



AGRAFF ARKITEKTUR AS
Olav Tryggvasons gate 19
7011 TRONDHEIM

Dato	Deres ref.	Vår ref. / Arkivkode	Saksbehandler
03.10.2023		2023/4837-2/ 203/145	Ida Nesset

Saknr: 354/23 D

Melding om delegert vedtak - Søknad om igangsetting av planarbeid for detaljregulering av Sunde boligfelt del II

Administrativt vedtak

Det gis på delegert myndighet fra Utvalg for plan, landbruk og miljø, tillatelse til at det igangsettes arbeid med utarbeiding av detaljregulering for Sunde boligfelt Del II, på følgende vilkår:

1. Planens navn settes til «*Sunde boligfelt del II*» og har fått planID: 5056_202308
2. Det er gjennomført oppstartsmøte 17.08.2023 og innspill i møtet skal hensyntas i planprosessen.
3. Planen må i nødvendig grad ivareta landskapshensyn og hensyn til estetisk utforming av omgivelsene.
4. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn ved utarbeiding av planforslaget. Spesielt punkt 1.2 – 1.15, samt punkt 2.1.
5. Alle reguleringsplaner til behandling skal fremstilles etter reglene i «*nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister*»
6. Ved utarbeiding av planen skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). 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.
7. For områder som skal utbygges med vann- og avløpsordning, skal det utarbeides en vann- og avløpsplan med bestemmelser i henhold til krav i forskriftene. Grunnlaget for planen skal være utarbeidet av en fagkyndig innen VA-feltet, og skal tilfredsstillende kravene i kart- og planforskriften. VA-planen skal gjøres juridisk bindende gjennom bestemmelsene. Separat behandling av vann- og avløpsplan vil utløse ny sak med full offentlig høring.
8. Det stilles 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.

9. Et planforslag som leveres til politisk behandling skal inneholde:
 - Forslag til reguleringsbestemmelser i PDF- og word-format
 - Et fullstendig plankart med tegnforklaring mv i PDF-format
 - Plankart med tegnforklaring mv i papirform: 2 eksemplarer, nedfotografert til A3-format
 - Plandata i gjeldende SOSI-format
 - Basiskart i gjeldende SOSI-format i den grad det er gjort tilleggsmålinger
 - Rapportfil fra SOSI-kontroll som dokumenterer at alle innleverte data er feilfrie
10. Som en del av en leveranse skal det følge dokumentasjon på at innholdet i planforslaget er i samsvar med den nasjonale produktspesifikasjonen: En rapportfil for at utført kontroll viser at filen er feilfri. Leveranser som ikke tilfredsstillter kravene, vil bli returnert forslagsstiller. Fristen på 12 uker, jf. plan- og bygningsloven § 12-11, løper ikke før det er levert et datasett som tilfredsstillter kravene fullt ut.
11. Kvitteing for innkjøp av kartgrunnlag som benyttes i planprosessen skal vedlegges ved innlevering av planmateriale, og det skal identifiseres hvilket kartgrunnlag som er benyttet.
12. Kartet skal ha høydekoter på 1 m. Hvis det ikke eksisterer, må det bestilles gjennom kommunen. Kommunen og tiltakshaver bærer kostnadene med en halvpart hver hvis kartgrunnlag må opparbeides.
13. Kommunen krever at kartgrunnlag er oppdatert, for eksempel i forhold til skylddelinger/tomtegrenser, veier, stier, bygninger osv.
14. Plankartet skal ha opprinnelsesdato, ekvidistanse, rutenett m/koordinatverdier, samt opplysning om benyttet koordinatsystem.
15. Planen skal støttes opp med illustrasjoner i form av perspektivskisser og/eller fotomontasjer av hele eller deler av planen.
16. Det skal innleveres to representative terrengsnitt gjennom planområdet i passende målestokk med bygninger volummessig inntegnet med maks høyde og takvinkel jf reguleringsbestemmelsene. Snittets lengde må være tilstrekkelig til at det dokumenterer forholdet til terrenget og bebyggelsen omkring.
17. Tiltakshaver pålegges å oversende forslag til reguleringsplan til Trøndelag Fylkeskommune som forhåndsvurderer planforslaget med hensyn på blant annet kulturminner. Kommunen vil tidligst kunne ta planforslaget opp til behandling og utlegging til offentlig ettersyn etter at det foreligger en uttalelse fra Fylkeskommunen og evt fra Vitenskapsmuseet i forhold til krav om undersøkelser for marin arkeologi. Kopi av følgebrev og innsendt kart sendes til kommunen samtidig.
18. Planforslag som ikke fullt ut tilfredsstillter kravene over, vil bli avvist. Ved mindre avvik kan det bli gitt en frist på å utbedre manglene.
19. Igangsettingsvedtakets gyldighet settes til 3 år fra vedtaksdato. Planmaterieell skal da være levert kommunen for utlegging til offentlig ettersyn.
20. Det presiseres at tilrådingen til igangsetting av planarbeid ikke må oppfattes som noen form for forhåndsgodkjenning av planforslaget og dets innhold.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-1, 12-3 og 12-8, samt kart- og planforskriften.

