

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2022/1719-36

Saksbehandler: Lona von Düring

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
18/23	22.03.2023	Utvalg for Plan, Landbruk og Miljø
16/23	30.03.2023	Hitra kommunestyre

PlanID 202003 - Merknadsbehandling og egengodkjenning – Reguleringsplan og VA-plan for Nettet, gnr. 23 bnr. 4 mfl.

Hitra kommunestyres behandling av sak 16/2023 i møte den 30.03.2023:

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Hitra kommunestyre egengodkjenner i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 og naturmangfoldloven § 7, detaljreguleringsplan og VA-plan for Nettet, gnr. 23 bnr. 4 mfl., planID 5056_202003, på følgende vilkår:

1. Det tas inn nytt punkt 2 bokstav p i bestemmelsene som sikrer at VA-planen er juridisk bindende: «Utbygging av vann- og avløpsnett skal gjøres i samsvar med VA-plan (vedlegg 7) datert 05.11.2022»
2. Administrasjonen pålegges å rette opp plankart og bestemmelser i henhold til godkjent vedtak, samt å kunngjøre godkjenningen på foreskrevet måte.
3. De deler av reguleringsplan Risneset-nettet med planID 5056_1617_R0036 som blir berørt av ny detaljreguleringsplan for Nettet, gnr. 23 bnr. 4 mfl med planID 5056_202003, oppheves.

Utvalg for Plan, Landbruk og Miljø's behandling av sak 18/2023 i møte den 22.03.2023:

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Hitra kommunestyre egengodkjenner i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 og naturmangfoldloven § 7, detaljreguleringsplan og VA-plan for Nesset, gnr. 23 bnr. 4 mfl., planID 5056_202003, på følgende vilkår:

1. Det tas inn nytt punkt 2 bokstav p i bestemmelsene som sikrer at VA-planen er juridisk bindende: «Utbygging av vann- og avløpsnett skal gjøres i samsvar med VA-plan (vedlegg 7) datert 05.11.2022»
2. Administrasjonen pålegges å rette opp plankart og bestemmelser i henhold til godkjent vedtak, samt å kunngjøre godkjenningen på foreskrevet måte.
3. De deler av reguleringsplan Risneset-nesset med planID 5056_1617_R0036 som blir berørt av ny detaljreguleringsplan for Nesset, gnr. 23 bnr. 4 mfl med planID 5056_202003, oppheves.

Kommunedirektørens innstilling

Hitra kommunestyre egengodkjenner i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 og naturmangfoldloven § 7, detaljreguleringsplan og VA-plan for Nesset, gnr. 23 bnr. 4 mfl., planID 5056_202003, på følgende vilkår:

1. Det tas inn nytt punkt 2 bokstav p i bestemmelsene som sikrer at VA-planen er juridisk bindende: «Utbygging av vann- og avløpsnett skal gjøres i samsvar med VA-plan (vedlegg 7) datert 05.11.2022»
2. Administrasjonen pålegges å rette opp plankart og bestemmelser i henhold til godkjent vedtak, samt å kunngjøre godkjenningen på foreskrevet måte.
3. De deler av reguleringsplan Risneset-nesset med planID 5056_1617_R0036 som blir berørt av ny detaljreguleringsplan for Nesset, gnr. 23 bnr. 4 mfl med planID 5056_202003, oppheves.

Ingjerd Astad
Kommunedirektør

Solvor Sundet
Kommunalsjef PLM og VAR

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift

Vedlegg:

- 1 Reguleringsplan Nesset A2 1500.pdf
- 2 Reguleringsplan Nesset Bestemmelser 2000223.docx
- 3 Reguleringsplan Nesset-Planbeskrivelse 20022023.docx
- 4 Bestemmelser som viser hva som er revidert.pdf

- 5 Tilbakemelding etter offentlig høring Risneset-Neset.pdf
- 6 Tilbakemelding etter offentlig høring Risneset/Neset
- 7 Vedlegg 7 VA-skisse.pdf
- 8 Vedlegg 9 Illustrasjonsplan 1til1500 (A3).pdf
- 9 Vedlegg 9 Illustrasjonsplan 1til1700 (A3).pdf
- 10 Vedlegg 9 Landskapsnitt 1 og 2 (A0).pdf
- 11 Vedlegg 11 Marin naturmangfoldvurdering.pdf
- 12 Vedlegg 12 Tomtevurderingsskjema 05112022.pdf
- 13 Vedlegg 1 Sammenstilling høringsuttalelser.pdf
- 14 Vedlegg 2 Alle uttalelser.pdf
- 15 Vedlegg 3 ROS-analyse med analyseskjema.pdf
- 16 Vedlegg 4 Notat grunnforhold.pdf
- 17 Vedlegg 5 Naturmangfoldloven vurdering.pdf
- 18 Vedlegg 6 Landskap og 100 m.pdf
- 19 Vedlegg 8 Temakart byggegrenser.pdf

Sammendrag

Planforslaget omfatter endring av reguleringsplanen for Risneset – Nesset (PlanID 1617_R0036), deler av gnr 23, bnr 4, 29 m fl., vedtatt 24.06.2010. Den eksisterende reguleringsplanen for området omfatter 29 tomter for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur, samt et næringsområde, småbåthavn osv. Planforslaget omfatter fortetting med flere fritidsboligtomter (totalt 37 tomter for fritidsbebyggelse, der to av tomtene kan bebygges med inntil 4 små hytter), bilveiadkomst frem til tomtene, utvidelse av småbåthavn mm., samt en oppdatering av plandokumentene i henhold til dagens lovverk.

