



PlanID 201910 - Merknadsbehandling og egengodkjenning av reguleringsplan og VA-plan for Bjørnaneset, gnr 17, bnr 3 m fl

Utvalg	Møtedato	Utvalgsaknr.
Utvalg for plan, landbruk og miljø	09.02.2022	17/22
Hitra kommunestyre	03.03.2022	10/22

Vedlegg:

- 1 PlanID 201910 - Planbeskrivelse
- 2 PlanID 201910 - detaljreguleringsplan
- 3 PlanID 201910 - VA-plan
- 4 PlanID 201910 - Planbestemmelser
- 5 PlanID 201910 - 3D-illustrasjon brygge
- 6 PlanID 201910 - Skisse for utnytting av arealet
- 7 PlanID 201910 - naturmangfoldsvurdering

Saksprotokoll i Hitra kommunestyre - 03.03.2022

Behandling:

Dag Willmann (H) fremmet forslag om å stryke første punkt i innstillingen.

Tor Johan Sagøy (H) stilte spørsmål om det burde vurderes habilitet grunnet ordførers bror er nevnt i saksopplysningene. Kommunedirektøren sitt svar var at han ikke har vært delaktig i saksforberedelsene, kun vært engasjert som faglig naturrådgiver av firmaet som har utarbeidet reguleringsplanen, og det er dermed ikke spørsmål om ordførers habilitet i denne saken. Kommunestyret sluttet seg til denne vurderingen.

Kommunestyret voterte over innstillingen fra utvalg for Plan, Landbruk og Miljø (UPLM) punktvis:

Innstillingens første punkt fikk 17 stemmer for og 8 stemmer imot. Følgende representanter stemte imot innstillingens første punkt:

- Tom Skare (FRP)
- Tor Johan Sagøy (H)
- Dag Willmann (H)
- Sigrid Helene Hanssen (H)
- Otto Jæger Lien (PP)
- Per Johannes Ervik (PP)
- Synnøve Hanssen (PP)
- Gunnar Ingolf Andresen (PP)

UPLMs innstilling punkt 2, 3 og 4 ble deretter enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Hitra kommunestyre egengodkjenner i henhold til plan og bygningslovens §§ 12-10, 12-11, 12-12 og naturmangfoldlovens §7, detaljreguleringsplan og VA-plan for Bjørnaneset, deler av gnr. 17, bnr. 3, på følgende vilkår:

1. For å sikre strandsonen mot ytterligere privatisering tilføyes følgende til 3.1 Område for fritid og turistformål, nytt pkt n): *«Utleieenheter kan ikke fradeles for videresalg»*
2. Bestemmelsenes pkt 4.2 c) endres til følgende: *"Det tillates fylling inntil Bjørnaneset strandeng (NIN ID NINFP 1910013921), og på regulert vegformål innenfor registreringen."*
3. Følgende tilføyes under 2. Fellesbestemmelser som nytt pkt f): *«Før det gis byggetillatelse skal det gjøres en vurdering av og dokumenteres sikker byggegrunn ihht plan- og bygningsloven §28-1 og kapittel 7 i byggteknisk forskrift (TEK 17). Vurdering av områdestabilitet skal utføres ihht prosedyre beskrevet i NVEs veileder 1/2019.»*
4. Administrasjonen 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 - 09.02.2022

Behandling:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Hitra kommunestyre egengodkjenner i henhold til plan og bygningslovens §§ 12-10, 12-11, 12-12 og naturmangfoldlovens §7, detaljreguleringsplan og VA-plan for Bjørnaneset, deler av gnr. 17, bnr. 3, på følgende vilkår:

1. For å sikre strandsonen mot ytterligere privatisering tilføyes følgende til 3.1 Område for fritid og turistformål, nytt pkt n): *«Utleieenheter kan ikke fradeles for videresalg»*
2. Bestemmelsenes pkt 4.2 c) endres til følgende: *"Det tillates fylling inntil Bjørnaneset strandeng (NIN ID NINFP 1910013921), og på regulert vegformål innenfor registreringen."*
3. Følgende tilføyes under 2. Fellesbestemmelser som nytt pkt f): *«Før det gis byggetillatelse skal det gjøres en vurdering av og dokumenteres sikker byggegrunn ihht plan- og bygningsloven §28-1 og kapittel 7 i byggteknisk forskrift (TEK 17). Vurdering av områdestabilitet skal utføres ihht prosedyre beskrevet i NVEs veileder 1/2019.»*
4. Administrasjonen 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 og naturmangfoldlovens §7, detaljreguleringsplan og VA-plan for Bjørnaneset, deler av gnr. 17, bnr. 3, på følgende vilkår:

1. For å sikre strandsonen mot ytterligere privatisering tilføyes følgende til 3.1 Område for fritid og turistformål, nytt pkt n): *«Utleieenheter kan ikke fradeles for videresalg»*
2. Bestemmelsenes pkt 4.2 c) endres til følgende: *"Det tillates fylling inntil Bjørnaneset strandeng (NIN ID NINFP 1910013921), og på regulert vegformål innenfor registreringen."*
3. Følgende tilføyes under 2. Fellesbestemmelser som nytt pkt f): *«Før det gis byggetillatelse skal det gjøres en vurdering av og dokumenteres sikker byggegrunn ihht plan- og bygningsloven §28-1 og kapittel 7 i byggeteknisk forskrift (TEK 17). Vurdering av områdestabilitet skal utføres ihht prosedyre beskrevet i NVEs veileder 1/2019.»*
4. Administrasjonen pålegges å rette opp plankart og bestemmelser i henhold til godkjent vedtak, samt å kunngjøre godkjenningen på foreskrevet måte.

Sammendrag

Reguleringsplanen for Bjørnaneset, deler av gnr 17, bnr 3 m fl er en reguleringsplan for utleievirksomhet (næring), samt tilhørende småbåthavn. Bygningen på eiendommen skal benyttes til utleie/turismevirksomhet, og tillates innredet med inntil 4 leiligheter.

Reguleringsplanen strider mot overordnet arealplan (LNF-formål på land, ikke småbåthavn i sjø), og planforslaget omfatter bruk av området som medfører store inngrep i 100-metersbeltet. Med bakgrunn i dette frarådte administrasjonen i planoppstart i sin vurdering av søknad om igangsettingstillatelse. I møte i teknisk komite 26.02.2019, sak 24/19 ble det gitt tilrådning til planoppstart for det omsøkte prosjektet. Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag Fylkeskommune har ved varsling av planoppstart uttalt at de har store innvendinger til planforslaget, og det ble igjen ved forhåndsvurdering av planforslaget anbefalt at tiltakshaver ikke går videre med planarbeidet.

I høringsperioden mottok Hitra kommune innsigelse fra Statsforvalteren i Trøndelag vedrørende mangelfull vurdering av konsekvensene for naturmangfoldet i området, hvilket medfører at truede naturtyper ikke er tilstrekkelig ivarettatt. Innsigelsen bekreftes å være imøtekommet via endring av bestemmelsenes pkt 4.2 c).

Statsforvalteren kommer med faglig råd om å avvente åpning av nye områder for småbåthavn inntil dette er utredet i overordnet arealplan (KPA). Det vurderes å være uheldig å ta ut kun småbåthavna fra reguleringsplanen, da konseptet for reguleringsplanen består av «en pakke»: utleie for turisme med tilgang til sjø via småbåthavn. Det vurderes derfor at planforslaget må behandles som et samlet planforslag, som enten godkjennes i sin helhet eller gis avslag.

Statsforvalteren kommer i tillegg med faglig råd om å sikre strandsonen mot ytterligere privatisering ved å ta inn bestemmelse om at utleieenheterne ikke kan fradeles for videresalg. Dette er hensyntatt.

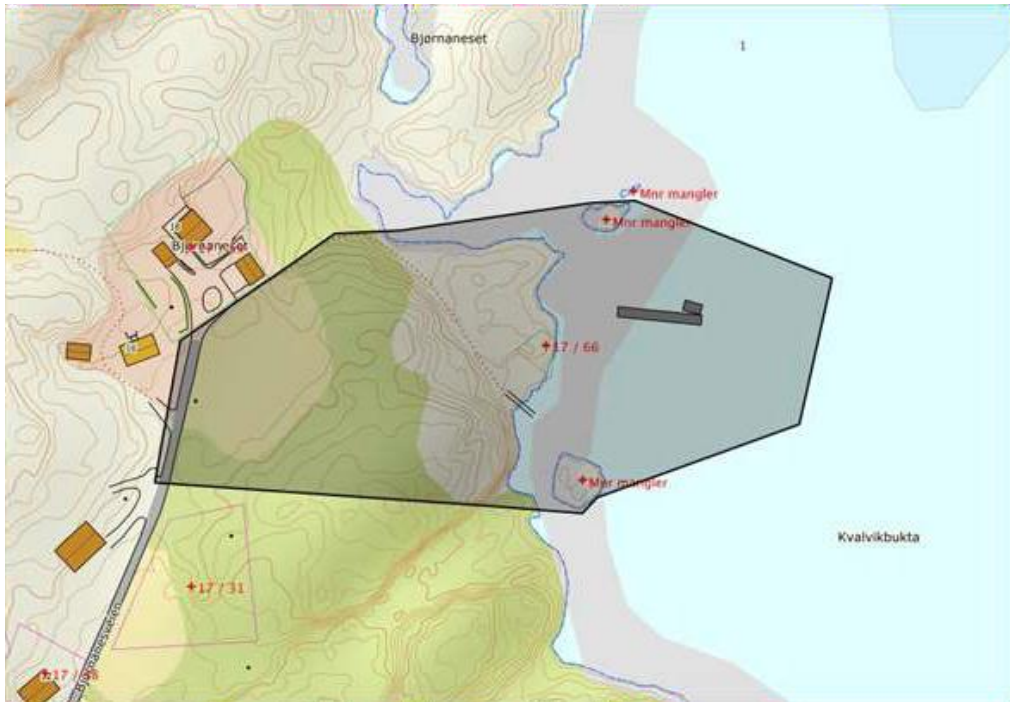
NVE anbefaler at det før egengodkjenning av reguleringsplanen gjøres vurdering av og dokumenteres sikker byggegrunn. Hitra kommune vurderer dette å være tilstrekkelig sikret via at det tilføyes bestemmelse om at dette må dokumenteres før byggetillatelse gis.

Med bakgrunn i ovennevnte anbefaler kommunedirektøren at planforslaget egengodkjennes.

Bakgrunn for saken

Kystplan as v/May Andreassen, Storhaugveien 8, 7240 Hitra, søker på vegne av grunneier Kencha Eiendom v/Johnny Sørgård, Øvre Møllenberggt 37A, 7014 Trondheim, om tillatelse til igangsetting av reguleringsarbeider for Bjørnaneset, eiendommen gnr 17, bnr 3.

Målsetting med arbeidet er å legge til rette for utvikling av eiendommen for at man skal kunne starte utleievirksomhet (næring), samt bygge tilhørende småbåthavn.



Figur: område som ønskes regulert

Saksopplysninger

I søknaden anføres følgende:

«Eiendommen har vært eid av Jonny Sjørgård i 13-14 år.

Det er ønskelig å etablere virksomhet på eiendommen. Det har tidligere blitt sendt inn søknad om flere tiltak, men det er resultert i avslag.

Nå er det kommet en ny situasjon, da det er snakk om et samarbeid med Knutshaug Fiskeferie AS om rorbuutleie. Knutshaug Fiskeferie har stor pågang av fisketurisme og er interessert å leie rorbuplasser.

Dagens arealstatus

Området ligger i LNF-område både for sjø og på land. Videre ligger planområdet innenfor 100m-beltet.

