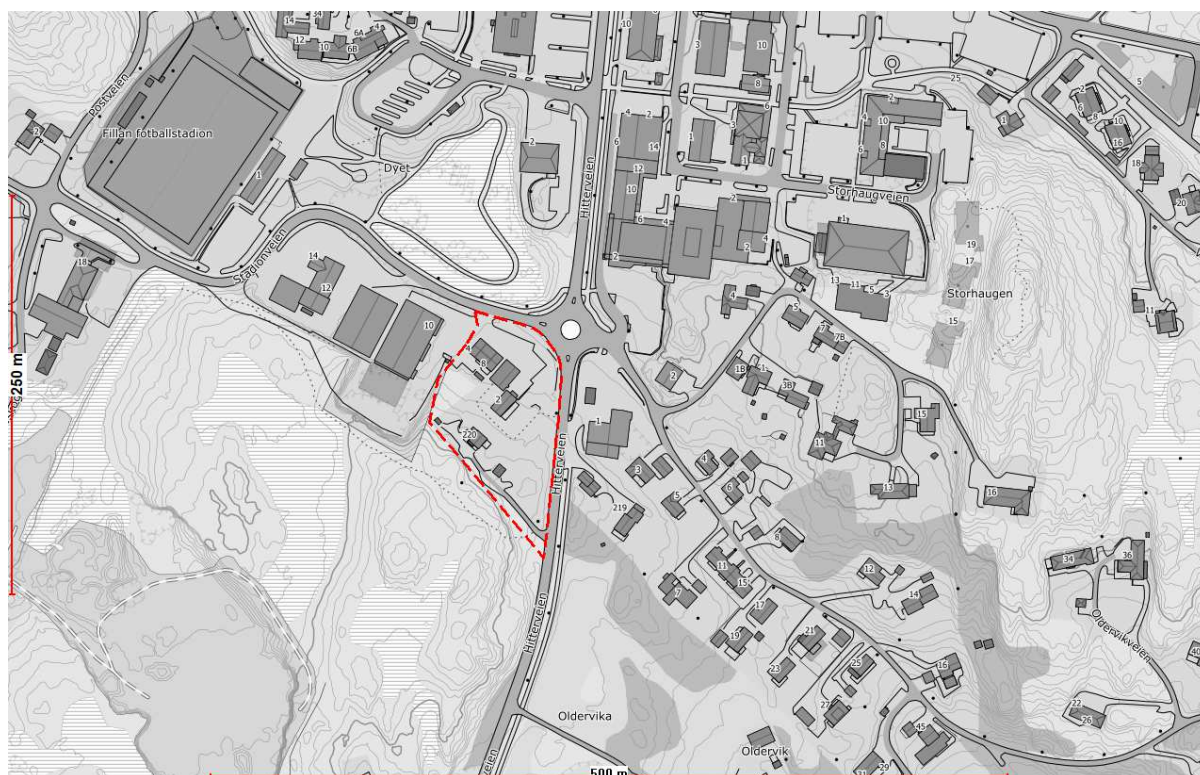


Planinitiativ – Reguleringsplan for eiendommen gnr 93 bnr 7 m.fl.

Nøkkelopplysninger	
Gjeldende reguleringsplaner	1617_R0028 Fillan sentrum 201601 Fillan Næringspark, deler av gnr 95 bnr 1 m.fl
Hovedformål i gjeldende reguleringsplan	Boliger, Allmenntillegget formål, Forretning/Industri, Friområde
Formål i kommuneplanens arealdel	«Reguleringsplan skal fortsatt gjelde»
Berørte eiendommer gnr/bnr	93/7, 93/119, 93/33, 93/1, 93/132, 93/2, 14/22
Oppdragsgiver	Corvus Estate AS
Reguleringsarkitekt	On arkitekter og ingeniører AS



Figur 1. Oversiktskart over planområdet. Rødstiplet linje viser plangrense

Formålet med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å utvikle området til et sentrumskvartal med offentlig tjenesteyting og næringsbebyggelse med tilhørende infrastruktur som parkering, grøntarealer mv.

Bakgrunn

Corvus Estate AS overtok nylig eiendomsretten til eiendommene gnr/bnr 93/119, 93/7 og 93/33. Disse eiendommene har et samlet areal på ca 5,7 daa. En ønsker nå å utvikle disse eiendommene.

Området er spilt inn som mulig lokasjon for ny politistasjon på Hitra. Området er sentralt plassert på Fillan og tilfredsstillende kriteriene for etablering av politistasjon.

