

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2022/2744-1

Saksbehandler: Monica Jensø

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
65/22	22.06.2022	Utvalg for Plan, Landbruk og Miljø

PlanID 201920 - offentlig ettersyn - forslag til detaljregulering for Ansnes

Havn - Ny behandling

Kommunedirektørens innstilling

Utvalg for plan, landbruk og miljø finner å kunne godkjenne at forslag til detaljreguleringsplan og VA-plan for Ansnes havn, med tilhørende bestemmelser for gnr. 87 bnr. 54 m.fl. legges ut til offentlig ettersyn, på følgende vilkår:

1. En forutsetter at kommentarer som er nevnt under vurdering blir innarbeidet i planforslag og bestemmelser før planen sendes ut til offentlig ettersyn.
2. En forutsetter at merknader som er kommet inn i løpet av høringsperioden blir vurdert og eventuelt innarbeides i planforslag og bestemmelser før egengodkjenning.
3. Planforslaget skal oversendes sektormyndighetene for uttalelse. Så langt det lar seg gjøre skal alle parter og tilgrensende naboer tilskrives.
4. Administrasjonen pålegges å forestå kunngjøring på foreskrevet måte.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 5-2.

Utvalg for Plan, Landbruk og Miljø's behandling av sak 65/2022 i møte den 22.06.2022:

Behandling

Utvalget fremmet følgende omforente forslag til nytt punkt nummer 1 i innstillingen:

Hitra kommune tar ikke stilling til konseptet, basert på utleie av privateid fritidsbebyggelse der det er regulert for næring, før etter at planen har vært til offentlig ettersyn og høring. Det vises også til øvrige kommentarer som er nevnt under vurdering.

Enstemmig vedtatt.

Utvalget fremmet følgende omforente forslag til tilleggspunkt nummer 5 i innstillingen:

Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en forhåndsgodkjenning og planforslaget kan forkastes helt fram til sluttbehandling i kommunestyret.

Enstemmig vedtatt.

Innstillingen, med vedtatte endringer, ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for plan, landbruk og miljø finner å kunne godkjenne at forslag til detaljreguleringsplan og VA-plan for Ansnes havn, med tilhørende bestemmelser for gnr. 87 bnr. 54 m.fl. legges ut til offentlig ettersyn, på følgende vilkår:

1. Hitra kommune tar ikke stilling til konseptet, basert på utleie av privateid fritidsbebyggelse der det er regulert for næring, før etter at planen har vært til offentlig ettersyn og høring. Det vises også til øvrige kommentarer som er nevnt under vurdering.
2. En forutsetter at merknader som er kommet inn i løpet av høringsperioden blir vurdert og eventuelt innarbeides i planforslag og bestemmelser før egengodkjenning.
3. Planforslaget skal oversendes sektormyndighetene for uttalelse. Så langt det lar seg gjøre skal alle parter og tilgrensende naboer tilskrives.
4. Administrasjonen pålegges å forestå kunngjøring på foreskrevet måte.
5. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en forhåndsgodkjenning og planforslaget kan forkastes helt fram til sluttbehandling i kommunestyret.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 5-2.

Ingjerd Astad
Kommunedirektør

Solvor Sundet
Kommunalsjef PLM

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift

Vedlegg:

- 1 Protokoll fra 19.01.2022
- 2 Oversendelsesbrev
- 3 PlanID 201920 - Planbeskrivelse
- 4 PlanID 201920 - Detaljplankart
- 5 PlanID 201920 - Planbestemmelser
- 6 PlanID 201920 - ROS-analyse
- 7 PlanID 201920 - utomhusplan
- 8 PlanID 201920 - VA-plan

Sammendrag

Plan Arkitekter as, v/Tormod Osen, Fjordgata 50, 7010 Trondheim, søker på vegne av tiltakshaver Kaisa Holding as v/Kaare Arnstad, om tillatelse til igangsetting av planarbeider for Ansnes Havn, eiendommen gnr 87, bnr 54 m fl. Planforslaget omfatter utvikling av området knyttet til utleieenheter (22 stk) for turisme med tilhørende flytebrygger, samt et område avsatt til næringsvirksomhet i form av kurs/konferanse/overnatting.

Den omsøkte reguleringen vurderes å være i samsvar med vedtatt kommuneplanens arealdel, da området i hovedsak er avsatt til kombinert formål for bebyggelse og anlegg, der det tillates nærings- og boligbebyggelse. I tillegg er deler av området avsatt til småbåthavn (nåværende og fremtidig), der følgende bestemmelser er gjeldende:

- *I tilknytning til arealkategori småbåthavn kan det tillates utvikling av sjøtilknyttta turistanlegg inkludert atkomstvei med parkeringsplasser og lagerboder i naust på land.*
- *Det settes strenge krav til infrastruktur i reguleringsplaner for turisme/reiseliv, bl.a. skal turstier for allmenn benyttelse planlegges og opparbeides.*

Hitra kommune er svært positive til at området utvikles, da området bærer preg av å være modent for ny bruk og ny utbygging. Det mottatte planforslaget vurderes slik:

- For å sikre at det etableres kommersielt turistanlegg (utleie til turister) som del av reiselivsvirksomhet vurderes det riktig å endre arealformål slik at det i byggeområdene angis mer spesifikk type næringsbebyggelse, eksempelvis hotell eller overnattingsvirksomhet.
- For å sikre at det ikke etableres fritidsbebyggelse i området, men at området tas i bruk og drives som turismeanlegg for utleie slik arealformålet i KPA åpner for, samt for å sikre strandsonen i området mot ytterligere privatisering, må det sikres i bestemmelsene at utleieenheter ikke kan fradeles for videresalg.
- I forslag til plankart må det tas ut forslag til innregulert tomtegrense (slik at hele næringsområdet kun blir lilla, uten mulighet for inndeling/fradeling/seksjonering.)
- Langs strandsonen må det mellom utleieenheter og sjøen legges inn en sone som er offentlig tilgjengelig, og som er regulert til offentlig tilgjengelig arealformål.
- Det må tas ut 3 utleieenheter (markert i figur under vurdering), slik at det etableres litt luft i området, der det legges til rette for felles uteoppholdsareal åpent for allmennheten. Disse 3 enhetene må tas ut også med bakgrunn i at de ligger svært nær strandsonen, nært inntil ei felles sandstrand for området.
- Område f_SPA1 må tas ut av planområdet av landbruksmessige hensyn. Parkering må løses i annet areal innenfor planen.

Det forutsettes at ovennevnte blir innarbeidet i planforslag og bestemmelser før planen sendes ut til offentlig ettersyn. Kommunedirektøren anbefaler med bakgrunn i dette at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

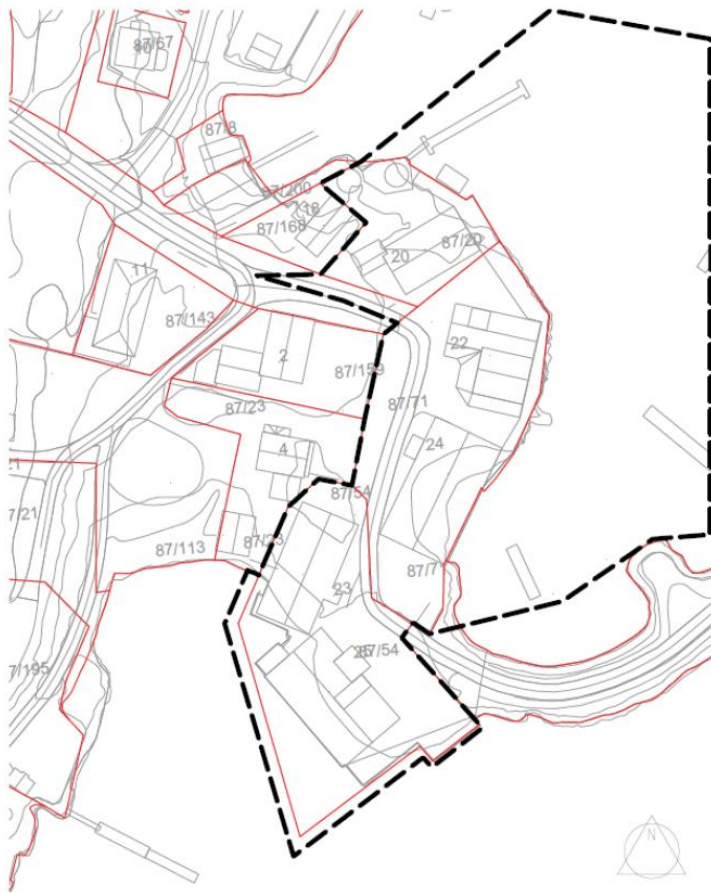
Bakgrunn for saken

Plan Arkitekter as, v/Tormod Osen, Fjordgata 50, 7010 Trondheim, søker på vegne av tiltakshaver Kaisa Holding as v/Kaare Arnstad, om tillatelse til igangsetting av planarbeider for Ansnes Havn, eiendommen gnr 87, bnr 54 m fl.

Saksopplysninger:

I søknaden anføres følgende:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av gnr 87, bnr 20, 54 og 71 til leiligheter og utleieleiligheter.



Figur: omsøkte planavgrensning

Eksisterende bebyggelse i området planlegges revet.

Saksbehandlers vurdering som bakgrunn for innstilling til behandling av søknad om tillatelse til igangsetting av reguleringsarbeider for området er følgende:

Den omsøkte reguleringen vurderes å være i samsvar med vedtatt kommuneplanens arealdel, da området i hovedsak er avsatt til kombinert formål for bebyggelse og anlegg, der følgende bestemmelser er gjeldende:

Eksisterende og framtidige områder hvor det tillates nærings- og boligbebyggelse.

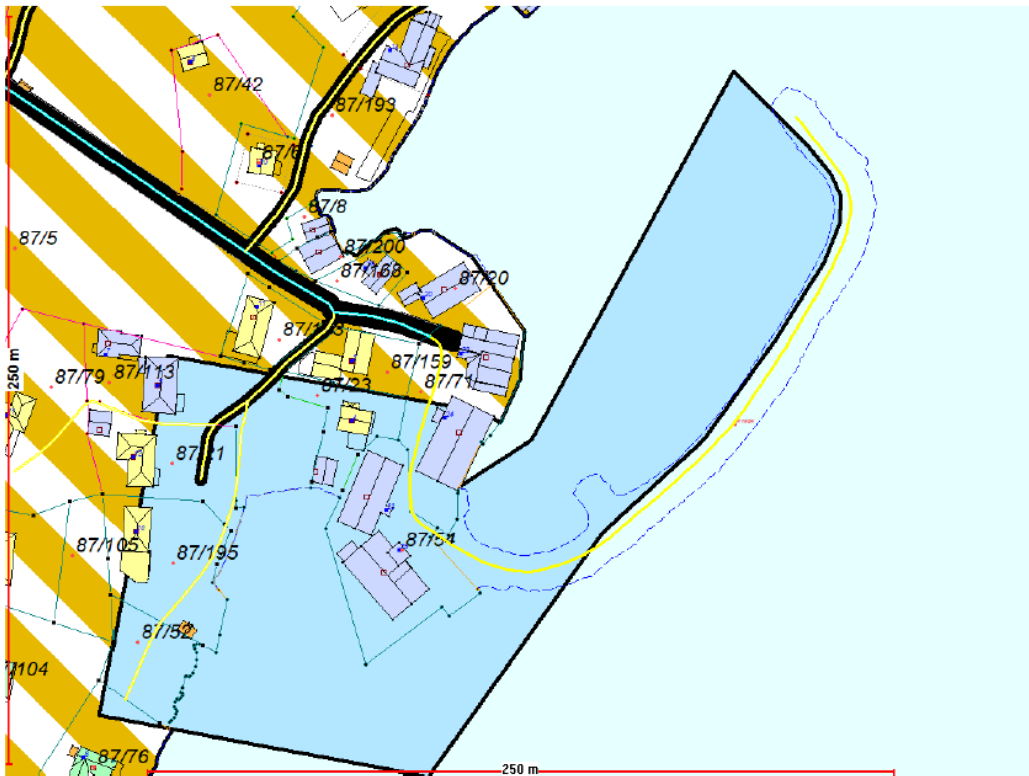
Innenfor disse områdene skal jordloven fortsatt gjelde.

Innenfor disse områdene tillates boligbebyggelse, forretninger, bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

Vesentlig arbeid eller tiltak med gruppebebyggelse på 5 enheter eller flere, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan. Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt. Unntak som beskrevet i 2.2.1 er også gjeldende for tettstedsområdene.

Avstand fra tomtegrense til vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal være minst 15 meter og byggegrense mot vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal være minst 19 meter.

Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse.
I områder med gjeldende reguleringsplaner, gjelder disse foran arealdelen, jf. plan- og bygningslovens §11-8 nr.f.
Strandplanene Kjevik/ Melkvik og Selvåg gjelder ikke innenfor det området som inngår i kombinert formål for bebyggelse og anlegg ved Knarrlagsund.



Figur: utsnitt av kommuneplanens arealdel

I tillegg er deler av området avsatt til småbåthavn – nåværende og fremtidig, der følgende bestemmelser er gjeldende:

I arealkategori område for småbåthavn kan marina og bølgedempende tiltak tillates i sjødelen av formålsområdet. Adkomstvei med parkeringsplasser og lagerboder i naust kan tillates på landdelen av formålsområdet

For nye småbåthavner som innebærer flere enn 6 båt plasser, og vesentlig utvidelse av eksisterende, skal det utarbeides detaljplan.

Hvis tiltak i sjø bare innebærer reversible tiltak, som for eksempel flytende bølgedemper samt mindre vesentlig utdyping, er dette tillatt uten at det kreves ytterligere plan, forutsatt at forholdet til annet lovverk er ivarettatt.

Hvis tiltak i sjø innebærer ikke-reversible tiltak som for eksempel molo med steinmasser, samt vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land, så er dette ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan.

I alle småbåthavner skal det være minst 2 gjesteplasser for allmenn benyttelse, disse plassene skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelige. Det er anledning til å kreve avgift for disse plassene når oppholdet er av lenger varighet enn 2 timer. Avgiften må ikke overstige gjennomsnittlig avgift for gjestehavner i landet for øvrig.

Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse jf. "Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen – Hitra kommune"

Det skal vurderes om det er behov for grunnundersøkelser ved oppstart av reguleringsplan og ved etablering av nye tiltak.

I tilknytning til arealkategori småbåthavn kan det tillates utvikling av sjøtilknyttede turistanlegg inkludert atkomstvei med parkeringsplasser og lagerboder i naust på land.

Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan. Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt.

Det settes strenge krav til infrastruktur i reguleringsplaner for turisme/reiseliv, bl.a. skal turstier for allmenn benyttelse planlegges og opparbeides.

Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse jf. "Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen - Hitra kommune"

Sjøtilknyttede reiseliv skal ikke være til hinder for utvikling av småbåthavn med nødvendig infrastruktur for området/grenda.

Det skal vurderes om det er behov for grunnundersøkelser ved oppstart av reguleringsplan og ved etablering av nye tiltak.

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan og VA-plan vises det spesielt til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel §1.5-1.8. Det er gjennomført oppstartmøte 30.08.2019, og det vises til referat fra dette møtet.

Med bakgrunn i dette ble det på delegert myndighet fra utvalg for plan, landbruk og miljø gitt tillatelse til igangsetting av reguleringsarbeid for området via vedtak 315/19D, fattet 14.10.2019.

Det ble gjennomført varsling og kunngjøring av planoppstart 10.10.2019, og det ble som følge av dette mottatt følgende forhåndsuttalelser til planoppstarten:

NVE, datert 28.10.2019

NVE ber om at utredninger av naturfare ikke bør utsettes til byggesak men senest avklares i plan. Forutsetter at forholdet til skredfare avklares i forbindelse med planarbeidet. Dersom det ønskes utført utfyllinger eller etablert molo(er) eller andre tiltak, må det gjennomføres en fareutredning som avklarer skredfaren.

Kartverkets innsynsløsning <https://www.kartverket.no/sehavniva/> viser framtidig estimert havnivåstigning med stormflo for de aller fleste tettstedene langs hele kysten. For Ansnes er for eksempel 200-års stormflo med havnivåstigning (gitt fortsatt høye globale CO2-utslipp) stipulert til kote 2,66 meter mot slutten av dette århundret (uten bølgepåvirkning).

For å unngå å bygge seg inn klimaproblemer anbefaler regjeringen både i ovennevnte veileder H-5/18 og i «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023» av 14.05.2019 at det er de høye utslippstallene som skal legges til grunn for arealplanleggingen i kommunene. For tiltak som ligger i umiddelbar nærhet til- eller i sjø og som ikke er konstruert for overflomming, anbefaler vi, på linje med kommunen, at det derfor reguleres inn en minimum kotehøyde gulv (NN2000) på 3,50 m. for å unngå skader og ødeleggelse på konstruksjoner og anlegg.

Tidligere var naust ofte enkle konstruksjoner. I dag er disse imidlertid ofte kostbare anlegg med elektriske installasjoner som lys, vinsjer etc. ofte inneholdende dyre fritidsbåter og utstyr. Ved evt. etablering av naust bør disse derfor konstrueres slik at de tåler overflomming dersom disse ønskes etablert lavere enn 3,0 meter.

Konsulentens kommentar:

Det er utredet skredfare i egen, vedlagt rapport og i ROS. I tråd med krav er det satt bestemmelse om minimum grunnmurshøyde på 3,5 moh.

Fylkesmannen i Trøndelag, datert 06.11.2019:

Landbruk Ingen landbruksfaglige merknader.

Helse og omsorg

Det bør fremgå av planen hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort. Det betyr at planforslaget må ivareta folkehelserelevante tema som støy, luftkvalitet, tilgang til sosiale møteplasser tilpasset ulike aldersgrupper samt trafiksikkerhet og tilrettelegging for de myke trafikantene.

Det er videre viktig å vise hvordan tilgang til området for almen ferdsel skal ivaretas. Det må videre fremkomme av plan hvordan trafiksikkerhet, støy/luftforurensning er ivaretatt også i anleggsfasen, miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/16 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 må ligge til grunn i videre planarbeid.

Hvordan universell utforming er ivaretatt bør fremgå av dokumentene og ivaretas i bestemmelsene.

Klima og miljø

Strandsonen

Hitra er en kommune med stort arealpress på strandsonen. Planforslaget må derfor ta hensyn til og omtale hvordan det ivaretar føringene i *Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. Her må det spesielt vurderes hvordan hensynet til tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten vil ivaretas. Det virker som om det foreslås å avvike fra kommuneplanens arealdel sin arealdisponering til småbåthavn. Planforslaget må derfor inneholde en grundig vurdering av hvordan regulering for småbåthavn sikrer at kommunens behov for dette formålet møtes, og i hvor stor grad det sikrer at det ikke skapes et behov for flere småbåthavner andre steder i kommunen.

Forurensning

Fylkesmannen slutter seg til kommunens referat fra oppstartsmøte hvor det slås fast at forurensning i grunnen må dokumenteres, da området har vært næringsområde over tid.

Mudring og dumping

Fylkesmannen minner om at det ved mudring og dumping alltid skal søkes tillatelse fra Fylkesmannen. Fylkesmannen avgjør om tiltaket er avhengig av tillatelse eller ikke. For øvrig slutter klima og miljø seg til avsnitt under «Helse og omsorg».

Samfunnssikkerhet

Fylkesmannen har mottatt varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Ansnes Havn. Fylkesmannens ønsker i utgangspunktet at det som et minimum lages et utkast til en ROS-analyse som sendes ut på høring sammen med oppstartsvarselet, for å kunne gi hensiktsmessige tilbakemeldinger tidlig i planprosessen.

Fylkesmannen forventer som et minimum av ROS-analyser i plansaker at:

1. kommunen sørger for at DSBs veileder fra 2017 med sjekklister i vedlegg 5 benyttes
2. det er en analyse med beskrivelser og ikke en ren sjekklister med kryss under «ja» eller «nei».
3. det ligger ved en kilde liste til analysen
4. kommunens helhetlige ROS-analyse, fylkesROS, arealplanens ROS-analyse, andre tilstøtende områders ROS-analyser og kommunens beredskapsplanverk er en naturlig del av kildegrunlaget i tillegg til NVE og NGU med flere.
5. et endret klima er tema og vurderes, og klimaprofiler er tatt inn i vurderingene.
6. ekstremvær, som styrtregn og vind vurderes, spesielt ved områder med mange harde flater, og i sentrumsområder.

Fylkesmannen vurderer innsigelse når:

1. det kun er en sjekklister med avkryssing uten beskrivelser, kilder og vurderinger.
2. det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunnlag eller vises til kilde.
3. grunnleggende tema som et endret klima eller ras/flom og lignende som tydelig er avmerket i kart ikke er omhandlet eller vurdert.
4. det er identifisert risiko og sårbarhet i området, men planforslaget ikke beskriver hvordan dette skal følges opp med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensyns soner eller generelle bestemmelser.
5. det planlegges tiltak av nasjonal/regional viktighet og det er forhold i området som kan ha innvirkning på dette, som ikke er vurdert eller har manglende vurdering.

Fylkesmannen forutsetter at risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Se også sjekklister i vedlegg 5 for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk. Se mer informasjon på klimatilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede klimaprofiler for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS-analysen.

Konsulentens kommentar:

Folkehelseperspektivet er beskrevet i planbeskrivelsen. Det er i samråd med kommunen ikke utredet støy eller støv, da trafikken i området er minimal. Sosiale møteplasser, trafiksikkerhet, tilgang for almen ferdsel, universell utforming og tilrettelegging for myke trafikanter er beskrevet i planbeskrivelsen.

Det er satt bestemmelse som sikrer at trafiksikkerhet og støy/luftforurensning er ivaretatt også i anleggsfasen, med krav om plan for dette. Retningslinjene T-1442 og 1520 legges i bestemmelsene til grunn for byggefasen.

Planforslaget avviker noe fra Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, og fra arealformålene i kommuneplanens arealdel.

Behovet for eller overkapasitet for småbåthavn andre steder i kommunen er ikke kjent for oss, og hvordan den totale etterspørselen etter småbåtplasser på Hitra vil bli etter vårt prosjekt er utbygd bør heller utredes på kommuneplannivå, evt. Fylkesnivå.

Det er satt bestemmelse om dokumentasjon av forurensning i grunnen.

Det legges ikke opp til mudring eller dumping, men evt. søknader til FM i byggefasen vil ivaretas der.

ROS-analyse er vedlagt.

Fiskeridirektoratet, datert 29.10.2019:

Det er registrerte fiskeriinteresser, akvakulturlokaliteter og marint biologisk i nærområdene til det planlagte reguleringsområdet. Tiltaket må vurderes i forhold til mulige uheldige påvirkninger for disse interessene, samt det marine miljø generelt, spesielt dersom det skal gjennomføres mudring, utfylling eller sprengningsarbeid i sjø. Nødvendige avbøtende tiltak må om nødvendig iverksettes. Fiskeridirektoratet region Midt har ut over dette ingen ytterligere merknader til arbeidet med detaljregulering for Ansnes Havn i Hitra kommune.

