Hitra kommune

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2022/1088-18

Saksbehandler: Maria Magnusdottir, Asplan Viak / Lona von Düring

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
122/22	14.12.2022	Utvalg for Plan, Landbruk og Miljø

PlanID 201917 - Offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Heggåsen gnr. 16, bnr. 1 m.fl.

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Heggåsen med plan-ID 201917, datert 18.08.2022 med tilhørende planbeskrivelse og bestemmelser ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker under følgende vilkår:

1. En forutsetter at kommentarer som er nevnt under samlet vurdering blir innarbeidet i planforslag og bestemmelser før egengodkjenning.

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 foreskreven måte.

Utvalg for Plan, Landbruk og Miljøs behandling av sak 122/2022 i møte den 14.12.2022:

Behandling

Som innstillinga - Enstemmig

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Heggåsen med plan-ID 201917, datert 18.08.2022 med tilhørende planbeskrivelse og bestemmelser ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker under følgende vilkår:

1. En forutsetter at kommentarer som er nevnt under samlet vurdering blir innarbeidet i planforslag og bestemmelser før egengodkjenning.
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 foreskreven måte.

Ingjerd Astad	Solvor Sundet
Kommunedirektør	Leder PLM

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift

Vedlegg:

1	Notat Overordnet VA-Rev01
2	Ark rapport TRFK_2021
3	ROS-analyse_20220222
4	Reguleringsbestemmelser
5	Plankart_220222
6	Illustrasjonsplan
7	Landskapssnitt_1til500 A1
8	VA plantegning
9	Planbeskrivelse_20220222
10	Oppfølging og vurdering av kommunens kommentarer

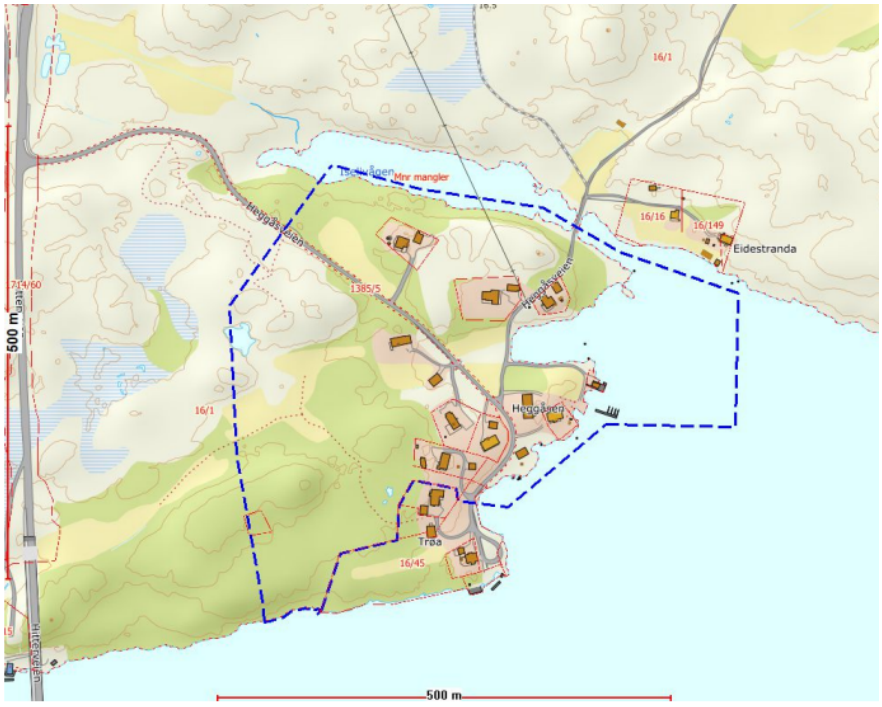
Sammendrag
Forslag til reguleringsplan for Heggåsen fremmes til behandling som en detaljregulering for Heggåsen på Dolmøya i Hitra kommune. Planområdet er på ca. 57 dekar og omfatter hovedsakelig eiendom gnr. 16 bnr. 1, med noen mindre eiendommer. Planområdet ligger midt på strekningen mellom Hitra kommunesenter og Frøya kommunesenter. Det er ingen inntilliggende eller overlappende reguleringsplaner.

Planforslaget legger opp til boligbebyggelse med tilhørende utearealer, bundet sammen med turdrag og friområder som knytter nabolaget til friluftsområde i strandsonen og eksisterende småbåthavn. Det er regulert inn 23 nye eneboligtomter i planforslaget, med mulighet for etablering av utleieenheter samt tomannsboliger for deler av området.

En utfordring for planen er veibredden til Heggåsveien, som ikke er dimensjonert for buss. Hitra kommune tillater i dette tilfellet at kravene til veibredde modereres da dette ikke er krevd tidligere i prosessen og ivaretakelse av trafikksikkerheten løses med andre virkemidler.

Bakgrunn for saken
ON Arkitekter og ingeniører med reguleringsarkitekt Christian Bonvik har på vegne av Erik Knutshaug søkt om tillatelse til igangsetting av planarbeid for Heggåsen gnr. 16, bnr. 1 m.fl.

Berørte eiendommer er gnr/bnr/fnr 16/1, 16/61, 16/14, 16/77, 16/55, 16/45, 16/50, 16/73, 16/52, 1385/5, 16/49.



Figur 1 Omsøkt planavgrensning

Saksopplysninger
Hitra kommune har mottatt privat forslag til reguleringsplan for Heggåsen.