Dagens bruk

Eksisterende bebyggelse i området består av to eneboligbygg, et kombinert nærings- og leilighetsbygg samt noen garasje og lagerbygninger. I kombinasjonsbygget er firmaet Rørlegger Teams AS etablert i 1.etg. De benytter eiendommen til kontor, verksted og lagerlokaler. Det er opparbeidet en større parkeringsplass i tilknytning til næringsdelen. I tilknytning til boligen på eiendommen gnr 93 bnr 7 er det også opparbeidet et større parkeringsareal. Bolig på eiendommen gnr 93 bnr 7 samt leiligheter på eiendommen gnr 93 bnr 119 benyttes til boligutleie. Boligeiendommen 93/33 står i dag tom. Sistnevnte eiendom har adkomst fra Hitterveien, over eiendommen gnr 93 bnr 2. Eiendommene 93/119 og 93/7 har adkomst fra Stadionveien. Denne adkomsten er felles med eiendommen gnr 93 bnr 132 (Byggern).

Omfang av planforslaget

Det planlegges for å rive eksisterende bebyggelse og videre opparbeidet hele området som kombinert nærings- og leilighetsbygg med offentlig tjenesteyting, kontor, næring og detaljhandel med tilhørende infrastruktur. Primært er det ønskelig å oppføre et kombinasjonsbygg i 2 til 3 etasjer. I dette bygget ønskes etablering av en større dagligvarebutikk, politistasjon og kontorlokaler for utleie.

Det er på nåværende tidspunkt ikke planlagt for ny boligbebyggelse, men dette kan også bli aktuelt å vurdere gjennom planprosessen. Med utgangspunkt i ønsket utvikling av området vil det være aktuelt å regulere dette til sentrumsformål.

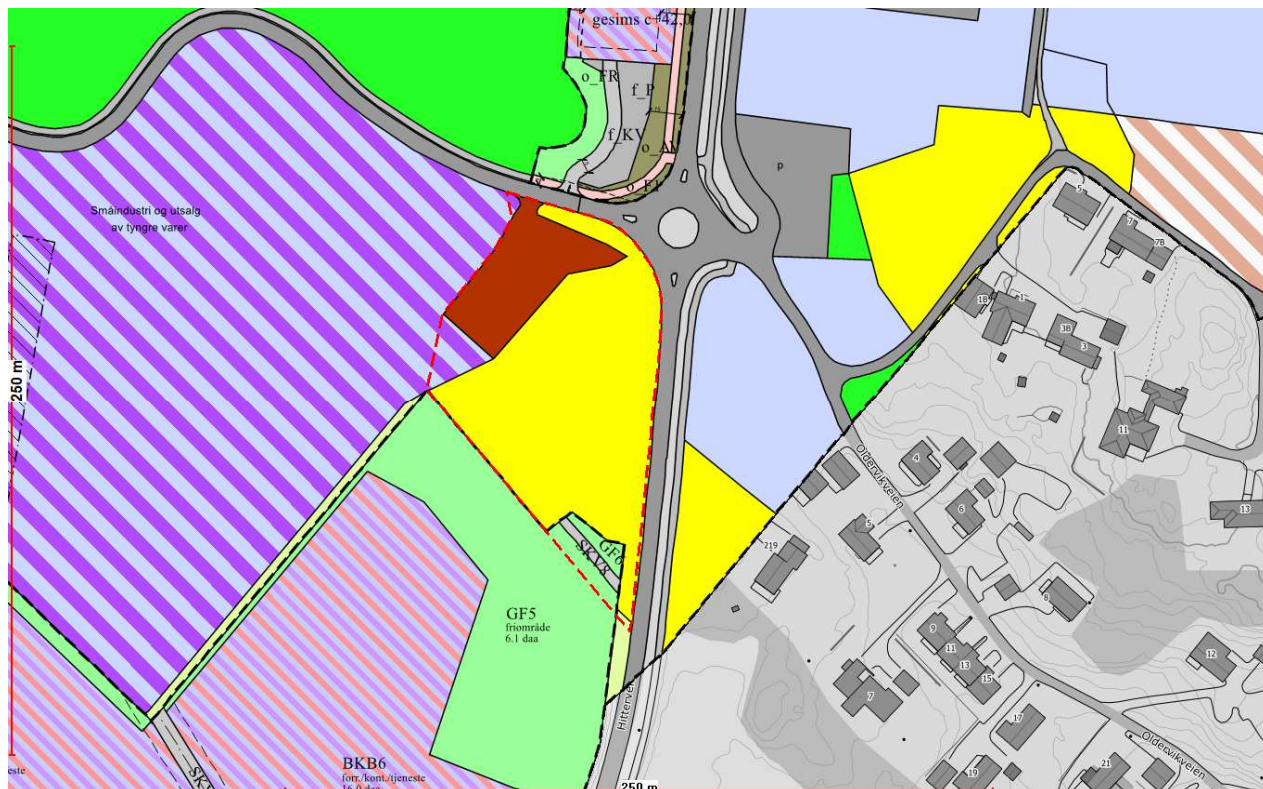
Eiendommene 93/7 og 93/119 ligger omtrent på samme kotehøyde, men eiendommen 93/33 ligger en del høyere i terrenget. Noe terrengarbeider må derfor påberegnes.

Som hovedadkomst vil eksisterende avkjørsel fra Stadionveien bli benyttet. Hvis det blir aktuelt å etablere politistasjon innenfor området, kan det bli behov for to avkjørsler. En ønsker derfor primært at også eksisterende avkjørsel fra Hitterveien opprettholdes som adkomst ved utrykking. Det vil også bli sett på mulighet for å benytte denne til varelevering. Denne må i så fall oppgraderes for å tilfredsstillende dagens krav.

Forholdet til eksisterende plansituasjon

I kommuneplanens arealdel (vedtatt 07.09.2017) fremgår det at eksisterende reguleringsplaner innenfor området fortsatt skal gjelde. Hitra kommune jobber med utarbeidelse av ny kommunedelplan. Videreføring av eksisterende plan er videreført i første utkast til ny kommunedelplan. I forbindelse med høring av ny kommunedelplan, er det sendt inn innspill om at planområdet avsattes til sentrumsformål, men dette er ikke avklart og vurdert på nåværende tidspunkt.

Arbeidet med ny reguleringsplan vil berøre to ulike reguleringsplaner. Det meste av området inngår i reguleringsplan for Fillan sentrum (vedtatt 29.06.2005). Her er det meste av området regulert til boligbebyggelse. I tillegg er deler av arealet regulert til allmenntilrettelagt formål samt at en mindre del er regulert som Forretning/Industri (gnr/bnr 3/132). Et areal på ca 400 m² helt sør i planområdet, inngår i reguleringsplanen for Fillan Næringspark (vedtatt 07.04.2022). Dette arealet er regulert til kjøreveg (SKV8) og Friområde (GF6 og GF5). Bakgrunnen for regulering av kjørevei i denne planen er adkomst til eiendommen 93/33.



Figur 2. Kart over eksisterende reguleringsplaner. Rød stiple linje viser arealet som inngår i den nye planen.

Behovsvurdering

For å sikre lønnsomhet i et prosjekt med bygging av politistasjon, er det viktig å finne andre næringsaktører som kan etablere seg her. Det har derfor blitt jobbet en del med dette, og en har funnet en aktør innenfor dagligvare som ønsker å etablere seg her. Denne aktøren finnes ikke på Hitra i dag, så denne etableringen vil bidra til å øke utvalget samt gi sunn konkurranse. Ved etablering av større dagligvareforretninger er det et vilkår at disse ligger praktisk til i forhold til hovedveier og annen infrastruktur. Det stilles også krav om gode og lett tilgjengelige parkeringsplasser. Planområdet er derfor godt egnet til denne typen etablering.

Da det aktuelle tomtearealet er stort, og ligger svært sentralt til, vil det være viktig å sørge for en god og effektiv utnyttning av arealene. Det jobbes derfor med å fylle arealet med mest mulig aktivitet. Et konsept det ses på, er muligheten for å etablere et «coworkingsenter». Dette er et fleksibelt kontofelleskap med mulighet for både faste kontor plasser, korttidsleie og dagplass. Åfjord CoWorkz er et eksempel på denne typen kontorfellesskap. En vurderer at det kan være et behov for et slik tilbud også på Hitra. Det er flere større konsulentfirma som gjennomfører oppdrag på Hitra og som kan ha behov for leie av kontorer og møtelokaler i kortere perioder. Videre er Hitra en stor hyttekommune der hytteeier kan ha behov for å benytte seg av kontorfasiliteter via en dagsplass. Dette konseptet kan også være med på å skape et godt arbeidsfellesskap på tvers av virksomheter, noe som har stor nytteverdi spesielt for gründere og andre som er i oppstartsfasen med etablering av foretak. For å kunne realisere denne typen kontorfellesskap er en avhengig av å ha en stabil leietaker i oppstartsfasen. Etablering av en dagligvarebutikk i tilknytning til et «coworkingsenter» vil derfor være viktig for å realisere dette.

Viktige tema for planarbeidet

Det er utført en områdeanalyse basert på det offentlige kartgrunnlaget (DOK-data). Dette for å få en oversikt over tema som må vurderes gjennom plan. I tillegg er det gjennomført en befarings samt innhentet en del lokalkunnskap. Under er en oversikt over de viktigste temaene som bør vurderes.

Støy

Ifølge støyvarslingskart fra Stats vegvesen ligger deler av planområdet innenfor rød og gul støysone fra Hitterveien (Fv714). Hvis det skal åpnes for etablering av støyfølsom bebyggelse innenfor disse områdene, må det utføres en støyanalyse og vurderes støyskjermede tiltak. I dette tilfellet vil dette kun bli aktuelt hvis det skal planlegges for boligbebyggelse.

OVA

Da det planlegges for en betydelig endret bruk av området, må det utarbeides en overordnet plan for drikkevann, slokkevann og avløp. Overvannshåndtering må også inngå som en del av denne planen.

Trafikale forhold

Det må gjøres en vurdering av adkomst inn til området. Foreløpige vurderinger tyder på at eksisterende avkjørsel fra Stadionveien har tilfredsstillende utforming for kjøretøy. Når det gjelder eksisterende avkjørsel fra Fv714, så må denne utbedres både med tanke på utforming, stigning og frsikt. Sistnevnte er ikke en trygg adkomst for myke trafikanter, da det ikke er fortau/GSV eller fotgjengerovergang her. En vurderer derfor at denne avkjørsel kun skal kunne benyttes ved varelevering og for utrykningskjøretøy. Dette må vurderes nærmere i planprosessen. Det må også avklares med Trøndelag Fylkeskommune om denne adkomsten kan videreføres.

Det er godt utbygd med gang- og sykkelveier og fortau både fra nord- og sørgående retning. Gode løsninger for å tilknytte planområdet til disse må planlegges. Blant annet skal det etableres fotgjengerovergang fra Stadionveien og inn til planområdet.

Grunnforhold

Planområdet ligger i sin helhet under marin grense. Sørlige deler av planområdet består av berg med et tynt vegetasjonsdekke over. I følge løsmassekart fra NGU, består nordlige deler av området (mot Stadionveien), av torv og myr. I sørvestlige deler av området, skal det ifølge løsmassekartet, også finnes noen hav- og fjordavsetninger (tynt dekke). Sistnevnte samsvarer derimot ikke med observasjoner i forbindelse med befarings. Det er ingen indikasjoner på at det skal være kvikkleire eller andre ustabile masser innenfor planområdet. I området registrert med torv og myr har det i forbindelse med tidligere utbygging sannsynligvis blitt skiftet ut betydelig med masser. Med utgangspunkt i overnevnte, vurderes byggegrunn i området som god. For de nordlige delene av planområdet, bør det uansett gjøres en geoteknisk vurdering.

Sentrumsutvikling/arkitektur

Da området er svært sentralt og synlig på Fillan, bør det planlegges med tanke på god utforming av bebyggelse og utomhusarealer. Området fremstår i dag som rotete og lite innbydende. Utforming av området med ny bebyggelse og infrastruktur, vil derfor bli en viktig del av jobben med utarbeidelse av ny reguleringsplan. Det vil bli utarbeidet 3D-illustrasjoner av bebyggelse, slik at en får et best mulig grunnlag for å vurdere planens påvirkning på omgivelsene.

Krav om konsekvensutredning

Da planlagt arealutnyttelse ikke helt samsvarer med gjeldende reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel, må en vurdere om det er behov for konsekvensutredning (KU). Det har vært et ønske om at arealbruken blir avklart gjennom den pågående prosessen med revisjon av kommuneplanens arealdel. Hvorvidt innspillet vil bli vurdert i denne prosessen er det ikke gitt signaler om enda.

Som grunnlag for vurdering om det er behov for KU, må en se på hvor stort omfang endringen fra dagens bruk blir. Planområdet er i dag bebyggt. Landbruks, natur og friluftslivsverdier vil ikke bli berørt. Det er også i dag næringsaktivitet innenfor området. Det vil ikke være behov for nye avkjørsel og eksisterende infrastruktur kan benyttes. Planforslaget vil medføre noe økt trafikk, men ikke av et omfang som krever oppgradering av hovedveier og samleveier. Det skal videre nevnes at det er et godt utbygd gang- og sykkelveinett i området. Planlagt bruk av området vil i svært liten grad kunne påvirke eksisterende bomiljø i tilgrensende områder. Planområdet grenser mot næringsområder både mot vest, sør og øst.

Med bakgrunn i overnevnte vurderes det ikke til å være behov for KU i forbindelse med planarbeidet. Det er da også lagt til grunn at nødvendige vurderinger kan gjennomføres gjennom ROS-analyse og planbeskrivelse i en ordinær planprosess.

Christian Bonvik

Arealplanlegger

On arkitekter og ingeniører AS

Vedlegg:

- Forslag til planavgrensning – SOSI-fil
- Områdeanalyse – DOK-data
- Notat – krav fra NorgesGruppen