Solvor Sundet
Kommunalsjef PLM og VAR

Ida Nasset
Saksbehandler PLM

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift

Saken er behandlet administrativt etter fullmakt i h t delegert myndighet. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningsloven §29. Frist for klage er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Eventuell klage stiles til Hitra kommune.

Gebyr settes i tråd med forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Hitra kommune, Trøndelag, og ettersendes tiltakshaver.

- § 2.1.1 Gebyr for gjennomgang av planinitiativ kr 6800
- § 2.1.2 Gebyr for oppstartsmøte kr 13600

Bakgrunn for vedtaket

Agraff Arkitektur AS søker på vegne av tiltakshaver Hitra kommune om tillatelse til igangsetting av reguleringsarbeid på eiendommen gnr 203 bnr 145 mfl.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av boliger og dermed en utvidelse av eksisterende boligfelt på Sunde.

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 17.08.2023, og det vises til referat fra oppstartsmøte datert 30.08.2023.

Saksopplysninger

Skisse for planavgrensning viser at planinitiativet omfatter eiendommene gnr 203 bnr 145, 137 125, 127, 124, 126, 123 og 105.



Figur: Planavgrensning

Området er per i dag omfattet av kommuneplanens arealdel, PlanID 5056_202109, og har arealformål boligbebyggelse, nåværende og fremtidig. Deler av området er omfattet av Reguleringsplan for gnr. 3 bnr. 6 og 20 ([PlanID: 5056_50122008001](#)), som trådte i kraft 30.06.2008.

I eksisterende reguleringsplan er det innenfor planområdet avsatt 15 fritidsboligtomter. Hensikten med denne reguleringen er å legge til rette for å øke antall tilgjengelige boligtomter i denne delen av Hitra Kommune, få til en god og helhetlig utvidelse av eksisterende boligfelt, samt søke fortetting i en del av kommunen som er i vekst. Dette skal gjøres ved fortetting av småhusbebyggelse, gjerne med mulighet for å etablere ekstra enhet for utleie. Det vil også utredes mulighet for å regulere for rekkehus/småhus/minihus fortettet på noen av tomtene for å gjøre det mulig for unge nyetablerere å komme inn på boligmarkedet.

Vurdering

Utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter. Det skal i den videre planleggingen innhentes forhåndsuttalelser fra sektormyndigheter og naboer/berørte parter, og det skal tas hensyn til disse i planarbeidet.

Pbl. § 4-3 fastsetter krav om risiko- og sårbarhetsanalyse. Formålet med bestemmelsen er å forebygge skade og tap, særlig ved at det gjennom disponering til utbygging med videre i en plan skapes en særlig risiko. Oppgaven består i å ha sikkerhet som et perspektiv og en oppgave både i den sektorovergripende samfunnsplanleggingen, og i arealplanleggingen. Det er også en viktig sammenheng mellom samfunnsplanlegging og arealplanlegging på dette feltet.

Planmyndigheten har en plikt til å påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for et planområde. Risiko og sårbarhet kan på den ene siden knytte seg til arealet slik det er fra naturens side, som f.eks. at det er utsatt for flom, ras eller radonstråling. Det kan også oppstå som en følge av arealbruken, f.eks. ved måten viktige anlegg plasseres i forhold til hverandre, eller hvordan arealene brukes. Innspill til arealplanleggingen om slike forhold må komme fra de relevante planmyndigheter og tilsynsmyndigheter. Analysen vil inngå som et viktig grunnlag for planarbeidet. Risiko- og sårbarhetsanalyse er et generelt krav, som også gjelder når det gjøres endringer i arealplaner. Det settes krav til at forslagsstiller skal sørge for en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med reguleringsarbeidet, og at denne skal vedlegges forslaget som en del av beskrivelsen, jf. § 4-3.

