

BADSTUVIKA, NÆRING OG BOLIG - REGULERING

N01

PLANINITIATIV

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 dagligvareforretning. 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 omgivelser.

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. Naboeiendommen 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 samfunnssikkerhet 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.
- Makesifte 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.

Kjersti Tannvik

27.01.2021