



Kystplan AS
Sjøfartsgata 3
7714 STEINKJER

Dato 20.05.2022	Deres ref.	Vår ref. / Arkivkode 2022/1702-4/ 127/13	Saksbehandler Monica Jensø
---------------------------	-------------------	--	--------------------------------------

Referat fra oppstartmøte - igangsetting av planarbeider for Sæterberget, gnr 127, bnr 13 m fl

Oppstartmøte gjennomført 20.05.2022 kl 09:00 på Hitra Rådhus.

Tilstede: Kystplan v/Jon Birger Johnsen
Tiltakshaver Hans Bergersen og Øivind Dreyer (via Teams – digital løsning).
Hitra kommune v/Monica Jensø

Plankonsulenten innledet med å presentere prosjektet og bakgrunnen for henvendelsen (det vises til mottatt planinitiativ mottatt 08.04.2022).

Det må dokumenteres skriftlig fullmakt fra grunneier til gjennomføring av reguleringsarbeidet som en del av plandokumentene.

Forslag til navn på plan: Detaljreguleringsplan for Sæterberget, deler av gnr 127, bnr 13 m fl

Forholdet til overordnet plan

Området er i kommuneplanens arealdel omfattet av følgende hensynssone «*Reguleringsplan skal fortsatt gjelde*».

Gjeldende reguleringsplan for området er reguleringsplan for Sæterberget, gnr 127, bnr 13 m fl, sist endret og trådte i kraft 17.10.2019 (PlanID 5056_201908)

Opprinnelig plan for området var reguleringsplan for Sæterberget, planID 5013_R_41.

Den sist vedtatte reguleringsendringen er dokumentert via planbeskrivelse, plankart, planbestemmelser og ROS-analyse.



Figur: gjeldende reguleringsplan for området

Gjeldende reguleringsplan for området omfatter områder avsatt til følgende arealformål:

- Landbruksområde
- Fritidsboligtomter (totalt 20 fritidsboligtomter, av disse er 10 tomter bebygde og 10 er ubebygde)
- Naustområder
- Båtopplagsplass
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø
- Infrastruktur (veier og parkeringsplasser)

Arealformål

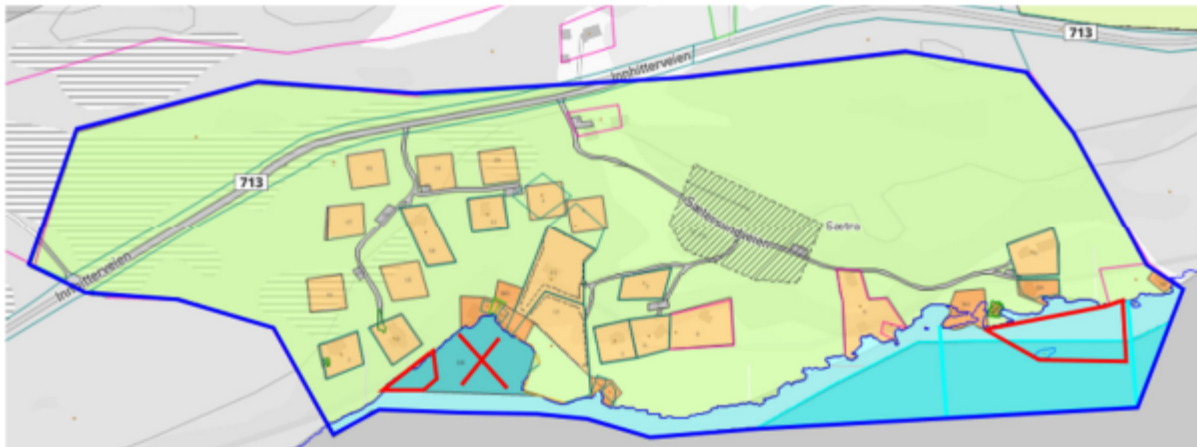
Planinitiativet beskriver at formålet med planarbeidet er flytting av eksisterende regulert område for småbåthavn lenger mot øst innenfor planområdet. Av hensyn til eksisterende flytebrygge ønskes en liten del av område som er regulert til småbåthavn å videreføres med samme arealformål. Resterende småbåthavn ønskes omregulert til friluftsområde i sjø og vassdrag (rødt kryss). Det ønskes etablert ny småbåthavn lengst øst i planområdet.

