Hitra kommune

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2023/3768-12

Saksbehandler: Ida Nesset

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
3/24	10.01.2024	Teknisk utvalg - plan, landbruk og miljø
		Hitra kommunestyre

Merknadsbehandling og egengodkjenning av mindre endring i reguleringsplan Kalvøya/Jøstenøya PlanID 201205 - gnr 122 bnr 155 mfl.

Kommunedirektørens innstilling

1. Teknisk utvalg - plan, landbruk og miljø egengodkjenner mindre endring i reguleringsplanen for Kalvøya/Jøstenøya, gnr 122 bnr 155 mfl.
2. Vedtaket gjøres i medhold av, plan- og bygningslovens §§ 12-12 og § 12-14 samt. naturmangfoldlovens § 7, og begrunnes med at endringen ikke går utover hovedrammene i planen samt. at endringen medfører en bedre arealutnyttelse i det eksisterende næringsområdet.

Ingjerd Astad
Kommunedirektør

Solvor Sundet
Kommunalsjef PLM og VAR

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift

Sammendrag

Hitra kommune søker om endring i bestemmelsene reguleringsplan for Kalvøya/Jøstenøya.
Det søkes om å endre reguleringsbestemmelsene slik at det åpnes for å oppføre bygninger med inntil 15 meters høyde innenfor område «V».
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 hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.
Kommunedirektører tilrår at forslag til mindre endring i reguleringsplanen godkjennes.

Bakgrunn for saken

Hitra kommune søker om endring i bestemmelsene reguleringsplan for Kalvøya/Jøstenøya.
Det søkes om å endre reguleringsbestemmelsene slik at det åpnes for kotehøyde +18m innenfor reguleringsområde «V», slik at det kan oppføres bygninger med inntil 15 meters høyde innenfor dette området, likt tilgrensende områder.

Det foreslås følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

1.2.3 Område V for forretning/kontor/industri

Bebyggelsens høyde:

For industriarealene på Kalvøya settes en kote for opparbeidelse av utbyggingsarealer til min. +3,0 m. Høydebegrensning for bebyggelse settes til kote ~~+10,0~~ +18,0 for område V. Det kan gjøres unntak for skorstein, master, kraner og lignende som kan dokumenteres i søknad om tiltak.

Endringen innebærer at det kan oppføres bygninger med opptil 15 meters høyde innenfor område V.

Merknadsbehandling og egengodkjenning

Søknaden kan 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 hovedrammene 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 Statens vegvesen, datert 13.11.2023:
Vi viser til deres brev av 08.11.23.

Statens vegvesen har ansvar for å påse at føringene i Nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss videre som forvalter av riksveg og som faglig sektormyndighet for vegtransport.

Teknisk utvalg – plan, landbruk og miljø i Hitra kommune vedtok den 01.11.2023 å legge forslag til mindre endring av reguleringsplan for Kalvøya/Jøstenøya ut til høring og offentlig ettersyn. Forslaget består av en endring i reguleringsbestemmelser der totalt tillatt kotehøyde for område V endres fra +10m til +18m. Bakgrunnen for endringen er et ønske om å bedre kunne utnytte det ledige næringsarealet i området.

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Kommentar: Ingen

Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune, datert 15.11.2023:
Vi viser til deres oversendelse datert 08.11.2023. Forslaget innebærer en endring i reguleringsbestemmelsene der

totalt tillatt kotehøyde for et område V i planen endres fra +10m til +18m, altså at det åpnes for en bygningshøyde på 15 meter for dette området.

Arealet er regulert til forretning/kontor/industri. Bakgrunnen for endringen er et ønske om å bedre kunne utnytte det ledige næringsarealet i området. Endringen berører ingen andre deler av planen, plankart og arealformål i planen blir ikke endret.

Vi oppfatter at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, endringene går ikke utover hovedrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Trøndelag fylkeskommune har ingen innvendinger til foreslåtte planendring.

Kommentar: Ingen

Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag, datert 22.11.2023:

Statsforvalteren har mottatt melding om mindre endring av ovennevnte plan. Ut ifra hensynet til landbruk, klima og miljø har vi ingen merknad. Vi har ellers følgende innspill:

Samfunnssikkerhet

Vi gjør oppmerksom på at konstruksjon som er 15 meter eller høyere er definert som et luftfartshinder i forskrift om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder § 2. Her finnes nærmere bestemmelser om blant annet varsling før oppstart, lysmerking og registrering.

For veiledning og råd viser vi til Luftfartstilsynet som er sektormyndighet. Det kan vurderes om det er behov for en bestemmelse i planen som ivaretar dette.

Kommentar: Forskrift om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder § 2 pkt. a) sider videre at «*I områder for industri, næringsvirksomhet, bymessige eller tettbygde strøk regnes likevel objekter som luftfartshinder kun når de har en høyde på 30 meter eller mer*». Da Kalvøya regnes som område for industri og næringsvirksomhet, vurderes det ikke nødvendig med tiltak etter forskriften.

Vurdering

Det følger av plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd at en reguleringsendring kan gis en enklere behandling og at denne myndigheten kan delegeres fra kommunestyret når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Forslaget ble sendt på begrenset høring med tre mottatte høringsinnspill uten vesentlige merknader til forslaget.

Forslaget åpner for å kunne oppføre bygninger med høyde opp til 15 meter, som innebærer en økning på 8 meter fra dagens bestemmelser som setter en begrensning på 7 meter.
Gjennom denne endringen kan de ubebygde arealene utnyttes bedre innenfor reguleringsplanen. En slik arealutnytting gjør at vi i mindre grad slipper å ta i bruk andre uberørte områder for utbygging. Det foreslås ingen endringer når det gjelder utnyttelsesgraden på tomtene, og bygningenes fotavtrykk blir dermed ikke større enn forutsatt i planen. Endringen vurderes dermed ikke å berøre hensynet til viktige natur og friluftsområder

Å åpne for oppføring av høyere bygningsmasse vil kunne medføre redusert sikt, både fra vei og for omkringliggende bebyggelse. Terrengprofil for området viser at planert terreng på Kalvøya er vesentlig lavere sammenlignet med eksempelvis område for boligbebyggelse i nord-vest. Dette, sett i sammenheng med at den høyden det søkes om for område V er vedtatt som tillatt høyde i nærliggende områder i reguleringsplanen, vurderes åpning av økt byggehøyde innenfor dette

området ikke av vesentlig betydning for utsikt fra nærliggende boligområder. Da det er regulert inn vegetasjonsskjerm og byggegrense mot vei vurderes denne endringen heller ikke å ha nevneverdig betydning for trafikkavviklingen på Fv714.

Foreslått endring medfører ikke konsekvenser for vurdering i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12, da det ikke omfatter endringer knyttet til arealformål eller formålsavgrensninger.

Kommunedirektørens vurdering av forslaget er at det oppfyller kravene til å kunne behandles som en mindre reguleringsendring etter pbl. § 12-14.

En kan ikke se at endringen vil gå ut over hovedrammene i planen eller gjennomføring av planen før øvrig. Spesielt med tanke på at dette er et industri/næringsområde hvor det også ligger flere høydeformasjoner i terrenget mot sjøen som vil bidra til å skjerme utsikten fra sjøsiden noe. Da det er åpnet for denne høyden i område III i samme reguleringsplan, oppnås det noe bedre helhet i forhold til arealbruk i dette området. Endringen vurderes med bakgrunn i en helhetlig plan knyttet til byggeskikken i området og vurderes å være rimelig.

Ut fra overnevnte vil kommunedirektøren tilrå ovenfor Teknisk utvalg - plan, landbruk og miljø at mindre endring i reguleringsplanen for Kalvøya/Jøstenøya egengodkjennes som omsøkt.