Det er gjennomført flere grundige gjennomganger og tilbakemeldinger knyttet til planforslaget. Det er gjennomført en del endringer i planmaterialet med bakgrunn i vurderingene.

Det ble den 14.12.2022 fattet vedtak i utvalg for plan, landbruk og miljø, sak 121/22, om at planforslaget med VA-plan legges til offentlig ettersyn og høring. Planforslaget har vært på høring og har ligget til offentlig ettersyn i perioden 23.12.2022 til 10.02.2023.

Det er ingen innsigelser til planforslaget. Bortsett fra faglig råd fra Statsforvalteren i Trøndelag om å fjerne tomter innenfor 100-metersbeltet, er samtlige faglige råd tatt til følge og innarbeidet i revidert planforslag fra forslagsstiller. Administrasjonens vurdering er at planen legger til rette for tett fritidsboligbebyggelse nært sjøen. Samtidig er området allerede privatisert og regulert til formålet, byggegrense sørger for at det ikke kommer bebyggelse nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse. Videre er det en fordel at eksisterende område for fritidsbebyggelse opprettholdes og fortettes, fremfor at nye områder i strandsonen tas i bruk til fritidsbebyggelse. Planforslaget vurderes dermed å kunne vedtas slik det nå er revidert i henhold til øvrige faglige råd og vilkår.

De viktigste endringene etter førstegangsbehandling er:

- PlanID i sosi-fil er rettet
- Mulighet for uthus i to etasjer på FB9 er fjernet i henhold til vilkår i vedtak om offentlig ettersyn
- Ny rekkefølgebestemmelse i § 3.2.1 bokstav k: «Rekkefølge: Utfylling i sjø kan ikke utføres før det er gjort geotekniske vurderinger av utfyllingsområde.» i henhold til faglig råd fra NVE.
- Bestemmelse som åpner for å oppføre hageboder innenfor jordbruksarealet er fjernet fra bestemmelse § 6.2 i henhold til faglig råd fra Statsforvalteren.
- Det er fastsatt to gjesteplasser i småbåthavna, se § 7.2 bokstav b, i henhold til faglig råd fra Statsforvalteren
- Det er tatt inn datoer for hekketid i § 8.1: «Det er ikke tillatt med ferdsel i hekketiden for fugl mellom 1 april og 15 juni.» i henhold til faglig råd fra Statsforvalteren
- Det er tatt inn en presisering om at «Avløpsordning skal være i trå med Hitra kommunes til en hvers tid gjeldende regler og retningslinjer.» i § 9 i henhold til uttalelse fra avdeling for vann og avløp i Hitra kommune.

Med bakgrunn i ovennevnte anbefaler kommunedirektøren at planforslaget egengodkjennes.

Bakgrunn for saken

Kystplan as v/Siri Vannebo, Torget 3, 7240 Hitra, søker på vegne av tiltakshaver Nesset Kystnæring as v/Ivar Grong Nesset, om tillatelse til igangsetting av endring av reguleringsplanen for Risnes/Nesset, deler av gnr 23, bnr 4, 29 m fl.

Saksopplysninger

Hitra kommune har mottatt privat forslag til endring av reguleringsplan for Risnes/Nesset.

I søknaden anføres følgende:

«Målsetting med arbeidet er grovt sett todelt: Flere endringer og oppdatering av den delen av planen som gjelder gbnr 23/4. Det gjelder bla flere endringer av naustområde N1, tilrettelegge for fellesarealer ved småbåthavna SB1, justere veitrase ved gbnr 23/15, tilrettelegge for parsellhage, fortette med flere hyttetomter og justere veiføringer, utvide område for masseuttak øst for gården ved å legge til rette for å ta ut mer masse og regulere området til masseuttak/lager/næring for framtidig båtlager.

Omregulere gbnr 23/29 til næringsformål og legge til rette for utvikling ved å utvide kai østover, samt planering og fylling for å få muligheten til å oppføre flere bygg og skaffe parkeringsareal på egen tomt.

I tillegg skal den delen av reguleringsplanen som endringen omfatter få en generell oppdatering ihht plan- og bygningsloven av 2008, samt regulert byggegrense mot sjø.»



Figur 1. Område som ønskes regulert

Dagens arealstatus

Området omfattes av reguleringsplan 1617_R0036 Risneset-Nesset. Gjeldende regulert område – med en del utfordringer (se neste avsnitt). Noen eksisterende hyttetomter innenfor planen er bebygde, men det er mange ubebygde tomter. Vedtatt og gjeldende reguleringsplan for Risnes/Nesset – egengodkjent av Hitra kommune i 2010.

Endringene gjelder

Naustområdet N1: endring i både innhold og antall naust. Det er ønskelig å tilrettelegge for totalt 10 naust, 6 av disse inndelt med 4 sjøboder, 4 av naustene som enkeltnaust. Plasseringen på naustområdet ønskes justert noe østover, slik at det oppnås bedre forbindelse til småbåthavna osv. Ønskelig å tilrettelegge for fellesareal/benker osv i forbindelse med småbåthavna SB1. Svabergene vest for småbåthavna brukes mye av fugl, og grunneier ønsker at det skal være restriksjoner på ferdsel i dette området i hekketida. Parkeringsplassen P7: størrelsen av denne skal vurderes.

Veitraseen vest for 23/15 skal justeres litt vestover, for å gi noe større rom for 23/15 (svært trangt for bygningen her).

Helt sørvest i planområdet ligger et lite LNF-område der det er landbruksareal som er i drift pr i dag. Dette arealet ønskes opparbeidet til parsellhager for området.

Det er ønskelig å fortette med noen flere tomter i område liggende bort fra sjøen. Det presiseres at det vil være viktig å legge vekt på terrengtilpasning og å unngå silhuetteffekt og store terrenginngrep ved plassering av tomter og bygninger.

Noen veiføringer må justeres litt for bedre tilpasning til terrenget (for å unngå store terrenginngrep). Område avsatt til masseuttak (der det allerede er tatt ut masse – i samsvar med tillatelse) ønskes utvidet samt å omregulere til næringsformål (båthotell/lager). Dette vurderes å være et godt egnet sted for dette, skjermet og vil bidra til forskjønning av dette området.

Byggegrense mot sjø legges inn, slik at en unngår at alle tiltak er avhengig av dispensasjon.

Lerøy Midt har tidligere fått tillatelse til tilbygg til lagerbygg, planering og fylling. Tillatte tiltak tas inn i planendringen. Videre tas fremtidige behov for bedriften inn i planendringen:

- *Ytterligere sprengning av berg og fylling i fjæra for opparbeidelse av ytterligere areal.*
- *Legge til rette for utvidelse og/eller nytt, større lagerbygg.*
- *Utvidelse og forsterkning av kai (østover).*
- *Legge til rette for tomteopparbeidelse på utfylt område i fjæra for evt. bygg/lager/garasje og mulighet for å bygge på senere planert område i retning eksisterende flytebrygge.*
- *Legge til rette for parkering på planert område*



Figur 2. Oversikt over endringer for gbnr 23/29

Oppstart av planarbeid

Saken ble fremmet for politisk behandling i utvalg for plan, landbruk og miljø i møte 19.01.2022, sak 12/22 hvor det ble fattet vedtak om igangsettelse av arbeid med reguleringsplanen.

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt 09.03.2020 hvor det ble mottatt en del innspill. De viktigste gjengis i det følgende:

- Trøndelag fylkeskommune ba om at det ikke ble tillatt ny bebyggelse nærmere sjøen enn eksisterende.
- Statsforvalteren i Trøndelag uttalte at virkninger for landbruk og kulturlandskap måtte beskrives. Videre at det ble foretatt en vurdering av om fritidsboligene ville bli utsatt for støv på grunn av trafikk eller masseuttak, samt at lengden på masseuttaksperioden måtte begrenses.
- Statens vegvesen ba om en vurdering av om sikt var oppfylt ved Straumanveien.
- Mattilsynet ba om at flere forhold vedrørende drikkevannsforsyningen ble avklart.
- Kystverket påpekte at det måtte beskrives hvordan stormflo i kombinasjon med ekstrem sjøgang vil påvirke nyetableringer. Samt at utfyllinger i sjø eller strand må avklares med hensyn til skredfare.
- Fiskeridirektoratet ba om en vurdering av tiltak i sjø med hensyn til påvirkning for gytefelt, kamskjellforekomst, skjellsand og marint miljø. Videre at konsekvenser for marint biologisk miljø må vurderes.
- Hitra kommune poengterte blant annet at det var viktig å unngå silhuetteeffekt og store terrenginngrep

Førstegangsbehandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av utvalg for plan, landbruk og miljø den 14.12.2022 sak 121/22. Det ble vedtatt å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Følgende vurdering lå til grunn for vedtaket:

«Det er gjennomført flere grundige gjennomganger og tilbakemeldinger knyttet til planforslaget. Planforslaget er komplett med manglende dokumentasjon, og det er gjennomført en del endringer i planmaterialet med bakgrunn i vurderingene. Kommunedirektørens vurdering er at det er tilstrekkelig til å legges ut til offentlig ettersyn.

Store deler av planforslaget ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. Ved siste revidering av plandokumentasjonen er byggegrensene for tomtene/utbyggingsområdene i strandsonen

justert slik at de ikke ligger nærmere sjøen enn eksisterende bygg/anlegg. Videre er veitrase i forkant av tomt FB7 tatt ut og erstattet med turveg.

