan Nord. Planforslaget er en detaljering av tidligere vedtatte arealplan. Foreslåtte byggegrense tilsier at bygningsmassen trekkes godt inn på tomte, tilbake fra Vikaholmveien, slik at det etableres gode adkomstforhold og mulighet for felles uteareal og lekeplass osv i arealet mellom bygningen og Vikaholmveien.*

Vikaholmveien er adkomstvei ned til Vikan småbåthavn, og ligger mellom planområdet og strandsonen. Småbåthavnområdet ved Vikaholmen er utført og opparbeidet som fellesområde for Fillan.

Det er ikke gjort funn ihht naturmangfoldloven som gir konsekvenser for planforslaget.

Vurdering av landbruksmessige forhold vurderes å ikke være relevant, da området er avsatt til boligformål, og det foregår ikke landbruksdrift i området.

Planforslaget vurderes for øvrig å være av en slik kvalitet og en slik dokumentasjon at det vurderes å være tilstrekkelig til utlegging til offentlig ettersyn.

Saken ble behandlet i utvalg for plan, landbruk og miljø 09.12.2020, sak 180/20 med vedtak om at saken skulle legges ut til offentlig ettersyn. Vedtaket ble oversendt sektormyndigheter, naboer og andre berørte parter 11.12.2020. Vedtaket ble kunngjort på kommunens nettsider og i lokalavisa Hitra-Frøya 18.12.2020, og saken ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 18.12.2020 – 05.02.2021. Følgende merknader er mottatt i perioden:

Do kn r	Høringsuttalelser	Kommunedirektørens faglige vurdering av merknaden i forhold til plankart og bestemmelser utlagt på offentlig ettersyn:
	<p><b>Statens Vegvesen</b> har i brev av 05.01.2021 ingen merknader til planforslaget.</p> <p>«Saksopplysninger Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av 23 boenheter i blokk. Dette innebærer 5 etasjer og parkeringskjeller. Området ligger ved Fillan med adkomst via privat veg(?).</p> <p>Innspill til planforslaget Statens vegvesen kan ikke se å ha fått varsel om oppstart av dette prosjektet. Ellers oppfordrer vi til å ha oppmerksomheten knyttet til trafiksikkerhet slik at det etableres gode løsninger for myke trafikanter etter prinsippene om universell utforming. Planbeskrivelsen tar høyde for dette momentet, men det framkommer ikke av reguleringsbestemmelsene. Topografien med en høydeforskjell på 16 meter over en avstand på 50 meter gjør dette utfordrende.»</p> <p>Vilkår for egengodkjenning: ingen</p>	<p>Tas til følge. Plankonsulent foreslår å endre bestemmelsen som omhandler atkomst slik at den lyder som følger: (§ 4.1.6) «Bebyggelsen skal ha atkomst fra Vikaholmveien. Det skal etableres separat atkomst for biler og gående/syklende. (Tilføyelse:) Gangatkomst skal utformes etter prinsippene om universell utforming.»</p> <p>Dette vurderes å være en tilfredsstillende løsning i forhold til merknad fra SVV.</p>
	<p><b>Statsforvalteren i Trøndelag</b> har i brev av 28.01.2021 følgende merknader:</p> <p>«<b>Landbruk</b> Det er positivt at området er sikret høg utnyttning og at det er tatt inn krav om minimum antall boenheter i bestemmelsene. Vi har ingen merknader til saken.</p> <p><b>Klima og miljø</b> Parkering Statsforvalteren kan ikke se at kravet i kommuneplanens arealdel om 2 sykkelplasser per boenhet for boliger er videreført og sikret i denne planen. For å øke attraktiviteten for sykling som transportform bør det sikres gode, tørre og skjermede sykkelparkeringsplasser. Statsforvalteren anbefaler at det vurderes kvalitetskrav til innendørs eller utendørs skjermede</p>	<p>Tas til følge. Plankonsulent foreslår at bestemmelsenes §2.3 Parkering endres til følgende: «For alle boliger skal parkeringsdekningen for sykkel være i henhold til krav nedfelt i kommuneplanens arealdel. For boliger større enn 40 m<sup>2</sup> skal også</p>

<p>sykkelparkeringsplasser og at bestemmelsen om 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet videreføres fra kommuneplanens arealdel.</p> <p>Støy og støv Planområdet ligger inntil eksisterende boliger. Vi fremmer derfor et <b>faglig råd</b> om at bestemmelse §7.3 Anleggsperioden, presiseres ved at den viser til de spesifikke grenseverdier og avbøtende tiltak som er beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T-1442/2016 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen.</p> <p><b>Samfunnssikkerhet</b> Ingen merknad.</p> <p><b>Statsforvalterens konklusjon</b> Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen: 1. Bestemmelse §7.3 Anleggsperioden, presiseres ved at den viser til de spesifikke grenseverdier og avbøtende tiltak som er beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T-1442/2016 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen.</p> <p>Vilkår for egengodkjenning: ingen</p>	<p><i>parkeringsdekning for bil være i henhold til krav nedfelt i kommuneplanens arealdel. For inntil 5 boliger mindre enn 40 m<sup>2</sup> kan parkeringsdekningen for bil være i form av 1 felles gjesteoppstillingsplass. Biloppstillingsplasser skal i hovedsak anlegges som felles parkeringsanlegg. Det skal i tillegg opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser for gjesteparkering utendørs. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være nær hovedinngang/heis.» Dette vurderes å være en tilfredsstillende løsning ihht merknad fra Statsforvalteren.</i></p> <p>Plankonsulent foreslår følgende tilføyelse til bestemmelsenes §7.3 Anleggsperioden. «<i>Når det gjelder svevestøvpartikler skal maksimal timemiddelkonsentrasjonen av PM10 ikke overstige 200 µg/m<sup>3</sup> på lokaliteter der folk bor eller oppholder seg. Når det gjelder støy skal bygg- og anleggsvirksomhet ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442/2016. For lengre driftstid skjerpes grenseverdiene for dag og kveld som vist i tabell 5.» Forholdet til støv og støy i anleggsperioden vurderes å være godt sikret i forslag til bestemmelser. Dette vurderes samlet sett å være en tilfredsstillende løsning ihht merknad fra Statsforvalteren.</i></p>
<p><b>Trøndelag fylkeskommune</b> har i brev av 17.12.2020 følgende merknader: <i>«Planforslaget er en detaljregulering av boligområde (B14) avsatt i reguleringsplan for Vikan Nord.</i></p> <p><i>Planen innebærer utbygging av boliger i blokk, med høy utnyttelsesgrad og oppføring av minimum 23 boenheter. Maksimal BYA er 40 %. Det foreslås oppført bebyggelse i inntil 5 etasjer i tillegg til parkeringskjeller. I gjeldende plan fra 2006 er det satt følgende generelle bestemmelser:</i> <i>§ 1. Bygningsmyndighetene skal ved behandling av søknader om byggetillatelse legge vekt på at bebyggelsen får en god form og materialbruk, og at bygninger i samme område og gruppe får en harmonisk utførelse med hensyn til takform og materialer. Utvendig farge, også farge på tak, skal godkjennes av kommunen. Det skal ved søknad om oppføring av nybygg legges ved</i></p>	

<p><i>nødvendig illustrasjonsskisse som viser bebyggelsens forhold til terreng og nabobygninger.</i></p> <p><i>§ 2. Ved igangsetting av byggearbeid skal byggets plassering og høyde settes ut på tomte av planavdelingen, Hitra kommune.</i></p> <p><i>§ 3. Ubebygde areal skal opparbeides og benyttes på en slik måte at det ikke kan oppfattes som skjemmende for omgivelsene eller være til ulempe for naboer eller andre som ferdes i området.</i></p> <p><i>Ifølge forslaget til nye reguleringsbestemmelser skal det legges stor vekt på estetikk i bygningsutformingen. Ved søknad om tillatelse til byggetiltak skal det redegjøres spesielt for material- og fargebruk. I henhold til bestemmelsene skal hovedatkomst til bebyggelsen utformes etter prinsippene om universell utforming. Parkeringsbestemmelser i henhold til kommuneplanens arealdel sikrer opparbeidelse av tilstrekkelig andel HC-plasser.</i></p> <p><i>Trøndelag fylkeskommune har ikke merknader eller kommentarer til planen, utover å vise til den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidningen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.»</i></p> <p>Vilkår for egengodkjenning: ingen</p>	<p>Dette vurderes å være tilstrekkelig sikret via kulturminnelovens §8, og er ikke nødvendig å spesifisere i planens bestemmelser.</p>
<p><b>Direktoratet for mineralforvaltning</b> har i brev av 22.01.2021 følgende merknader til planforslaget:</p> <p><i>«Om planen</i></p> <p><i>Hensikten med planen er å legge til rette for boliger i blokk, med høy utnyttelsesgrad og oppføring av minimum 23 boenheter. Det foreslås oppført bebyggelse i inntil 5 etasjer i tillegg til parkeringskjeller.</i></p> <p><i>Uttalelse fra DMF</i></p> <p><i>DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av reguleringsplan for Vikaholmveien i Hitra kommune.</i></p> <p><i>Dersom det i forbindelse med videre behandling av planen viser seg at noen av våre fagområder kan bli berørt, ber vi om å få saken oversendt når den blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn.</i></p> <p><i>For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på <a href="http://www.dirmin.no">www.dirmin.no</a>. Her finner du også vår digitale kartløsning, som er et nyttig verktøy for oppdatert informasjon om mineraluttak, bergrettigheter m.m., supplert med relevante kartdata fra andre etater.»</i></p> <p>Vilkår for egengodkjenning: ingen</p>	
<p><b>Mattilsynet</b> har i brev av 01.02.2021 følgende merknader til planforslaget:</p> <p><i>«Vi viser til brev fra Hitra kommune 14.12.2020 med melding om at forslag til reguleringsplan og VA-plan for Vikaholmveien, gnr 92, bnr 58, er lagt til offentlig ettersyn, med frist for uttalelse 5.2.2021. Mattilsynet gir med dette vår uttalelse.</i></p>	

<p><i>Mattilsynet er, etter Matloven § 23, statlig sektormyndighet for områdene planter, fisk, dyr, mat og drikkevann. I denne saken har vi bare vurdert forhold til drikkevann.</i></p> <p><i>Formålet med planen er å legge til rette for etablering av minimum 23 boligenheter i boligblokk i sentrumsnært område. Området er regulert til bolig.</i></p> <p><i>Planbeskrivelsen angir ikke eksplisitt hvilket vannverk boligen skal tilkoples. Mattilsynet er kjent med at området er forsynt fra Hitra kommunale vannverk, og vi antar at de planlegges for tilkopling til dette vannverket. I VA-plan er angitt ledningstraseer for drikkevann. I forslag til planbestemmelser § 2.2. kreves at det sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal foreligge vann— og avløpsplan for tiltaket.</i></p> <p><i>Mattilsynet har følgende merknader</i>  <i>Behov for drikkevann i forhold til leveringskapasitet</i>  <i>Det framkommer ikke klart fra planbeskrivelsen om vannforbruk er vurdert i forhold til vannverkets leveringskapasitet. Vi er kjent med at Hitra kommunale vannverk har noen utfordringer med levering av tilstrekkelige mengder drikkevann i forhold til framtidig behov fra bolig og næring i noen deler av kommunen.</i></p> <p><i>Vi forutsetter at kommunen tar hensyn til dette ved vurdering av byggetillatelse i henhold til krav om drikkevannsforsyning i Plan- og bygningsloven § 27-1, og at dette gjøres i samarbeid med Hitra kommunale vannverk. Det vil likevel være ønskelig at plandokumentene har noe tydeligere omtale eller bestemmelser om dette, enn det som foreligger i forslaget.</i></p> <p><i>Eierskap til drikkevannsledninger etter ferdig utbygging</i>  <i>Eierskap til nye drikkevannsledninger etter ferdig utbygging bør avklares. Dersom eierskap ikke skal overdras til kommunen, men forbli i privat eie (boligsameie e.l.) etter ferdig utbygging, vil den/de aktuelle eier(e) være ansvarlig etter drikkevannsforskriften for de forholdene som knytter seg til det aktuelle ledningsnett. Dette bør avklares slik at eventuelle framtidige private eiere av ledningsnett er klar over ansvaret som følger med dette.</i></p> <p><i>Forslag til reguleringsplanen</i>  <i>Vi foreslår at det vurderes å ta inn hensiktsmessig omtale av disse forholdene i plandokumentene, Dette kan gjøres ved å ta inn rekkefølgekrav om at utbygging ikke skal tillates før behov for drikkevann er vurdert i forhold til vannverkets leveringskapasitet og at eierskap til fordelingsledninger for drikkevann etter ferdig utbygging er avklart.</i></p> <p><i>Manglende varsling til Mattilsynet om planoppstart.</i>  <i>I planbeskrivelsen er angitt at varsel om oppstart av planarbeid ble sendt til berørte offentlige instanser 25.3.2020. Mattilsynet har ikke mottatt slikt varsel. I telefonsamtale med ROJO arkitekter v/Eskil Laksfors 28.1.2021 bekreftet han at varsel ikke er sendt til Mattilsynet. Denne planen omfatter tiltak som krever forsyning av drikkevann, og berører dermed Mattilsynet som sektormyndighet. Det forventes at kommunene i sitt planarbeid legger til rette for at innspill fra berørte statlige sektormyndigheter kan spilles inn tidlig</i></p>	<p>Det vises til vurdering av denne merknaden foretatt av enhetsleder VAR, Nikolai Hansen, gjengitt nederst i saksfremlegget.</p> <p>Med bakgrunn i hans vurdering foreslås at følgende rekkefølgebestemmelse tilføyes i ny §7.4 «Vannforsyning.  <i>Oppføring av bygninger til opphold av mennesker og dyr skal ikke tillates før denne bebyggelses behov for drikkevann er vurdert i forhold til vannverkets leveringskapasitet og eierskap til fordelingsledninger for drikkevann etter ferdig utbygging er avklart.»</i></p>
--	--

<p><i>i prosessen. Ved oppstart av planprosess skal berørte statlige sektormyndigheter varsles (jf. Plan— og bygningsloven §12—8). Kommunen er, som planmyndighet, ansvarlig for å påse at dette etterleves, også når planarbeidet utføres av privat planutvikler. Vi forventer at kommunen har rutiner for å informere private planutviklere om dette.»</i></p> <p>Vilkår for egengodkjenning: ingen</p>	
<p>Sameiet i Vikansvingen, repr ved Elsa Mellemsæther, Rolf Sverre Olsen og Inger Sundgård, har i brev av 06.01.2021 følgende merknader til planforslaget:</p> <p><i>«Sameiet VikanSvingen har følgende innsigelser mot plassering av blokken på gr. 92 bnr. 58 i Nedre Vikan.</i></p> <p><i>Pkt. 1: Sameiet VikanSvingen er delvis bygget på stor steinfylling. Når det blir sprenging av masse på eiendommen nedenfor, kan vi få utglidning av steinfyllingen blokkene i sameiet er bygget på. Styret i Sameiet VikanSvingen krever derfor at det før sprenging i tomten nedenfor MÅ det bygges en solid støttemur nedenfor Blokk B da det spesielt på nordenden av blokka er fare for at steinfyllingen kan rase ut.</i></p> <p><i>Pkt. 2: Da eierne av leilighetene kjøpte i Sameiet VikanSvingen ble vi forespeilet at blokken som skulle bygges på gr. 92 bnr. 58 ville bli bygget minst 5 — 10 m lengre mot nord og at de ikke ville komme rett nedenfor B-blokka i Sameiet VikanSvingen.</i></p> <p><i>Pkt. 3: Dersom blokken på overnevnte gr.bnr. blir bygget slik det fremgår, av oppslag i HitraFrøya avisa, kommer den til å ta bort mye av utsikten fra leilighetene i 1.etg. i B—blokken og dermed redusere verdien på leilighetene kraftig. Styret krever derfor at den blokken som skal bygges må bli en god del lavere enn det som framgår av tegningen.</i></p> <p><i>Vi håper på en rettmessig behandling i Hitra kommunes bygningsråd og at de vil se grundig på steinfyllingen Sameiet VikanSvingen er bygget på før det blir igangsatt sprenging på gr. 92 bnr. 58.»</i></p>	<p>Dette er forhold som vil bli ivarettatt via behandling av søknad om tiltak på eiendommen gnr 92, bnr 58.</p> <p>Dette vurderes å være et privatrettslig forhold mellom partene i en salgsprosess. Gjeldende reguleringsplan for Vikan Nord, vedtatt i 2006, angir i reguleringsbestemmelsenes §7.1 at det settes krav om bebyggelsesplan for området B 14. Utover dette angir gjeldende plan for området ingen bestemmelser vedrørende høyde, plassering mm.</p> <p>Vedlagte illustrasjoner og terrengsnitt viser at bebyggelsen i Vikansvingen ligger på kotehøyde godt over bebyggelsen som planlegges på gnr 92, bnr 58. Bebyggelsen på gnr 92, bnr 58 vil lokaliseres mellom boligene i Vikansvingen og strandsonen, og vil således endre utsikten fra disse boligene.</p> <p>Planforslaget i Vikaholmveien vurderes å være en ønsket utvikling i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Vikan nord (Boligbebyggelse), og det vurderes å være ønskelig å sikre en høy utnyttning på de arealene som er igjen for utbygging i Fillan sentrum. Dette er noe også sektormyndighetene har påpekt som positivt i sine uttalelser til planforslaget.</p>



