



ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Orkdalsveien 82
7300 ORKANGER

Dato
31.03.2023

Deres ref.

Vår ref. / Arkivkode
2023/28-9/ 93/33

Saksbehandler
Lona von Düring

Referat fra oppstartsmøte 30.03.2023

Oppstartsmøte gjennomført 30.03.2023 kl 12:00 på Hitra Rådhus.

Tilstede: Christian Bonvik, arealplanlegger – On arkitekter og ingeniører as
Jens Huse Mortensvik, arkitekt – On arkitekter og ingeniører as
Ellen Margit Sundlisæter, prosjektleder – Karl Knudsen as
Sten Roger Myren, oppdragsgiver/tiltakshaver - Corvus Estate AS
Solvor Sundet, kommunalsjef plan, landbruk og miljø, Hitra kommune (via Teams)
Lona von Düring, fagleder plan og byggesak, Hitra kommune

Forslag til navn på plan: Forslag til navn på plan kommer i søknad om igangsetting.

Bakgrunn for planinitiativet

Plankonsulenten innledet med å presentere prosjektet og bakgrunnen for henvendelsen (det vises også til planinitiativ mottatt 28.02.2023.)

Det er politiet og en aktør for dagligvare som ser etter muligheter på Fillan og dette området anses å passe godt til formålene, blant annet med tanke på at det ligger sentralt, men ikke helt i kjernen av sentrum. Det kan bli behov for opp mot 48-50 parkeringsplasser og dette ønskes på bakkeplan ut mot veien.

Det har vært møter med Bygger'n om muligheter for samarbeid med hensyn til varelevering.

Forholdet til overordnet plan

Området er i kommuneplanens arealdel omfattet av følgende hensynssone «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde».

Gjeldende reguleringsplan for området er i hovedsak reguleringsplan for Fillan sentrum, vedtatt 20.06.2005, planID 5056_1617_R0028.

Innenfor området planinitiativet omfatter gjelder arealformål for boliger, allmennyttige formål og en liten del forretning/industri.

En liten del av området i sør er også omfattet av reguleringsplan for Fillan Næringspark, deler av gnr 95 bnr 1 m.fl, vedtatt 07.04.2022, planID 5056_201601. Dette området er regulert til friområde.



Utsnitt fra gjeldende regulering av området, samt foreslått planavgrensning.

Arealformål

Planinitiativet beskriver at formålet med planarbeidet er å utvikle området til et sentrumskvartal med offentlig tjenesteyting og næringsbebyggelse med tilhørende infrastruktur som parkering og grøntarealer mv.

Det planlegges for å rive eksisterende bebyggelse og videre opparbeide hele området som kombinert næringsseiendom 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.

Det opplyses at summen av grøntareal skal bli like stor eller større.

Planavgrensning

Foreslått planavgrensning bør utvides til å også omfatte veg blant annet med tanke på siktlinjer, det er også en fordel at planen flukter med naboplaner. Det ble derfor i møtet enighet om å justere planavgrensningen slik at den går helt til planavgrensningen til forslag til reguleringsplan for Fillan sentrum og reguleringsplan for sentrumsgården gnr. 93 bnr. 105 mfl.

Vann og avløp

Det må utarbeides VA-plan parallelt med planarbeidet (se bestemmelsene i kommuneplanens arealdel punkt 1.5). i denne planen skal det fremgå hvordan vann-, avløp, overvann, brannsløkkevann osv løses/håndteres. Utarbeides og gjøres juridisk bindende i bestemmelsene ihht kart/planforskriften.

Grunnforhold

Ifølge Norges geologiske undersøkelser er det registrert stor mulighet for marin leire. Grunnforhold må utredes nærmere. Det fremgår av planinitiativet at det skal gjennomføres geoteknisk vurdering av de nordlige områdene.

Øvrige hensyn

Landskapsvirkningen av de nye tiltakene må beskrives og dokumenteres som del av planbeskrivelsen via 3D og terrengsnitt, og dette må sikres via bestemmelsene. Det anses som positivt at det i planinitiativet legges opp til god utforming av området, og at det tas hensyn til at det er sentrumsnært.

Man må også i planarbeidet tenke på hvordan dette området skal knyttes sammen med resten av sentrum. Hvordan kan man gå til området fra sentrum på en trafiksikker og praktisk måte? Man bør løse dette over Stadionveien.

Dette er porten til Fillan, viktig at det ser pent ut når parkering planlegges nært veien.

KU-krav

Planinitiativet medfører en annen arealbruk enn det området er regulert til i gjeldende reguleringsplaner. Det planlegges tilrettelagt for næringsbygg og det må dermed vurderes nærmere om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. I og med at det er et såpass begrenset område, samt at typen aktivitet som planlegges heller ikke anses å ville medføre vesentlig risiko, kreves ikke konsekvensutredning.

Samtidig er det viktig at risikomomenter utredes i planprosessen som en del av utvidet planbeskrivelse. Det stilles derfor krav til utredninger av trafiksikkerhet og trafikkavvikling.

Spesielt dersom det er tenkt boligenheter, men også ellers, er det relevant å utrede støy.

ROS-analyse

Det må utarbeides ROS-analyse jf. pbl. § 4-3.

Videre prosess

Kommunen gir tilbakemelding på om det er spesifikke planer på tomtene SF14 og SF15 i forslag til reguleringsplan for Fillan sentrum, med tanke på byggehøyde og sol/skyggeforhold.

Forslagsstiller sender søknad om igangsetting av planarbeidet. Vi setter opp et dialogmøte etter reguleringsplan for Fillan sentrum er gjennomført denne våren.

Planprosess:

- Søknad om igangsetting (forslagsstiller)
- Vedtak om igangsetting
- Kunngjøre og forhåndsvarsel av oppstart (forslagsstiller)
- Levere planforslag (forslagsstiller)
- Forhåndsvurdering
- Evt. revidering av planforslag (forslagsstiller)
- Administrativ behandling
- Vedtak om offentlig ettersyn
- Offentlig ettersyn (minimum 6 uker)
- Merknasbehandling (forslagsstiller)
- Levere revidert planforslag (forslagsstiller)
- Sluttbehandling

Dokumentasjon i videre planprosess:

- Arealplankart
- Planbeskrivelse (inneholdende utredninger samt visualiseringer 3D/Snitt)
- Reguleringsbestemmelser
- ROS-analyse
- Evt temakart osv

Planlegger et dialogmøte etter sentrumsplanen er vedtatt.

Det vises for øvrig til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, spesielt 1.1 til 1.15.

Dersom det er uklarheter eller ting dere er uenige i knyttet til referatet bes det om at dette meldes tilbake innen 7 dager etter referatet er mottatt.

Med hilsen

Solvor Sundet
Kommunalsjef PLM og VAR

Lona von Düring
Referent

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift