

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2023/5027-6

Saksbehandler: Ida Nasset

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2/23	01.11.2023	Teknisk utvalg - plan, landbruk og miljø

Merknadsbehandling og egengodkjenning av mindre endring i reguleringsplan for Jøstnøy gnr 123 bnr 1 mfl.

Teknisk utvalg - plan, landbruk og miljø's behandling av sak 2/2023 i møte den 01.11.2023:

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Teknisk utvalg - plan, landbruk og miljø egengodkjenner i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-12 og § 12-14 samt. naturmangfoldlovens § 7, mindre endring i reguleringsplanen for Jøstnøy, gnr 123 bnr 1 mfl.

Kommunedirektørens innstilling

Utvalg for plan, landbruk og miljø egengodkjenner i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-12 og § 12-14 samt. naturmangfoldlovens § 7, mindre endring i reguleringsplanen for Jøstnøy, gnr 123 bnr 1 mfl.

Ingjerd Astad
Kommunedirektør

Solvor Sundet
Kommunalsjef PLM og VAR

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift

Sammendrag

Hitra kommune søker om endring i plankartet i reguleringsplan for Jøstnøy. Dette for å legge til rette for en vei fra industriparken over til kysthavna som har bedre svingradius i forhold til store fraktkjøretøy, flytte avkjørselen til naustområdet nord i planområdet vekk fra veikrysset samt å få en adkomst som ikke blir så bratt. Endringen innebærer også flytting av deler av turstien «Laksestien». Videre foreslås det å endre formålsgrensen for næringsområdet sør i planen for å illustrere fylling under sjø og illustrere molo, samt å få denne som en del av næringsformålet. Foreslått endring legger også opp til endret adkomst frem til fritidsbolig på eiendommen 123/ 4, og endrer formålsgrenser for fritidsboligformålet. I reguleringsbestemmelsene foreslås det å åpne for etablering av en jordvoll for skjerming mellom fritidsboligen og næringsområdet.

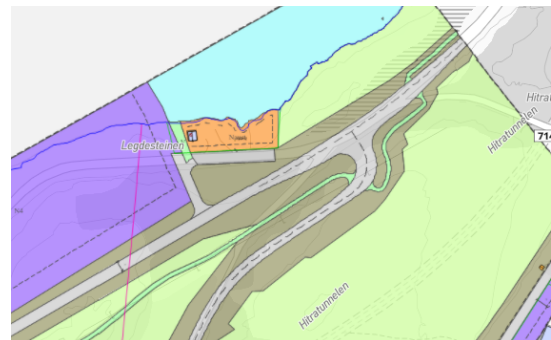
Søknaden kan behandles som en mindre endring av plan etter pbl. § 12-14 da endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Kommunedirektører tilrår derfor at forslag til mindre endring i reguleringsplanen godkjennes.

Bakgrunn for saken

Hitra kommune søker om mindre endring i plankartet i reguleringsplan for Jøstnøy. Bakgrunnen for denne endringen er at det er ønskelig å legge til rette for en vei fra industriparken over til kysthavna som har bedre svingradius i forhold til store fraktkjøretøy. Samtidig ser kommunen behov for å endre avkjørselen til naustområdet nord i planområdet. Dette for å flytte avkjøringen til dette området vekk fra krysset mellom Kalvøya, Jøsnøya nord og Jøsnøya sør og dermed får et «renere» kryss for trafikkavviklingen. En annen grunn for å flytte denne avkjøringen er på grunn av høydeforskjellen, som vil bli mindre ved å flytte avkjørselen lengre vest. Endringen innebærer også flytting av deler av turstien «Laksestien».



Figur 1: Veikryss i gjeldende reguleringsplan



Figur 2: Veikryss etter reguleringsendring

Videre foreslås det å endre formålsgrensen for næringsområdet som ligger sør i reguleringsplanen. Dette for å illustrere fylling under sjø og illustrere molo, samt å få denne som en del av næringsformålet. Foreslått endring legger også opp til endret adkomst frem til fritidsbolig på eiendommen gnr 123 bnr 4, samtidig som formålsgrensene foreslås endret.



Figur 3: Arealformål i gjeldende reguleringsplan



Figur 4: Foreslåtte endringer

Det foreslås samtidig følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

(Grønn skrift = ny tekst foreslås tatt inn i bestemmelsen, rød skrift = tekst foreslås tatt ut av bestemmelsen)

1.1 Reguleringsområde

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for plan ID, 1617-201103. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 09.12.2015. Planen er en revisjon av Jøstenøya Industriområde - Hitra Kysthavn, gnr 123, bnr 1,3 m fl i tillegg til at den tar med seg et nytt industriområde sør på Jøstnøya. Reguleringsplanen tar også med seg mindre deler av reguleringsplan for Kalvøya og deler av Jøstenøya Gnr/Bnr 122/55. *Deler av området er justert i mindre reguleringsendring vedtatt i sak xx/23 den xx.xx.xx.*

2.14 Bestemmelsesområde

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredete kulturminnet, id. 18413 som er markert som bestemmelsesområde i plankartet. Det skal tas kontakt med **Sør-Trøndelag Fylkeskommune** i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

Bebyggelsens farge, materialbruk og lyssetting

Standarden på utforming og materialbruk skal være høy. Det tillates ikke benyttet signalfarger på bygg og konstruksjoner. Farger skal være avdempet og i samsvar med omgivelsene, med en lyshetsgrad mellom 40-60°c iht NCH lyshetsskala. Utvendig farge, også farge på tak, skal godkjennes av kommunen.

Områdebelysning skal være avskjermet slik at lyskilden ikke vises på avstand. Det er ikke tillatt å belyse fasader med unntak av inngangspartier. *Det kan oppføres skjerming med jordvoll mot eiendommen F5.*

Saksopplysninger

Søknaden skal behandles som en mindre reguleringsendring etter plan- og bygningsloven § 12-14 da endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Saken ble derfor sendt ut til begrenset høring med tre ukers frist til naboer og gjenboere samt til sektormyndighetene. I høringen er det kommet inn tre merknader innen fristen;

Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune, datert 20.09.2023:

Vi viser til deres oversendelse datert 13.09.2023. Hitra kommune foreslår enkelte mindre endringer i gjeldene Detaljregulering – Jøstnøy (2016). I hovedsak er det ønskelig med en breddeutvidelse av infrastrukturen innenfor planområdet, samt noen andre endringer i reguleringsformål og i reguleringsbestemmelsene.

Endringene er i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd å anse som en mindre reguleringsendring og kan derfor behandles etter reglene for forenklet behandling.

Trøndelag fylkeskommune vurderer foreslåtte endringer å være innenfor kommunens handlingsrom, vi har ingen merknader i saken.

Kommentar: Ingen

Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag, datert 05.10.2023:

Statsforvalteren har mottatt melding om endring av ovennevnte reguleringsplan. Under følger våre innspill til foreslåtte endringer.

Overordnede føringer

Saken gjelder mindre endringer i gjeldene reguleringsplan for Jøsenøy (2016). I hovedsak er det ønskelig med en breddeutvidelse av infrastrukturen innenfor planområdet, samt noen andre endringer i reguleringsformål og i reguleringsbestemmelsene.

Endringene foreslås gjort etter unntaksbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd.

Landbruk

Ingen merknad.

Klima og miljø

Vi minner om at tiltak i sjø og/eller vassdrag som graving/mudring/utfylling mm, må 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](#).

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.

Vi har ut fra regionale og nasjonale klima- og miljøinteresser ingen øvrige merknader til saken.

Samfunnssikkerhet

I utsendte dokumenter er det ikke oppgitt størrelser på arealer, men ut fra plankart synes det bli en betydelig fylling/utbygging i sjø. Blant annet innenfor areal registrert med stormflo (Gis Link).

Etter plan- og bygningsloven § 4-3 er utgangspunktet at det skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) ved utarbeidelse av planer for utbygging. Se DSBs Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017) for veiledning.

Vi gir et **faglig råd** om at det gjennomføres en ROS-analyse før endring av plan vedtas. Selv om det tidligere er foretatt en vurdering av området gjelder dagens krav for utredning. Hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket bør også vurderes. Mer informasjon finnes på [klimatilpasning.no](#).

Planen må følge opp ROS-analysen med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser.

Statsforvalteren vil påpeke at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

Konklusjon

1. Det bør gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse før endring av plan vedtas.

Kommentar: Utfylling av næringsarealet vil legges med en kotehøyde på 3,0 meter moh. Dette følger av reguleringsplanen slik den ble utarbeidet, på grunnlag av ROS-analysen som ble utarbeidet i tilknytning til planbeskrivelsen. ROS-analysen til reguleringsplanen har også belyst behovet for å legge til rette for økt nedbørmengde i VA-plan til reguleringsplanen.

Vi kan ikke se at denne mindre endringen i reguleringsplanen utløser behov for en ny ROS-analyse til reguleringsplan for Jøstnøy.

Høringsuttalelse fra Tensio AS, datert 09.10.2023:

*Tensio TS AS har ingen merknader til foreslått endring i reguleringsplankartet
Vi gjør bare oppmerksom på at vi har en luftlinje innenfor området i sør, N5 og sannsynligvis må vi inn med høyspentkabler med plass til nettstasjon i område N4 når detaljregulering skal gjøres.*

Kommentar: Ingen

Hitra kommune mottok forslag til endring i reguleringsplan for Jøstnøy 17.08.2023. Kommunedirektørens vurdering av forslaget er at forslaget oppfyller kravene til å kunne behandles som en mindre reguleringsendring etter pbl. § 12-14. Forslaget ble sendt på begrenset høring med tre mottatte høringsinnspill uten vesentlige merknader til forslaget.

Ut fra overnevnte vurdering vil kommunedirektøren tilrå ovenfor Utvalg for plan, landbruk og miljø at mindre endring i reguleringsplanen for Jøstnøy egengodkjennes som omsøkt.