



KYSTPLAN AS AVD HITRA

Torget 3

7240 HITRA



Dato	Deres ref.	Vår ref. / Arkivkode	Saksbehandler
24.11.2020		2020/5212-5 / 0020/0010	Monica Jensø
Utvalg:	Delegert fra Utvalg plan, landbruk og miljø		
Saksnr.:	484/20 D		

Igangsetting - endring av reguleringsplan og VA-plan for Kongsneset, gnr 20, bnr 10 m fl

Administrasjonen har på delegert myndighet fra Teknisk komité funnet å kunne tilrå at det igangsettes arbeid med endring av reguleringsplan og VA-plan for Kongsneset, eiendommen gnr 20, bnr 10 m fl, på følgende vilkår:

1. Det vises til referat fra oppstartmøte gjennomført 05.11.2020.
2. Planen må i nødvendig grad ivareta landskaphensyn og hensynet til estetisk utforming av omgivelsene.
3. Alle reguleringsplaner til behandling skal fremstilles etter reglene i "nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister".
4. ROS-analyse: Ved utarbeidelse av planen skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse. 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.
5. For områder som skal utbygges med vann- og avløpsordning, skal det utarbeides en vann- og avløpsplan med bestemmelser iht. krav i forskriftene. Grunnlaget for plana skal være utarbeidet av en fagperson innen VAR-feltet og leveres digitalt på SOSI-format iht. gjeldende SOSI-standard ved innleveringstidspunktet. Separat behandling av vann- og avløpsplan vil utløse ny sak med full offentlig høring.
6. Det settes 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.
7. Et planforslag som leveres til politisk behandling skal inneholde:

- Forslag til reguleringsbestemmelser i RTF-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.
8. 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 tilfredsstillt kravene, vil bli returnert forslagsstiller. Fristen på 12 uker, jf. plan- og bygningslovens §12-11, løper ikke før det er levert et datasett som tilfredsstillt kravene fullt ut.
 9. Kvittering for innkjøp av kartgrunnlag som benyttes i planprosessen skal vedlegges ved innlevering av planmateriale, og det skal identifiseres hvilket kartgrunnlag som er benyttet.
 10. 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.
 11. Kommunen krever at kartgrunnlag er oppdatert, for eksempel i forhold til skylddelinger/tomtegrenser, veier, stier, bygninger osv.
 12. Plankartet skal ha opprinnelsesdato, ekvidistanse, rutenett m/koordinatverdier, samt opplysning om benyttet koordinatsystem.
 13. Planen skal støttes opp med illustrasjoner i form av perspektivskisser og/eller fotomontasjer av hele eller deler av planen.
 14. 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.
 15. Det settes krav om arealoppgave, hva er dyrket og hva er beite osv. Det skal leveres kart som visualiserer markslag i planområdet i forhold til planlagte formål. Dvs. at kun formålgrenser og planens begrensning tegnes med DMK i bakgrunnen.
 16. 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 under-søkelser for marin arkeologi. Kopi av følgebrev og innsendt kart sendes til kommunen samtidig.
 17. Planforslag som ikke fullt ut tilfredsstillt kravene over, vil bli avvist. Ved mindre avvik kan det bli gitt en frist på å utbedre manglene.
 18. Igangsettingsvedtakets gyldighet settes til 3 år fra vedtaksdato. Planmaterieell skal da være levert kommunen for utlegging til offentlig ettersyn.
 19. 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 bygningslovens §§ 12-1, 12-3, 12-8, 12-10 og 12-11, samt kart- og planforskriften.

Solvor Sundet

Kommunalsjef RO4

Dokumentet er elektronisk godkjent



Monica Jensø
Rådgiver

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.

Kopi til:

Odd Ivar Ekle Litjmyrvegen 16 7540 Klæbu

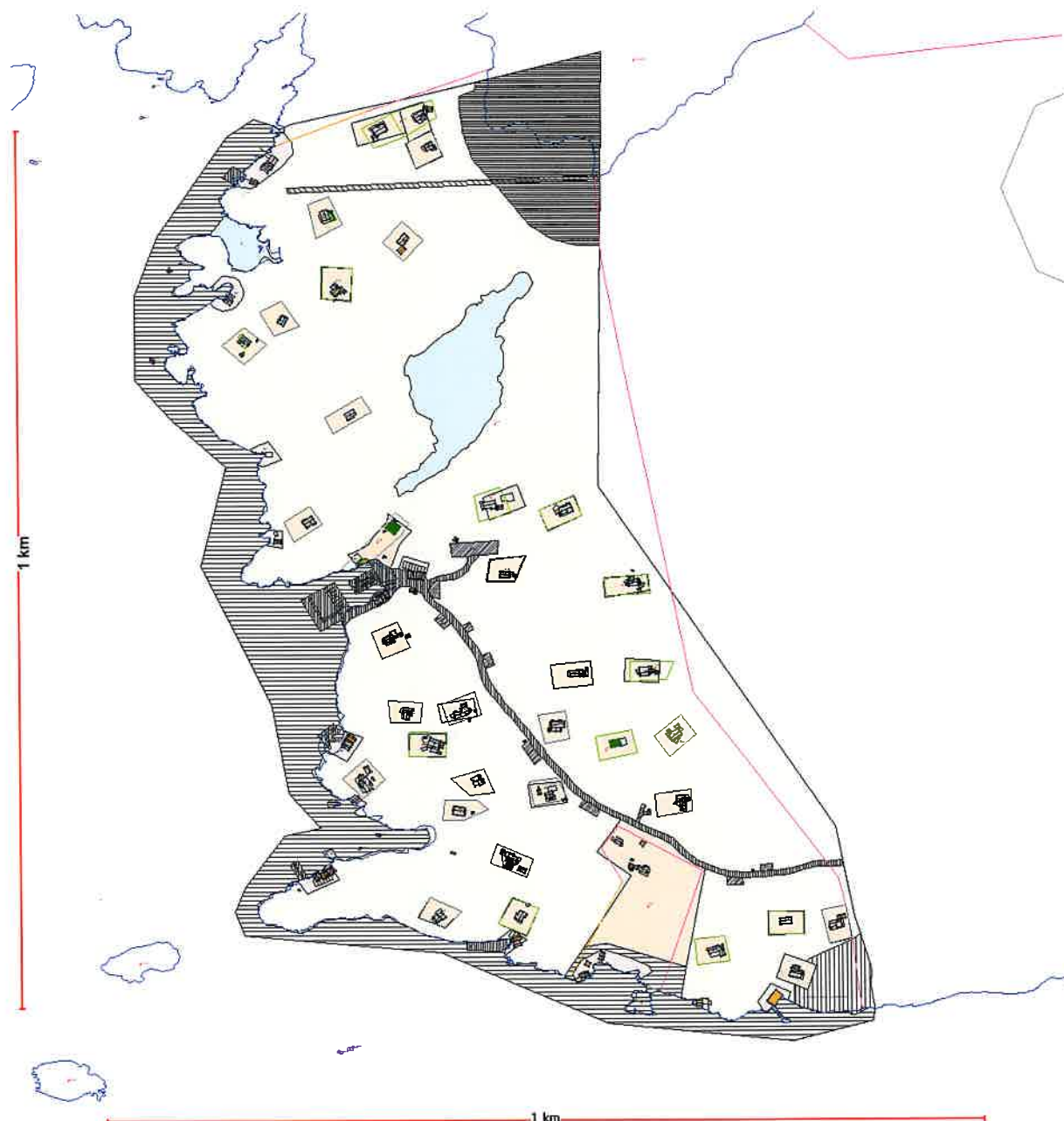
Terje Sollie Kjerringvågveien 21 7252 Dolmøy



Bakgrunn for saken:

Kystplan søker på vegne av tiltakshaver Kongsneset Hytteforening v/Odd Ivar Ekle om tillatelse til oppstart av endring av reguleringsplanen og VA-planen for Kongsneset, gnr 20, bnr 10 m fl.