Konsulentens kommentar:

Fiskeriinteressen er vurdert i ROS-analysen og diskutert med kommunen i oppstartsmøtet. Planforslaget innebærer utfylling, men inne i en etablert næringshavn og kan derfor ikke ses å ha noen særlig konsekvens.

Kystverket, datert 30.10.2019:

«Vi ser av varselet og skissert planområde, at dette har en viss virkning for statlige anlegg og installasjoner og dessuten en definert tilknytning til Kystverkets generelle forvaltningsansvar i sjø- og nære landområder.

Planområdet omfavner blant annet til Ansnes statlige fiskerihavn, noe som genererer særlig arealinteresse fra Kystverkets side. Våre kommentarer til arbeidet med avgrensning og arealtilpassing av reguleringsfeltet, er derfor faglige råd og noe mer av generell karakter.

Vi har ingen større kommentarer til planens avgrensning eller omfang, men mener det er noe underlig at man utelukker moloer og molo i reguleringen, da dette er essensielt som infrastruktur anlegg i en sammenheng for hele området. Vi regner med at planutkastet ved høring vil være både entydig avgrenset og inneholde formålsbestemt med tilførte reguleringsbestemmelser, som tilfredsstillende områdets samlede utviklingspotensiale.

Generelle bindinger

Reguleringen må innrette seg til grenseflate mot sjø i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (FOR-2011-03-25-335). Reguleringen er bundet til å følge kommuneplanens arealdel 2016-2028 for det som gjelder hovedformål, både på land og sjøareal innenfor kommunegrensene.

Lov om havner og farvann

Kystverket ønsker å informere om Lov om havner og farvann av 01.01. 2010. Loven medfører en endring i kommunenes forvaltningsansvar og myndighet innenfor egne sjøområder, jf. §§7 og 9 i ny lov.

Vi gjør også oppmerksom på at tiltak og etableringer i eller i nærheten av sjø, krever egne tillatelser etter havne- og farvannslovens §27. Småbåthavner og utfylling i sjø, mellom annet moloer, er eksempel på tiltak som krever tillatelse til etablering etter havne- og farvannsloven. Siden dette området også er del av en statlig fiskerihavn, vil interesser tilknyttet fiskerinæringen også være relevant. Vi viser i denne sammenheng til føringer for areal-prioriteringer, avledet av denne lovs §1, som gir staten muligheter for tilrettelegging av sjøbasert primærnæring.

Plan- og bygningsloven

Generelt ber man om at det blir tatt hensyn til trygge og farbare sjøareal og viser til plan- og bygningslovens § 11.7 pkt. 6 og § 11.11 pkt. 3 og 6, som omhandler forutsetninger for arealformål i sjø.

Kystverket vil foreslå at man benytter KystInfo, Kystverkets eget planleggingsverktøy og karttjeneste, som er å finne på www.kystverket.no. Her er det sjøkart med aktuell informasjon, samt oppdaterte og sjørelaterte opplysninger.

Informasjonen på sjøkartene vil kunne være en tilvekst til planarbeidet og informerer om viktig element for ferdsel på sjøen, som f.eks. navigasjonsinstallasjoner (lykter, blinker, merker, bøyer, staker), farleder, moloer, ankringsområder, sjøkabler, sjøledninger m.v.

Det er etter det vi ser av varselet både sjø- og strandsoneareal som blir foreslått regulert og verdien av KystInfo og ekstraherte data vil derfor måtte settes inn i en sammenheng og aktualiseres proporsjonalt.»

Konsulentens kommentar:

Moloen er ikke regulert inn, da det ikke legges opp til tiltak der eller legges føringer for arealet. Adkomsten videreføres. Innspillene om andre lovverk angår ikke plansaken, men tas til orientering.

Mattilsynet, datert 30.10.2019:

Drikkevannsforsyning til planlagte boliger må avklares i planprosessen, evt. som del av VA-plan.

Konsulentens kommentar:

Drikkevannsforsyning er behandlet i VA-plan. Planforslaget legger ikke lengre opp til boliger.

Statens vegvesen, datert 30.10.2019:

Ingen merknader.

Trøndelag Fylkeskommune, datert 01.11.2019:

TFK oppfatter at det er stor avstand mellom skisseprosjektet og vedtatte kommunale planer ved at det mangler en sammenheng med omgivelsene, og forventer at kommuneplanens bestemmelser blir lagt til grunn for videre arbeid med planen. *«Tiltaket bør tilpasses omgivelsene i langt større grad enn det planskissene viser. Området har en sentral plassering på Ansnes og bør få en utforming som er mer estetisk tiltalende både med tanke på volum, form og materialbruk. Kommunenes arealplanlegging bør bidra til at samfunnet tilpasser seg et klima med mer nedbør og ekstreme værforhold. I den sammenheng viser vi til at flate tak regnes av SINTEF Byggforsk som risikokonstruksjoner.»*

Planområde omfatter sjøareal, så saken er oversendt NTNU v/Institutt for arkeologi og kulturhistorie.

Konsulentens kommentar:

Planforslaget vil vise at både type arealbruk og bebyggelsens utforming forholder seg svært aktivt til omgivelsene, og kommuneplanens arealdel er lagt til grunn. Det er satt bestemmelse om estetikk, og lagt stor vekt på kvalitet på bebyggelsen. Det er uklart hva som menes med at bebyggelsen som vist ved planoppstart ikke er estetisk tiltalende. Volumene er relativt små, de fleste tilsvarende småhusene i området. Det er uklart hva som menes med at form og materialbruk ikke er estetisk tiltalende. Planforslaget har flate tak, som vil bygges i

tråd med teknisk forskrift. Det er purret på NTNU Vitenskapsmuseet, men det virker ikke som om de ville uttale seg til planoppstarten.

Direktoratet for mineralforvaltning, datert 04.11.2019:

Ingen merknader, da deres tema ikke berøres

Trønderenergi Nett/Tensio, datert 11.11.2019:

Tensio TS har etter energiloven områdekonsesjon i Hitra kommune og har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet som vist på vedlagte kart. Se vedlegg 1. Kartet må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke og må ikke anses som kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Tensio TS via våre nettsider.

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Anlegg under 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon. Omlegging av disse anleggene fordrer ikke søknad om endring av konsesjon, men en del hensyn må likevel ivaretas.

Nettstasjon i området må hensyntas med minst fem meters avstand til brennbare bygg og lignende. Evt. Nytt areal for nettstasjon må reguleres inn.

Ønsker å kontaktes i god tid før bygging. Viser til «krav til avstand mellom bygninger og nettanlegg»

Konsulentens kommentar:

Det meste av innspillet forholder seg mest til en påfølgende byggesak. Siden kartet ikke skal deles er det ikke tatt inn som del av planforslaget, det ville gjort det til et offentlig dokument. Det er satt bestemmelse som sikrer nettstasjon i byggesaken, og eksisterende stasjon er sikret med hensynssone. Saksbehandler Svegård opplyste i saken at «Eksisterende nettstasjon har kapasitet til 20 stk. leiligheter, men dette må avklares med utbygger i detaljprosjekteringsfasen. Kapasitet i strømmettet er «ferskvare» og må derfor vurderes kontinuerlig. Om nødvendig kan det være en løsning å skifte eksisterende nettstasjon/trafo til en større».

Johan Ludvig Ansnes, datert 06.11.2019:

Eier av Ansnesveien 103. Ingen vesentlige motforestillinger, men minner om rettighet til tomt og flytekai lengst nord på moloen. Minner om at gnr/bnr. 87/8 eier en del av det sydligste skjæret m/sjøgrunn.

Konsulentens kommentar:

Bestemmelsene viderefører adkomstrett gjennom planområdet (og for øvrig vil retten gjelde selv om planen ikke viderefører den).