Hitra kommune sendte over de mottatte merknadene til Rojo Arkitekter 08.02.2021, og mottok 25.02.2021 følgende skriftlige tilbakemelding:

«Vedlagt er forslag til reviderte reguleringsbestemmelser, samt ett nytt vedlegg til forslag til detaljregulering for Vikaholmveien.

- V02 Reguleringsbestemmelser er revidert iht. anbefalinger fra høringsinstansene.
- Innholdet i V14 er hentet fra saksdokumenter fra byggesak på naboeiendommen (gnr/bnr 92/49 og omfatter fremstilling av skjæring- og fyllingsutslag, samt gjennomføringsplanen som fulgte søknad om ferdigattest ved tiltaket.

Det har i og etter høringsperioden kommet 6 merknader til planforslaget. Merknadene er oppsummert og kommentert, under.

#### Direktoratet for mineralforvaltning. 22.01.2021.

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. De kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven, og har derfor ingen merknader.

#### Statens vegvesen. 05.01.2021

Oppfordrer til å ha oppmerksomheten knyttet til trafiksikkerhet slik at det etableres gode løsninger for myke trafikanter etter prinsippene om universell utforming. Planbeskrivelsen tar høyde for dette momentet, men det framkommer ikke av reguleringsbestemmelsene.

*Kommentar:* Vi foreslår å endre bestemmelsen som omhandler atkomst slik at den lyder som følger: (§ 4.1.6) Bebyggelsen skal ha atkomst fra Vikaholmveien. Det skal etableres separat atkomst for biler og gående/syklende. (Tilføyelse:) Gangatkomst skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

#### Statsforvalteren i Trøndelag. 28.01.2021

Landbruk: Det er positivt at området er sikret høg utnyttning og at det er tatt inn krav om minimum antall boenheter i bestemmelsene. Vi har ingen merknader til saken.

Klima og Miljø:

Parkering:

Statsforvalteren kan ikke se at kravet i kommuneplanens arealdel om 2 sykkelplasser per boenhet for boliger er videreført og sikret i denne planen. For å øke attraktiviteten for sykling som transportform bør det sikres gode, tørre og skjermede sykkelparkeringsplasser. Statsforvalteren anbefaler at det vurderes kvalitetskrav til innendørs eller utendørs skjermede sykkelparkeringsplasser og at bestemmelsen om 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet videreføres fra kommuneplanens arealdel.

*Kommentar:* Kommuneplanens arealdels krav til parkeringsdekning gjelder både sykkel og bil, så da vi ved utarbeidelse av bestemmelser valgte å henvise til disse kravene mente vi at bestemmelsene sikret at det ble opparbeidet nok sykkelparkeringsplasser. Vi ser imidlertid nå at når bestemmelsene tillater avvik fra arealdelens bestemmelser om antall biloppstillingsplasser for inntil 5 boliger bør kravet om antall plasser spesifiseres i reguleringsbestemmelsene. Vi foreslår derfor følgende endring av § 2.3 (Forslag til tilføyelse i parentes): (For alle boliger skal parkeringsdekningen for sykkel være i henhold til krav nedfelt i kommuneplanens arealdel). For boliger større enn 40 m<sup>2</sup> skal (også) parkeringsdekning (for bil) være i henhold til krav nedfelt i kommuneplanens arealdel. For inntil 5 boliger mindre enn 40 m<sup>2</sup> kan parkeringsdekningen (for bil) være i form av 1 felles gjesteoppstillingsplass.