Dagens reguleringsplan er fra 2008, og det er behov for en oppgradering.



Figur: gjeldende reguleringsplan for Kongsneset, vedtatt i 2008

Saksopplysninger:

I søknaden anføres følgende:

«Hensikten med arbeidet er å regulere inn eksisterende veier og legge inn nye. Videre vil man justere formålsgrensen for hyttetomtene slik det er sammenfallende med eiendomsgrensene. Det skal også legges inn byggegrense mot sjø. Bestemmelsene skal oppgraderes. Det er behov for å revidere VA-planen, da det er flere hytter som ønsker innlagt vann.»

Planavgrensningen følger avgrensningen på eksisterende plan.

Vurderinger:

Det er gjennomført oppstartmøte for planarbeidet 05.11.2020, og det vises til referatet fra dette møtet.

I forbindelse med revidering av reguleringsplan og VA-plan vises det spesielt til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel §1.4-1.8, samt §2.3.1

Planen må i nødvendig grad ivareta landskapshensyn og hensynet til estetisk utforming av omgivelsene.

Utarbeidelse av detaljplan skal skje i tråd med ny planlov som trådte i kraft 01.07.09. Det skal i den videre planleggingen innhentes forhåndsuttalelser fra sektormyndigheter og naboer/berørte parter, og tas hensyn til disse.

Formålet med bestemmelsen §4-3 vedr samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse, som er ny, er å gi grunnlag for å forebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv. 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 få utført en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med reguleringsarbeidet, og at denne skal vedlegges forslaget som en del av beskrivelsen, jf §4-3 i ny plan- og bygningslov.

Planavdelingen vil sette krav til reguleringsarbeidet for å sikre en ryddig/rasjonell planprosess og for å få riktig kvalitet på planforslag og bestemmelser. Planen må utarbeides av fagkyndig person som er kjent med reguleringsplanprosesser og framstilling av kart og bestemmelser.

Fagkyndig/konsulent er ansvarlig for at berørte parter blir underrettet pr 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.

Forslag til plan må utarbeides på kartgrunnlag i målestokk 1:2000 (1:1000), digitalt på SOSI-format, på SOSI-standard og i tillegg analogt dvs. på papir. Minst 2 eksemplarer i riktig målestokk og 1 eksemplar i A3 med forminskert målestokk.

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 kunne visualisere tiltakenes påvirkning på terreng og omkringliggende bebyggelse.

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



En vil minne om at et planforslag i sin helhet kan bli avvist så sent som i kommunestyrets behandling av planforslaget selv om dette hører til sjeldenhetene. Det presiseres derfor at tilrådingen til igangsetting av planarbeid ikke må oppfattes som noen form for forhåndsgodkjenning av planforslaget og dets innhold.

Alle arealplaner til behandling i Hitra kommune skal fremstilles etter reglene i nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister
http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan_og_bygningsloven/kart--ogplanforskriften-.html?id=570324

Hitra kommune forvalter alle sine arealplaner i digitalt format. Private forslag til detaljregulering jf. plan- og bygningslovens §12-3, skal leveres etter gjeldende standard. Regelverket i SOSI er eneste tillatte metode. Det er gjeldende versjon på tidspunktet planen tas til behandling, som til enhver tid gjelder. SOSI finnes her: http://intranett.statkart.no/SOSI.b7C_wlnG1s.ips.

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. Kontroll kan utføres v.h.a Statens Kartverks SOSI-kontroll:
<http://www.statkart.no/Ny+versjon+av+SOSI-vis+-+SOSI-kontroll.d25-SwtHS5a.ips>

Leveranser som ikke tilfredsstillt kravene, vil bli returnert forslagsstiller. Fristen på 12 uker, jf. plan- og bygningslovens §12-11, løper ikke før det er levert et datasett som tilfredsstillt 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 dem 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 leveransene må avtales spesielt.

Med bakgrunn i ovennevnte momenter vil administrasjonen på delegert myndighet fra teknisk komite tilrå at planarbeidet igangsettes på de vilkår som blir gitt i vedtaket.

