Hitra kommune
PLAN, LANDBRUK OG MILJØ

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Dato	Deres ref.	Vår ref. / Arkivkode	Saksbehandler
30.08.2023	«REF»	2023/4837-1/	Lona Von During/Ida Nesset

Referat fra oppstartsmøte 17.08.2023 – Sunde boligfelt Del II

Oppstartmøte gjennomført 20.05.2022 kl 09:00 på Hitra Rådhus.

Tilstede: Arne Gabrielsen, prosjektleder bo og leve – Hitra kommune

Kolbjørn Ulvan, kommunalsjef eiendom og drift - Hitra kommune

Sevrin Gjerde - Agraff

Marius Kristoffersen Jensen - Agraff

Torgeir Sæther, kart og oppmåling – Hitra kommune

Ida Nesset, natur og miljøforvalter – Hitra kommune

Lona von Düring, fagleder plan og byggesak – Hitra kommune

Forslagsstiller innledet med å presentere prosjektet og bakgrunnen for henvendelsen.

Det har vært et ønske om igangsettelse lenge. Det er per nå et kritisk leiemarket. Sunde anses som et attraktivt område, spesielt sett opp imot den store utbygging på Jøsnøya som generer mange arbeidsplasser. En av utfordringene er å finne gode tomteområder. Fra Sunde kan det være aktuelt å pendle både til Orkanger og Sistranda. I tillegg er det en dialog, på siden av planarbeidet om, prioritet for fastboende i småbåthavna.

Se også mottatt planinitiativ.

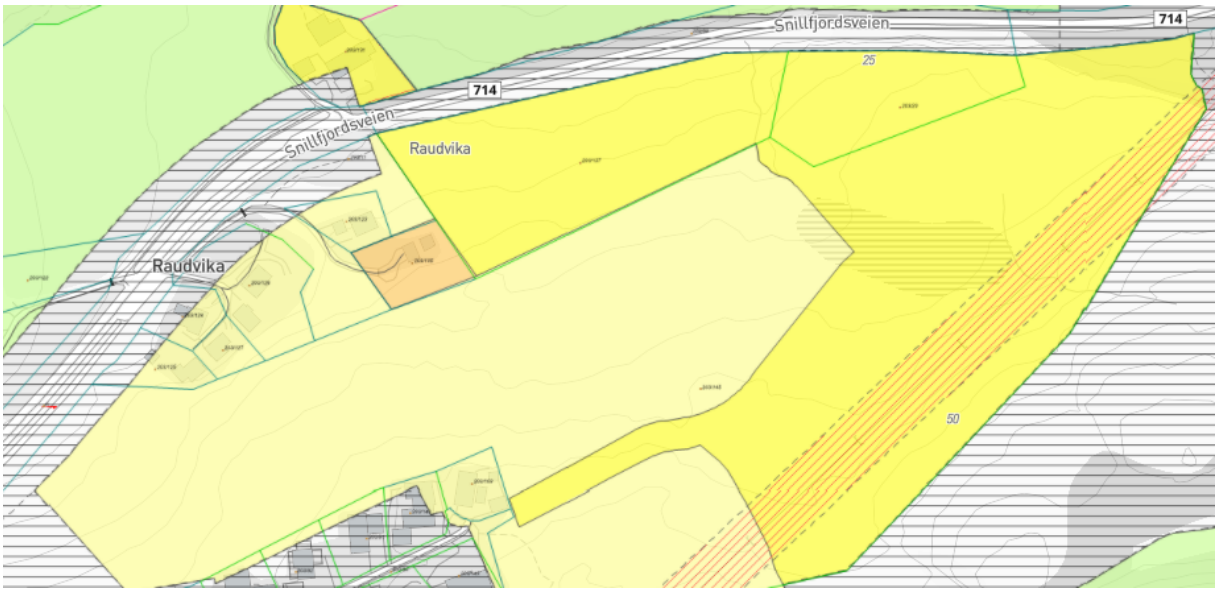
Forslag til navn på plan: Detaljregulering for Sunde boligfelt del II

Forholdet til overordnet plan

Forslag til planavgrensning er i utsnitt i planiniativ markert rødt, samt gult (opp til venstre). I det gule feltet er det eksisterende blandet bebyggelse, og man må gjøre en vurdering av om dette området skal inngå i planavgrensningen.