Planmyndigheten vil sette krav til reguleringsarbeidet for å sikre en ryddig/rasjonell planprosess og for å få riktig kvalitet på planforslaget og dets bestemmelser. Planen må utarbeides av fagkyndig som er kjent med reguleringsplanprosesser og framstilling av kart og bestemmelser. Fagkyndig/konsulent er ansvarlig for at berørte parter blir underrettet per brev og at merknader blir vurdert og hensyntatt ved utforming av forslag til plan. I tillegg til å åpne for merknader, må et slikt brev søke å skaffe kjennskap til eiendomsmessige forhold og komplettering av naboliste m.m. Kopi av brev til naboer/berørte parter skal vedlegges ved innsending av materiale.

Det skal innleveres to representative terrengsnitt gjennom planområdet i målestokk 1:500 med bygninger volummessig inntegnet med maks høyde og takvinkel jf. reguleringsbestemmelsene. Dette for å visualisere tiltakenes påvirkning på terreng og omkringliggende bebyggelse.

Det gjøres oppmerksom på kommuneplanens arealdel punkt 1.9.4 om uteareal og lekeplasser, som er viktig for utvikling av attraktive boligområder.

Før kommunen tar et innsendt planforslag opp til 1. gangs behandling og utlegging til offentlig ettersyn, må tiltakshaver ha forelagt planforslaget for Trøndelag fylkeskommune til forhåndsvurdering, blant annet med henblikk på kulturminner. Kommunen vil tidligst kunne ta et planforslag opp til vurdering etter at det foreligger forhåndsuttalelse fra fylkeskommunen.

Vi gjør oppmerksom på at et planforslag i sin helhet kan bli avvist så sent som i kommunestyrets behandling av planforslaget, selv om dette er sjeldent. Det presiseres derfor at tilrådingen til igangsetting av planarbeid ikke må oppfattes som noen form for forhåndsgodkjenning av planforslaget og dets innhold.

Alle arealplaner som skal til behandling i Hitra kommune skal fremstilles etter reglene i [Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister](#).

Hitra kommune forvalter alle sine arealplaner i digitalt format. Private forslag til detaljregulering jf. plan- og bygningsloven § 12-3, utarbeides digitalt og leveres i SOSI-format, etter SOSI-standard. Det er versjon på tidspunktet planen tas til behandling, som til enhver tid skal gjelde. [Nyeste SOSI-versjon finnes her](#).

Som en del av en leveranse skal det følge dokumentasjon på at innholdet i planforslaget er i samsvar med den nasjonale produktspesifikasjonen: en rapportfil for at utført kontroll viser at filen er feilfri. Ved bruk av programmet SOSI-vis kan man tegne opp innholdet i fila og så kjøre kontrollprogrammet SOSI-kontroll. [For mer informasjon om disse programmene, se her](#).

Leveranser som ikke tilfredsstiller kravene vil bli returnert forslagsstiller. Fristen på 12 uker, jf. plan- og bygningsloven § 12-11, løper ikke før det er levert et datasett som tilfredsstiller kravene fullt ut.

Planlegger skal identifisere hvilket kartgrunnlag som er benyttet i arealplanprosessen. Dette kan, jf. Kart- og planforskriften § 9, sjette ledd, gjøres på to måter:

- Ved å opplyse om hvilket kartgrunnlag som er benyttet som basiskart (Dette er aktuelt når det er kommunens kartgrunnlag som benyttes).
- Ved å la basiskartet følge leveransen, korrekt kodet etter reglene i SOSI (Dette er aktuelt dersom det er samlet inn tilleggsdata.)

Dersom planen grenser opp mot en eksisterende plan, skal planutkastet ha en avgrensning som faller sammen med dennes dersom det ikke kan påvises at den er feil. Hitra kommune vil stille nødvendige data om tilgrensende planer til rådighet.

Matrikkeldata inngår i det kommunale kartgrunnlaget. I en detaljregulering skal grenser mv. som skal videreføres i planen, være identisk med grensene i matrikkelen. Alle objekt som inngår i detaljplanen skal ha en geometrisk presisjon på samme nivå som basiskartet. Alle plandata skal leveres i UTM-Euref89 sone 32 (koordinatsystem 22 i SOSI).

Avvik fra kravene til leveransene må avtales spesielt.

Med bakgrunn i ovennevnte momenter vil kommunedirektøren gi tillatelse til at planarbeidet igangsettes på de vilkår som blir gitt i vedtaket.

Vedlegg:

- 1 SUNDE planinitiativ - Utarbeidelse av detaljreguleringsplaner
- 2 Referat fra oppstartsmøte 17.08.2023 - Detaljregulering Sunde Boligfelt del II

Kopi til:

Hitra kommune

Rådhusveien 1