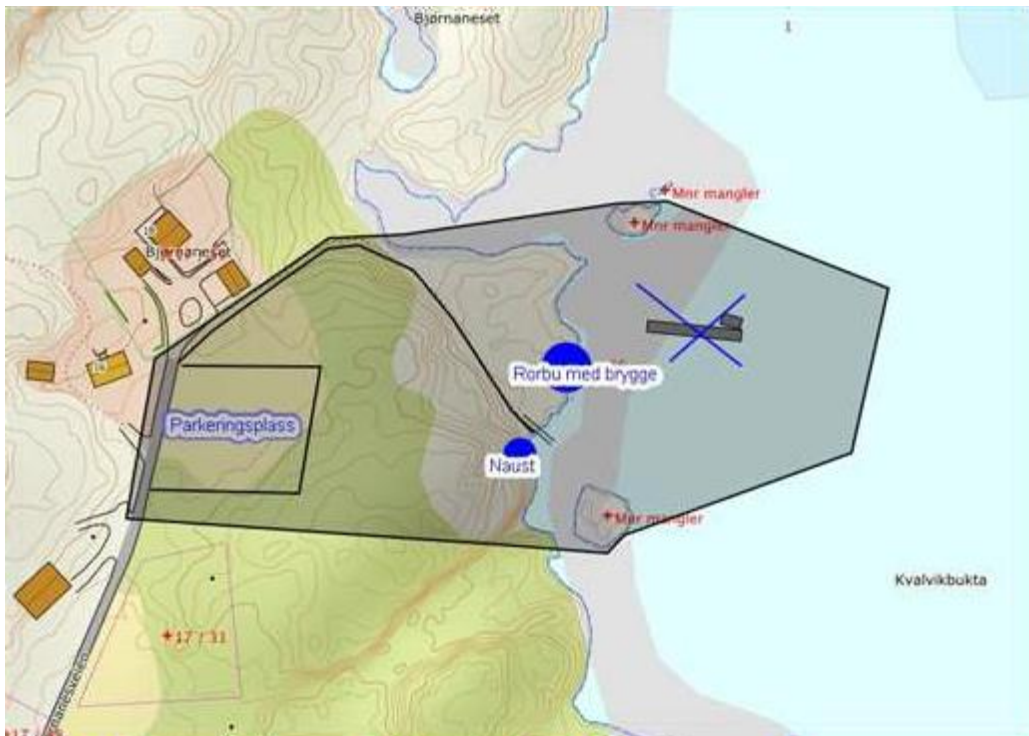
Rorbu

Tiltakshaver ønsker å gjenreise en brygge som stod på eiendommen i tidlig 1930-tallet. Den var på ca 100 m² og i 2 etg. De ønsker å etablere minimum 4 leiligheter, med tilhørende båtplasser. For å realisere dette må en gjøre et makeskifte om eksisterende nausttomt, samt etablere småbåthavn.

Småbåthavn

I kommuneplan for Hitra er det gitt åpning for å etablere småbåthavn i område rundt Kvalvikbukta, men tiltakshavers eiendom er ikke medtatt. Det er ønskelig å etablere en småbåthavn i området. Denne er tenkt brukt for utleieenheterne men også for andre.

Det ligger en flytebrygge her i dag, men den er ikke tiltakshaver sin og skal derfor fjernes. Det er gjort en kort undersøkelse om behovet for båtplasser, og man har funnet ut at det er nesten ingen båtplasser ledig pr dato. Det er heller ikke planer om å etablere flere flytebrygger i område. Småbåthavnen ligger svært godt plassert i forhold til vær og vind. Dette er en naturlig hamn. Det er ikke nødvendig med molo eller annen inngrep i naturen for å realisere prosjektet.



Figur: viser foreløpig løsning

Infrastruktur

Eksisterende privat vei skal benyttes frem til område. Det er en traktorvei som går ned mot sjøen. Denne er tenkt oppjustert slik at den kan benyttes til frakt av utstyr. Veien skal ikke benyttes i forbindelse med småbåthavnen. Det skal henvises til planlagt parkeringsplass og videre stiadkomst til sjøen.

Parkeringsplasser er planlagt ved gårdsveien og vil være ca 1 da. Området er i dag registrert som innmarksbeite, men er ikke blitt brukt på mange år. Parkeringsplassen vil ikke være synlig fra sjøen. Vann og avløp er privat og er løsbart.

ROS

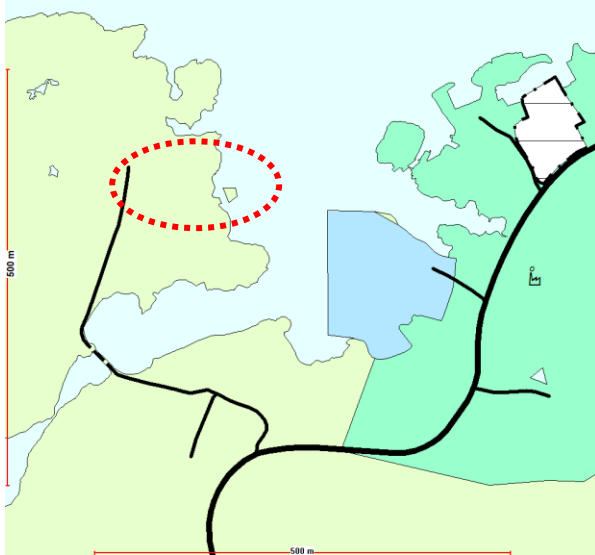
Det er gjort en kort ros-analyse av område med tanke på flora og fauna, skred, ras osv. Det er ikke funnet elementer som har konsekvenser for planlagte tiltak. På bakgrunn av overnevnte opplysninger søker man om igangsetting av reguleringsplan på deler av eiendommen gnr 17 bnr 3.»

Oppstartmøte ble gjennomført 09.11.2018, vedrørende utarbeidelse av reguleringsplan på eiendommen. Det vises til vedlagt referat fra møtet.

Administrasjonens vurdering som bakgrunn for behandling av igangsettingsøknaden er følgende:

Formålet med kommuneplanens arealdel er å bestemme hvordan arealene skal anvendes i framtiden. Dette oppnås bare dersom de mange etterfølgende vedtak av betydning for arealbruken respekterer planen og bidrar til at den gjennomføres. Det ligger i dette at myndighetene så langt som mulig skal følge planen når det skal treffes vedtak. Dette må også ses på bakgrunn av at de samme myndighetene skal ha deltatt i planprosessen forut for planvedtaket, og da har hatt muligheten for å påvirke innholdet ut fra de interesser de representerer, jfr pbl §11-12 om oppstart av arbeidet med kommuneplanen. De har da hatt mulighet for å fremme innsigelse til planen dersom det er grunnlag for det ut fra planens innhold, jfr §11-16. Hvilken plikt planen nærmere bestemmer innebærer, vil framgå av planen selv. Planen legger også rammen for privat utbygging og annen arealbruk.

Ved siste revidering av kommuneplanens arealdel (vedtatt i september 2017) fremmet grunneier innspill knyttet til sine planer om utvikling av eiendommen. Innspillene ble ikke tatt inn i kommuneplanens arealdel, og området ble videreført som LNF-område. Det er ikke småbåthavn lagt inn i det omsøkte området. Igangsettingsøknaden er således i strid med vedtatt kommuneplan.



Figur: utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Plan- og bygningslovens §12-3 sier følgende:

«Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.

Private tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkretet bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget.

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.

Reguleringsplan må utarbeides av fagkyndige.»

Ihht Plan- og bygningsloven, Lovkommentar, 2. utgave, Carl Wilhelm Tyrén: «Tredje ledd angir at hovedregelen er at private forslag til detaljregulering innholdsmessig skal følge opp hovedtrekk og rammer i godkjent arealdel til kommuneplan eller områderegulering.

Detaljreguleringen skal vise hvordan den bidrar til å gjennomføre disse planene. Dersom forslag til detaljregulering ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan kommunen la være å fremme forslaget på dette grunnlaget. Kommunen kan også kreve at forslagsstiller utreder konsekvensene av de endringer som planen medfører for å ta planen opp til behandling. Avviker planen på en måte som gjør at konsekvensene antas å bli vesentlige, skal det foretas en konsekvensutredning etter reglene i §4-2 andre ledd. Kommunen kan i denne sammenhengen også kreve at det gjennomføres en områderegulering hvor den aktuelle detaljreguleringen inngår.»

Å gi tillatelse til regulering av skisserte tiltak i dette området uten at spørsmålet om regulering på forhånd er avklart gjennom kommuneplanens arealdel, synes svært uheldig da det i kommuneplanprosessen blir gjort en grundig vurdering av hvilke områder som skal inntas i kommuneplanen.

Det innstilles med bakgrunn i dette til å fraråde igangsetting av regulering på eiendommen gnr 17, bnr 3, som omsøkt.

Saken ble fremmet for behandling i teknisk komite i møte 26.02.2019, og følgende vedtak ble fattet i sak 24/19:

1. *Teknisk komite tillater igangsetting av regulering på Bjørnaneset, eiendommen gnr 17, bnr 3 m fl.*
2. *Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 11-5, 11-6 og 12-8.*
3. *Det presiseres at tillatelsen til igangsetting av planarbeid ikke må oppfattes som noen form for forhåndsgodkjenning av planforslaget og dets innhold.*

Kunngjøring av planoppstart ble gjort 25.06.2019, med frist forhåndsuttalelser 12.08.2019.

Konsulenten har mottatt følgende forhåndsuttalelser i saken:

Trøndelag Fylkeskommune

Fraråder at en går videre med plan om utleieenheter og småbåthavn i strandsonen på østsiden av kvalvikbukta, før det er vurdert i kommuneplanens arealdel. Det må foretas arkeologisk registrering av planområdet for å avklare forholdet til automatisk fredete kulturminner.

Pr mail datert 28.05.2020 er følgende tilføyd:

«Fylkeskommunen har nå gjennomført varslete arkeologiske registrering av planområdet. Det ble ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.

Det vises til den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Med denne tilbakemeldingen er vår uttalelse til oppstart av planarbeid for Bjørnaneset rorbu og småbåthavn på 17/3, endelig.»

Konsulentens kommentar til forhåndsuttalelsen:

Hitra kommune har gitt tillatelse til oppstart av planen. Tiltakshaver velger å fortsette arbeide med planen. Arkeologiske undersøkelser er utført

Statsforvalteren i Trøndelag (tidl. Fylkesmannen i Trøndelag), datert 06.08.2019:

Overordnede føringer

Det foreslås en regulering som er i strid med overordnet plan. Området er i kommuneplanen avsatt til LNF-formål.

Landbruk

Forestående planarbeid er ikke i tråd med overordnet plan, og planen skal dermed konsekvensutredes. Det framgår av det oversendte materialet at forholdet til landbruksressurser skal utredes. Videre går det fram av oversendt skisse, at parkeringen er planlagt til et område ved tunet på landbrukseiendommen som ihht NIBIOs gårdskart er innmarksbeite. Fylkesmannen vil som landbruksmyndighet være tydelig på at eventuell parkering for rorbuer og småbåthavn i området, må løses uten at jordbruksarealer berøres. Vi viser herunder til det innskjerpede jordvernet, jf. Nasjonal jordvernstrategi, vedtatt i 2015, og oppdatert i 2018.

Klima og miljø

Ut fra hensynet til verdiene i 100-metersbeltet langs sjøen vil Fylkesmannen som klima- og miljømyndighet allerede nå signalisere at etablering av småbåtanlegg og rorbu som vil medføre en ytterligere spredning av inngrep, vil være konfliktfylt.

Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud. Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. For å unngå at slike inngrep spres over store områder, er det viktig med en styring av behovet for nye båtplasser til større anlegg med den tilretteleggingen som kreves i dag. Hitra kommune har gjort en grundig jobb med differensiering av arealbruken i de nære sjøområdene i arbeidet med kommuneplanens arealdel. Her er det bl.a. lagt inn areal for småbåthavner ut fra en behovsvurdering i hele kommunen. Dersom det nå skal åpnes for nye småbåtanlegg andre steder enn de som er avklart i overordnet plan, vil dette kunne medføre en bit-for-bit-nedbygging av de resterende arealene der det ikke er åpnet for nye tiltak.

I oppstartsvarselet er det også kommentert at det er satt av areal til ei småbåthavn nært området der det nå varsles planoppstart. Av flyfoto ser vi at det allerede er flere mindre inngrep spredt i området ved Kvalvikbukta. For å ivareta verdiene i 100-metersbeltet er det viktig å samle inngrepene framfor å spre de utover slik at store deler av strandsonen blir berørt.

I det videre planarbeidet må det gis en vurdering av muligheter for å samle inngrepene i et felles anlegg. I tillegg må det gis en behovsvurdering av antall nye båtplasser, og se på alternativ lokalisering av disse. Angående rorbu bør slike bygg også lokaliseres i tilknytning til areal satt av til formålet i overordnet plan og i tilknytning til eksisterende inngrep.

Angående naturmangfold ser vi at hele Kvalvikbukta er en del av en større lokalitet registrert som naturtypen skjellsand. Fylkesmannen påpeker at alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det må skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert og hvilke konsekvenser de foreslåtte tiltakene vil ha for naturmangfoldverdiene. Det er viktig at det ikke kun gis en beskrivelse av forholdene, men at det også gjøres en vurdering og vektning av konsekvenser. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Helse og omsorg

Når planen kommer på høring, må det foreligge vurderinger knyttet til innvirkning på folkehelse, herunder almen tilgang til strandsonen og privatisering av store områder langs 100-metersbeltet (jf. klima og miljø). Fra oppstartsmøtet skal innvirkning på friluftsliv utredes, i tillegg minner fylkesmannen om at universell utforming er et aktuelt tema som skal belyses også for næringsområder.

Samfunnssikkerhet

Vi minner om at det i tillegg til en konsekvensutredning også må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Vi viser til DSBs Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017) for veiledning. Se spesielt veilederens sjekklister for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk. Fylkesmannen vil gjøre oppmerksom på at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse.

ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Analysen skal i tillegg til å se på det spesifikke området, også vurdere eventuell påvirkning på nærliggende områder. ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Fylkesmannen vil påpeke at det er kommunen som er planmyndighet og dermed har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til PBL § 4-3. Vi oppfordrer kommunen til å informere utbyggere og private konsulentfirma om oppdatert regelverk og veiledere som skal benyttes, samt hvilke krav og forventninger kommunen har til en ROS-analyse.

Konsulentens kommentar til forhåndsuttalelsen:

Det er utarbeidet en vurdering av område som landbruksressurs.

Parkering er flyttet.

Ok (til uttalelse fra Klima og miljø)

Utredning i forhold til naturmangfoldsloven

Ok (til uttalelse fra helse og omsorg)

Ok (til uttalelse fra Samfunnssikkerhet)

Statens vegvesen

Ingen merknader

NVE

Anbefaler at en i reguleringsbestemmelsene stiller krav om en minste kotehøyde for konstruksjoner, bygg og anlegg som ikke er konstruert for overflomming, i størrelsesorden ca. 3,5 meter.

Departementet presiserer at utredninger og avklaringer av fare og usikkerhet ikke bør utsettes til byggesak men senest avklares på siste plannivå.

Konsulentens kommentar til forhåndsuttalelsen:

Brygga settes opp. Kommunens retningslinjer sier 3,0m

Kystverket

Positive, utbygging har ingen innvirkning på kystvaktas egne anlegg. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at det nære sjøområdet langs land på Dolmøya (i øst-vest retning på nordsida inn mot Kvaløybukta) ikke er oppmerket, hverken for dag eller nattseilas. Området ligger i kommunalt sjøområde (jfr Havne og farvannsloven) der kommunal myndighet skal forestå oppmerking. Eventuelt behov for etablering av slik oppmerking (pga økt utbygging for småbåttrafikk) bør gjennomgås i konsekvensutredningen for planarbeidet, herunder med tanke på kommunale kostnader for etablering.

Konsulentens kommentar til forhåndsuttalelsen:

Ok

Trønderenergi

Dagens strømmnett i området har ikke tilstrekkelig kapasitet til de planlagte leiligheter, og må forsterkes. Ønsker at det blir satt av et areal for dette innenfor planområdet.

Konsulentens kommentar til forhåndsuttalelsen:

Ok

Hitra kommune mottok forslag til reguleringsplan med tilhørende dokumenter 14.01.2021, og følgende forhåndsvurdering ble oversendt til Kystplan 20.04.2021:

Eiendommen gnr 17, bnr 3 er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål, der det kun tillates bebyggelse knyttet til stedbunden næring. Ønsket bruk av eiendommen er i strid med kommuneplanens arealdel.

Kystplan søkte på vegne av grunneier 16.01.2019 om oppstart av reguleringsarbeider for eiendommen. Administrasjonens innstilling var å frarå oppstart av reguleringsarbeider. Dette med bakgrunn i at private planforslag innholdsmessig må følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel, og at det ble vurdert å være uheldig å gi tillatelse til reguleringsarbeider for området uten at spørsmålet om regulering på forhånd er avklart gjennom kommuneplanprosessen. Grunneier har kommet med innspill til revidering av kommuneplanens arealdel flere ganger, uten at innspillene er tatt inn i kommuneplanens arealdel ved politisk behandling. LNF-formålet har som følge av vedtakene blitt videreført for eiendommen.

Ved behandling av søknaden i Teknisk komite i møte 26.02.2019, sak 24/19, ble det fattet vedtak om å tilrå planoppstart for området.

- 1. Teknisk komite tillater igangsetting av regulering på Bjørnaneset, eiendommen gnr 17, bnr 3 m fl.*
- 2. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 11-5, 11-6 og 12-8.*
- 3. Det presiseres at tillatelsen til igangsetting av planarbeid ikke må oppfattes som noen form for forhåndsgodkjenning av planforslaget og dets innhold.*

Fylkesmannen har i sin forhåndsuttalelse til planoppstarten redegjort for sine innvendinger til planarbeidet. I hovedsak går dette på forholdet til overordnet arealplan, samt inngrep i 100-metersbeltet; «*Ut fra hensynet til verdiene i 100-metersbeltet langs sjøen vil Fylkesmannen som klima- og miljømyndighet allerede nå signalisere at etablering av småbåtanlegg og rorbu som vil medføre en ytterligere spredning av inngrep, vil være konfliktfylt.*»

Med bakgrunn i dette frarådes det på faglig grunnlag fra administrasjonen i Hitra kommune å gå videre med det omsøkte planarbeidet.

Forholdet til overordnet arealplan

Forslaget til reguleringsplan inneholder areal til næringsformål og småbåthavn som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Denne arealbruken er således ikke vurdert på overordnet nivå i kommuneplanens arealdel (behovsutredning/markedet for denne type næring, lokaliseringsvurdering osv).

En kan ikke se at denne type utredninger er foretatt som en del av planarbeidet. (det er ikke gjort utredninger knyttet til behovet for denne type næringsanlegg i strandsonen på overordnet nivå.)

Flere av de utredningene som er vedlagt plandokumentasjonen har karakter av å være beskrivelser i større grad enn å være utredninger, som skal gi ny kunnskap og lede til vurdering og beslutning om videre tiltak.

Forholdet til strandsonen og strandsoneforvaltningen

Planområdet er beliggende i et område (vestsida av Kvalvikbukta) som har en relativt uberørt strandsoner, og preges av få inngrep pr i dag. Tiltak knyttet til utleienæring og småbåthavn er pr i dag samlet på østsida av bukta.

I henhold til retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen ligger Hitra i et område der presset på arealene i strandsonen er stort, og der hovedregelen er at byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjø skal praktiseres strengt.

I Fylkesmannens uttalelse (datert 06.08.2019) til forhåndsvarslingen av planoppstart vurderes etablering av småbåtanlegg og rorbu å være konfliktfylt ut fra hensynet til verdiene i 100-metersbeltet til sjø. Dette med bakgrunn i at tiltakene spres utover i uberørt strandsone. Følgende står i uttalelsen: *«For å ivareta verdiene i 100-metersbeltet er det viktig å samle inngrepene framfor å spre de utover slik at store deler av strandsonen blir berørt. I det videre planarbeidet må det gis en vurdering av muligheter for å samle inngrepene i et felles anlegg. I tillegg må det gis en vurdering av muligheter for å samle inngrepene i et felles anlegg. I tillegg må det gis en behovsvurdering av antall nye båtplasser, og se på alternativ lokalisering av disse. Angående rorbu bør slike bygg også lokaliseres i tilknytning til areal satt av til formålet i overordnet plan og i tilknytning til eksisterende inngrep.»*

I planforslaget gis det uttrykk for at tiltakene er planlagt slik at det blir minst mulig inngrep i strandsonen: *«Tiltakene er planlagt slik at det blir minst mulig inngrep. Adkomsten skal følge eksisterende traktorvei (se bilde.) Denne traktorveien skal gjøres om til sti, der det blir begrenset med kjøring»* Planforslaget vurderes ikke å gi et reelt bilde av inngrepene i dette området. Adkomstveien ned til foreslått rorbuanlegg er gitt arealformålet turvei, mens det er gitt rom for parkering innenfor næringsarealet, kjøreadkomst for renovasjon/vare/nyttetransport osv. Inngrepet i terrenget og bruken av arealet vil i realiteten bli en kjørevei med 3 m bredde – ikke en turvei. Planens dokumenter vurderes i så måte ikke å gi et reelt bilde på inngrep og arealbruk.

Planforslaget vurderes ikke å følge opp uttalelsen fra Fylkesmannen. De planlagte tiltakene vurderes å medføre omfattende tiltak i strandsonen, spredt utover et større område.

Naturmangfold

Det er avdekket en stor forekomst med skjellsand i sjøbunnen. I Fylkesmannens forhåndsuttalelse til planarbeidet står følgende: *«Det må skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene for naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert og hvilke konsekvenser de foreslåtte tiltakene vil ha for naturmangfoldverdien. Det er viktig at det ikke kun gis en beskrivelse av forholdene, men at det også gjøres en vurdering og vektning av konsekvenser.»*

I planbeskrivelsens pkt 5.9.1 står følgende vedrørende naturmangfold i sjø: *«Skjellsandforekomsten er forholdsvis stor og området som tenkes berørt er kun noen få punktfester (lodd) i sjø og noen pæler i forbindelse med kaie rundt bryggen. En anser at dette er et svært lite berøring av skjellsanden. Bryggen skal forankres i fjell. Kaien rundt vil ha noen pæler som berører skjellsand ellers i fjell. Flytebryggen skal forankres i berget, men man må i tillegg ha noen punktfester i bunnen. Se vedlagt foto/regplan vedlegg 14.»*

I reguleringsbestemmelsenes pkt 3.2 står følgende:

- i) Det tillates ikke fylling i sjø
- j) Det tillates kun bygg på pæler.
- k) Det tillates kaie rundt bygget.
- l) Det tillates opparbeidet plass for parkering og snuplass

I naturmangfoldsvurderingen foretatt av Rose Haugen står følgende: *«Planlagte tiltak for «Bjørnaneset» vil ikke ha noen negativ påvirkning for disse viktige naturtypene, unntatt en mindre påvirkning på naturtypen «skjellsand» i og ved regulering i sjø.»*

«I sjøområdet ved «Bjørnaneset» der det planlegges småbåthavn finnes den viktige marine naturtypen skjellsand, og like utenfor er naturtypen «større kamskjellforekomster» registrert. Tiltak for «Bjørnaneset» vil ha liten negativ påvirkning på disse viktige naturtypene, men en bør

etablere småbåthavn slik at fortøyninger gjøres i fast berggrunn, og ikke ved bruk av anker eller lodd. De andre viktige naturtypene ligger i en slik avstand at de vil ikke påvirkes av planlagte tiltak. Ingen vernede vassdrag som vil bli berørt. Da nærmeste vernede vassdrag ligger på Havmyran, 17 km unnt i sørvest.