I søknaden anføres følgende:

«Det vises til oppstartsmøte den 26.juni 2019. Det søkes med dette om tillatelse til å igangsette oppstart av regulering. SOSI-fil med forslag til planavgrensning er vedlagt. Planområdet begrenser seg i hovedsak til områdene avsatt til boligbebyggelse og småbåthavn i gjeldende kommunedelplan. Vedlagt også en områdeanalyse som danner grunnlag for aktuelle tema for planarbeidet».

Administrasjonens faglige vurdering: Planarbeidet vurderes å være i samsvar med arealformål og bestemmelser til kommuneplanens arealdel, der det omsøkte området er avsatt til arealformålet boligbebyggelse og småbåthavn med følgende bestemmelser gjeldende:

§2.2.1 Boligbebyggelse – nåværende og fremtidig

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

I alle bebygde områder kan fortetting i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger tillates. Det tillates ikke økning i antall frittliggende boenheter uten detaljplan. Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. Utnyttelsesgraden settes til maks 40% BYA. Ved søknad om oppføring av bolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres, hvis dette ikke går frem av reguleringsplan. Område B21 skal være utbygd før man igangsetter bygging på område B1.

§4.6.1 Småbåthavn – nåværende og fremtidig

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 båtplasser, 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 ivaretatt. 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 sjøtilknytta 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".

Sjøtilknytta 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

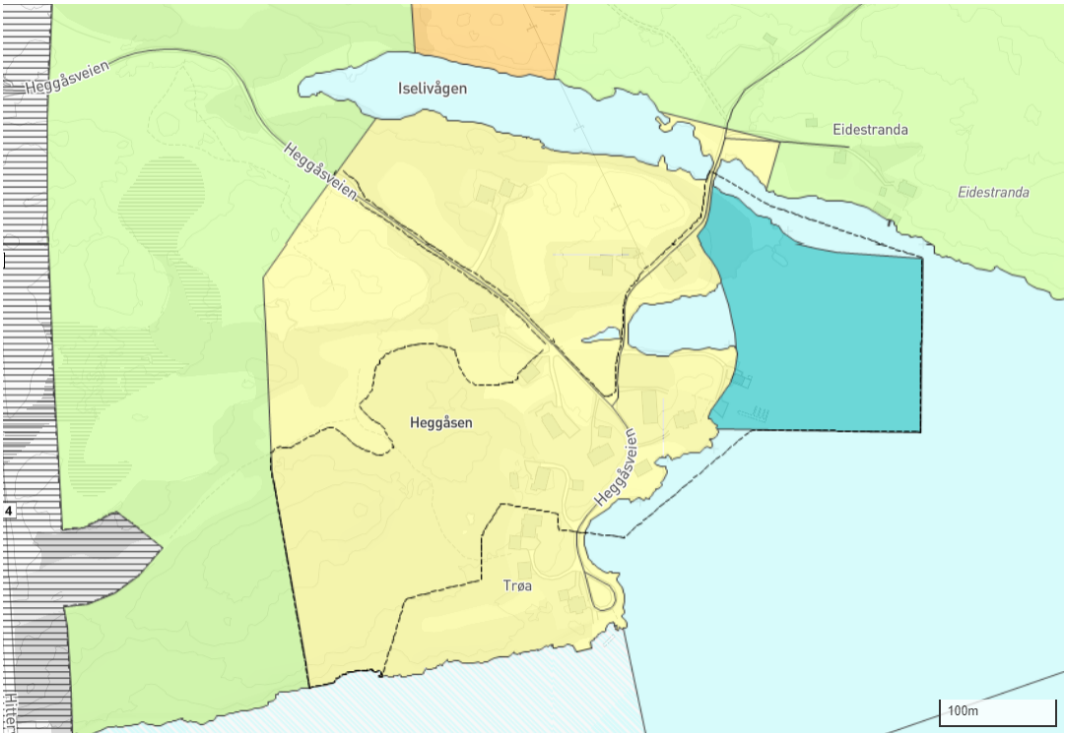
(…)

Med bakgrunn i ovennevnte ble det tilrådd fra administrasjonen at planarbeid ble igangsatt for området på følgende vilkår: «*På delegert myndighet fra Teknisk komité finner administrasjonen å kunne tilrå at det igangsettes arbeid med utarbeiding av reguleringsplan og VA-plan for eiendommen gnr 16, bnr 1 m fl, på følgende vilkår»:*
1. Det vises til referat fra oppstartmøte gjennomført 26.06.2019.
2. Planen må i nødvendig grad ivareta landskapshensyn og hensynet til estetisk utforming av omgivelsene. Det presiseres at ettersom området er relativt kupert forutsettes det ekstra omtanke mht plassering og utforming av bygningsmasse, i forhold til å oppnå god terrengtilpasning. Dette må dokumenteres og visualiseres som en del av plandokumentasjonen.
3. Alle reguleringsplaner til behandling skal fremstilles etter reglene i "nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister".
4. ROS-analyse: Ved utarbeidelse av planen skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap, jf. §4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse.
5. For områder som skal utbygges med vann- og avløpsordning, skal det utarbeides en vann- og avløpsplan med bestemmelser iht. krav i forskriftene. Grunnlaget for plana skal være utarbeidet av en fagperson innen VAR-feltet og leveres digitalt på SOSI-format iht. gjeldende SOSI-standard ved innleveringstidspunktet. Separat behandling av vann- og avløpsplan vil utløse ny sak med full offentlig høring.
6. Det settes krav til at alle berørte parter i området blir tatt inn i planprosessen ved utarbeidelse av plan og bestemmelser. Samtidig med annonsering av igangsetting sendes brev til berørte parter. Kopi av brev til berørte parter og vurdering av evt. merknader leveres sammen med planforslaget.
(…)

Forholdet til overordnede planer

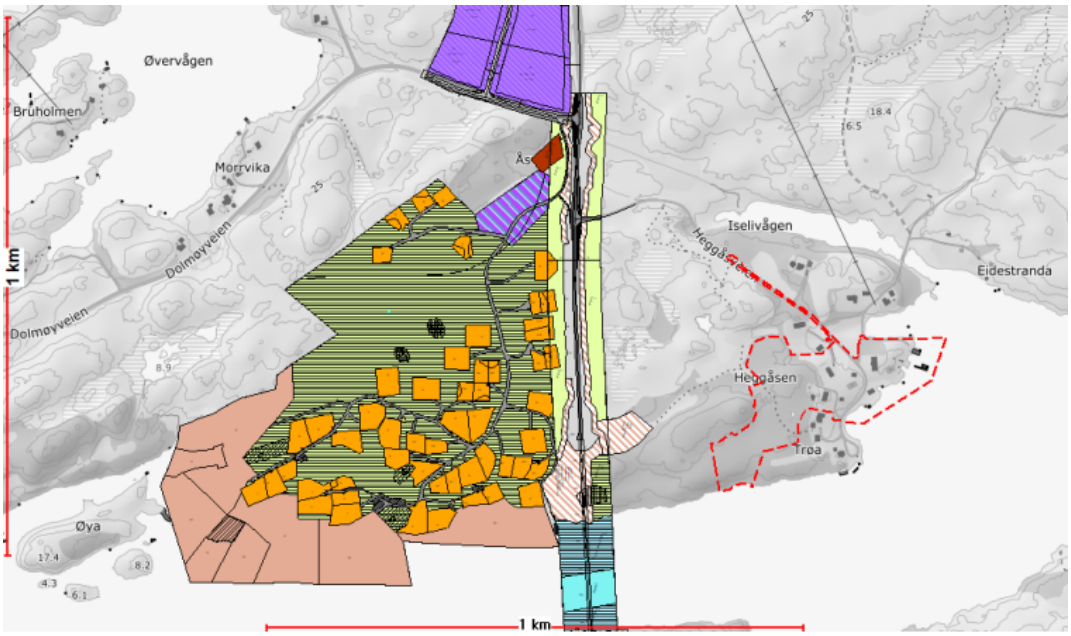
Kommuneplanens arealdel for Hitra kommune er under rullering for perioden 2022-2034. Ifølge plan- og bygningslovens §12-3, 3. ledd, der det står følgende: «*Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer»,* er planområdet i tråd med kommuneplanens arealdel.

Formål i kommuneplanens arealdel er i dag Boligbebyggelse, småbåthavn, bruk og vern av sjø og vassdrag.



Figur 2 Utsnitt kommuneplanens arealdel, med stiplet linje som viser planlagt avgrensning for reguleringsplanen

Planområdet grenser ikke til noen vedtatte reguleringsplaner.



Figur 3 Reguleringsplaner i området, rød stiplet linje viser planlagt avgrensning for reguleringsplanen for Heggåsen

Medvirkning

Det ble holdt oppstartsmøte 26.06.2019, og igangsettelsestillatelse ble gitt 03.07.2019.

Kunngjøring av planoppstart ble gjort i lokalavisa Hitra-Frøya 12.07.2019 og på Hitra kommunes hjemmeside, samt direkte tilskriving pr brev til naboer og sektormyndigheter.

Det er mottatt 7 merknader, som er oppsummert og vurdert i planbeskrivelsen. Se vedlagt planbeskrivelse.

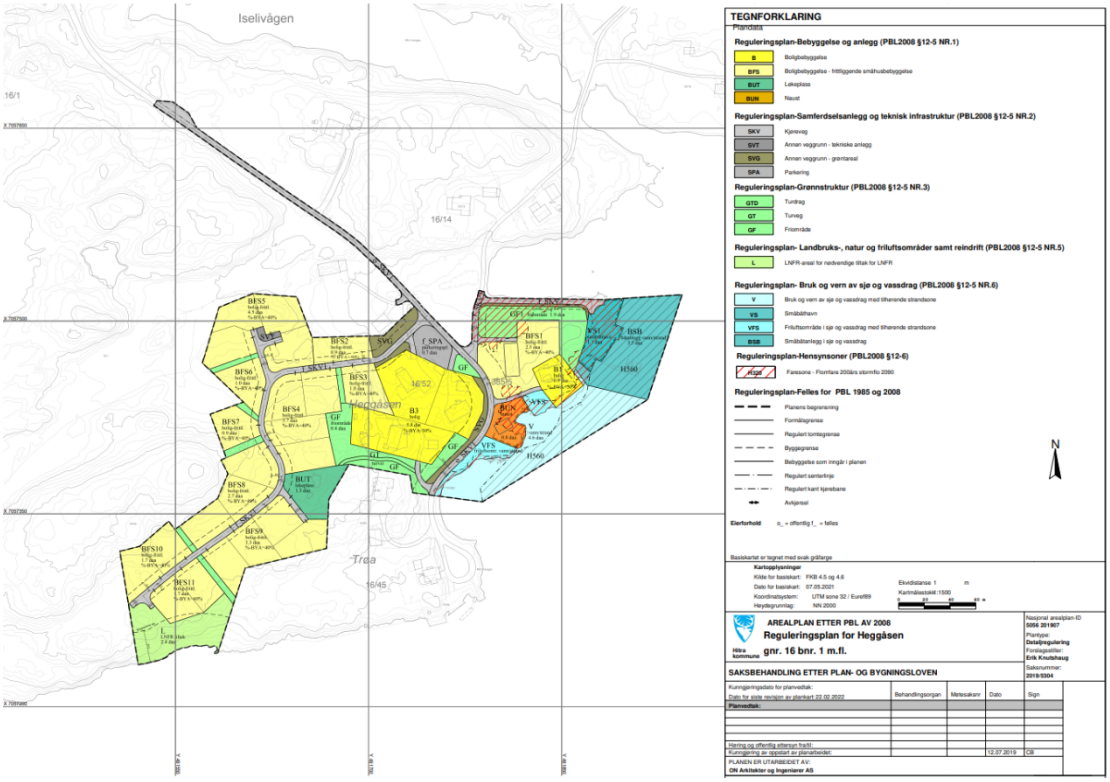
Ut over lovfestede krav til offentlig varsling og høring (PBL § 5-2) ser vi ikke at det har vært utført anbefalte medvirkningsprosesser jamfør gjeldende veileder for medvirkning i planlegging. PBL § 5-1 vurderes dermed ikke som oppfylt.

Planen berører områder med eksisterende boligbebyggelse og småbåthavn, og vil ha påvirkning på tilgang til strandsonen i området. Det burde legges til rette for mer aktiv medvirkning i neste steg av planprosessen, for å ivareta hensynet til eksisterende brukere av området berørte parter.

Konsekvensutredning
Det er ikke krevd konsekvensutredning.

ROS-analyse
ROS-analyse er utarbeidet og følger som eget vedlegg til planbeskrivelsen. Analysen konkluderte med at planområdet ikke er utsatt for stor risiko eller sårbarhet. Vind, stormflo, grunnforhold, trafikksikkerhet, og naturverdier er lagt frem som de viktigste momentene. ROS-analysen vurderes som tilstrekkelig.

Krav til fremstilling av arealplaner



Figur 4 Nyeste plankart

For at leveranse av plandokumenter, plankart og SOSI-fil kan anses som i henhold til gjeldende produktspesifikasjoner og tekniske krav må følgende punkter rettes opp:

- Plangrense må utvides til å omfatte Heggåsveien opp til Fylkesveien for å kunne sette bestemmelser knyttet til o_SKV1.
- Frisiktlinjer i alle kryss mot offentlig vei.
- Ettersom felt for VFS hovedsakelig omfatter landareal burde dette endres til friluftsområde/badeplass(land) kode 3040/3041.
- Felt VS1 omfatter hovedsakelig land og burde endres til kode 1587
- For felt BSB er det benyttet utgått arealformål, her burde det brukes 6230 Småbåthavn.
- Hensynssone for naturmiljø (H560) må fremkomme i tegnforklaringen.

Krav til digital leveranse av reguleringsplaner:

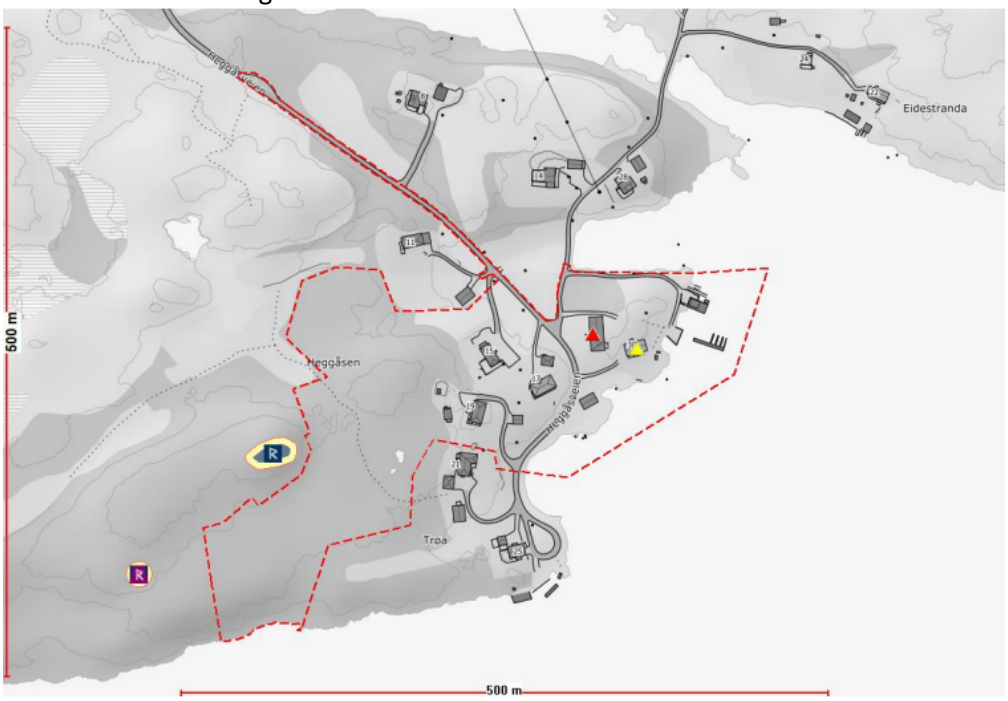
Planen har fått kommunal plan-ID: 201917. Kart- og planforskriften § 10 Særskilte krav til digital arealplan. Bestemmelser om planens innhold og fremstilling jf. kart- og planforskriften § 9, og vedlegg I og II, samt NPAD del 1, 2 og 3. Arealplanen skal bestå av (minimumskrav):