Utsnitt fra planinitiativ

Om det gule feltet skal inngå i planavgrensningen ble diskutert under møtet, men man kom raskt fram til at det er mest hensiktsmessig å holde det utenfor. Planen skal legge til rette for ny boligbebyggelse i området, innenfor det gule feltet er det eksisterende bebyggelse og det er ikke behov for å ha det med i planarbeidet.



Utsnitt fra gjeldende reguleringsplankart for området

Hele området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Formål med planarbeidet

Øke antall tilgjengelige boligtomter i denne delen av Hitra Kommune.

Få til en god og helhetlig utvidelse av eksiterende boligfelt, samt søke fortetting i en del av kommunen som er i vekst.

Man vil få flere tilgjengelige tomter i et område som sannsynligvis vil få en betydelig økning av behov for arbeidskraft. Industriområdet Jøsnøya, på andre siden, av Hitratunnelen er i sterk vekst og det er allerede i dag et behov for flere bolig-enheter i området. Hemnskjel oppvekstsenter vil få flere barn i barnehage og skole, noe som er positivt.

Det vil bli behov for en ny innkjøring til området fra 714. Det blir meget viktig at denne adkomsten ivaretar trafikksikkerheten både til kjørende og myke trafikanter.

Det er planlagt for boenheter tilpasset familier, enslige og par i henhold til dagens standard. Muligheten for å lage gode utemiljø med sosiale møteplasser som også gir godt ly for vær og vind er tenkt prioritert. Det samme gjelder lekeplasser for barn og unge.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
Det er planlagt å regulere til en fortetting av småhusbebyggelse, gjerne med mulighet for en utleieenhet, da dette er etterspurt fra lokalt næringsliv i Hitra. Man må også vurdere å regulere til rekkehus/småhus/minihus og fortettet på noen av tomtene for å gjøre det mulig for unge nyetablerere å komme inn på boligmarkedet. Uteområder, møteplasser og lekeområder skal vektlegges både i planlegging og utførelse for å nå mål om økt bostedsattraktivitet.

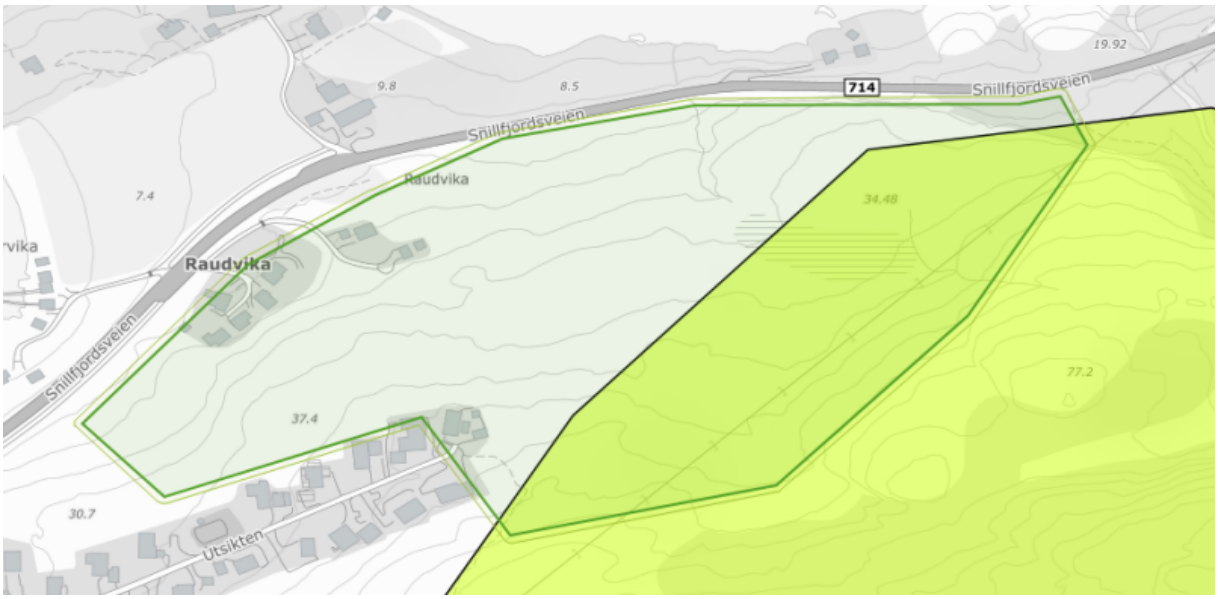
Planlegging av stier og snarveier skal ivaretas i reguleringsplanen. Dette gjelder også etablering av gang- og sykkelvei via det eksisterende boligfeltet.