Denne reguleringsplanen med ny småbåthavn og et mindre anlegg for rorbuer vil ha liten negativ betydning for økosystemet, biotopen, vern og rødlistede arter generelt og likeledes andre verdifulle landskap og naturtyper. «Føre var» benyttes, og fortøyninger for småbåthavn bør etableres i berggrunn og ikke ved bruk av lodd eller anker i skjellsand, slik vil den viktige naturtypen «skjellsand» bli minimalt berørt. Videre bør en i størst mulig grad unngå anleggsarbeid i hekke- og yngleperioden for fugler og dyr. Anbefaler at anleggsarbeid ikke gjøres i perioden april til juli. Naturtypen større kamskjellforekomster er registrert like ved planlagt småbåthavn, men evt. kamskjellforekomster i nærheten vil bli lite negativt påvirket av planlagte tiltak med småbåthavn for «Bjørnaneset». Videre er det ingen andre kjente biologiske ressurser som trues, når en ser det i en total sammenheng. Samtidig er det ingen områder med spesiell vernestatus som vil påvirkes. Ut i fra kjente registreringer er det ingen viktige biologiske ressurser som går tapt ved detaljreguleringen for «Bjørnaneset». Området er ut i fra kjente opplysninger ikke unikt hverken regionalt eller lokalt for Hitra. Totalt sett er det derfor en gunstig plass å regulere, for ny småbåthavn og et mindre anlegg for rorbuer iht. Naturmangfoldloven §8- 12.»

Det foreliggende materialet omfatter i liten grad vurdering og vektning av konsekvenser, slik Fylkesmannen ber om i sin forhåndsuttalelse. Rorbuene og deres konsekvenser for sjøbunnen vurderes ikke å være tilstrekkelig vurdert, og planbestemmelsene omfatter få juridiske begrensninger knyttet til omfang av tiltak i sjøbunnen.

Reguleringsbestemmelsene

Bestemmelsene er noe tynne, og det bør utarbeides bestemmelser som gir entydige rammer for utforming og bruk av tiltaket. Blant annet er det ikke angitt hvor mange rorbuenheter skal omfatte.

Ihht pkt 3.2: Området tillates ikke regulert for fritidsformål, og det bør tas inn bestemmelser som sikrer at det ikke tillates fradeling/seksjonering – knyttet til at bruken fremover i tid skal være til utleieformål (rorbuer).

Vi har forstått det slik at naustområdet skal bygges ut med 1 naust, bestemmelsene må endres slik at dette sikres.

Vann/avløp/renovasjon

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel §1.6.1 Teknisk infrastruktur står følgende: «Ved regulering av områder til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i teknisk infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. (...) Vurderingene skal inngå som del av planbeskrivelsen til reguleringsplanen. Planbeskrivelsen skal inneholde eventuelle forslag til nye løsninger for teknisk infrastruktur.» Dette gjelder både for vannforsyning, avløp, overvann, renovasjon.

Det er ikke vurdert eller utredet kapasitet knyttet til vann og avløp i området, i planbeskrivelsens pkt 5.14 Teknisk infrastruktur står følgende: «Det er usikkerhet om den eksisterende vannledningen til Bjørnaneset kan levere nok vann til rorbuen. Dette må derfor vurderes før byggetillatelse kan gis. Ev. ny vannledning skal følge eksisterende trase. Det foreligger et temakart vedlegg 11»

Følgende rekkefølgebestemmelse er foreslått lagt inn i reguleringsbestemmelsene som et punkt under Tekniske bestemmelser: «Rekkefølge: Før det gis byggetillatelse, skal det gjøres en

vurdering av vannkapasiteten på eksisterende anlegg. Hvis kapasiteten blir for liten, skal det legges ved en plan for hvordan dette tenkes løst.»

Dette vurderes ikke å være tilstrekkelig ihht bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Hitra kommune mottok revidert planforslag 22.06.2021, der Kystplan skriver følgende i sitt følgebrev: Viser til forhåndsvurdering av planforslaget datert 23. april. I denne tilbakemeldingen redegjør vi for punktene kommunen anførte i forhåndsvurderingen.

Forholdet til overordnet arealplan – vurdering av behov for denne typen anlegg

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i 2014 og arealdelen i 2017/19.

Iht gjeldende samfunnsdel er Hitra Trøndelagskystens største reiselivskommune, men det pekes på at man har stort potensiale i å videreutvikle turistnæringen særlig med tanke på vår-, høst- og vintersesongen. Samfunnsdelen har målsetting om årlig økning på 5% i antall kommersielle gjestedøgn, og kommunen skal satse på turisme og destinasjonsutvikling.

Hvordan følger kommuneplanens arealdel opp målene i samfunnsdelen? I planprogrammet til arealdelen gjøres det rede for hvordan kommunen jobbet for å nå målene i samfunnsdelen. Her står det innledningsvis at kommunen i arbeidet med arealplanen diskutere bl.a. på *etablering av flere og nye næringsareal for turisme*. I planbeskrivelsen til arealdelen er et av hovedgrepene i arealplanen er *å tilrettelegge et bredt utvalg av næringsområder og lokaliseringmuligheter*. Kapittel 5 beskriver arealbruk til ulike formål i den nye arealdelen. For det som gjelder fritids- og turismeformål står det at *områder som i gjeldende arealplan er lagt ut til fritids- og turismeformål videreføres dersom grunneierne ikke har gitt annen beskjed. Det er ikke utredet nye innspill vedr. fritids- og turismeformål*.

Det kan dermed virke som gjeldende arealdel ikke er offensiv nok til å nå samfunnsdelens mål om etablering av flere og nye næringsareal for turisme. I kommuneplanens samfunnsdel har kommunen uttalt at det er behov for å legge til rette for flere og nye næringsareal knyttet til turisme. Det kan se ut som det ikke ble lagt til nye områder, men at områder i den gamle arealdelen som ble videreført. Kommunen har vedtatt planstrategi for kommunestyreperioden 2020/24, og her er det bestemt at både samfunnsdelen og arealdelen skal revideres i 2021.

Planstrategien angir at gjeldende samfunnsdel skal få en enkel rullering for at planen skal gjelde for hele nye Hitra kommune. Tilsvarende skal arealdelene (Snillfjord og Hitra) samordnes gjennom en rullering da det er ulike planbestemmelser for fastlandet og øya i de gjeldende arealplanene. Så det ser dessverre ikke ut til at kommunen legger opp til å legge til rette for målsettingen i samfunnsdelen gjennom kommende rullering av arealdelen.

Oppsummering: De overordnede planene redegjør behov for og målsetting om utvikling av turistnæringen uten at arealdelen følger opp med nye næringsområder for turisme.

Behovs- og lokaliseringsvurdering

Bjørnaneset ligger ved Kvalvikbukta. På motsatt side av bukta ligger Knutshaugen med anlegg for fisketurisme, akvakultur og fiske. Her er det småbåthavn. Denne småbåthavna har ikke plass til flere båter, men det er avsatt areal til utvidelse i kommuneplanens arealdel. Det er opp til den enkelte grunneier om de vil legge ut flere flytebrygger osv for å imøtekomme udekket etterspørsel etter småbåtplass. Det er ikke ledig båtplass i noen av småbåthavnene i området Dolmøya.

Historisk har det vært stor aktivitet på Bjørnaneset, bl.a fiskemottak og -foredling. Det er kun rester av gammel bebyggelse/anlegg som kan ses i området. Men dette indikerer at det er en

egna beliggenhet for sjønære aktiviteter inkl småbåthavn. Nærheten til anlegget på motsatt side av Kvalvikbukta er positivt. Man får samlet anlegg som driver i samme bransje, og man kan samarbeide både om drift og ressurser selv om det er to separate anlegg.

Oppsummering: Bjørnaneset har svært gode naturgitte forhold for sjørelatert virksomhet. Behovet for flere næringsområder for turisme er vurdert og begrunnet i overordna planer.

Dreining fra fisketurisme til helårsturisme

Vi har vært i kontakt med Hitra Næringsforening for å få deres vurdering av behovet for utleieenheter og beliggenheten av anlegget. De uttaler at kundegruppen er i ferd med å endre seg pga. covid 19. Fra rene fisketurister (ofte grupper med menn) til besøkende som vil oppleve andre ting i tillegg til å fiske (typisk hele familier eller flere familier sammen). Målgruppen er i et «generasjonsskifte» internasjonalt, hvor storfiskernes sønner ønsker å ta med seg familie, slekt, venner eller kollegaer og fiske litt – men også oppleve andre ting.

Næringsforeningen jobber mye med å utvide sesongen mot helårsturisme, for på den måten å kunne tilby flere faste stillinger, styrke bedriftenes økonomiske bærekraft og utvide spekteret både når det gjelder type kunder og produkter. Sammen med 13 lokale bedrifter deltar foreningen i prosjektet KystOpplevelser i regi av Trøndelag Reiseliv for å styrke bedriftene til omstilling, utvikling, samarbeid, helårs aktivitet og profesjonalitet til det som forventes å bli den nye normalen etter covid-19.

Dersom satsningen på Bjørnaneset tar utgangspunkt i den historiske bebyggelsen og aktivitetene som var i området, og kan tilby aktiviteter og attraksjoner – gjerne i samarbeid med andre aktører - som bidrar til å strekke sesongen mot helårsturisme, så vil etableringen være positiv for reiselivet på Hitra. Ved å følge denne [lenken](#), kommer man til et eksempel på helårsturisme fra Steigen.

Bjørnaneset ligger nært fv 714 mellom Hitra og Frøyatunnellen. Det er kort vei til mange etablerte attraksjoner på Hitra og Frøya. På flere steder tilbys det aktiviteter for hele familien. Det er også kort vei til Frøya med det som tilbys av aktiviteter der.

Oppsummering: Satsningen på Bjørnaneset har ambisjoner om å legge til rette for helårsturisme.

Småbåthavn

Så lenge det ikke er noen offentlige småbåthavner i nærheten, så er det opp til hver enkelt grunneier å bygge ut småbåthavner i tråd med kommuneplanens arealdel. Og når private ikke har utbyggingsplaner, så må hver enkelt virksomhet selv bygge ut selv til sitt eget behov.

Oppsummering: Private småbåthavner bestemmer selv om de vil bygge ut kapasitet som arealdelen legger til rette for.

Forholdet til strandsonen og strandsoneforvaltning, samt naturmangfoldloven

Regjeringen har vedtatt nye retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Hitra er flyttet fra sone 2 til sone 3.

Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser f.eks. reiseliv og turisme, skal tillegges vekt ved vurdering av tiltak i 100-metersbeltet. Brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsplaner kan tillates nær sjøen.

Forslag til reguleringsplan gjelder næring. Turistanlegg med utleie inkl båt plasser. Reguleringsplanen viser at bebyggelsen er plassert på område som har vært bebygd tidligere, og at den gamle brygga har vært inspirasjon til hvordan den nye bebyggelsen er utformet. Det er ikke et alternativ å flytte bebyggelsen lenger unna sjøen da målgruppen ønsker å bo ved sjøen og ha båten i umiddelbar nærhet. Denne målgruppen vil også kjøre til døra.