Eksakt plassering av småbåthavna vil avklares via planprosessen. Foreløpig ser en to alternative løsninger:

-innenfor holme, godt skjermet – men krever mudring for å oppnå tilstrekkelig dybde

-vest for holme, ikke så godt skjermet, krever bølgedemping/skjerming via molo.

At plasseringen ikke er helt klarlagt gjør at planavgrensningen er noe romslig, for å gi handlingsrom for alternative plasseringer.



Figur: ønskede endringer beskrevet i planinitiativet

Planavgrensning

Planinitiativet medfører at planavgrensningen utvides noe i sjø mot sør sammenlignet med eksisterende planavgrensning for Sæterberget, gnr 127, bnr 13 m fl. Dette vurderes å være ok.

Det foreslåtte nye småbåthavnområdet er i strid med gjeldende reguleringsplan da området i sjø er avsatt til Friluftsområde i sjø og vassdrag, der det ikke er tillatt med flytebrygger.

Det kreves dog utredning av området – ettersom det legges inn nytt formål – som ikke er avklart i dagens plan og som går utover dagens planavgrensning.

Strandsonehensyn

Hitra kommune er definert å tilhøre den delen av kysten som anses som område med mindre press på strandsonen (sone 3).

Strandsoneretningslinjene for områder med mindre press på arealene (sone 3) har anbefalinger om følgende: «Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsbygg. Slike tiltak bør samles og lokaliseres i tilknytning til annen bebyggelse. Felles brygger og naust bør prioriteres.»

og

«Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, og med vekt på fellesløsninger for vegger og annen teknisk infrastruktur. Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig»

Spredning av inngrep i strandsonen kan være konfliktyllet. Det er viktig at inngrepene samles for å unngå privatisering av større område enn nødvendig.

Innregulering av småbåthavnområde nr 2 vil bidra til privatisering av og spredning av inngrep i strandsonen i området, og vil være en utfordrende sak å få gjennomslag for. (Eksisterende flytebrygge innenfor dagens småbåthavnområde er etablert med bakgrunn i gyldig tillatelse, men det er ikke ønskelig for Hitra kommune å tillate to småbåthavner i området. Reguleringsplanen definerer fremtidig arealbruk i området. Reguleringsplanen vil således ikke ha konsekvenser for tiltak som har gyldig tillatelse. Tillatte flytebrygge kan bli liggende ihht gitte tillatelse, men felles småbåthavnområde må flyttes i sin helhet lenger øst. Det er ikke ønskelig å åpne for å regulere inn 2 felles småbåthavner.

Det anbefales derfor at området som allerede er regulert til felles småbåthavn i dagens plan tas ut, for å kunne få tillatelse til å anlegge småbåtanlegg/flytebrygger et annet sted i planområdet (altså blir det da snakk om en flytting av småbåthavnområdet). Det er en forutsetning for et anlegg at det blir et fellesanlegg for alle fritidsboligene innenfor planområdet.

Det er viktig at det tilrettelegges for tilstrekkelig areal i småbåthavna – slik at alle fritidsboligene i området får båt plass i fellesanlegget.

Planinitiativet og situasjonsplanen mangler beskrivelse og visualisering av nødvendige tiltak på landarealet og konsekvensene av dette, som følge av planendringen. Dette gjelder adkomstforhold, parkering, vei/infrastruktur osv. Dette må løses i planen.

Mudring: søknad om mudring skal behandles av Statsforvalteren i hht forurensningsloven. Det anbefales å ta tidlig avklaring opp mot Statsforvalteren i forhold til muligheten for mudring.

Ved behov for etablering av skjerming i form av molo/»minimolo» må det gjøres utredninger i forhold til grunnforhold, naturmangfold osv.

Dagens reguleringsplan mangler i hovedsak byggegrense mot sjø. Det anmodes om at dette tas inn i revidert/ny plan.