Støy og støv:

Statsforvalteren poengterer at planområdet ligger inntil eksisterende boliger, og fremmer derfor et faglig råd om at bestemmelse §7.3 Anleggsperioden, presiseres ved at den viser til de spesifikke grenseverdier og avbøtende tiltak som er beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T-1442/2016 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen.

*Kommentar:* Foreslått bestemmelse lyder som følger:

*(§ 7.3) Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting for tiltak innenfor planområdet. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet, renhold og støvdemping og støyforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520 og Miljødepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, legges til grunn.*

T-1520 og T-1442/2016 inneholder en del spesifikke grenseverdier, forslag til avbøtende tiltak og anbefalinger til tiltak dersom ikke avbøtende tiltak er tilfredsstillende. For å poengtere viktigheten av disse forholdene og for å gjøre det lettere for publikum/berørte parter å kunne følge med på hvorvidt Miljødepartementets retningslinjer faktisk blir fulgt i bygge- og anleggsfasen, ser vi verdien av at bestemmelsen enten oppgir den spesifikke grenseverdien eller henviser til relevante tabeller hvis verdier skal gjelde. Vi ønsker imidlertid ikke å gjøre opplistede forslag/tiltak som iht. veilederne bør gjennomføres gjort juridisk bindende ved at disse tas inn i reguleringsbestemmelsen.

Forslag til tilføyelse (§ 7.3): Når det gjelder svevestøvpartikler skal maksimal timemiddelkonsentrasjonen av PM10 ikke overstige 200 µg/m<sup>3</sup> på lokaliteter der folk bor eller oppholder seg. Når det gjelder støy skal bygg- og anleggsvirksomhet ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442/2016. For lengre driftstid skjerpes grenseverdiene for dag og kveld som vist i tabell 5.

#### Mattilsynet. 01.02.2021.

Behov for drikkevann i forhold til leveringskapasitet: Viser til at Hitra kommunale vannverk har noen utfordringer med levering av tilstrekkelig mengder drikkevann i forhold til fremtidige behov fra bolig og næring i noen deler av kommunen. Ønsker vurdering av kapasitet i forhold til Plan- og bygningslovens § 27-1 - i form av bestemmelse, ev. omtale i plandokumentene. Eierskap til drikkevannsledninger etter ferdig utbygging bør avklares.

Mattilsynet foreslår at det vurderes å ta inn hensiktsmessig omtale av forholdene, over, i plandokumentene; i form av rekkefølgekrav om at utbygging ikke skal tillates før behov for drikkevann er vurdert i forhold til vannverkets leveringskapasitet og at eierskap til fordelingsledninger for drikkevann etter ferdig utbygging er avklart.

*Kommentar:* Det har i planprosessen ikke kommet opplysninger om kapasitetsproblemer i dette området. Iht. kommunens ledningskart er det allerede lagt offentlig vannledning inn på tomta.

#### Trøndelag fylkeskommune. 17.12.2020

Trøndelag fylkeskommune har ikke merknader eller kommentarer til planen, utover å vise til den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

#### Sameiet Vikansvingen. 06.01.2021

Sameiet VikanSvingen har følgende merknader:

1) Sameiet VikanSvingen er delvis bygget på stor steinfylling. Når det blir sprenging av masse på eiendommen nedenfor, kan vi få utglidning av steinfyllingen blokkene i sameiet er bygget på. Styret i

Sameiet VikanSvingen krever derfor at det før sprenging i tomten nedenfor MÅ det bygges en solid støttemur nedenfor Blokk B da det spesielt på nordenden av blokka er fare for at steinfyllingen kan rase ut.

*Kommentar:* Da det innenfor planområdet og i området rundt er fjell i dagen, og at området ikke er vist som fareområde ea. på tilgjengelige kart (NVEAtlas/Milostatus.no), har vi i Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) som fulgte planforslaget vurdert faren for masseras/skred, eller at tiltak i planen kan medføre risiko for massereas/skred, som «ikke aktuelt».