Reguleringsforslaget legger ikke opp til terrenginngrep på arealer av spesiell verdi, med unntak av at pæler under brygga/kaia rundt brygga og forankring av småbåthavna kan berøre skjellsandområde. For småbåthavna foreslår vi å endre bestemmelsene slik at fortøyningene fortrinnsvis må gjøres i fast berggrunn, dvs. unngå fortøyning med anker/lodd så langt det lar seg gjøre. Når det gjelder brygga m/kai så kan pælene trekkes nærmere land, og kaia kan ha overheng for at pælene skal være nærmest mulig land. Sjøbunnen blir dermed lite berørt. Vi foreslår bestemmelser som sikrer dette.

Veg ned til næringsområdet er lagt i en eksisterende trase (traktorvei). For å tydeliggjøre arealbruken foreslår vi å gjøre om formålet fra sti til vei, men opprettholde bestemmelser om restriksjoner for bruk. Kun tillatt kjøring ifm. drift av anlegget og for gjester ved anlegget. Andre må parkere på p-plassen ved Bjørnanesveien og gå ned til sjøen. Planen inneholder en parkeringsplass som kan brukes av alle, og allmennheten gis dermed økt tilgang til strandsonen da det ikke er parkering i området i dag.

Oppsummering: Planforslaget gjelder næringsutvikling, og dette skal vektlegges positivt i vurderingen av strandsonen iht. Retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Parkeringsplassen gir allmennheten bedre tilgang til strandsonen. Planforslaget endres for å ta ytterligere hensyn til skjellsand. Veien endrer formål fra tursti til vei.

Endring i reguleringsbestemmelsene

- Bestemmelsene endres til at det tillates opp til 4 utleieenheter
- Formålet på byggeområdet endres til fritids-/turistformål (1170).
- Det tas inn bestemmelse som sikrer at naustområdet kan bygges ut med inntil ett naust.
- Bestemmelse om at småbåtanlegget fortrinnsvis skal forankres i fast fjell, og unngå å bruke lodd/anker
- Opprettholde bestemmelser med restriksjoner for bruk av veien fra p-plassen ned til sjøen.
- Pæler under brygge og kai skal trekkes så langt mot land som mulig.
- Det tillates overheng på kaia.

Endring i reguleringskart

- Turvei endres til formål vei

Kapasitet VA

Hitra kommune er kontaktet og vi får opplyst at det er lagt 32 mm vannledning stil Bjørnaneset, hvilket er i grenseland med tanke på utvidelse. Tiltakshaver legger ny vannledning dersom det viser seg at kapasiteten er for liten.

Avsluttende oppsummering

- Kommuneplanens samfunnsdel har mål om økning i kommersielle gjestedøgn, og kommunen skal satse på turisme, destinasjonsutvikling og helårsturisme. Gjeldende arealdel ser ikke ut til å følge opp dette målet da planen ikke ble utredet nye næringsområder for turisme.
- Det er ikke ledige småbåtplasser i nærområdet.
- Det er ikke offentlige småbåthavner i nærområdet, så da må hver virksomhet sørge for å bygge ut båt plasser til å dekke eget behov.

- Turveien endrer formål til vei med 3 m bredde for å tydeliggjøre hvilket inngrep det er snakk om.
- Reguleringsbestemmelsene for brygge og kai endres for å minimere antall pæler som kan komme i berøring med skjellsand.
- Reguleringsbestemmelsene for småbåthavna endres til at anlegget fortrinnsvis skal forankres i fast fjell og unngå lodd/anker.
- Det reguleres inntil fire utleieenheter i brygga.
- Det tillates bygd ett naust.
- Dimensjon på vannledning er bekreftet til 32 mm. Tiltakshaver legger ny ledning dersom det blir nødvendig for å levere nok vann til utleieenheterne.
- For øvrig beholdes planforslaget uendret.

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

Det er gjennomført grundige forhåndsvurderinger og gitt omfattende tilbakemeldinger underveis i planprosessen. Det vises til disse, gjengitt ovenfor.

Forhåndsvurdering ble oversendt til Kystplan 20.04.2021, og Hitra kommune mottok revidert plandokumentasjon 22.06.2021, der det bes om at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. I det mottatte reviderte planforslaget er det foretatt noen mindre endringer ihht de tilbakemeldingene som er gitt. Det bes i tillegg om at forelagte planforslag tas opp til politisk behandling.

Planforslaget representerer fortsatt en omsøkt bruk av området som er i strid med kommuneplanens arealdel, og en omsøkt bruk av området som medfører store inngrep i 100-metersbeltet. En kan ikke se at den omsøkte bryggas konstruksjon på påler (med trekai rundt) som skissert, er tuftet i områdets byggeskikk eller tidligere bygnings utforming.

Forøvrig vurderes mottatte plandokumentasjon å være av et slikt omfang og en slik kvalitet at det vurderes å være tilstrekkelig for utlegging til offentlig ettersyn.

Saken ble behandlet i utvalg for plan, landbruk og miljø i møte 25.08.2021, sak 121/21 med vedtak om at saken skulle legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket ble oversendt sektormyndigheter, naboer og andre berørte parter 30.08.2021. Vedtaket ble kunngjort i lokalavisa Hitra-Frøya 03.09.2021, samt på kommunens hjemmesider www.hitra.kommune.no, og saken ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 03.09.2021 – 15.10.2021.

Følgende merknader er mottatt i perioden:

Dok nr	Høringsuttalelser	Kommunedirektørens faglige vurdering av merknaden i forhold til plankart og bestemmelser utlagt på offentlig ettersyn:
	<p>Statens Vegvesen har i brev av 06.09.2021 følgende merknader: <i>«Det planlegges for en større brygge som ønskes regulert til område for fritids- og turistformål. Hensikten er å lage flere leiligheter til utleie. Det ønskes også å lage småbåthavn i området. Denne kan brukes av brukere av utleieleilighetene, men også av andre.</i></p> <p><i>Tiltaket ligger i et område avsatt til LNF-formål både på land og i sjø, og tiltaket er følgelig ikke i tråd med kommuneplanen.</i></p>	

<p>Adkomst til området vil være fra kommunal veg Knutshaugveien, som videre kobles til fv. 714.</p> <p>Innspill til planforslaget Ut fra de hensyn Statens vegvesen er satt til å ivareta, har vi ingen merknader til planforslaget.</p> <p>Når det gjelder vegforhold for øvrig, viser vi til egen uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.»</p> <p>Vilkår for egengodkjenning: ingen</p>	
<p>Statsforvalteren i Trøndelag har i brev av,13.10.2021 følgende merknader:</p> <p><u>«Overordnede føringer</u> Det reguleres for naust, rorbuer og småbåthavn med tilhørende infrastruktur. Området er avsatt til LNFR-formål i overordnet plan, og planforslaget er dermed i motstrid med denne. Det er uheldig å tillate etablering i strid med overordnet plan. Slik mistes muligheten for avveininger som kun kan gjøres på overordnet nivå. Argumentasjonen om manglende sammenheng mellom samfunnsdel og arealdel, samt at heller ikke neste rullering av arealdelen vil omfatte denne planens formål, er relevante innspill til planprogrammet for arealdelen. Avvik fra KPA for Bjørnaneset er uheldig før behov, fordeler og ulemper er vurdert på rett plannivå.</p> <p><u>Klima og miljø</u> Strandsone og småbåthavn Strandsoneretningslinjene for områder med mindre press på arealene (sone 3) har anbefalinger om at: «Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivs-anlegg. Slike tiltak bør samles og lokaliseres i tilknytning til annen bebyggelse. Felles brygger og naust bør prioriteres.»</p> <p>og</p> <p>«Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, og med vekt på fellesløsninger for veier og annen teknisk infrastruktur. Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig»</p> <p>Vi anbefaler derfor at småbåthavner samles i større, fortrinnsvis allerede eksisterende, anlegg. Vurdering av hvor disse skal plasseres gjøres i kommuneplanens arealdel og i Hitra kommunes pågående arbeid med plan for småbåthavner.</p> <p>I planforslaget er det ikke vurdert om behovet for flere småbåt plasser i området kan møtes med en utvidelse av for eksempel småbåthavna ved Knutshaugen, innenfor rammene av kommuneplanens arealdel. Statsforvalteren fremmer derfor faglig råd om å avvende beslutning om å åpne nye områder for småbåthavn inntil behovet for og plassering av større anlegg for privatbåter er utredet på et overordnet nivå. Samtidig ber vi om at</p>	<p>Reguleringsplanen strider mot overordnet arealplan, og med bakgrunn i dette frarådte administrasjonen i planoppstart i sin vurdering av søknad om igangsettingstillatelse. I møte i teknisk komite 26.02.2019, sak 24/19 ble det gitt tilrådning til planoppstart for det omsøkte prosjektet.</p> <p>Det vises til vurdering av merknad ovenfor, vedrørende at planforslaget er i strid med overordnet plan. Dette gjelder både bruken av land-areale til næringsformål (utleie / turisme), samt bruken av sjøarealet (småbåthavn). Å ta ut kun småbåthavna av reguleringsplanen vurderes å være uheldig, da konseptet for reguleringsplanen består av «en pakke»: utleie for turisme med tilgang til sjø via småbåthavn. Det vurderes derfor at</p>

<p><i>Hitra kommune orienterer oss om status på arbeidet med kommunens plan for småbåthavner.</i></p> <p><i>For å sikre strandsonen i området mot ytterligere privatisering fremmer Statsforvalteren faglig råd om at det sikres i bestemmelsene at utleieenheterne ikke kan fradeles for videresalg.</i></p> <p>Naturmangfold <i>Vurdering av planforslaget iht. naturmangfoldloven som ligger som vedlegg til planforslaget nevner ikke tre naturtyper på land som omfattes av planforslaget. Statsforvalteren er derfor ikke enig i konklusjonen om at «planen vil ha liten negativ påvirkning for både enkle arter, økosystem, vern og naturtyper så fremt "føre var" benyttes». Vurderingen anses som ikke tilstrekkelig for å avdekke konsekvensene ovenfor naturmangfoldet som følge av planforslaget. Spesielt vil vi påpeke at konsekvensene av planen ikke er tilstrekkelig vurdert da alternativvurderinger for å unngå å berøre truede naturtyper negativt ikke er synliggjort i planarbeidet, jf. krav i forskrift om konsekvensutredninger § 19:</i></p> <p><i>«Konsekvensutredningen skal også redegjøre for de alternativene til utforming, teknologi, lokalisering, omfang og målestokk som forslagsstilleren har vurdert, og en utredning av relevante og realistiske alternativer. Valget skal begrunnes mot de ulike alternativene, og sammenligninger av virkningene for miljø og samfunn av de ulike alternativene skal fremgå».</i></p> <p><i>BFT (Rorbuer) er foreslått regulert over et område med naturbeitemark. Naturtypen er i rødlistekategori VU (sårbar). Veg er foreslått lagt over Strandeng av moderat kvalitet. Naturtypen er i rødlistekategori VU (sårbar) og har en sentral økosystemfunksjon. Vest for foreslått naustformål er det registrert boreal hei av lav kvalitet. Naturtypen er i rødlistekategori VU (sårbar). Alle naturtypene ble kartlagt i 2019 og publisert 28.4.2020. Vurdering av planforslaget iht. naturmangfoldloven er datert 23.6.2021.</i></p> <p><i>Statsforvalteren fremmer innsigelse til planforslaget da truede naturtyper ikke er ivaretatt jf. rundskriv T-2/16, kapittel 3.6 Særlig hensyn til naturmiljø i 100-metersbeltet er ikke ivaretatt, jf. plan og bygningsloven § 1-8. Det mangler alternativvurderinger i vurdering av konsekvenser som følge av planforslaget, jf. krav i forskrift om konsekvensutredninger § 19.</i></p> <p><i>Det er for øvrig positivt at det presiseres at planforslaget ikke tillater mudring eller fylling i sjø.</i></p> <p><u><i>Helse og omsorg og Barn og unge</i></u> <i>Å utbedre adkomsten til strandsonen, kan øke tilgjengeligheten for personer med nedsatt forflytningsevne. Men dette avhenger av hvor privatisert et nytt kommersielt anlegg vil oppleves.</i></p> <p><i>Selv om det er reetablering av bygg som stod på samme sted for 70 år siden, medfører planen endring og privatisering av</i></p>	<p>planforslaget må behandles som et samlet planforslag, som enten godkjennes i sin helhet eller gis avslag.</p> <p>Tas til følge. For å sikre strandsonen mot ytterligere privatisering tilføyes følgende til 3.1 Område for fritid og turistformål, nytt pkt n): «Utleieenheterne kan ikke fradeles for videresalg»</p> <p>Tas til følge. Bestemmelsenes pkt 4.2 c) endres til følgende: "Det tillates fylling inntil Bjørnaneset strandeng (NIN ID NINFP 1910013921), og på regulert vegformål innenfor registreringen."</p> <p>Forholdet vurderes med bakgrunn i dette å være tilstrekkelig ivaretatt. Statsforvalteren har pr brev datert 05.01.2022 bekreftet at innsigelsen vurderes å være imøtekommet.</p>
--	--