Man skal også søke samarbeid med eier(e) av båtmarina for om mulig å skalere for økt behov for båtplasser.

Utbyggingsvolum er enda ikke klarlagt.

Friluftsliv

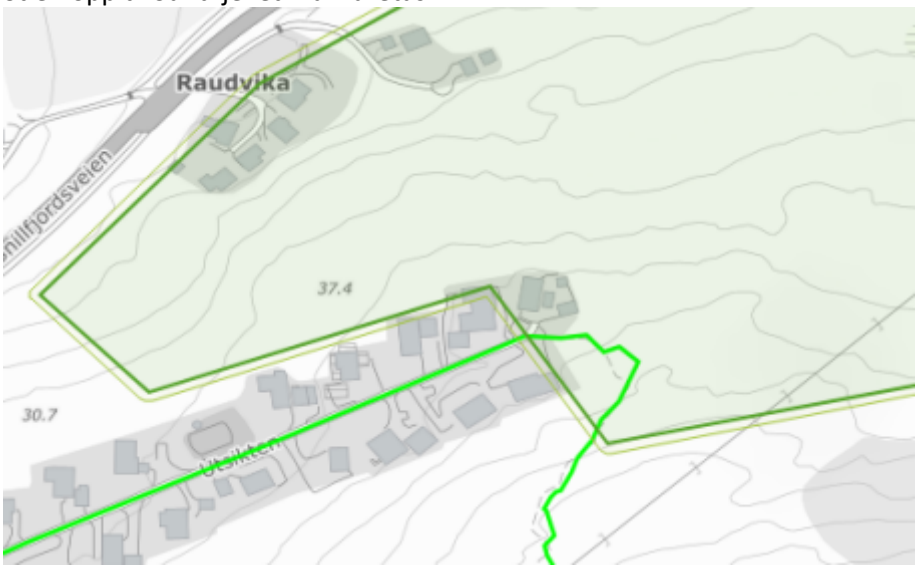
Sundfjellet er kartlagt som et viktig friluftsområde:



Av områdebeskrivelsen fremgår det at det er et viktig nærtturterreng for beboere på Sunde. God utsikt fra toppen, hvor en ser utover Trondheimleia.

Planlegging av stier og snarveier skal ivaretas i reguleringsplanen.

Stien opp til Sundfjellet må ivaretas:



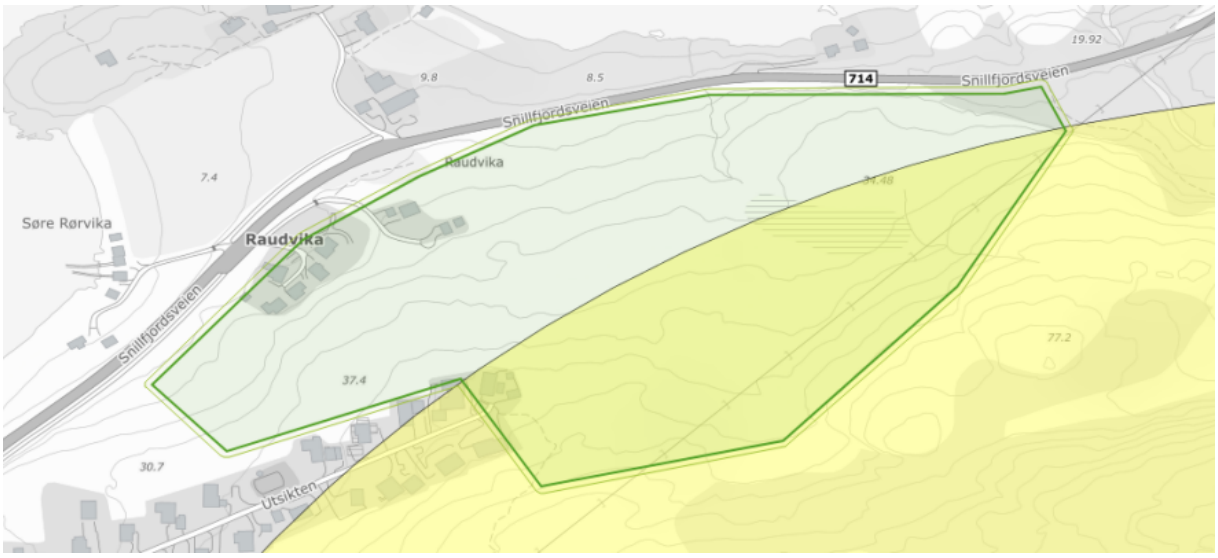
Det kan være aktuelt å se på anleggelse av parkeringsplass i nærheten av denne. Dette bør likevel ikke gå på bekostning av landskapet og naturen i området, da det er parkeringsplass ved småbåthavna som anvendes til formålet i dag.

En bør tilstrebe å ta vare på så mye av lanskapet som mulig i området. Hvordan tomtene planlegges blir viktig.

Natur og miljø

Det ligger en myr innenfor planområdet.

Videre ligger deler av området innenfor 1 km buffersone for inngrepsfrie naturområder:



Utsnitt som viser buffersonen

Utsnitt som viser det inngrepsfrie naturområdet. Blå prikk markerer planområdet.

Inngrepsfrie naturområder har verdi blant annet som leveområder og forflytningskorridorer for arter. Sammenhengende naturområder er også viktige for friluftsliv, reiseliv og klimatilpasning.

Området ligger også innenfor område for vernskog mot kyst.

Det er kartlagt marine strandavsetninger så vidt innenfor planavgrensingen, dette området er også registrert med stor mulighet for marin leire. Det er også et område like nordøst for planavgrensningen som er klassifisert som svært stor mulighet for marin leire. Ellers er størstedelen av området registrert som bart fjell med tynt torvdekke.

Store deler av området ligger innenfor aktsomhetsområder, utløpsområde for snøskred.

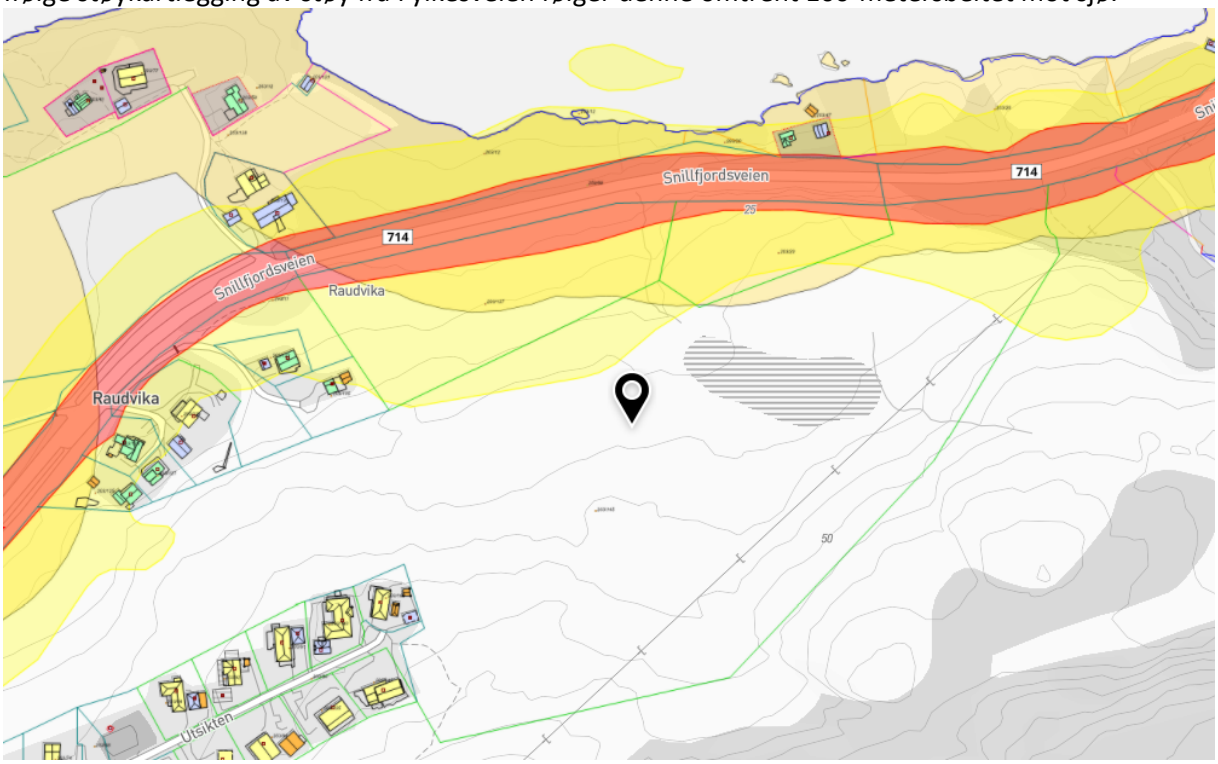
Se ellers tiltaksanalysen vedlagt. Det skal gjennomføres grundigere ROS-analyse og utredninger som en del av planarbeidet.