- Plankart med tegnforklaring og påskrifter.
- Bestemmelser, samt illustrasjoner som er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelse.
- Planbeskrivelsen som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse, jf. PBL § 4-2.

Faglig vurdering

Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert to SEFRAK-bygninger i området og to automatisk fredede kulturminner i nærheten av planområdet. Det ble utført arkeologisk undersøkelse 03.05 – 04.05.2021. Ingen vesentlige funn. Ingen vernede kulturminner innenfor planområdet. Det vurderes lite sannsynlig for store konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø som følge av planforslaget, og beslutningsgrunnlaget anses som tilstrekkelig til å fatte vedtak.



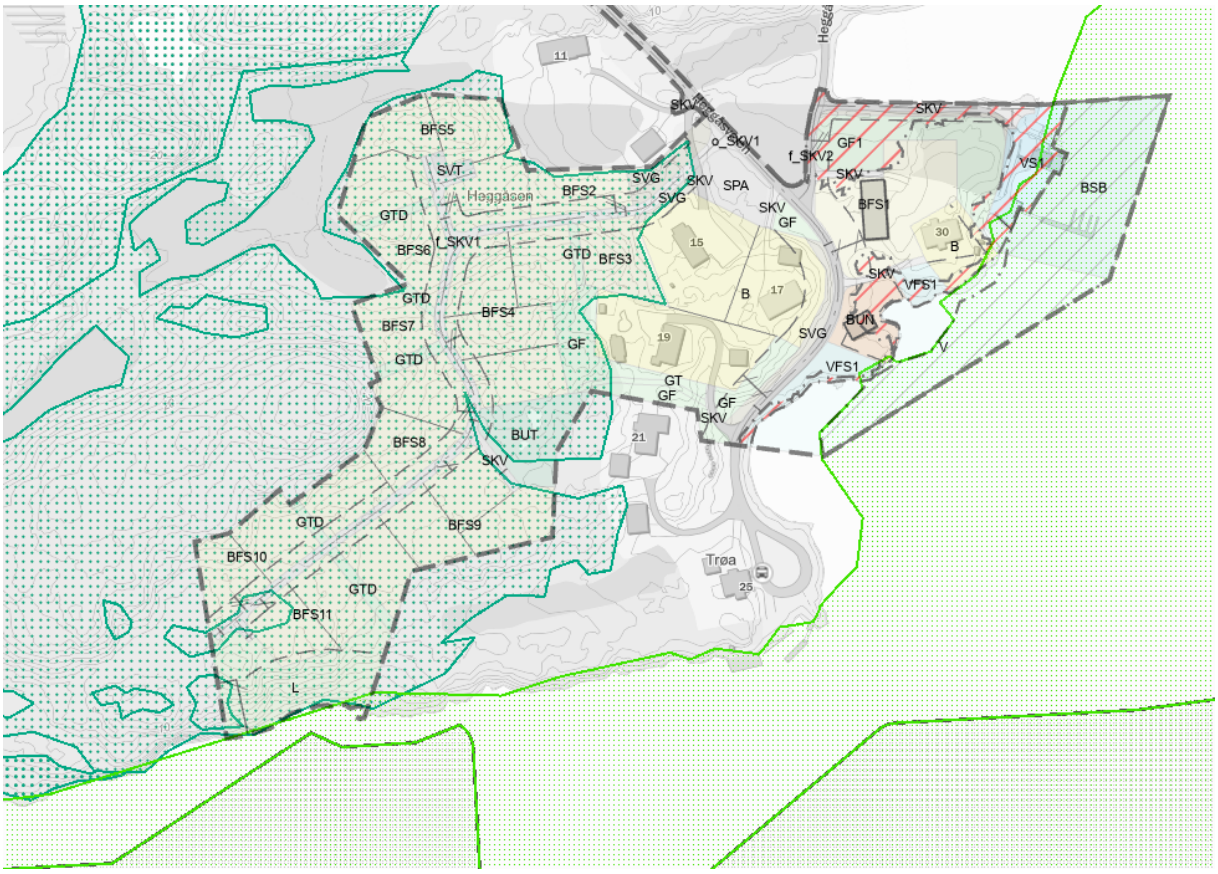
Figur 5 Utsnitt fra planbeskrivelsen som viser fredede kulturminner og SEFRAK-bygninger

Konsekvenser for natur og miljø

Hele det planlagte området til boliger består av naturtypen kalkfattig boreal frisk hei (T31)». Området (Trøa 2) ble kartlagt etter miljødirektoratets instruks i 2019 (NINFP1910021897) og inneholder ingen spesifikke artsregistreringer eller nærmere differensiering av området. Kunnskapsgrunnlaget rundt artsmangfold er derfor vurdert som dårlig. Naturtypen er klassifisert som rødlistet i en nasjonal målestokk. På Hitra er dette allikevel en av de mest utbredte naturtypene. Tilstanden er vurdert til å være dårlig basert på at store deler av lokaliteten er i sen gjenvekstsuksesjonsfase, med gjengroing av bjørk, hassel, selje, gråor, furu og sitkagran. Av fremmede arter ble det også observert bergfuru. Naturtypen i området er av moderat kvalitet, men har fått angitt stor KU-verdi i naturbase, noe som indikerer at området egentlig burde vært konsekvensutredet med ytterligere naturfaglige utredninger i felt. Arealene er tidligere avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel og det ble fra Hitra kommune sin side ikke stilt krav om konsekvensutredning ved planoppstart.