<p>strandsonen – i forhold til dagens situasjon. Å etablere utleieenheter med muligheter for båtplasser er ikke i seg selv noe som legger til rette for allmennheten. Det er tilrettelegging for betalende gjester. Båtplassene kan derimot fylle en funksjon, hvis det samlet sett for området er en knapphet.</p> <p><u>Landbruk</u> I vår uttalelse til varsel om oppstart pekte vi på at parkering måtte løses uten at jordbruksareal ble berørt. Planområdet er nå justert ved at arealet med innmarksbeite er tatt ut av planavgrensningen og plassering for parkering er flyttet. Dette er positivt. Med bakgrunn i nasjonale og regionalt viktige landbruksinteresser har vi ingen merknad til saken.</p> <p><u>Samfunnsikkerhet</u> Ingen merknad.</p> <p><u>Statsforvalterens konklusjon</u> Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Statsforvalteren fremmer innsigelse til planforslaget da truede naturtyper ikke er ivaretatt jf rundskriv T-2/16, kapittel 3.6 Særlig hensyn til naturmiljø i 100-metersbeltet er ikke ivaretatt, jf. plan- og bygningsloven §1-8. Det mangler alternativvurderinger i vurdering av konsekvenser som følge av planforslaget, jf. krav i forskrift om konsekvensutredninger. <p>Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Statsforvalteren fremmer faglig råd om å avvente beslutning om å åpne nye områder for småbåthavn inntil behovet for og plassering av større anlegg for privatbåter er utredet på et overordnet nivå. 2. For å sikre strandsonen i området mot ytterligere privatisering fremmer Statsforvalteren faglig råd om at det sikres i bestemmelsene at utleieenheterne ikke kan fradeles som videresalg. <p>Vilkår for egengodkjenning: Se innsigelse ovenfor</p>	<p>Tas til følge. Bestemmelsenes pkt 4.2 c) endres til følgende: "Det tillates fylling inntil Bjørnaneset strandeng (NIN ID NINFP 1910013921), og på regulert vegformål innenfor registreringen." Statsforvalteren har pr brev datert 05.01.2022 bekreftet at innsigelsen med dette vurderes å være imøtekommet.</p> <p>Reguleringsplanen strider mot overordnet arealplan, og med bakgrunn i dette frarådte administrasjonen i planoppstart i sin vurdering av søknad om igangsettingstillatelse. I møte i teknisk komite 26.02.2019, sak 24/19 ble det gitt tilrådning til planoppstart for det omsøkte prosjektet. Se vurdering ovenfor.</p> <p>Tas til følge. For å sikre strandsonen mot ytterligere privatisering tilføyes følgende til 3.1 Område for fritid og turistformål, nytt pkt n): «Utleieenheterne kan ikke fradeles for videresalg»</p>
<p>Kystverket Midt- Norge har i brev av 07.10.2021 følgende merknader: <u>«Planens formål</u> Planområdet måler ca. 13 daa, inkludert ca. 6 daa sjøareal. Formål og hensikt med planen er å legge til rette for fritids- og turistformål, samt tilhørende og tilrettelagt naustområde og småbåthavn i strandsonen. I tillegg er det arealmessig tilrettelagt for landbruksdrift.</p>	

Planen skal utvikles som detaljregulering og er i utgangspunktet ikke samsvarende med kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanen er vurdert å utredes i forhold til §6 i forskrift om konsekvensutredning.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2016–2028 for Hitra kommune, vedtatt i 2017 med tillegg fra 2019. Kommuneplanens samfunnsdel for 2014-2026.

Nasjonale forventninger til planleggingen

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging ble vedtatt 14. mai 2019. Når Hitra kommune gjennomgår aktuelle planforslag, er det i en forståelse om at nasjonale forventninger til planleggingen blir fulgt opp. Formålet med dette er å sikre at planene er oppdatert, relevant og møter fremtidens behov gjennom en nasjonal og felles målsetting.

(...)

Kystverkets høringsinnspill

Kystverket har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer, blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss som eier og forvalter av farledsinstallasjoner, fyr og merke og som statlig fagmyndighet med sektoransvar i sjøarealet, herunder det å legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvannet/sjøtransport.

Nasjonale bindinger

Reguleringen og gjennomføringsprosessen må innrette seg til grenseflate mot sjø i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (F28.05.2021 nr. 335), fastsatt ved kgl.res. av 25.mai 2021, jfr. plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 § 6-2, første ledd.

☒ Hitra kommune er lokalisert til sone 3 (områder med mindre press) og vi oppfatter ikke at planforslaget bryter med disse forutsetningene. Vi legger videre til grunn at det er tilpasset en almenngjøring og generell tilgang til strandsonearealet gjennom foreslått plan m/vedtekter.

Reguleringen er videre bundet til å følge kommuneplanens arealdel for det som gjelder hovedformål tilknyttet bruken av landarealet, men også det som vedkommer sjøarealet og tilknytninger i gjeldende planvedtekter.

☒ Planforslaget legger overordnet plan til grunn for utnyttelsen av arealet, men er ikke samsvarende i formålsbruken. Vi anser de avbøtende tiltakene og premissene inntatt i bestemmelsene, som nødvendige og tilpasset.

Planbeskrivelse mv

Plan- og bygningslovens § 4-2 stiller krav om at alle planer etter loven skal ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

☒ Vi har gått gjennom fremlagte planbeskrivelse av reguleringsforslaget og aktualisert denne til eiendom gnr.17, bnr.3

ved Bjørnaneset i Hitra kommune. Selve beskrivelsen er en tidsaktuell vurdering av planområdets avgrensning og status, formålet med planarbeidet, aktuelle aktører og hvordan planmedvirkningen har vært gjennomført. Planomtalen svarer ut de forventninger man har til et kommunisert planinitiativ og gjennomføring.

☒ Som del av planbeskrivelsen foreligger det konsekvensutredninger for områdene Landbruk og Småbåthavn da disse ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Vi mener det foreligger noen mangler knyttet til etablering av Småbåthavn og ved at det ikke foreligger vurderinger omkring reelle konsekvenser. Manglene i fremlagte KU er likevel ikke av en slik karakter eller omfang at de medfører innsigelse til planen. Det vises til Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin veileder fra februar 2020 om Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven.

Generelle konsekvenser

Etablering av tiltak i eller nær sjø kan få betydning for sikkerheten og ferdsele i farvannet. Gjennom planmedvirkning vil vurderingen av hvorvidt planforslaget kan få konsekvenser for hoved- eller biled være sentralt for Kystverket.

☒ Vi ser ikke at tiltaket har noen konsekvenser for ledstrukturen eller –bruk, bare lokal virkning inn til Kvalvikbukta.

Foreslått bruk av farvannet

Kystverket må så tidlig som mulig i planprosessene bidra til at et planforslag sikrer tilstrekkelig areal til sikker seiling for sjøtrafikken.

☒ Vi ser av planforslaget at det er lagt vekt på å tilrettelegge de aktualiserte farvannsområdene med hovedkategorien Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandlinje. Formålene som legges til grunn er etablering av friluftsområde i sjø. Innretningen og bruk av farvannet hentyder på en bruk tilpasset småbåter/fritidsfartøy.

Foreslått bruk i strandsonen

☒ Hele strandsonen er foreslått regulert til LNF-område med formål til tradisjonell landbruksdrift. Vedtektene, sammen med planen gir akseptable forutsetninger, med en bruksrelasjon og samstemmighet for almenngjøringen av strandarealet.


Navigasjonsinnretninger

Det finnes et stort antall navigasjonsinnretninger som fyrlykter, lanterner, overretter, staker og jernstenger m.v. langs norskekysten. Navigasjonsinnretningene er plassert for å legge til rette for trygg ferdsel i farvannet, spesielt er lysmerkingen viktig for trygg nattseilas.

Kystverket har innenfor den foreslåtte planavgrensningen, ingen navigasjonsinnretninger som krever ettersyn og vedlikehold i tillegg til kontinuerlig vurdering om behov og tilpasning.

Natur- og miljøvern (naturmangfold)

I en større sammenheng er det avgjørende at man identifiserer og etablerer en samlet oversikt over naturmangfoldet i planområdet og tilknyttede randsone. Samlet virkning av plantiltakene skal tas hensyn til.

<p>☑ I forbindelse med planarbeidet det utarbeidet en fagrapport om naturmangfold. Den omfatter en beskrivelse og vurdering av naturverdier og naturmangfoldet i området og vurdering av mulig påvirkning. Vi anser vurderingene på dette området å være tilstrekkelig for vurderinger omkring plangjennomføringen.</p> <p><i>Risiko og sårbarhet</i> I planarbeidet må en se om det er behov for vurderinger omkring samfunnssikkerhet og forurensningsfare knyttet til ulykker/uhell i de tilstøtende sjøområdene og hva de påregnelige konsekvensene vil være for næringsinteresser, samfunn og natur.</p> <p>☑ Planforslaget har en ROS-vurdering som anses tilfredsstillende for å kunne gjennomføre de aktuelle utbyggingstiltakene som det er lagt til rette for i planen. Ingen ytterlige merknader.</p> <p>Vi viser videre til kommentarene inntatt i dette dokumentet og ber om at planen blir tilpasset. Vi har ingen andre kommentarer eller innspill.»</p> <p>Vilkår for egengodkjenning: Ingen</p>	
<p>Trøndelag fylkeskommune har i brev av 13.10.2021 følgende merknader:</p> <p>«Vi viser til deres oversendelse datert 31.08.2021. Formålet med planen er å regulere et område til fritids og turistformål, småbåthavn og en nausttomt. Fra gammelt av har dette vært en aktiv havn med flere bygninger relatert til fiske. Tiltakshaver ønsker å gjenreise en brygge som stod på eiendommen tidlig på 1930-tallet, med 4 leiligheter til utleie. Småbåthavna er tenkt brukt for utleieenheter, men vil også være tilgjengelig for allmenheten. Adkomstveg skal følge eksisterende traktorvei.</p> <p>Hele planområdet ligger innenfor 100- metersbeltet langs sjø. I nylig vedtatte kommuneplan er området vist med LNF-formål (landbruk natur og friluftsområde). Planen er dermed ikke i tråd med kommuneplanens arealdel og administrasjonen i Hitra kommune frarådet oppstart av reguleringsarbeidet. Teknisk komite vedtok i møte 26.02.2019 å tillate igangsetting av regulering.</p> <p>Hitra kommune viser i sin vurdering til at Regjeringen har vedtatt nye retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Hitra er flyttet fra sone 2 til sone 3 (Områder med mindre press på arealene). Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100- metersbeltet.</p>  <p>Reguleringsplanen (planbeskrivelsen) viser at bebyggelsen er plassert på område som har vært bebygd tidligere, og at den</p>	