Planforslaget tilsier fremdeles en økning i antall tomter i forhold til gjeldende plan for området. Antall fritidsboligtomter i gjeldende plan for planområdet er 29 tomter. I nytt forslag til plan er det lagt inn 37 fritidsboligtomter. For to av disse nye tomtene kan det etableres 4 små enheter på hver. Dette tilsier at det totalt i forslag til ny reguleringsplan er lagt inn 43 fritidsboligenheter og er å anse som en relativt omfattende fortetting i området. Det oppfordres til å se på muligheten for å få til større/flere områder for grøntareal, areal til opphold og ferdsel.

Det er i reguleringsbestemmelsene punkt 3.1.1 tillatt for område FB9 uthus i to etasjer, med anneks og uteoppholdsareal i 2. etasje. Dette vil kunne forringe utsikten til tomtene i bakkant og harmonerer ikke med definisjon av verken uthus eller anneks og vil derfor komme i konflikt med byggeskikk og estetikk. Denne bestemmelsen fjernes før andregangsbehandling.

PlanID må rettes opp i plandokumentasjonen, til PlanID 202003.

For øvrig vurderes plandokumentasjonen å være av et slikt omfang og en slik kvalitet at det vurderes å være tilstrekkelig for utlegging til offentlig ettersyn.»

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 23.12.2022 til 10.02.2023. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens fagområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 9 uttalelser, hvorav en er trukket.

Høringsuttalelse	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p>Statsforvalteren i Trøndelag, 07.02.2023:</p> <p>Landbruk</p> <p>Det legges til rette for parsellhage på et område på 3,4 daa som omfatter omtrent 3 daa fulldyrka jord. Det er i utgangspunktet positivt at det tilrettelegges for at flere kan få mulighet til å dyrke egen mat. Det er imidlertid viktig at man sikrer reell matproduksjon på arealet. Det er derfor positivt at arealet reguleres til jordbruk fremfor parsellhage (som er underformål i kategorien Bebyggelse og anlegg). Dette vil i større grad sikre produksjonsgrunnlaget på sikt.</p> <p>Vi er imidlertid i tvil om reguleringsbestemmelsene er med å bygge opp under dette. Bestemmelsen for området lyder: «området tillates brukt til dyrkingsfelt til fritidstomter i området. Det er tillatt å gjerde inn området. Det er tillatt å oppføre hageboder i området». Vi er kritiske til den delen av bestemmelsen som går på oppføring av hageboder. Veilederen «Garden som ressurs» går opp grensegangene mellom bygge- og anleggstiltak i tilknytning til landbruk og plan etter plan- og bygningsloven. Her er det presisert at «Andelsjordbruk og parsellhager inngår i LNFR-formålet forutsatt at det</p>		

<p>ikke legges opp til infrastruktur eller bygge-/anleggstiltak».</p> <p>Som vi har gitt tilbakemelding om tidligere er det viktig at det ikke foretas tekniske inngrep i jorda – slik at jordbrukarealenes produksjonsevne ikke forringes. Vi vurderer at hageboder vil være et bygge-/ anleggstiltak som går utover LNF-formålet. Videre er det ikke sagt noe om omfanget av hageboder. En løsning for å sikre at planen vil være i tråd med veilederen vil kunne være å avsette et svært begrenset område innenfor dette arealet som får et annet formål og etablere hagebodene innenfor dette området. For eks. ser vi at det er en smal stripe midt i arealet som ikke er dyrka jord.</p> <p>Vi har på bakgrunn av dette faglig råd om å begrense omfanget av hageboder innenfor området og plassere hagebodene på et begrenset område, som fortrinnsvis ikke er dyrka jord.</p> <p>Klima og miljø</p> <p>Deler av reguleringsplanen ligger innenfor 100-metersgrensa mot sjø. Vi viser til vår uttalelse til oppstartsvarslet, der vi peker på at planforslaget må redegjøre for hvordan det forholder seg til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, bl.a. for å hindre økt privatisering av strandsonen.</p> <p>I planbeskrivelsen uttales det at planendringen gir endringer i strandsonen og 100-metersbeltet, men endringene fører ikke til at det reguleres nye formål sammenlignet med gjeldende reguleringsplan. Vi vil her peke på at eksisterende reguleringsplan er fra 2010, dvs. mer enn ti år gammel. Deler av strandsona på Hitra er bygd ut i løpet av de årene, og strandsonevernet er ytterligere forsterket gjennom de reviderte Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (21.5.2021).</p> <p>Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud (pbl § 1-8). 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.</p> <p>Området som er regulert, er i liten grad utbygd, og det gir mulighet for å vurdere hensynene til strandsona på nytt. Planen fortettes med ni nye fritidsboligtomter. Generelt vurderer vi det som positivt at eksisterende områder avsatt til fritidsboliger blir fortettet, framfor at nye områder tas i bruk. Ifølge kart og flyfoto ser det ut til at totalt ca. 15 av tomtene i planen ligger helt eller delvis innenfor 100-metersbeltet. For å ivareta strandsona burde etter vår vurdering noen av disse bli tatt ut av planen og endret til friluftsføremål. Vi vil med bakgrunn i</p>	<p>Man tar ut muligheten for å etablere hageboder. Sletter setningen i bestemmelsene i pnkt 6.2.</p> <p>Man opprettholder tomtene, da dette er godt begrunnet i beskrivelsene. Dette er en eksisterende plan og mange av tomtene er allerede regulert. Det er ingen nye tiltak i strandsonen, men utvidelse av tiltak som</p>	<p>Faglig råd anses ivaretatt</p>
--	---	-----------------------------------