Sven-Amund Fjeldvær

Fjeldvær har skrevet flere eposter om adkomstrett over gnr/bnr. 87/20. Innspill er ivaretatt ved at Fjeldvær er tatt opp som partner i prosjektet. Det er parallelt med planprosessen inngått avtaler med Fjeldvær om erstatning av hans brygge med delvis rett til ny brygge.

Linda Martinsen Malum v/Leif Martinsen, brev datert 02.11.2020 og flere telefonsamtaler:

Eier av gnr/bnr 87/1 og 4. Disse ligger i området men er ikke vurdert som berørt av planforslaget. Innspillet dreier seg om eierinteresser i området inne i havna, som vist i vedlagt grunneiererklæring. Mener de på grunn av dette er direkte berørt part og er grunneiere i planområdet. Ønsker ikke å avstå grunn eller rettigheter.

Konsulentens kommentar:

Det er uklart om arealet som beskrives i grunneiererklæringen er en tomt eller ikke. Arealet er ikke matrikkelført som en tomt, og det er grunnen til at familien ikke er varslet ved oppstart. Den vedlagte grunneiererklæringen viser areal som er overført til Havnevesenet for bygging av molo, og angir at denne grunnen ... «*begrenses mot syd og øst av sjøen (-2 m), mot sydvest av eiendomsgrensen mot 87/54, mot vest av mur mot sjøen ved mololandfestet, og mot nord av en linje i 4 m avstand utenfor foten*

av moloskråningen». Vi kan ikke se at dette angir annet enn det arealet som skal avgis til Havnevesenet og som siden er bygd ut som molo, men forstår det som at det står igjen rettigheter over areal som *ikke* er overført men som ikke er matrikkelført. Planforslaget legger opp til flytebrygge nord for området det muligens er snakk om – utforming av denne vil ved høring av planforslaget konkretiseres, og vi tar da gjerne imot konkrete merknader.

Det ble varslet om en mindre utvidelse av planområdet 22.01.2020. I samråd med Hitra kommune ble grunneier, NVE, Statens vegvesen, Fylkeskommunen og Fylkesmannen varslet. Følgende uttalelser ble mottatt som følge av denne kunngjorte endringen:

Statsforvalteren i Trøndelag, datert 13.02.2020:

Fylkesmannen anmerket i brev av 13.2.2020 at de ikke hadde merknader angående samfunnssikkerhet, klima, miljø eller helse og omsorg. Landbruksavdelingen ba planarbeidet vektlegge å unngå at dyrka jord og innmarksbeite i øst ble berørt.

Konsulentens kommentar:

Området det er snakk brukes i dag som plen/forhage til en bolig, det er for grunneier ikke naturlig å slippe beitedyr inn her på et mindre område klemt mellom boligen og to veier.

Ansnes båtforening v/Bjørn Mathisen, datert 17.03.2020.

Savner situasjonskart som viser deres anlegg, er usikker om hvordan båtadkomst til dette sikres og tror at planforslagets brygger vil komme i konflikt med deres. Misfornøyde med å ikke ha blitt involvert mer i utforming, og ber om møte.

Konsulentens kommentar:

Plassering av planforslagets flytebrygger vil ivareta adkomst mellom seg selv og moloen for de flytebryggene dere har der i dag.

Hitra kommune mottok planforslag fra PLAN 20.04.2021, og følgende forhåndsvurdering ble oversendt til plankonsulenten 30.08.2021:

«Planforslaget omfatter 22 nye boliger, ca 670 m² areal for annen næring (kurs/konferanse/overnatting), samt tilhørende infrastruktur.

Området er delvis avsatt til kombinert formål bebyggelse og anlegg, der bolig og næring er tillatt. Deler av området er avsatt til småbåthavnformål (det vises til bestemmelsene som gjelder for dette området, KPAs bestemmelser §4.6).

Detaljeringsnivået i kartet tilhørende kommuneplanens arealdel vurderes å være noe grovmasket i forhold til hvor overgangen mellom de ulike formålene er trukket. Planene vurderes således arealbruksmessig i hovedtrekk å være i samsvar med arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen vurderes generelt å gi en grei beskrivelse av planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt beskrivelse av de rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Plankart

I oppstartmøte gjennomført 30.08.2019 ble det presentert at området skulle reguleres til arealformålet næring (utleie/turisme), evt med noe mindre innslag av boliger. Referatet fra oppstartmøtet er derfor basert på dette.

Det mottatte planforslaget inneholder utelukkende boliger. Ihht kommuneplanens arealdel stilles det i denne situasjonen helt andre krav til lekearealer, uteoppholdsarealer, trafiksikkerhet langs adkomstvei, parkering osv. Dette må løses på en tilfredsstillende måte og sikres i planforslaget.

Planforslaget må via planbeskrivelse, kart og bestemmelser gi et godt bilde på hvordan planforslaget legger til rette for gode oppvekstvilkår for barn og unge.

Kommuneplanens bestemmelser knyttet til småbåthavnarealformålet sier følgende:

«Det settes strenge krav til infrastruktur i reguleringsplaner for turisme/reiseliv, bla skal turstier for allmenn benyttelse planlegges og opparbeides».

«Sjøtilknytta reiseliv skal ikke være til hinder for utvikling av småbåthavn med nødvendig infrastruktur for området/grenda.» En kan ikke se hvordan disse to bestemmelsene er konkretisert og fulgt opp i plandokumentene. Dette siste var påpekt også i Fylkesmannens forhåndsuttalelse – uten at en kan se at det er sikret via plandokumentene.

Areal til lekeplass:

Det vises her til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel §1.7.4 i sin helhet. Blant annet står følgende: «Ved ny planlegging av boligfelt skal det for hver boenhet settes av minimum 50m² til lekeplass og / eller andre friområder. I tillegg til dette skal det ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak på tomte, settes av minimum 50 m² uteoppholdsareal pr boenhet. (...)»

Ut fra beskrivelsens pkt 5.8 og plankartet forøvrig kan en ikke se at det er satt av tilstrekkelig areal til lekeplasser og uteopphold for barn i forhold til antall boliger som planlegges.

Adkomstvei:

Veien ned til kaia (Nessabakkan) er i planforslaget foreslått innregulert som offentlig vei. Tiltakshaver/konsulent bes avklare med Hitra kommune v/Eiendoms- og driftsavdelingen om det er ønskelig at dette fremover i tid skal være offentlig vei.

Eiendomsforhold og arealbruk:

Planforslaget tar i bruk relativt store områder utenfor tiltakshavers eiendomsgrense til utbyggingsformål. Store deler av det sjønære området som reguleres ligger utenfor eiendomsgrensa i retning mot sjø. Det bes om tilbakemelding på om de eiendomsmessige rettighetene er på plass, og om det foreligger erklæring fra aktuelle grunneiere til å utføre de foreslåtte tiltak.

Småbåthavna:

Innerst i småbåthavna er det svært grunt, og det stilles spørsmål ved om det er mulig å etablere adkomst til de innerste båt plassene som er tegnet inn.

Trafikksikkerhet:

I beskrivelsens pkt 3.6.5 står det at trafikken på Nessabakken er så lav, og under terskel som gjør at det er nødvendig å etablere egne løsninger for myke trafikanter. Det er ikke planlagt etablert gang/sykkelveg eller fortausløsninger langs adkomstveien opp til hovedveien (Ansnesveien). Skolebarn må opp til Ansnesveien for å nå tak i buss for å komme til skolen, og må da gå langs en svært smal vei ned (Nessabakkan), der det kun er et kjørefelt (ikke mulig å møtes for to biler). Trafikkmengden i området vil som følge av planforslaget øke vesentlig. Også i forhåndsuttalelse fra Fylkesmannen er det stilt krav om at planforslaget må ivareta trafikksikkerhet og tilrettelegging for de myke trafikantene. Det må som en del av planarbeidet synliggjøres mulighet for trafiksikker adkomst opp til Ansnesveien for myke trafikanter, og det må legges inn en rekkefølgebestemmelse om at dette skal være etablert/opparbeidet før det gis byggetillatelse til nye boliger i området.