I planbeskrivelsen skrives det at det er lite av denne naturtypelokaliteten som blir påvirket og det er derfor minimal konflikt med naturverdiene i området. Det er arealer av den angitte naturtypen som vil bli påvirket av en utbygging, men dette er ikke en sjelden naturtype på Hitra og det foreligger heller ingen tegn på at en utbygging vil medføre tap av sårbare eller truede arter i området. Det kan legges til at tap av denne naturtypen kan eventuelt kompenseres ved en fremtidig skjøtsel av gjenværende og omkringliggende vegetasjon. For eksempel gjennom permanent fjerning av alle forekomster av sitkagran og bergfuru. Basert på de vurderinger som har blitt gjort tidligere i

planprosessen og de naturfaglige undersøkelser som foreligger, finner vi det ikke nødvendig med ytterligere utredninger av området.



Figur 6: kart som viser kartlagte naturtyper

Det er registrert (01.06.2011) store kamskjellsforekomster av svært viktig verdi i sjøområdet utenfor planområdet. Kamskjellsforekomstene er ikke detaljert kartlagt, men ettersom det ikke planlegges nye inngrep i sjø er det ikke vurdert som nødvendig med ytterligere utredning ved denne anledning. Det følger av reguleringsbestemmelse § 6.2 at det ikke tillates tiltak som kan forringe naturkvalitetene i område H560. Hensynssonen H560 refererer i dag feilaktig til kun strandeng og strandsump, men dekker området for kamskjellokalitet. Det bør settes bestemmelser med krav om ytterligere naturutredelser for kamskjellokaliteten ved inngrep på sjøbunnen i hensynssonen H560.

Ifølge naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 vurderes ved utøving av offentlig myndighet i alle saker som berører naturmangfoldet. Kravet til kunnskapsnivået rundt arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand synes å være oppfylt og § 9 i naturmangfoldloven om føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse. Kommunen finner det ikke rimelig å kreve ytterligere utredninger av naturverdier, og beslutningsgrunnlaget anses som godt nok for å kunne fatte vedtak i denne saken.

<u>Konsekvenser for landbruk</u>

Det ligger noen felt med dyrket jord langs planområdets grenser som vil ligge innenfor 30 m fra byggegrense for noen av tomtene. Ettersom området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel er disse feltene å anse som omdisponert og hovedfokus burde være på å minimere påvirkning. Planforslaget uttrykker et ønske om å unngå nedbygging av dyrket mark, og legger opp til skjermende plassering av tomter innenfor 30 m fra dyrket mark.

Landbruksjord og beiteressurser er ikke direkte berørt og mulige konsekvenser vurderes her som små.

Konsekvenser for nærmiljø og landskapsbilde

Figur 7 Illustrasjon av ny bebyggelse (svart tak) sett fra fugleperspektiv, tatt fra planbeskrivelse

Området er i dag bebygd og skjermes av tett skog i bakgrunnen. Utvidet bebyggelse vil hovedsakelig bli synlig fra sjøveien eller inne i området. Det er ikke lagt opp til formål som avviker fra eller er i konflikt med dagens formål. Det vurderes at planlagt bebyggelse ikke er av høyde eller karakter som vil skille seg bemerkningsverdig fra eksisterende bebyggelse. Hensynet til byggeskikk, estetikk og tilpasning til landskapet og nærmiljøet vurderes som godt beskrevet og visualisert i planbeskrivelsen, og ivaretatt i bestemmelsene.

Konsekvenser for rekreasjon og friluftsliv

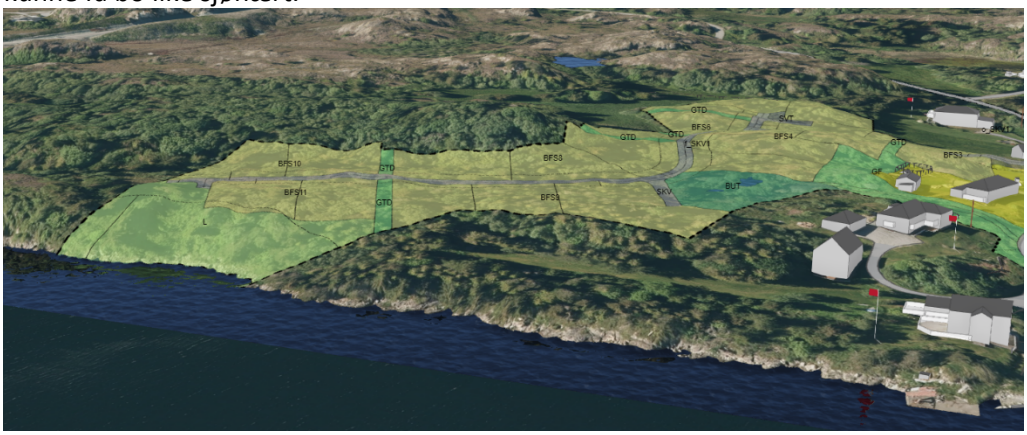
Figur 8 Bilde fra planbeskrivelsen, sandstrand sør i planområdet