Store deler av bebyggelsen til sameiet er lagt på en stor fylling, lagt med relativ stor helning (1:1,5 / 30°). Av gjennomføringsplanen for tiltaket (Vikansvingen, saksnummer 347/15D) ser vi imidlertid at det foreligger samsvarserklæringer både fra prosjekterende foretak, Prosjektutvikling Midt-Norge AS (*PRO Utearealer og landskapsutforming. Gjelder steinfylling, skred- og personsikkerhet, Tiltaksklasse 2*), og fra utførende foretak, Hitra Anleggsservice AS (*UTF Grunnarbeide og landskapsutforming. Inkludert steinfylling, Tiltaksklasse 2*). Her er altså steinfyllingen oppført spesifikt i gjennomføringsplanen. I forhold til skredfare og personsikkerhet skulle disse forhold være ivaretatt.

Ser vi til produksjonsunderlaget/tegningene som fulgte søknad om tiltak avsluttes også fyllingen i eller på oversiden av felles eiendomsgrense/reguleringsplangrense. Sammenligner vi kart før og etter tiltak kan det se ut som om fyllingsfoten ligger som prosjektert.

Ved gjennomføring av tiltak som illustrert antas dette å medføre sprengningsarbeider inntil 20 – 30 meter fra felles eiendomsgrense. Det vil si at sprengning ikke vil komme i direkte konflikt med fyllingen.

Når det kommer til gjennomføring av byggesak på 92/58 må det uansett på plass et foretak til å utføre prosjektering av sikringstiltak under arbeid og i ferdig stand. For at det skal kunne gis igangsettingstillatelse må det foreligge samsvarserklæring fra foretak som prosjekterer *sikringstiltak under arbeid og i ferdig stand*. Vurdering av ovenforliggende steinfylling vil inngå i vurderingene vedkommende foretak da må gjøre. Sameiet mener en solid støttemur må til for å hindre at steinfyllingen raser ut. Dersom det gjennom prosjekteringen viser seg at det er fare for utglidning må det gjøres tiltak før det igangsettes arbeid på eiendommen.

Det kan ventes sprengning med skjæringshøyde mer enn 8 meter fra opprinnelig terrengnivå, og med det vil grunnarbeidene havne i tiltaksklasse 3 (høyeste tiltaksklasse). Før kommunen kan gi igangsettingstillatelse må også foretaket som påtar seg denne oppgaven erklære at de ikke skal starte opp før det foreligger tilstrekkelig prosjektering, og at arbeidene skal utføres i henhold til produksjonsunderlaget. Vi mener derfor sikkerheten vil bli ivaretatt i forbindelse med fremtidig byggesak.

Tiltakshaver for utbyggingen i Vikansvingen er også forelagt merknaden. De opplyser at de ikke har registrert noe form for sig i fyllingen og at fyllinga er utført i tråd med prosjekteringsunderlaget.

Sameiet skriver videre:

2) Da eierne av leilighetene kjøpte i Sameiet VikanSvingen ble vi forespeilet at blokka som skulle bygges på gr. 92 bnr. 58 ville bli bygget minst 5 – 10 m lengre mot nord og at de ikke ville komme rett nedenfor B-blokka i Sameiet VikanSvingen.

*Kommentar:* Tiltakshaver opplyser at det eneste som har blitt foretatt av prosjektering på 92/58 er en mulighetsstudie fra Eggen Arkitekter. Bebyggelse illustrert i forbindelse med planforslaget har svært lik beliggenhet som bebyggelsen i denne mulighetsstudien (se illustrasjonen, under).



3) Dersom blokken på overnevnte gr.bnr. blir bygget slik det fremgår av oppslag i HitraFrøya avisa, kommer den til å ta bort mye av utsikten fra leilighetene i 1.etg. i B—blokken og dermed redusere verdien på leilighetene kraftig. Styret krever derfor at den blokken som skal bygges må bli en god del lavere enn det som framgår av tegningen.

*Kommentar:* Bebyggelsen i Vikansvingen har i dag utsikt rett ned i fjæra i badevika. Enhver bebyggelse på 92/58 vil forringe denne utsikten. Reguleringsplanen åpner for ulike typer bebyggelse. Plassering er låst gjennom byggegrenser og høydebegrensning (maks. gesimshøyde for øverste gesims, og for å bryte ned høydevirkningen fra nedsiden; bestemmelse om at bebyggelse med gesims over kote 20,5 trekkes minimum 4,5 inn fra byggegrense mot veg). Plassert lengst mot 92/49 vil bebyggelsen være i 1 etasje mot felles tomtegrense. I illustrasjonene som fulgte planforslaget (og ble gjengitt i HitraFrøya den 04.01.2021), er det vist en bygningsmasse som viser maksimal utnyttning kombinert med den mest «framskutte» plassering iht. planens bestemmelser. Utsikten til områder lengre ut enn Vikaholmen vil gå fri, men i 45-50° av synsfeltets 180° vil illustrert bygningsmasse få konsekvenser for utsikten fra 1. etasje i Vikantoppen 5-7 til stranda og vika innenfor moloen fra Vikaholmen. Vi vil imidlertid bemerke at foreslått maksimal gesimshøyde, kote 28,5, er 6,5 meter lavere enn kanten av fyllinga foran bebyggelsen i Vikansvingen. Ny bebyggelse får ingen konsekvenser i forhold til solforholdene på 92/49. Og med en avstand på min. 26 meter (ca. 50 meter til illustrert prosjekt) fra bygg til bygg, sammen med forskjell i høydebeliggenhet, vil utbyggingen heller ikke medføre innsynsproblematikk.»

-----

I forhold til uttalelsen fra Mattilsynet knyttet til vannkapasitet i Fillan skriver enhetsleder VAR, Nikolai Hansen, følgende vurdering i notat datert 10.03.2021: «*Dette er utfordringer som allerede er kjent for kommunen. Det skal i disse dager vedtas ny hovedplan vann som adresserer dette problemet, hvor forslag til prioritert løsning er fremmet.*

*Forutsatt at denne blir vedtatt, vil dette være løst innen 2022. Inntil da anbefales det om å ta forbehold om utbygging ikke skal tillates før behov for drikkevann er vurdert i forhold til vannverkets leveringskapasitet og at eierskap til fordelingsledninger for drikkevann etter ferdig utbygging er avklart.»*

Følgende tilføyes i mail oversendt 12.03.2021:

*«Kapasiteten på i Fillan vannverksområde(sommer/høst) er ikke stor nok til å forsyne dagens abonnenter. Anlegget driftes for fullt. Det er heller ikke plass til å utvide anlegget. I tillegg tar kommunen ut mer vann fra Larskogsvannet enn konsesjonen tillater. Det er derfor heller ingen mulighet til å tilføre mer råvann. Pumpestasjon på Larskogsvannet er ikke heller ikke bygd for dagens uttak.*

*Fillan vannverk er tilknyttet følgende to høydebasseng med tilhørende kapasitet:*

- *Fillheia HB – kapasitet på 2 x 800 m<sup>3</sup> (hvorav kun ca 1400 m<sup>3</sup> er disponibelt)*
- *Fjellværøya HB – kapasitet på 600 m<sup>3</sup>*

*Fjellværøya HB kan ikke forsyne Fillan.*

*Midlere forbruk over døgnet er 1 700 m<sup>3</sup>/d. Middelforbruk pr. person og døgn ligger på ca. 487 liter. Gjennomsnittsforbruket sommer og høst ligger godt over dette.*

*Det er ikke nok bassengkapasitet til vannreserve til 1 døgns forbruk, hverken på Fillan eller totalt.*

*Det jobbes med å koble sammen vannverkene på Fillan og Sandstad. Denne sammenkoblingen forutsetter politisk godkjenning. Utfordringene vil da bli løst innen et år. Fram til dette er avklart, må kommunen være restriktiv med videre utbygging hvor ikke akseptable løsninger er på plass.*

*Det må derfor lages bestemmelser om rekkefølge som sikrer forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann, jamfør plan og bygningsloven §27-1, før utbygging kan starte.»*

**Ut fra overnevnte vurdering vil en ovenfor Hitra kommunestyre tilråde egengodkjenning av reguleringsplankart med tilhørende bestemmelser. Plankart og bestemmelser er endret i henhold til innstillingens punkter.**