<p>hensynene bak byggeforbudet i strandsona gi faglig råd om at tomtene til fritidsboliger som ligger innenfor 100-metersbeltet, tas ut av planen og endres til friluftsmål.</p> <p>Småbåthavna utvides betydelig og økes til 40 båt plasser. Vi viser her til vår forhåndsuttalelse om at dette er positivt så lenge de også gjøres tilgjengelig for andre utenfor planavgrensningen. Vi gir faglig råd om at det tas inn krav i planbestemmelsene § 7.2 om et gitt antall gjesteplasser.</p> <p>Planen åpner for graving, mudring og utfylling i sjø. Vi minner om at generelt må tiltak i sjø og/eller vassdrag som graving/mudring/utfylling mm, vurderes etter forurensningsregelverket for å avklare om det er nødvendig med en egen tillatelse. Søknad skal sendes til Statsforvalteren for vurdering. Søknadsskjema ligger på Statsforvalteren sin hjemmeside.</p> <p>Vi gjør oppmerksom på at det som regel kreves undersøkelser av sedimentene ved mistanke om forurensning på lokaliteten. Generelt tillates ikke tiltak i sedimenter som regel i perioden 15.5.-15.9 av hensyn til den biologiske aktiviteten i sjø/vassdrag på denne tida.</p> <p>For å sikre en miljøvennlig drift av småbåthavnen må en hindre utslipp av miljøfarlige stoffer og tilrettelegge for en god avfallshåndtering ved havna (jf. forurensningsforskriften kap. 20). Dette kan med fordel tydeliggjøres i planbestemmelsene til reguleringsplanen.</p> <p>Det er knyttet en bestemmelse til hensynssone Bevaring av naturmiljø (H560) i § 8.1. Vi gir faglig råd om å presisere bestemmelsene 8.1 ved å ta inn datoene for hekketiden, dvs. slik at det ikke er tillatt med ferdsel mellom 1. april og 15. juli.</p>	<p>allerede er regulert. Se pkt 5.13 i beskrivelsene.</p> <p>Ok, lagt til 2 gjesteplasser i pnkt 7.2 (b).</p> <p>Ok, dato er lagt inn i bestemmelsene pnkt.8.1</p>	<p>Tas ikke til følge, se vurdering.</p> <p>Faglig råd anses ivaretatt.</p> <p>Faglig råd anses ivaretatt.</p>
<p>Trøndelag fylkeskommune, 03.01.2023:</p> <p>Vi viser til deres oversendelse datert 21.12.2022 og til vår uttalelse datert 23.03.2020 i fbm oppstart av planarbeid. Planforslaget innebærer en fortetting innenfor gjeldene reguleringsplan for Risneset–Nesset (2010), samt utvidelse av småbåthavn og utvidelse av område for næring i øst (bebyggelse i tilknytning til akvakulturvirksomhet som f.eks. lager, landbaseanlegg, teknisk anlegg og verksted).</p> <p>Hitra kommune viser til at planområdet omfatter område som i dag er regulert til fritidsbebyggelse og at store deler ligger innenfor 100-metersbeltet. Størstedelen av fortettingen planlegges utenfor 100-metersbeltet. Det er lagt inn byggegrense mot sjø som ikke er lagt nærmere enn eksisterende bebyggelse.</p> <p>Planforslaget viser nå en konsentrert utbygging med 43 fritidsboliger mot tidligere 29, (på tomtene FB20 og 21 kan det etableres 4 små enheter på hver).</p>	<p>Ok.</p>	<p>Ingen merknader som medfører behov for revidering.</p>

<p>Utvidelsen foreslås i hovedsak i den sørlige delen av planområdet utenfor 100- metersbeltet.</p> <p>Landskapet ligger eksponert til og terrenget er stedvis kupert og bratt. Det er i flg kommunens faglige vurdering tatt høyde for dette i reguleringsbestemmelser og plankart. Det vises for eksempel til punkt 3.1 bokstav e i bestemmelsene som sier at</p> <p><i>«Nye tiltak skal, i utforming og plassering på tomta, være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Retningsgivende skal være at større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer bør unngås. Terrengtilpasning skal ved byggesøknad dokumenteres med detaljer terrengsnitt som viser eksisterende og nytt terreng.»</i></p> <p>Det er også foreslått bestemmelser om estetikk på ny bebyggelse som er tilpasset landskap og eksisterende bebyggelse. I plankartet er det lagt inn byggegrense mot bratt terreng. I planforslaget er det vektlagt at ny bebyggelse og terrenginngrep ikke skal være synlig fra sjøen, dette skal ivaretas ved høydebegrensinger på bygninger og plassering som forholder seg til terrenget.</p> <p>VA planen viser at fritidsbebyggelsen skal kobles på felles renseanlegg før sjøutslipp.</p> <p>Kulturminner eldre tid - automatisk fredete kulturminner</p> <p>Fylkeskommunen har tidligere gjennomført arkeologisk registrering av planområdet i 2005. Det ble da kontrollregistrert et gravfelt med Askeladden id 9035 og en gravrøys med Askeladden id 28426, disse er underlagt hensynssone i gjeldende reguleringsplan. Planforslaget berører ikke disse kulturminnene. Det er registrert en SEFRAK-bygning i området. Det ble gjennomført visuell registrering med prøvestikking innenfor planområdet i 2005 uten at det ble gjort funn av automatiske fredete kulturminner innenfor det aktuelle området.</p> <p>Trøndelag fylkeskommune har ikke ytterligere merknader eller kommentarer til planen. Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.</p>		
<p>NTNU Vitenskapsmuseet, 16.02.2023:</p> <p>NTNU Vitenskapsmuseet mottok den 21.12.2022, i e-post fra Hitra kommune, 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>Ok</p>	<p>Ingen merknader som medfører behov for revidering.</p>