Allmennhetens tilgjengelighet til sjø er delvis sikret langs planområdets kystlinje, og det er sikret etablering av turdrag som gir en grønn forbindelse mellom planområdets grøntområder og friluftsområder ved sjø. Denne forbindelsen vurderes som et positivt bidrag som vil danne en kobling mellom naturområdene i nærområdet og friluftsområdene i planområdet. Det er ingen konflikt med arealformål i området, ettersom arealformål allerede er avsatt til boligformål og småbåthavn. Planforslaget vurderes å hensynta friluftsliv i tilstrekkelig grad.

Strandsonen

Hoveddelen av strandsonen innenfor planområdet reguleres til friluftsområder, naust og småbåthavn, og ivaretar muligheten for allmennhetens tilgang. Nye regulerte byggegrenser opphever byggeforbud i strandsonen, disse tar hovedsakelig utgangspunkt i eksisterende bebyggelse. Innenfor 100-meterssonen er det lagt opp til friluftsområde, naust (eksisterende bebyggelse), småbåthavn (eksisterende), vei, bolig (eksisterende), og friområder. Boligområdene BSF9, BSF10 og BSF11 ligger delvis innenfor 100m-sonen. Det er angitt en byggegrense 25m fra sjøen for tomt i BSF11. Terrenget nedenfor denne byggegrensa er forholdsvis bratt og ulent. Det er usikkert om denne bebyggelsen vil forhindre fri ferdsel langs strandsonen i dette området. Hitra Kommune har tidligere praktisert en oppmyking av byggegrensen mot sjø i tilsvarende reguleringsplaner for fritidsbebyggelse. Det er derfor ikke noe presedens som tilsier at framtidig fastboende heller ikke skal

kunne få bo like sjønært.



Konsekvenser for samfunnssikkerhet og beredskap

Grunnforhold og skred
Planområdet ligger under marin grense og består i NGUs løsmassekart av bart fjell og tynt humus-/torvdekke over berggrunn, med innslag av marine strandavsetninger.

Det er i sammenheng med planarbeidet utført grunnundersøkelser av Småge Drift AS i vågen i nord, og befaringer. Det ble ikke funnet fast grunn innerst i vågen, og det er i løsmassekart registrert saltvannsavsetninger her og innenfor BFS5, BFS2 og BFS3 samt langs del av f_SKV1. Det legges frem i plandokumentasjon at det er etter befaringer i 2020 stor grunn til å tro at utenom vågen så stemmer dette ikke, og marine avsetninger er forbeholdt dyrka mark i området.

Forslagsstiller har på bakgrunn av grunnforhold i vågen valgt å gå bort fra tidligere plan om naustområde og småbåthavn i vågen.

På bakgrunn av resultatene som fremkommer av tilgjengelig planmateriale og kartdatabaser, vurderes hensynet til grunnforhold og skred ivaretatt i planforslag og bestemmelser. Beslutningsgrunnlaget anses som godt nok for å kunne fatte vedtak i denne saken.

Teknisk infrastruktur

Vann, avløp og overvann
Det er utarbeidet VA-plan for ny bebyggelse i planområdet. Se vedlagt VA-notat og kart. Denne er blitt oppdatert etter tilbakemelding fra kommunen, og vurderes dekkende for ny bebyggelse.

Det er stilt rekkefølgekrav i bestemmelsene om byggetillatelse for tekniske anlegg før igangsettelsestillatelse. Hensynet vurderes tilfredsstillende ivaretatt.

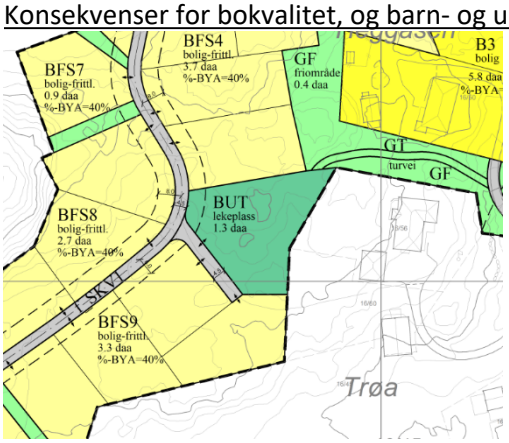
Parkering og adkomst
Parkeringskrav er møtt og ivaretatt i bestemmelsene. Heggåsveien (o_SKV1) vil fortsette som hovedadkomst til området og det planlegges egen internvei (f_SKV1), der alle nye boligtomter skal ha adkomst fra.

Parkeringsplass f_SPA må endres fra o_SPA i beskrivelse og bestemmelser, i tråd med plankart og tidligere tilbakemelding.

Konsekvenser for universell utforming

Reguleringsbestemmelsene sikrer at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utbygging av området. Det er ikke lagt opp til trygg gang-/sykkelløsning som er ønskelig for universell utforming, men området er lite tilgjengelig i dag, og planforslaget kan forventes å forbedre universell utforming for området i forhold til dagens situasjon ved å forankre kravene i teknisk forskrift. Kommunen vurderer hensynet som ivaretatt i forhold til planforslagets omfang.

Konsekvenser for bokvalitet, og barn- og unges interesser.



Figur 9 Utsnitt fra plankart som viser lekeplass

Det er satt krav i bestemmelsene til leke areal per boenhet, og til at utforming av lekeplasser skal fremgå av situasjonsplan i forbindelse med søknad om bygging av annen nødvendig infrastruktur. Det er lagt inn felles lekeplass på 1,3 daa, det er sikret at minimumsbehovet på 230 m2 av dette arealet må opparbeides som leke areal. Krav til uteoppholds- og leke areal vurderes tilfredsstillende for barn- og unges interesser. Regulerte turdrag gir en tryggere tilgang til friområder.

Det går i dag skolebuss ned til snuplassen i enden av Heggåsveien, og dette tilbudet er basert på behovet. Det bidrar til en mer trafikksikker løsning for barn- og unge enn å måtte begi seg oppover til FV714. Trafikksikkerhet for barn og unge forventes ikke forverret som følge av planforslaget på bakgrunn av lave fartsgrenser og utbyggingens omfang.

Barn- og unges interesser er hensyntatt og beskrevet i plandokumentasjon, de kan med fordel involveres nærmere gjennom medvirkning senere i planprosessen.

Konsekvenser for trafikksikkerhet

Adkomst til området skal skje via Heggåsveien som har avkjørsel fra Hitterveien (FV714). Planforslaget forventer å medføre en økning i trafikk langs Heggåsveien, fra ca. 60 ÅDT i dag til ca. 129 ÅDT. Dette er fremdeles lite i forhold til Hitterveien med en ÅDT på ca. 2000 (2019).

Heggåsveien har i dag fartsgrense på 50 km/t og en vegbredde på 4 m, vegbredden er i plankart regulert til 4,5 m.

- Veibredde burde vært regulert i tråd med vegnormal N100. Det er jf. 2.6.1 krav til veibredde på 5,5-6 m for overordnede boliggater, med 6 m der det skal gå buss. Arealformål for Heggåsveien (o_SKV1) er etter denne standarden for smalt.

Kravene til veibredde modereres. Hitra kommune mener fremdeles at trafikksikkerhet ikke er tilfredsstillende ivaretatt, ref forhåndsvurderingen av 26.08.2021, og dette må ivaretas gjennom bestemmelser. Selv om veibredde ideelt bør være 5,5 - 6 meter stilles ikke dette som et krav her, da

dette burde vært avklart tidligere i prosessen. Trafikksikkerheten må dermed ivaretas med andre virkemidler.

Bestemmelse § 7.3 Veg må spisses med vegbenevnelser, og fartsbegrensende tiltak ønskes nærmere beskrevet. Første setning i bestemmelsen foreslås endret til: «o_SKV1 og nødvendige atkomstveier internt i feltet skal være opparbeidet i henhold til plankartet før igangsettelsestillatelse for første boenhet gis»

Konsekvenser for støy

Konsekvenser for støy er vurdert i ROS-analysen, hvor veistøy er ansett å ha liten betydning mens støy fra småbåthavn vurderes mest problematisk. Ettersom ny småbåthavn er forkastet forventes det ikke forverring i støy for området. Tiltak for å begrense støy er beskrevet, og krav til maksimalt støynivå for boenheter og tilknyttede uteoppholdsareal er tatt inn i bestemmelsene. Støyproblematikk anses som godt vurdert og ivaretatt i forhold til planforslagets omfang, og det kan fattes vedtak.

Samlet vurdering

Planmateriale for Reguleringsplan for Heggåsen GNR 16 BNR 1 m.fl. har blitt gjennomgått og følgende må innarbeides:

- Bestemmelse § 7.3 Veg må spisses med vegbenevnelser, og fartsbegrensende tiltak ønskes nærmere beskrevet. Første setning i bestemmelsen foreslås endret til: «o_SKV1 og nødvendige atkomstveier internt i feltet skal være opparbeidet i henhold til plankartet før igangsettelsestillatelse for første boenhet gis», se nærmere *Konsekvenser for trafikksikkerhet*
- Bestemmelse til hensynssone H560 må endres for å gjelde kamskjellokalitet (DN 19), med krav om nærmere utredninger i området før inngrep i sjøbunnen kan tillates.
- Parkeringsplass f_SPA må endres i beskrivelse og bestemmelser for å samsvare med plankartet, fra o_SPA til f_SPA.
- PlanID må oppdateres i plandokumentene i henhold til nasjonal arealplanID 5056_201917

Plankart

- Plangrense må utvides til å omfatte Heggåsveien opp til Fylkesveien for å kunne sette bestemmelser knyttet til o_SKV1.
- Frisiktlinjer mangler i veikryss for offentlig vei.
- Ettersom felt for VFS hovedsakelig omfatter landareal burde dette endres til friluftsområde/badeplass(land) kode 3040/3041.
- Felt VS1 omfatter hovedsakelig land og burde endres til kode 1587
- For felt BSB er det benyttet utgått arealformål, her burde det brukes 6230 Småbåthavn.
- Hensynssone for naturmiljø (H560) må fremkomme i tegnforklaringen.

En vil ut ifra ovennevnte overfor utvalg for plan, landbruk og miljø tilråde at planforslaget med tilhørende bestemmelser legges 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.