	<p>gamle brygga har vært inspirasjon til hvordan den nye bebyggelsen er utformet.</p> <p>Brygga skal bygges på peler (jfr. reguleringsbestemmelsene pkt 3.1 j).</p> <p>Fylkeskommunen er opptatt av et differensiert strandsonevern, hvor de lokale forhold kan tillegges vekt. Dette betinger imidlertid at kommuneplanen brukes til en helhetlig drøfting av hvilke områder som kan bebygges og ikke. På denne måten kan de ulike områdene sees i sammenheng med hverandre. Slik blir kommuneplanen en omforent avtale mellom lokale og regionale aktører. Ut fra overnevnte frarådet Trøndelag fylkeskommune tiltaket (ved varslet oppstart).</p> <p>Vi mener fortsatt at det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det tillates utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan. Så lenge reguleringsplanen forutsetter at brygge og naust bygges uten terrenginngrep i form av sprenging (masseuttak) eller fylling i sjø, vil ikke Trøndelag fylkeskommune gå imot planen.</p> <p>Kulturminner Fylkeskommunen har utført en arkeologisk registrering av planområdet. Det ble ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med. Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.»</p> <p>Vilkår for egengodkjenning: ingen</p>	
	<p>Hitra kommune, enhetsleder VAR-enheten, Nikolai Hansen, har i notat av 07.10.2021, følgende merknader:</p> <p>VAR: ingen merknad</p> <p>Vilkår for egengodkjenning: ingen</p>	
	<p>Direktoratet for mineralforvaltning har i brev datert 08.10.2021 følgende merknader:</p> <p><u>«Om planen</u></p> <p>Hensikten med planen er å gjenseise en brygge som stod på eiendommen tidlig på 1930-tallet. Den var på ca. 150m² og i 2.etg. med loft. Man ønsker nå å etablere 3-5 leiligheter med tilhørende båtplasser. For å etablere dette må det gjøres et makeskifte om eksisterende nausttomt, samt etablere småbåthavn. Tiltakshaver ønsker å leie ut leiligheter til allerede etablerte utleiefirmaer i området.</p> <p><u>Uttalelse uten merknad fra DMF</u></p> <p>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 høring og offentlig etter-syn av reguleringsplan for Bjørnaneset i Hitra kommune. (...)»</p>	

	<p>Vilkår for egengodkjenning: ingen</p> <p>NVE har i brev av 12.10.2021 følgende merknader: <i>«Geoteknikk og grunnforhold Planområdet ligger under marin grense, og består ifølge løsmassekart fra NGU (jf. NVE Atlas) av bart fjell/stedvis tynt løsmassedekke, samt torv og myr. Ifølge MML-kart fra NGU er det stor mulighet for å finne marin leire innenfor arealet som består av torv/myr.</i></p> <p><i>Grunnforhold er ikke nærmere beskrevet i planbeskrivelsen. I ROS-analysen til planforslaget er masseras/leirskred vurdert å ikke være en relevant problemstilling.</i></p> <p><i>I kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18 «Planlegging og samfunnsikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling» presiserer departementet (jf. s. 12) at forholdet til sikkerhet må avklares gjennom selve arealplanarbeidet og ikke utsettes til byggesak.</i></p> <p><i>Deler av planlagt parkeringsplass og atkomstvei ligger innenfor areal med mulig marin leire. Vi anbefaler at det før vedtak av reguleringsplanen gjøres en vurdering av og dokumenteres sikker byggegrunn iht. plan- og bygningsloven (pbl) § 28-1 og kapittel 7 i byggt teknisk forskrift (TEK17). Prosedyre for vurdering av områdestabilitet er beskrevet i NVEs veileder 1/2019.</i></p> <p>Vilkår for egengodkjenning: ingen</p>	<p>Tas til følge. Med bakgrunn i plankonsulentens vurdering av merknaden vurderes det å være tilstrekkelig at følgende tilføyes under 2. Fellesbestemmelser som nytt pkt f): «Før det gis byggetillatelse skal det gjøres en vurdering av og dokumenteres sikker byggegrunn ihht plan- og bygningsloven §28-1 og kapittel 7 i byggt teknisk forskrift (TEK 17). Vurdering av områdestabilitet skal utføres ihht prosedyre beskrevet i NVEs veileder 1/2019.»</p>
	<p>Mattilsynet har i brev mottatt i Hitra kommune 19.10.2021 følgende merknader til planforslaget: <i>«Planlagt tiltak og planstatus Eiendommen er et gårdsbruk som har ligget brakk over flere tiår. Det omsøkte tiltaket omfatter brygge og rorbuleiligheter for utleie fordelt på to bygninger, samt naust, småbåthavn og et båtopptrekk, med tilhørende adkomst og parkeringsplass. Planområdet ligger i et område avsatt til LNF-formål både i sjø og på land.</i></p> <p><i>Mattilsynets merknader Planlagt drikkevannsforsyning Det planlegges forsyning fra kommunalt vannverk. I planbeskrivelsen angis at det er usikkerhet om den eksisterende vannledningen til Bjørnaneset kan levere nok vann til rorbuene, og at dette derfor må derfor vurderes før byggetillatelse kan gis. Etter vår vurdering er planlagt drikkevannsforsyning godt beskrevet i planforslaget. Det er positivt at det tas forbehold om kapasitet i tilførselsledninger for drikkevann. Vi har ingen videre merknader til dette.</i></p> <p><i>Forhold til kommuneplanens arealdel — behov for dispensasjon? Det framkommer av planbeskrivelsen at tiltaket ikke er i samsvar med planformål LNF i gjeldende KPA. Vi vil dermed anta at vedtak om reguleringsplan som omsøkt vil forutsette dispensasjon fra</i></p>	<p>Det er korrekt at planforslaget er i strid med overordnet arealplan. Ved en evt egengodkjenning av planforslaget vil dette være</p>

<p><i>KPA, i henhold til regler om dette i PBL § 19. Dette er imidlertid ikke nærmere omtalt i planbeskrivelsen. Dersom det er riktig at tiltaket krever dispensasjon fra KPA, er det uheldig at dette ikke er omtalt i planbeskrivelsen.</i></p> <p><i>Det er imidlertid ingen hensynssone knyttet til drikkevann for det berørte området. Eventuell dispensasjon vil ikke berøre Mattilsynets sektorområder. Mattilsynet påpeker derfor bare denne mulige formelle mangelen. Videre oppfølging av dette punktet faller utenfor Mattilsynets rolle i denne saken.</i></p> <p><i>Manglende varsel om planoppstart</i> <i>I planbeskrivelsen pkt. 4.1 er oppgitt at varsel om planoppstart er sendt til sektormyndigheter 25.6.2019, og at kopi av dette brevet er vedlagt. Slik kopi er ikke vedlagt i brevet vi mottok 30.8.2021. Mattilsynet kan ikke se å ha mottatt varsel om planoppstart i henhold til Plan- og bygningslovens krav om dette i PBL § 12-8. Vi har dermed ikke fått anledning til å gi innspill til planprosessen. Som det framkommer ovenfor, har Mattilsynet ingen vesentlige merknader til planforslaget. Manglende varsling til Mattilsynet om planoppstart har derfor ikke hatt store konsekvenser i denne saken.</i></p> <p><i>Vilkår for egengodkjenning: ingen</i></p>	<p>gjeldende for fremtidig arealbruk for området – og det vil da ikke være nødvendig med dispensasjonsbehandling.</p>
<p>NTNU Vitenskapsmuseet, har i brev av 22.10.2021 følgende merknader til planforslaget: «NTNU Vitenskapsmuseet mottok den 01.09.2021, i e-post fra Trøndelag fylkeskommune, ovennevnte sak til uttalelse vedrørende eventuell konflikt med kulturminner under vann. Saken er behandlet med bakgrunn i Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50.</p> <p><i>Kystplan AS har, på vegne av tiltakshaver Kencha Eiendom AS, utarbeidet forslag til reguleringsplan for eiendommen gnr 17 bnr 3, i Hitra kommune. NTNU Vitenskapsmuseet har ikke kjennskap til kulturminner under vann i tiltaksområdet. NTNU Vitenskapsmuseet vurderer at omfanget av inngrep i sjøbunnen er relativt beskjedent og at det ikke er stor fare for konflikt med kulturminner under vann. Det vil derfor ikke vil være nødvendig å gjennomføre en marinarkeologisk befaring. Vi vil likevel påpeke at det ikke har vært gjennomført marinarkeologisk registreringsarbeid i området tidligere, så det kan ikke utelukkes at det eksisterer kulturminner under vann her. Vi ber derfor tiltakshaver om å utvise aktsomhet ved gjennomføring av tiltaket.</i></p> <p><i>NTNU Vitenskapsmuseet har dermed ingen anmerkninger til reguleringsendringen, slik det foreligger, men minner om meldepplikten. Dette medfører at dersom det oppdages kulturhistorisk materiale som kan være fredet eller vernet av loven her (keramikk, glass, vrakdeler etc.) må arbeidet straks stanses og Trøndelag fylkeskommune eller NTNU Vitenskapsmuseet varsles jf. kulturminneloven § 14 tredje ledd jf. §§ 8 annet ledd, 13 første ledd første punktum og 13 annet ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidet om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.</i></p> <p><i>Vilkår for egengodkjenning: ingen</i></p>	

De mottatte merknadene ble oversendt til Kystplan 18.10.2021. (med ettersending av to merknader i ettertid). Hitra kommune mottok svar på henvendelsen 03.11.2021.

Viser til brev datert 18.10.21.

I samarbeid med tiltakshaver Kencha Eiendom AS har vi lest gjennom og kommentert høringsuttalelsene. Se vedlegg.

Med bakgrunn i innsigelsen fra Statsforvalteren har vi fått utarbeidet en supplerende naturmangfoldvurdering. Denne ligger også vedlagt.

På vegne av Kencha Eiendom AS ber vi om at Hitra kommune tar reguleringsplanen opp til sluttbehandling.