Parkering:

En er kjent med at det også i forhold til dagens situasjon til tider er utfordrende mht parkeringskapasitet i området, spesielt ved arrangementer knyttet til Ansnes Brygge osv. Det må legges vekt på å legge til rette for tilstrekkelig parkeringsplasser for området.

Se uttalelse fra landbruk, knyttet til omdisponering av beiteareal til parkeringsareal. Med bakgrunn i dette må det tas en gjennomgang på parkeringsløsningen/dekningen for området, og hvor dette kan løses.

Statlige planretningslinjer for strandsonerforvaltningen:

Ihht kommuneplanens arealdel er byggegrensa mot sjø i området satt til 19 m. I planforslaget legges det opp til utbygging mye nærmere sjø. Dersom dette skal kunne aksepteres må det legges vekt på allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen og mulighet for opphold i dette arealet. Det går utydelig frem hvordan dette sikres.

I oppstartmøtet var det presisert at konseptet for utbygging av området måtte tilrettelegge for god tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten – og å utvikle et offentlig preg i dette området. En kan ikke se at planforslaget har hensyntatt dette i tilstrekkelig grad.

Blir de private kaifrontene og mellomrommene opplevd som offentlige eller private? Hva skal fradeles/seksjonerer? Hva er privat areal og hva er fellesarealer? (Beskrivelsens pkt 4.10 synes ikke å dokumentere at dette er sikret). Det refereres også her til forhåndsuttalelse fra Fylkesmannen der det står: «*Her må det spesielt vurderes hvordan hensynet til tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten vil ivaretas.*»

Forholdet til landbruk (se landbruksmessig vurdering, spesielt mht omdisponering av beiteareal til parkeringsareal)

En kan ikke se at det er etablert frisikttrekanter i kryss/avkjørsler. Det er utarbeidet bestemmelser for disse områdene (pkt 8.1).

En kan ikke se at det er lagt inn byggegrense mot sjø for kaifrontene/bryggene som planlegges.

Planbestemmelser

Lekeplasser:

Hvordan sikres at lekeplassen opparbeides, når og av hvem? Rekkefølgebestemmelser? En kan ikke se at dette er juridisk sikret via plandokumentene.

Avfallsløsning:

Området planlegges utbygd relativt tett. Det forutsettes at renovasjon løses som fellesanlegg, at det settes av tilstrekkelig areal for selve anlegget, samt for adkomst og snumuligheter for renovasjonsbil. Dette må synliggjøres arealmessig løst via plansaken.

Utnyttelsesgrad:

Det foreslås i planforslaget en relativt tett utbygging av området. Utnyttelsesgraden for området angis i BRA – ikke i BYA, som i bestemmelsene til KPA. (Ihht bestemmelsene til KPA §2.2.1 (boligbebyggelse) er utnyttelsesgraden for boligområder satt til maks 40%BYA.) Det er ønskelig at utnyttelsesgraden for områdene angis i % BYA, slik at en kan se dette i forhold til KPAs krav.

Sammen med krav til uteoppholdsareal, lekeareal osv vil det da bli klare bestemmelser om bebyggelsens og størrelsen på areal til uteoppholdsareal.

Kommunen er skeptisk til å tillate en høyere grad av utnyttning enn 40% som kommuneplanen har som største tillatte BYA. Skal det gjøres avvik er det behov for at det i planbeskrivelsen begrunnes godt og vises hvordan hensynene bak tillatt BYA blir ivaretatt. Det stilles spørsmål ved om det ville vært hensiktsmessig å ta inn bestemmelser for rekkefølge i utbyggingen (trinnvis utbygging?)

ROS-analyse

Økt trafikk i området må inkluderes i ROS-analysen, samt forholdet til myke trafikanter.

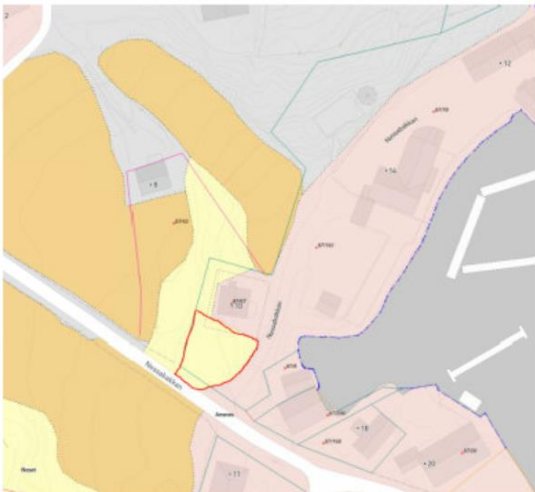
Utredninger

Det er ikke foretatt utredning av mulig forurensning i grunnen på planområdet. Dette er via planbestemmelsene forsøkt utsatt til byggesøknadstidspunktet. I oppstartmøtet ble det påpekt at dette må gjøres som en del av planarbeidet. Også i forhåndsuttalelsen fra Fylkesmannen er det presisert at forurensning i grunnen må dokumenteres, ettersom området har vært næringsområde over tid. Dette kan ikke utsettes til byggesak.

Det er ikke utarbeidet sol/skyggeanalyse for området som nevnt i oppstartmøtet. Dette må gjennomføres som en del av plandokumentene.

Landbruk:

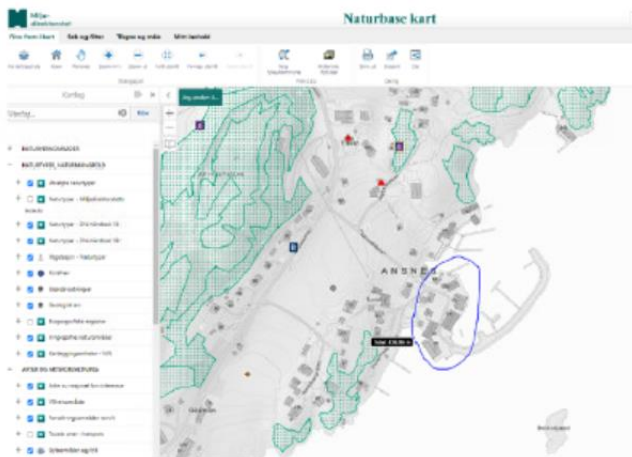
Reguleringsplanen berører deler av en jordbruksareal kategorisert til innmarksbeite i AR5 (lys gult), her er det lagt inn forslag til parkering (markert i rødt på kartbilde under). Denne delen av teigen er ikke i aktiv bruk i dag, men vurderes fortsatt å være viktig for landbruket i nærområdet. Resten av jordbruksarealet rundt (lys gult og orange som en kan se i kartbilde) brukes i dag av en aktiv sauebonde. Her er det i dag både beite og grasproduksjon. En parkeringsplass i dette område vil innskrenke beitemulighetene for bonden. Landbruksavdelingen råder derfor til at område avsatt til parkering tas ut av reguleringsplanen, eller legges i et område som ikke berører jordbruksarealene.



Naturmangfold:

Tiltak

Det planlagte tiltak vil ikke komme i direkte berøring med registrerte arter eller naturtyper. Tiltaksområdet er vist på kartutsnitt nedenfor.



Registreringer i området

Det er gjort oppslag i Naturbase, biologisk mangfoldskart for Hitra kommune og Artsdatabanken uten at det er funnet registreringer som har vesentlig betydning for planforslaget.

Funn i artsobservasjoner

Det er gjort søk i artsobservasjoner/artsdatabanken for et avgrenset område, som vist på kart nedenfor. Ingen av registreringene i området er vurdert å ha betydning for planforslaget.



Naturbasen

I denne basen er det ikke funnet registreringer innenfor eller i områder tilgrenset planområdet.

Konklusjoner og anbefalinger

Det er ikke registrert arter eller naturtyper innenfor planområdet som vil bli påvirket av planforslaget.

VAR

Ledningen de har tenkt å koble seg på er nok stor nok, men er privat. I så fall må de sikre seg rettigheter for å koble seg til. Vår ledning ligger et stykke unna.



Det står i bestemmelsenes §6.2 at overvannsløsning og kapasitet for sløkkevann skal avklares via detaljert VA-løsning ved søknad om tillatelse til tiltak. Dette er ønskelig å avklare via planprosessen, som en del av VA-planen som leveres med reguleringsplanen. Det må dokumenteres at det foreligger tilstrekkelig kapasitet for vann, bl a mht sløkkevann osv.

Pr mail er det tidligere gjort oppmerksom på at det mangler sosi-fil for VA-planen. Dersom det er ønskelig å fravike dette kravet må det som minimum hvertfall sikres at leveransen tilfredsstiller kravene vedrørende VA-plan i kart- og planforskriften.»

Det er også gjennomført møte via teams vedrørende avklaring av enkelte av punktene i forhåndsvurderingen.

Hitra kommune mottok revidert planforslag 16.11.2021.

Vurdering

I planbeskrivelsen angis følgende: «87/23, 54 og 71 reguleres til utbygging med utleieenheter for turisme med tilhørende flytebrygger, og parkering på de respektive tomtene.

Gnr/bnr. 87/20 reguleres til kombinert formål kurs/konferanse/overnatting, med kai som utvider tomte ut i sjøen. Det reguleres areal for parkering på gnr/bnr. 87/193, og areal for sjøbod på gnr/bnr. 87/168 og 200. Ansnes Brygger/Ansnes Event har siden etableringen i 2014 blitt et verdifullt tilbud til både Ansnes, kommune og region. Hitra Kommunes Næringslivs-pris 2020 vitner om dette, og 14 nye arbeidsplasser er skapt. Driften på gnr/bnr. 87/20 vil samdriftes med Ansnes Brygger. Dagens tilbud utvides og differensieres, for å sikre eksisterende arbeidsplasser og legge grunnlaget for videre vekst.»

Planbeskrivelsen redegjør også for følgende:

«Planforslaget er basert på skisseprosjekter av Skibnes Arkitekter (gnr/bnr 87/23, 54 og 71) og Potensial arkitekter (gnr/bnr 87/20). All bebyggelse for opphold legges minimum på kote 3,5. Det legges opp til:

22 utleieenheter for turisme à 88,1 m² BRA/63,6 m² BYA på tomtene gnr/bnr. 87/23,54 og 71, med flytebrygger og parkering som vist i situasjonsplan. Plankartet sikrer oppdeling av arealet for utleie i enkelttomter. Det er satt bestemmelse om utleieplikt for å sikre at området faktisk brukes til utleie og næringsmessig turistvirksomhet.

På gnr/bnr. 87/20 vises ca. 670 m² kombinert formål kurs/konferanse/overnatting. I tillegg dekker planområdet ca. 20 m² utvidelse av skur på gnr/bnr. 87/168.

Skisseprosjektene legger opp til noe utvidelse ut i sjø. I skisseprosjektet vises 850 m² tredekke på pæler utenfor gnr/bnr 87/54, og 250 m² tildekking av eksisterende fylling med nye pæler og ny kaifront øst for gnr/bnr 87/71. På gnr/bnr. 87/2

Skisseprosjektet på gnr/bnr. 87/23, 54 og 71 viser totalt 44 parkeringsplasser for bil. Skisseprosjektet på gnr/bnr. 87/20 viser 5 plasser på tomte, i tillegg til 11 parkeringsplasser på gnr/bnr. 87/193, som disponeres av gnr/bnr. 87/20 og 193.»

Hitra kommune er svært positive til at området utvikles, da det er modent for ny bruk og ny utbygging.

Det ble gjennomført en svært grundig forhåndsvurdering av planforslaget, og noen av innspillene er hensyntatt og lagt til grunn for revidering av planforslaget.

Arealformålet fritids- og turistformål:

Det foreslås i detaljplankartet at mesteparten av området reguleres til arealformålet *Fritids- og turistformål (1170)*. I bestemmelsenes pkt 4.8 og 4.8.1 står det følgende om bruken av området:

4.8 Fritids- og turistformål

4.8.1 Bruk av området

Arealet skal brukes til utleieenheter for turisme. Enhetene skal være tilgjengelig på utleiemarkedet i minst 9 måneder pr. år. Enhetene skal framstå som utleieenheter, ikke private fritidsenheter.

Utbygging av fritidsboliger vurderes å være i strid med det arealformålet som området er avsatt til i kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til kombinert formål bebyggelse og anlegg, der det

tillates boligbebyggelse, forretninger, bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

Bestemmelsene for område for småbåthavn (pkt 4.6.1) sier dessuten følgende om arealbruken: «I tilknytning til arealkategori småbåthavn kan det tillates utvikling av sjøtilknyttede turistanlegg inkludert adkomstvei med parkeringsplasser og lagerboder i naust på land.»

I oversendelsesbrevet og planbeskrivelsen beskrives fradeling av enhetene og videresalg til private eiere, å være en sentral del av prosjektets konsept, da man er avhengig av å spre risiko og investering på mange eiere. Bestemmelsenes pkt 4.8.1 beskrives å sikre en løsning som gjør at enhetene vil bli leid ut minimum 9 mnd pr år, og at enhetene ikke vil fremstå som private fritidsboliger: «At eierne får 3 måneder pr. år hvor enheten ikke trenger å leies ut åpner for vedlikeholdsarbeid og noe «egentid» for eier, men er ikke nok til at det oppfordrer til å la enhetene fremstå som privat, personlig eiendom.»

Det argumenteres også med at denne driftsmåten er bredt praktisert, eksempelvis i en del fjellkommuner.

Hitra kommune vurderer at det ved å legge opp til mulighet for fradeling og videresalg av enhetene er stor sjanse for at området i realiteten tas i bruk som private fritidsboliger, noe som ikke er ønskelig. Det foreligger dessuten liten reell mulighet til å kontrollere og sanksjonere slik at dette ikke skjer.

Ihht reguleringsplanveilederen står det følgende under pkt 4.1.7:

«Områder regulert til fritids- og turistformål må brukes til næringsmessig utleie av hver enkelt boenhet i minst ni måneder av året, og det er faktisk bruk, ikke eierformen som er avgjørende. Eksempelvis vil dette gjelde enheter for «salg og tilbakeleie.»

Dersom utleiehytter er beregnet på kommersiell virksomhet som del av reiselivsvirksomhet, skal de reguleres til nærmere angitt næringsbebyggelse som f.eks hotell eller overnatting.»

For å sikre at det etableres kommersielt turistanlegg (utleie til turister) som del av reiselivsvirksomhet vurderes det å være riktig å endre arealformål slik at det i byggeområdene angis mer spesifikk type næringsbebyggelse, eksempelvis hotell eller overnattingsvirksomhet.

For å sikre at det ikke etableres fritidsbebyggelse i området, men at området tas i bruk og drives som turismeanlegg for utleie slik arealformålet i KPA åpner for, samt for å sikre strandsonen i området mot ytterligere privatisering, må det sikres i bestemmelsene at utleieenheter ikke kan fradeles for videresalg.

I forhåndsuttalelse fra Statsforvalteren er det påpekt at turismeanlegget ikke skal være til hinder for utvikling av småbåthavna, og nødvendig infrastruktur for grenda. Det er i planforslaget beskrevet at adkomst gjennom området til småbåthavna er sikret, men det savnes en vurdering av hvor

småbåthavna skal dekke sitt parkeringsbehov. I forhold til dette vurderes utviklingen av området å være til hinder for utvikling av småbåthavna.

I etterpåklokskapens lys ser en i dag at hele området, inklusive småbåthavna og moloen, burde vært regulert samlet - under ett. At dette ikke er tilfelle vil likevel ikke si at en ikke skal hensynta infrastrukturen til småbåthavna som ligger inntil planområdet.

Statlige planretningslinjer, allmennhetens tilgjengelighet og oppholdsmuligheter i strandsonen:

I området er det via kommuneplanens arealdel gitt mulighet for redusert byggegrense i forhold til den generelle 100-metersgrensa. For dette området er det definert ei byggegrense mot sjø på 19 m.

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 reiselivsbygg. Slike tiltak bør samles og lokaliseres i tilknytning til annen bebyggelse. Felles brygger og naust bør prioriteres.»

og

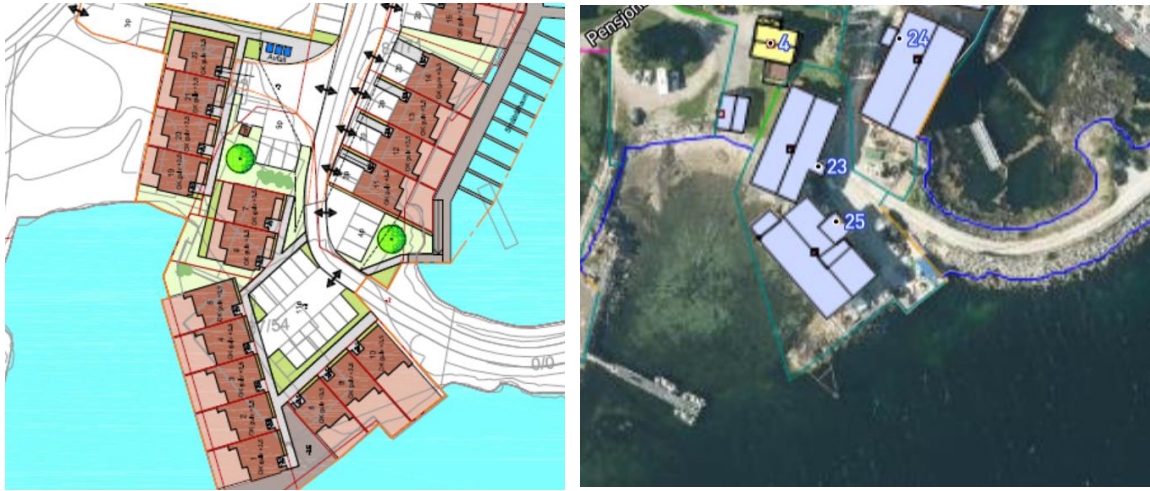
«Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, og med vekt på fellesløsninger for vegger og annen teknisk infrastruktur. Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.»

Dersom det skal være aktuelt å vurdere tiltak nærmere sjøen enn den definerte 19-metersgrensa må det legges vekt på allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen og mulighet for opphold i området. Dette har vært tema helt fra første møtet vedrørende prosjektet, men vurderes fortsatt å være hensyntatt i liten grad.

Det er lagt inn en sti frem til sjøkanten helt nord i planområdet, og det er lagt opp til mulighet for å gå på flytebryggene langs land. I tillegg er det etablert en passasje frem til sjøkanten i sørvestre del av planområdet, men ellers er det svært begrenset tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten eller til å oppholde seg der.

Planforslagets intensjon omkring fradeling av enhetene/tomtene og videresalg av disse forverrer denne situasjonen, ved at det planlegges fradelt private tomter med grense helt frem til sjø/strandsone.

I tillegg er noen av utleieenheterne lokalisert svært nært strandsonen i et område med ei fin eksisterende sandstrand, noe som vurderes å virke svært privatiserende på dette området.



Figur: utleieenheter som ligger svært nær sandstrand

Det foreslås en høy utbyggingstetthet i området, som bidrar til å bygge opp under at allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen i planområdet, og muligheten for opphold i dette området, er liten.

Utnyttelsesgrad er kun oppgitt for næringsområdet lengst nord i planområdet, og da angitt i m² BRA. Det er ingen angivelse av utnyttelsesgrad i BYA eller i %BRA, og det er vanskelig å relatere seg til bestemmelsene i KPA.

Området vurderes å mangle tilrettelegging for felles uteareal. Kommuneplanens arealdel har ikke bestemmelser som spesifikt stiller krav til etablering av og størrelse for slike areal, men slike funksjoner er erfaringsvis like fullt viktige å tilrettelegge for i denne type områder: det være seg områder avsatt til felles uteopphold med bålpanne, benker/bord, evt noe lekeareal osv. For å øke attraktiviteten i området er dette viktig å ta inn.

For å sikre strandsonen i området mot ytterligere privatisering må det sikres i bestemmelsene at utleieenheter ikke kan fradeles for videresalg.

I forslag til plankart må det tas ut forslag til innregulert tomtegrense (slik at hele næringsområdet kun blir lilla, uten mulighet for inndeling/fradeling/seksjonering.)

Langs strandsonen må det mellom utleieenheter og sjøen legges inn en sone som er offentlig tilgjengelig, og som er regulert til offentlig tilgjengelig arealformål.

Det må tas ut 3 utleieenheter (markert i figur nedenfor), slik at det etableres litt luft i området, der det legges til rette for felles uteoppholdsareal åpent for allmennheten. Disse 3 enhetene må tas ut også med bakgrunn i at de ligger svært nær strandsonen, nært inntil ei felles sandstrand for området.



Figur: 3 enheter tas ut av planforslaget

Landbruk

For å få til parkeringsareal (ihht bestemmelsene i KPA) til næringsarealet lengst nord er det i planforslaget lagt inn parkeringsareal (f_SPA1) på landbruksområde helt nordvest i planområdet (registrert som beiteareal i AR5).

Kommunens landbruksseksjon har uttalt i forhåndsvurderingen at området vurderes å være viktig for landbruket i nærområdet. Parkeringsplass på dette arealet vil påvirke beitemulighetene for bonden for arealet omkring - og «landbruksavdelingen råder derfor til at område avsatt til parkering tas ut av reguleringsplanen, eller legges i et område som ikke berører jordbruksarealene.»

I forhåndsuttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag, datert 13.02.2020 bes det også om «at planarbeidet vektlegger å unngå at dyrka jord og innmarksbeite i øst berøres direkte eller indirekte.» (Retningsangivelsen øst antas her å være feilaktig forvekslet – skulle vært vest, da det ikke er landbruksområder i østlig del av planområdet)

AR5 er et arealressurskart som viser arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk, der landareal er delt inn etter arealtype, skogbonitet, treslag og grunnforhold. Det er tilstanden på arealene som legges til grunn for klassifiseringen, og ikke bruken av arealene eller eiendomsforholdene.

Med bakgrunn i forhåndsuttalelser fra landbruksseksjonen og Statsforvalteren, ut i fra landbruksmessige hensyn, vurderes det riktig at området f_SPA1 tas ut av planområdet, og at parkering må løses i annet areal innenfor planen.

Vann, avløp, renovasjon (VAR)

VAR-enheten anfører til forslag til VA-plan at Hitra kommune ikke har planer om å etablere brannkummer i området. Det presiseres derfor at dette må etableres i utbyggers regi. Slokkevannskapasitet må prosjekteres ved byggesøknad, i regi av prosjekterende.

For øvrig er det ingen merknader til VA-planen.

En vil ut i fra det ovennevnte overfor utvalg for plan, landbruk og miljø tilråde at planforslaget med tilhørende bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn. Det forutsettes at kommentarer som er nevnt under vurdering blir innarbeidet i planforslag og bestemmelser før planen sendes ut til offentlig ettersyn. Planforslaget skal oversendes sektormyndighetene for uttalelse. Så langt det lar seg gjøre skal alle parter og tilgrensende naboer tilskrives. Administrasjonen pålegges å forestå kunngjøring på foreskreven måte.

en.