Vann og avløp
Det har vært en dialog med vann og avløp i Hitra kommune angående nytt høydebasseng og nye retningslinjer for vann og avløp. Det er lite tenkelig at avløp kan legges ut nært oppdrettsanlegget nord for området.

Det må utarbeides en vann, avløps og overvannsplan som gjøres juridisk bindende i bestemmelsene.

Fagleder vann og avløp, Hege Terese Myhren er kontaktperson.

Støy
Ifølge støykartlegging av støy fra Fylkesveien følger denne omtrent 100-metersbeltet mot sjø.



En vil forsøke å legge tomtene utenfor støyområdet. Dersom det skal plasseres tomter innenfor støyområdet må det gjennomføres utredninger i henhold til støyveilederen, samt settes tiltak i bestemmelsene til planen.

Medvirkning
Det forutsettes at det legges til rette for god og aktiv medvirkning fra et tidlig stadium.

Barn og unge
Det bør kartlegges hvordan området brukes av barn og unge i dag. Da dette er et planlagt boligområde må en forvente tilflytting av flere barn, det er derfor viktig at det sikres kapasitet på barnehage og skole.

Det er positivt at lekeområder, uteområder, samt ivaretakelse av friluftsliv og sosiale møteplasser vektlegges.

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.

Landbruk

Det er ingen jordbruksområder innenfor planområdet.

Konsekvensutredning

Det følger av konsekvensutredningsforskriften § 4 at forslagsstiller skal vurdere om planen eller tiltaket omfattes av §§ 6,7 eller 8 (§ 7 er ikke relevant).

Det følger av forskriften § 6 bokstav b at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I skal konsekvensutredes og ha planprogram. Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. § 10.

En kan ikke se at dette prosjektet utløser krav til konsekvensutredning, hele området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Andre utredninger
Nødvendige utredninger må gjennomføres gjøres i planbeskrivelsen eller som vedlagte rapporter hvor dette er relevant.

Kommuneplanens arealdel må legges til grunn i planarbeidet.

ROS-analyse
Det må utarbeides ROS-analyse.

Videre prosess:

- Søke om igangsettingstillatelse
- Igangsettingstillatelse behandles (får naboliste, oversikt over sektormyndigheter og PlanID sammen med vedtak)
- Forhåndsvarsling/kunngjøring av planoppstart (gjøres av Agraff)
- Utarbeidelse av planforslag
- Forhåndsvurdering
- Evt revidering av planforslag
- Innsending av endelig planforslag til offentlig ettersyn
- Sluttbehandling

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 During/Ida Nesset
Saksbehandler PLM

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift

Vedlegg:

1. Tiltaksanalyse
2. Sunde Planinitiativ