Høringsuttalelser mottatt fra Hitra kommune 18.10.2021

Avsender	Uttalelse	Kommentar/løsning fra tiltakshaver og Kystplan
1 Dinmin	Ingen merknad	
2 Mattilsynet	Ingen merknad	
3 Hitra kommune - VAR	Ingen merknad	
4 Kystverket	Mener framlagte KU har noen mangler knyttet til etablering av småbåthavn ved at det ikke foreligger vurderinger omkring reelle konsekvenser. Men manglene er ikke så store at Kystverket fremmer innsigelse. Ellers ingen merknader.	Se kommentar under Statsforvalteren
5 NVE	Anbefaler at det gjøres en vurdering av og dokumenteres sikker byggegrunn (p-plass og adkomstveg) før reguleringsplanen vedtas. Jf NVE veileder 1/2019.	Dette er kun en anbefaling fra NVE. Flybilde fra 1967 viser at det er svært grunnlent i området https://kart.finn.no/?lng=8.83023&lat=63.65933&zoom=19&mapType=historicalm-Hitra-Agdenes-1967%40h og at ytterligere dokumentasjon ikke er nødvendig.
6 Statens vegvesen	Ingen merknad	
7 Statsforvalteren	Faglig råd om at kommunen avventer å åpne nye områder for småbåthavner inntil behov for og plassering av større anlegg er utredet på overordnet nivå (= kommuneplanens arealdel). Faglig råd om at bestemmelsene sikrer at utleieenheter ikke kan fradeles for videresalg. Innsigelse til planforslaget da naturmangfoldvurderingen på land ikke vurderer tre truede naturtyper på land. Det mangler alternativvurderinger i vurdering	Tiltakshaver opprettholder planforslag med en liten småbåthavn. Dette kan tas inn i bestemmelsene dersom kommunen ønsker det. Kommunen må forholde seg til innsigelser. Foreslår gjøres en supplerende naturmangfoldvurdering basert på kartlegging i 2019. Det er laget en supplerende naturmangfoldvurdering. Denne viser at naturtypen strandeng ikke blir berørt av vegen. Vurderingen anbefaler bestemmelser om at dersom det er aktuelt å legge stikkrenner gjennom vegen, så bør det legges flere
	av konsekvenser som følge av planforslaget.	med liten dimensjon enn noen få med stor dimensjon. Dette for å unngå graving i strandenga på nedsiden av vegen.
8 Fylkeskommunen	Ingen merknad. Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven §8.	Reg.bestemmelsene omfatter aktsomhetsplikten. Se pkt 2d)
9 NTNU Vitenskapsmuseet	Ikke nødvendig med marinarknologisk befaring. Minner om aktsomhetsplikten, jf. fylkeskommunen	Reg.bestemmelsene omfatter aktsomhetsplikten. Se pkt 2d)

I brev fra Hitra kommune til Kystplan datert 10.11.2021 står følgende:

«Statsforvalteren har via sin høringsuttalelse datert 13.10.2021 varslet innsigelse knyttet til reguleringsplanen med bakgrunn i at «*truede naturtyper ikke er ivaretatt jf. rundskriv T-2/16, kapittel 3.6 Særlig hensyn til naturmiljø i 100-metersbeltet er ikke ivaretatt, jf. plan- og bygningsloven §1-8. Det mangler alternativvurderinger i vurdering av konsekvenser som følge av planforslaget, jf. krav i forskrift om konsekvensutredninger §19.*»

I høringsuttalelsen fra Statsforvalteren v Klima og miljø står følgende spesifisert vedrørende Naturmangfold:

«*Vurdering av planforslaget iht. naturmangfoldloven som ligger som vedlegg til planforslaget nevner ikke tre naturtyper på land som omfattes av planforslaget. Statsforvalteren er derfor ikke enig i konklusjonen om at «planen vil ha liten negativ påvirkning for både enkle arter, økosystem, vern og naturtyper så fremt "føre var" benyttes». Vurderingen anses som ikke tilstrekkelig for å avdekke konsekvensene ovenfor naturmangfoldet som følge av planforslaget. Spesielt vil vi påpeke at konsekvensene av*

planen ikke er tilstrekkelig vurdert da alternativvurderinger for å unngå å berøre truede naturtyper negativt ikke er synliggjort i planarbeidet, jf. krav i forskrift om konsekvensutredninger § 19:

«Konsekvensutredningen skal også redegjøre for de alternativene til utforming, teknologi, lokalisering, omfang og målestokk som forslagsstilleren har vurdert, og en utredning av relevante og realistiske alternativer. Valget skal begrunnes mot de ulike alternativene, og sammenligninger av virkningene for miljø og samfunn av de ulike alternativene skal fremgå».

BFT (Rorbuer) er foreslått regulert over et område med naturbeitemark. Naturtypen er i rødlistekategori VU (sårbar). Veg er foreslått lagt over Strandeng av moderat kvalitet. Naturtypen er i rødlistekategori VU (sårbar) og har en sentral økosystemfunksjon. Vest for foreslått naustformål er det registrert boreal hei av lav kvalitet. Naturtypen er i rødlistekategori VU (sårbar). Alle naturtypene ble kartlagt i 2019 og publisert 28.4.2020. Vurdering av planforslaget iht. naturmangfoldloven er datert 23.6.2021.

*Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til planforslaget da truede naturtyper ikke er ivaretatt jf. rundskriv T-2/16, kapittel 3.6 Særlig hensyn til naturmiljø i 100-metersbeltet er ikke ivaretatt, jf. Plan- og bygningsloven § 1-8. Det mangler alternativvurderinger i vurdering av konsekvenser som følge av planforslaget, jf. krav i forskrift om konsekvensutredninger § 19.»*

Høringsuttalelsen fra Statsforvalteren ble oversendt til Kystplan 18.10.2021 for oppfølging og kommentarer, og Hitra kommune har mottatt svar tilbake fra Kystplan datert 02.11.2021. Som følge av innsigelsesvarselet er det utført en revidert naturmangfoldsvurdering i regi av Rose Haugen, der det konkluderes med følgende: «Strandenga innenfor reguleringsplanen er en av tre i Kvalvikbukta. De tre strandengene er relativt like av størrelse og verdi iht. vurderinger som er registrert i naturtyper NiN. Strandenga på Bjørnaneset har lokalt moderat verdi, og anbefale tatt ut reguleringsplanen og med tiltak for vei som ikke påvirker strandenga. Se Bilde C for forslag for vei.»

I tabellen der de ulike høringsuttalelsene er gjennomgått og kommentert står følgende anført vedrørende uttalelsen fra Statsforvalteren: «Det er laget en supplerende naturmangfoldsvurdering. Denne viser at naturtypen strandeng ikke blir berørt av vegen. (...)»

En kan ikke se at konklusjonen fra revidert naturmangfoldsvurdering er vurdert og hensyntatt i planforslaget, en kan heller ikke se at det er foretatt alternativsvurderinger mht vurdering av konsekvenser som følge av planforslaget. En kan således ikke se at Statsforvalterens innsigelse er imøtekommet.»

Hitra kommune mottok følgende mail fra Kystplan 12.11.2021:

«Hei

Viser til brev mottatt i dag.

Vedlagt ligger ny versjon av planbeskrivelsen. Pkt 5.9.2 «Naturmangfold på land» er endret, og det er tilføyd et nytt pkt 9.5.3 «Vurdering av alternativer for å unngå berøring av naturtyper på land».

Vedleggslista på side 3 er oppdatert med nytt vedlegg 9-1 «Supplerende naturmangfoldsvurdering».

Konklusjonen i supplerende naturmangfoldsvurdering er hensyntatt i planforslaget uten at planforslaget er endret. Se pkt 5.9.2.

Innsigelsen fra Statsforvalteren skal derfor være imøtekommet.»

Revidert planforslag ble oversendt til Statsforvalteren på begrenset høring 16.11.2021, og Hitra kommune mottok følgende tilbakemelding fra Statsforvalteren pr brev datert 06.12.2021:

«Vi kan ikke se at planens intensjoner som gjelder etablering av sti på eksisterende traktorveg er sikret i planbestemmelsene. I plankartet er formålet gitt vegformål, og bestemmelsene sier ikke noe om hvordan veg skal konstrueres eller hva slags dekke det skal være, kun at den tillates opparbeidet i 3 m bredde. Anbefalte tiltak fra naturmangfoldrapport for å redusere negativ påvirkning på strandeng er ikke sikret i bestemmelsene.

Slik traktorvegen ligger i dag virker den å medføre minimal negativ påvirkning på strandenga. Om den derimot etableres med større grøfter, drenering og ev. fast dekke, kan for eksempel avrenning fra ny veg påvirke strandenga negativt. Statsforvalteren mener at beskrivelsen av at strandenga er av mindre lokal verdi, er feil. Strandenga er registrert med moderat kvalitet i god tilstand. Sårbare rødlistede naturtyper av slik kvalitet skal ivaretas ved planlegging av nye områder for utbygging. Dette synes ikke å være tilfelle i dette planforslaget.

Vurdering av alternativer mangler fortsatt, jamfør vår uttalelse til forskrift om konsekvensutredninger § 19.

*Statsforvalteren kan ikke se at revidert planmateriale imøtekommer innsigelse fremmet i brev av 13.10.2021, og **innsigelsen opprettholdes.**»*

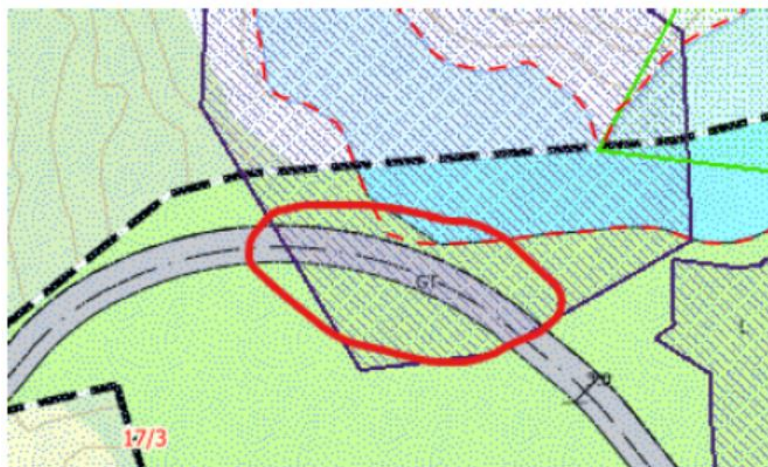
I brev fra Statsforvalteren datert 05.01.2022 anføres følgende:

«Statsforvalteren har fått tilsendt tilleggsmateriale i ovennevnte sak. Vi har følgende vurdering:

Klima og miljø

Med de endrede bestemmelsene vurderes innsigelsen å være møtt. Vi bemerker at bestemmelse 4.2 c) ikke tillater fylling mot den registrerte strandenga. Registreringen er noe unøyaktig og strekker seg over eksisterende og planlagt veitrasé. Underpunkt c) bør derfor omformuleres slik at fylling tillates inntil eksisterende strandeng, men innenfor registreringen. Vi ber om at denne formuleringen oversendes oss for en siste sjekk før planen sendes til politisk behandling. Dette er nok bare en formalitet, men det er greit å få orden på det for å unngå behov for eventuelle dispensasjonssøknader.

Se bilde under for forklaring på situasjonen.



Vi ser ellers av bilder i vedlagt notat at det ser ut som det vokser sitkagran i det aktuelle området. Sitkagran er en art med høy økologisk risiko, og er på lista over arter som krever tillatelse for utsetting etter forskrift om fremmede organismer § 11. Ved behov for deponering

eller mellomlagring av masse, må det utvises stor forsiktighet for å unngå spredning av arten. Det bør stilles vilkår om at masser som kan være infisert med frø eller plantedeler skal leveres til godkjent mottak og at eksisterende sitkagran innenfor planområdet bør fjernes.

Konklusjon

På bakgrunn av det oversendte materialet anser vi vår innsigelse, fremmet i brev av 13.10.2021, for imøtekommet.»

Kystplan foreslo følgende endring i bestemmelsen pkt 4.2 c, noe som ble oversendt til Statsforvalteren for siste sjekk før politisk behandling, slik de ba om i sitt brev av 05.01.2022:

«Det tillates fylling inntil Bjørnaneset strandeng (NIN ID NINFP1910013921), men innenfor registreringen.»

I mail fra Statsforvalteren 06.01.2022 står følgende:

«Det ser greit ut, men 4.2 c) framstår litt upresis fortsatt. Anbefaler at 4.2 c) for eksempel endres til "Det tillates fylling inntil Bjørnaneset strandeng (NIN ID NINFP 1910013921), og på regulert vegformål innenfor registreringen."

Ut fra overnevnte vurdering anbefaler kommunedirektøren at Hitra kommunestyre vedtar egengodkjenning av reguleringsplankart med tilhørende bestemmelser. Plankart og bestemmelser er endret i henhold til innstillingens punkter.