<p>NTNU Vitenskapsmuseet gjennomførte en marinarkeologisk befaringsundersøkelse i området i 2005, i forbindelse med reguleringsplan for Risnes, Svalgress og Nettet. Det ble ikke påvist kulturhistorisk materiale som er vernet eller fredet jf. kulturminneloven §§ 14 eller 4. Det vil derfor ikke være nødvendig å gjennomføre en marinarkeologisk befaringsplanområdene.</p> <p>NTNU Vitenskapsmuseet har dermed ingen anmerkninger til reguleringsendringen, slik det foreligger, men minner om meldeplikten. Dette medfører at dersom det oppdages kulturhistorisk materiale som kan være fredet eller vernet av loven her (keramikk, glass, vrakdelere 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.</p>		
<p>Kystverket, 11.01.2023:</p> <p>Merknader til planen</p> <p>Vi viser til våre tidligere innspill i brev av 10.02.2020. Vi anser våre innspill som innarbeidet og ivarettatt i planforslaget.</p> <p>Det er en del ferdsel i området, med overvekt av fartøy under 24 meter. Trafikken går i hovedsak utenfor planområdene. Vi anser at småbåtanlegget, utvidelse av kai og framtidig trafikk som følge av disse tiltakene ikke vil ha særlig innvirkning på effektiv og sikker ferdsel i området.</p> <p>Vi minner om at tiltak og etableringer i eller i nærheten av sjø krever tillatelse etter havne- og farvannslovens §14.</p> <p>Kystverket har ingen øvrige merknader.</p>	Ok.	Ingen merknader som medfører behov for revidering.
<p>Frøya og Hitra fiskarlag, 14.01.2023:</p> <p>Frøya og Hitra fiskarlag har ingen innvendinger i denne saken da det ikke kommer i konflikt med fiskeriinteresser i området.</p>	Ok	Ingen merknader som medfører behov for revidering.
<p>Vann og avløp – Hitra kommune, 26.01.2023:</p> <p>- Vann - ok</p> <p>- Utbygger må sørge for stort nok avløpsanlegg, og påbergne etablering av minirensanlegg ihht. regelverk for disse.</p>	Føyer til en presisering i punkt 9. «Avløpsløsning skal være i tråd med Hitra kommunes til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer.»	Faglig råd anses ivarettatt.
<p>Mattilsynet, 23.01.2023:</p> <p>Mattilsynet er, etter matloven § 23, statlig sektormyndighet for områdene planter, fisk, dyr mat og drikkevann. Etter plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10,</p>	Ok	Ingen merknader som medfører behov for revidering.

<p>skal mattilsynet gis anledning til å gi uttalelse til forslag til reguleringsplan som berører noen av disse områdene. Denne saken berører hovedsakelig drikkevann samt jord/planter, og vi har vurdert disse sidene ved saken.</p> <p>Vi ga 23.3.2020 (vår referanse 2020/50556) uttalelse til igangsetting, endring av reguleringsplan for Risnes/Nesset deler av gnr. 23, brn. 4, 29 med flere.</p> <p>Vi har ikke merknader til planforslaget til detaljreguleringsplan og VA-plan for Nesset, gnr. 23 brn. 4, 29 m.fl. som utvalg for plan, landbruk og miljø vedtok 14.12.2022, sak 121/22, å legge ut til offentlig ettersyn.</p>		
<p>NVE, 10.02.2023:</p> <p>Geoteknikk og grunnforhold</p> <p>Det planlegges en utfylling for parkeringsplass i bukta som ligger sør-øst for næringsområdet. De senere årene har det skjedd en rekke kvikkleireskredhendelser i Trøndelag i forbindelse med utfyllinger i sjø.</p> <p>For å avklare fare kvikkleireskred viser vi til vår veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Her er det en prosedyre for å vurdere terrengkriterier og videre veiledning dersom geoteknisk firma må inn for å gjøre grunnundersøkelser og faresonevurderinger. Ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (< 2 m), er det ikke fare for at det vil utløses store kvikkleireskred.</p> <p>KMD (nå KDD) rundskriv H-5/18 «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling» slår fast at «Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt».</p> <p>Vedlagt saksdokumentene ligger det et notat om grunnforhold utarbeidet av Kystplan AS. Der argumenteres det med at fylling i bukta og utvidelse av kai bør være fullt gjennomførbart så lenge det prosjekteres tilfredsstillende, og at dette ivaretas ifm. byggesøknad (notatet s.1). Kystplan AS uttaler at området stort sett består av bart berg (planbeskrivelsen side 25), og vi antar at dette er årsaken til at en ikke legger opp til grunnundersøkelser her. Beskrivelsen passer godt med det vi kan se av flybilder og løsmassekart. Kommunens vurdering i saksfremlegget er at hensynet til grunnforhold og skred er ivaretatt i planforslag og bestemmelser. Vi har ingen kommentarer til kommunens vurdering når det gjelder fare for områdeskred.</p> <p>Kapittel 2.8 i NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» omhandler aktsomhet i strandsonen. Der står det bl.a. at det kan være svært vanskelig å se for seg konsekvensene av lokal overbelastning i sjø og at det derfor alltid må foretas grunnundersøkelser og geoteknisk detaljprosjektering for å vurdere skredfare og stabilitet for tiltak i strandsona. For å ivareta lokalstabiliteten har</p>	<p>Ok, legger inn bestemmelse i 3.2.1 (k)</p> <p>Rekkefølge: Utfylling i sjø kan ikke utføres før det er gjort</p>	<p>Faglig råd anses ivaretatt.</p>

<p>vi derfor et faglig råd om at kommunen legger inn en rekkefølgebestemmelse som slår fast at tiltak som medfører utfylling i sjø ikke kan utføres før det er gjort en geoteknisk vurdering av utfyllingsområdet.</p>	<p>geotekniske vurderinger av utfyllingsområde.</p>	
<p>Tensio, 14.02.2023:</p> <p>Vår nettplanlegger Ketil Håvard Sæther har tidligere vært i kontakt med utbygger og tenkte i første runde dagens nettstasjon som utgangspunkt som strømforsyning til det regulerte området. Han ser nå at det kan bli vanskelig uten å regulere inn en ny nettstasjon midt i feltet. Han ønskes kontaktet får å få regulert inn en ny nettstasjon.</p> <p>20.02.2023:</p> <p>Vår planlegger Ketil Håvard Sæther har sett på plassering av nettstasjon og mener han allikevel skal få til å forsyne feltet fra dagens plassering. Se derfor bort fra min kommentar på reguleringsplanen, som for øvrig var sendt inn litt for sent.</p>	<p>Ok</p>	<p>Ingen merknader som medfører behov for revidering.</p>

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringene etter førstegangsbehandling er:

- PlanID i sosi-fil er rettet
- Mulighet for uthus i to etasjer på FB9 er fjernet i henhold til vilkår i vedtak om offentlig ettersyn
- Ny rekkefølgebestemmelse i bestemmelse 3.2.1 bokstav k: «Rekkefølge: Utfylling i sjø kan ikke utføres før det er gjort geotekniske vurderinger av utfyllingsområde.» i henhold til faglig råd fra NVE.
- Bestemmelse som åpner for å oppføre hageboder innenfor jordbruksarealet er fjernet fra bestemmelse bestemmelse 6.2 i henhold til faglig råd fra Statsforvalteren.
- Det er fastsatt to gjesteplasser i småbåthavna, se bestemmelse 7.2 bokstav b, i henhold til faglig råd fra Statsforvalteren
- Det er tatt inn datoer for hekketid i bestemmelse 8.1: «Det er ikke tillatt med ferdsel i hekketiden for fugl mellom 1 april og 15 juni.» i henhold til faglig råd fra Statsforvalteren
- Det er tatt inn en presisering om at «Avløpsordning skal være i trå med Hitra kommunes til en hvers tid gjeldende regler og retningslinjer.» i bestemmelse 9 i henhold til uttalelse fra avdeling for vann og avløp i Hitra kommune.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt.

Vurdering

Det er ikke reist innsigelser. Det er mottatt en del faglige råd hvor samtlige bortsett fra ett er imøtekommet.

Med hensyn til strandsoneforvaltning skriver Statsforvalteren i Trøndelag:

«Deler av reguleringsplanen ligger innenfor 100-metersgrensa mot sjø. Vi viser til vår uttalelse til oppstartsvarslet, der vi peker på at planforslaget må redegjøre for hvordan det forholder seg til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, bl.a. for å hindre økt privatisering av strandsonen.

I planbeskrivelsen uttales det at planendringen gir endringer i strandsonen og 100-metersbeltet, men endringene fører ikke til at det reguleres nye formål sammenlignet med gjeldende reguleringsplan. Vi vil her peke på at eksisterende reguleringsplan er fra 2010, dvs. mer enn ti år gammel. Deler av strandsona på Hitra er bygd ut i løpet av de årene, og strandsonevernet er ytterligere forsterket gjennom de reviderte Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (21.5.2021).

Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud (pbl § 1-8). 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.

*Området som er regulert, er i liten grad utbygd, og det gir mulighet for å vurdere hensynene til strandsona på nytt. Planen fortettes med ni nye fritidsboligtomter. Generelt vurderer vi det som positivt at eksisterende områder avsatt til fritidsboliger blir fortettet, framfor at nye områder tas i bruk. Ifølge kart og flyfoto ser det ut til at totalt ca. 15 av tomtene i planen ligger helt eller delvis innenfor 100-metersbeltet. For å ivareta strandsona burde etter vår vurdering noen av disse bli tatt ut av planen og endret til friluftsførmål. Vi vil med bakgrunn i hensynene bak byggeforbudet i strandsona gi **faglig råd** om at tomtene til fritidsboliger som ligger innenfor 100-metersbeltet, tas ut av planen og endres til friluftsførmål.»*

Forslagsstiller velger å opprettholde tomtene og mener dette er godt begrunnet i beskrivelsene. Det pekes på at mange av tomtene allerede er regulert og at det ikke er nye tiltak i strandsonen, men utvidelse av tiltak som allerede er regulert.

Det følger av punkt 5.13 i planbeskrivelsen at:

«Strandsonen er allerede berørt av tiltak. Det foreslås ingen nye tiltak i strandsonen, men utvidelse av tiltak som allerede er regulert innenfor 100-metersbeltet i gjeldende plan. Områder som ikke er berørt av utbyggingstiltak i gjeldende plan (dvs. de vestlige delene av planen) er fortsatt regulert til friluftsførmål med unntak av område for båtstø/lunnbru og ilandføring av vann (ABA).

Det foreslås ingen nye tiltak i tilgjengelige strandområder (lysegrønne områder), med unntak av at småbåthavna utvides.»



Utsnitt 1: Vedtatt reguleringsplan og forslag til ny reguleringsplan, gamle tomter i mørk oransje

Utsnitt over viser at fortettingen i hovedsak skjer utenfor 100-metersbeltet (rød stripe). Statsforvalteren peker imidlertid på at eksisterende plan er gammel og at strandsoneforvaltningen er blitt strengere. Det at flere av tomtenes ikke er bebygde åpner også for muligheten for å fjerne de som ligger innenfor 100-metersbeltet.

Spørsmål om å fjerne tomter har også vært oppe tidligere i planprosessen. I utvalg for plan, landbruk og miljø i møte 21.09.2022, sak 84/22, ble det, på grunn av flere mangler, fattet vedtak om å returnere planforslaget for revidering. Av vedtaket fremgikk det blant annet at «Planforslaget legger til rette for stor og tett utbygging i strandsonen, i sjønært område. Det bør tas ut en del fritidsboligtomter for å etablere mer felles grøntområder mellom tomtenes og for å skape lys og luft i området.»

Etterfølgende ble det gjennomført revidering på en del andre punkter, men ikke dette.

I vedtak fattet etter møte i utvalg for plan landbruk og miljø, den 14.12.2022, sak 121/22 ble følgende vurdering foretatt:

«Store deler av planforslaget ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. Ved siste revidering av plandokumentasjonen er byggegrensene for tomtenes/utbyggingsområdene i strandsonen justert slik at de ikke ligger nærmere sjøen enn eksisterende bygg/anlegg. Videre er veitrase i forkant av tomt FB7 tatt ut og erstattet med turveg.»

Planforslaget tilsier fremdeles en økning i antall tomter i forhold til gjeldende plan for området. Antall fritidsboligtomter i gjeldende plan for planområdet er 29 tomter. I nytt

forslag til plan er det lagt inn 37 fritidsboligtomter. For to av disse nye tomtene kan det etableres 4 små enheter på hver. Dette tilsier at det totalt i forslag til ny reguleringsplan er lagt inn 43 fritidsboligenheter og er å anse som en relativt omfattende fortetting i området. Det oppfordres til å se på muligheten for å få til større/flere områder for grøntareal, areal til opphold og ferdsel.»

Administrasjonens vurdering er at enkelte tomter nært sjøen ideelt burde vært tatt ut, men området er allerede privatisert og regulert til formålet, byggegrense sørger for at det ikke kommer bebyggelse nærmere sjøen enn eksisterende. Videre er det en fordel at eksisterende område for fritidsbebyggelse opprettholdes og fortettes, fremfor at nye områder i strandsonen tas i bruk til fritidsbebyggelse. Planforslaget vurderes dermed å kunne vedtas slik det nå er revidert i henhold til øvrige faglige råd og vilkår.

For å sikre at vedlagte VA-skisse gjøres juridisk bindende gjennom egen bestemmelse til planen, jf. kart- og planforskriften § 9 første ledd bokstav b, foreslås det tatt inn følgende bestemmelse i nytt punkt 2 bokstav p: «Utbygging av vann- og avløpsnett skal gjøres i samsvar med VA-plan (vedlegg 7) datert 05.11.2022»

Ut fra vurderingen over vil en ovenfor Hitra kommunestyre tilråde egengodkjenning av reguleringsplankart med tilhørende bestemmelser. Det forutsettes at administrasjonen endrer plandokumentene i henhold til egengodkjenningsvedtak.