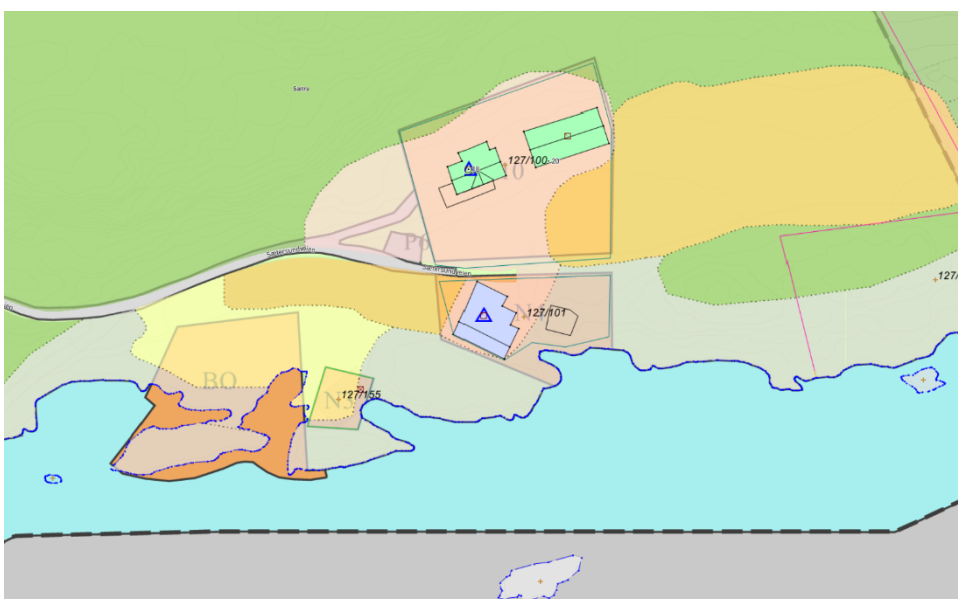
Øvrige hensyn

Landskapsvirkningen av de nye tiltakene må beskrives og dokumenteres som del av planbeskrivelsen via 3D og terrengsnitt, og dette må sikres via bestemmelsene.

Landbruk

Landbruksrådgiver Tina Forsnes har foretatt følgende vurdering i forhold til det mottatte planinitiativet:

«Adgang til en eventuell ny småbåthavn må unngås å legges over dyrka jord i området. Utover dette er det ikke noen kommentarer til endringer i planen fra landbruk.»



Figur: oversikt over gjeldende reguleringsplan med AR5-kart under

Naturmangfold

Natur- og miljøforvalter Ida Nettet har foretatt følgende vurdering i forhold til det mottatte planinitiativet:

«Jeg har søkt i databaser for naturmangfold, og finner ingen registreringer i planområdet. Jeg har dermed ingen merknader til planforslaget.»

Kulturminner

Det er uklart om det aktuelle området er undersøkt mht kulturminner på land og i sjø. Dette må avklares innledningsvis i planarbeidet.

KU-krav

Planinitiativet medfører flytting av område for småbåthavn, til område som i gjeldende plan ikke er avsatt for dette. Tiltaket er således pr i dag i strid med arealformålet, og gjør at tiltaket må utredes, samt at planområdet utvides noe ved foreslått småbåthavn.

En ser ikke at dette utløser krav til separat planprogram og KU, men kan utføres som en del av utvidet planbeskrivelse.

Gjeldende reguleringsplan for området er en plan av eldre dato. En endring av deler av planen, evt utarbeiding av ny plan for et utsnitt av dagens planområde, vil kreve undersøkelser og utarbeidet dokumentasjon knyttet til mudring/utdyping, naturmangfold i sjø, strandsonehensyn, tiltakets virkning på landskap og omgivelser mm. (evt forhold til landbruk knyttet til adkomst, parkering osv)

ROS-analyse

ROS-analyse for tidligere endring av plan (som omfattet innregulering av adkomstveg) er ikke relevant for dette tiltaket. Ei heller uttalelse fra Kulturminnemyndigheten.

Det må utarbeides ny ROS-analyse for denne endringen

-havnivåstigning, flom, stormflo, værpåstand osv

-endret/økt trafikk mønster i området (avkjørsel, veistandard, parkeringsforhold)

Prosess:

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

Dokumentasjon:

- Detaljreguleringsplan for Sæterberget, gnr 127, bnr 13 m fl
- Planbeskrivelse (inneholdende utredninger samt visualiseringer 3D/Snitt)
- Planbestemmelser
- ROS-analyse
- Evt temakart osv

Det vises for øvrig til bestemmelsene i KPA, pkt 1.4 – 1.8 + pkt 4.1 og 4.6.

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
Leder PLMVAR

Monica Jensø
Saksbehandler PLM

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift