

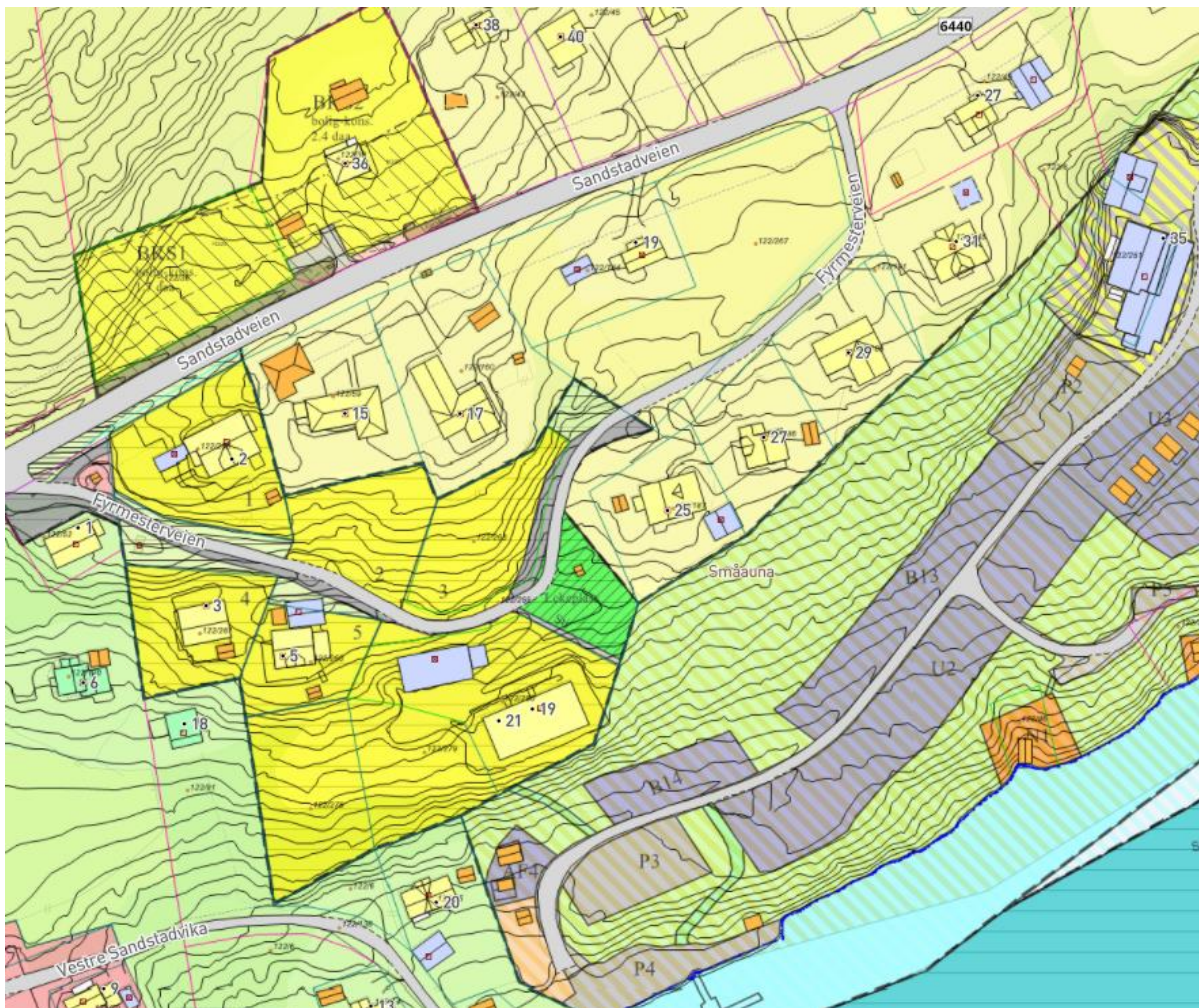
Planinitiativ - detaljreguleringsplan for Fyrmesterveien, gnr 122, bnr 267

Generell informasjon

Kontaktinformasjon tiltakshaver:	Nordbohus Systembygg AS, Yrjarsgt 24, 7130 Brekstad Kontaktperson: Daglig leder Andor Rødsjø Mobiltlf: +47 930 12 479 E-post: andor.rodsjo@nordbohus.no
Kontaktinformasjon plankonsulent:	Kystplan as, Torget 3, 7240 Hitra Kontaktperson: Leder Areal/Plan, May Andreassen Mobiltlf: +47 934 67 358 E-post: may.andreassen@kystplan.no
Dato:	24.10.2022
Forslag til navn på plan:	Detaljregulering for Fyrmesterveien, gnr 122, bnr 267
Orienteringskart og kort beskrivelse av området Området ligger i Hitra kommune, på sørøstsida av øya Hitra. Planområdet ligger på sørsida av Fylkesvei 6440, Sandstadveien.	

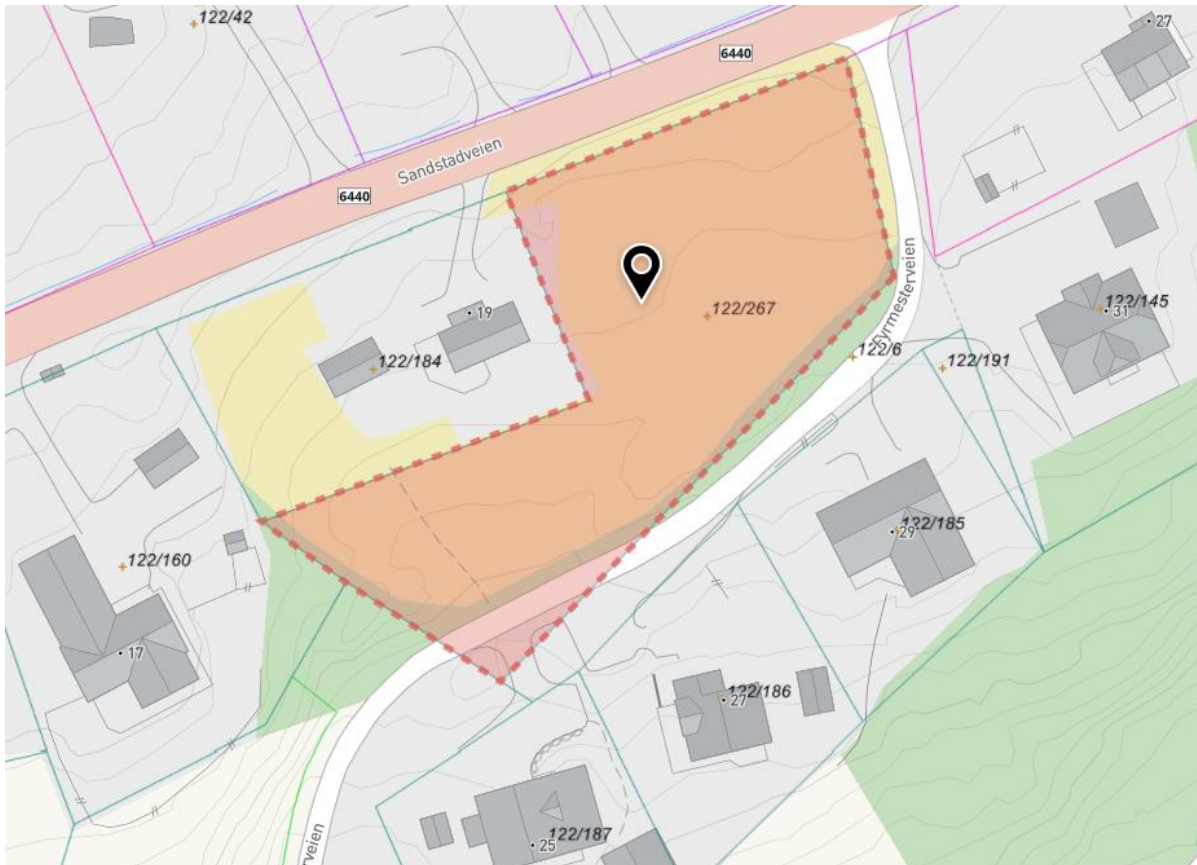


Området er pr i dag uregulert, og er omfattet av kommuneplanens arealdel (planID 16172016), som trådte i kraft 07.09.2017.



Figur: utsnitt som viser kommuneplanens arealdel / gjeldende reguleringsplaner for området

Eiendommen gnr 122, bnr 267 har i sin helhet arealformålet *Boligbebyggelse – nåværende* i kommuneplanens arealdel. Eiendommen har et areal på 2.678 m², og er pr i dag ubebygd.



Figur: kart over eiendommen som ønskes regulert

Det ønskes igangsatt reguleringsarbeid for eiendommen med tanke på boligutvikling. Se vedlagte forslag til planavgrensning og skisse til situasjonsplan.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

<p>a) formålet med planen</p>	<p>Formålet med planarbeidet er utarbeiding av ny detaljreguleringsplan for boliger med tilhørende infrastruktur (inkl VA-plan) på eiendommen gnr 122, bnr 267.</p>
<p>b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet</p>	<p>Størrelsen på eiendommen er 2.678 m². Forslag til planavgrensning er vedlagt, og foreslås å inkludere adkomstveien Fyrmesterveien, slik at denne blir regulert.</p> <p>Tomta ligger i lett skrånende, sørvendt terreng.</p> <p>Eiendommen ligger som restareal i et område som allerede er bygd ut som boligområde. Bebyggelsen i området er preget av eneboligbebyggelse med ulik utforming, alder, størrelse osv.</p>

Fylkesvei 6440 ligger inntil eiendommen på nordsida, og adkomst til tomte vil være via Fyrmesterveien (privat vei), på østlig side av eiendommen. Det planlegges etablert to adkomster til tomte fra Fyrmesterveien for å utnytte terrenghelningen og høydeforskjellene på tomte på best mulig måte.

Vann/avløp:

Det er etablert offentlig vannledning i nærheten av området, med muligheter for enkel tilknytning.



Figur: kart over offentlig vannledning mottatt fra Hitra kommune

Det er etablert kommunalt avløpsanlegg på nordsida av Fylkesveien. På sørsida er avløpsnett privat, noe som trolig blir tilfellet også for dette prosjektet. Løsning for dette utarbeides via planprosessen.

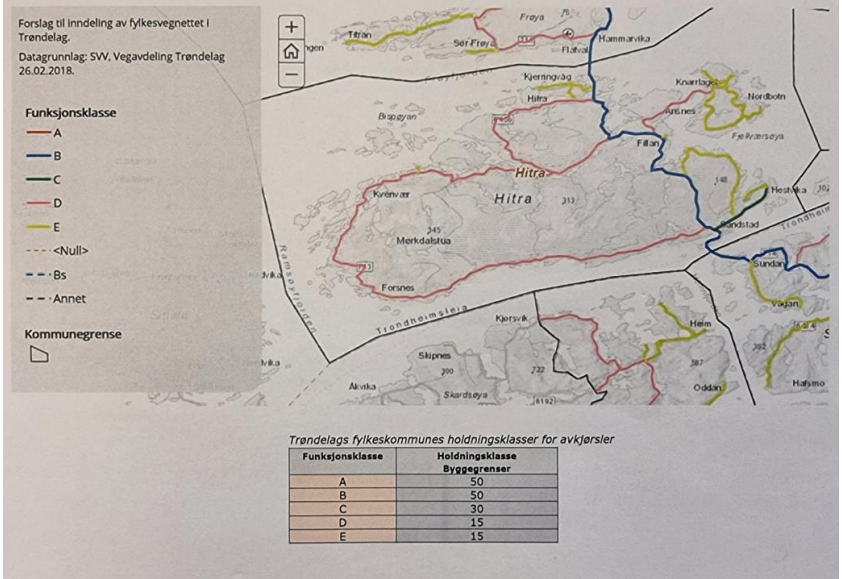
Renovasjon:

Renovasjonsbil kjører langs Fyrmesterveien og foretar tømming langs denne veien. Felles dunker osv på eiendommen må etableres i nærheten av adkomstveien, slik at det blir kort avstand. Dette løses via planprosessen.

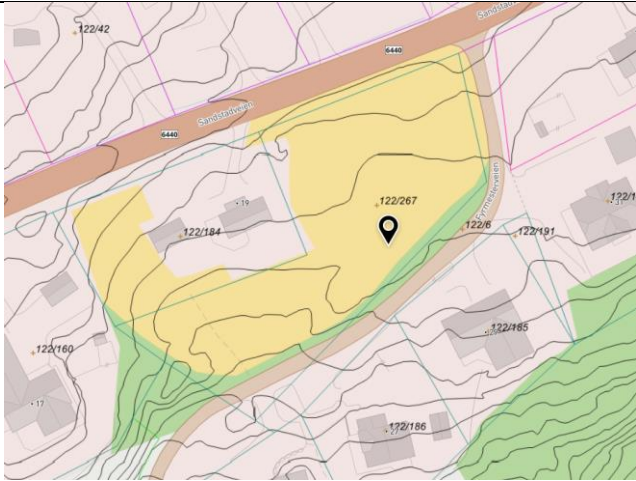
Trafikksikkerhet:

Planområdet ligger slik plassert at det er mulig å ta i bruk opparbeidet gangsti/snarvei gjennom Hitra Camping og således benytte trafiksikker adkomst for fotgjengere helt opp til toppen av bakken, der reguleringsplanen for Sandstadvika ligger. Hitra kommune jobber med å få på plass forenklet g/s-veg-løsning fra

	<p>Sandstadvika og til Badstuvika, for å etablere trafiksikker løsning for myke trafikanter helt til oppvekstsenteret på Strand. Planområdet ligger i kort avstand til og med mulighet for trafiksikker adkomst for myke trafikanter til Kalvøya og Jøsnøya, der det er etablert matbutikk og næring/industri med mange arbeidsplasser.</p> <p>Forhold for barn og unge: Planarbeidet skal tilrettelegge for uteoppholdsarealer/lekearealer ihht <i>Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen</i>, samt arealer som tilfredsstiller KPAs krav til uteoppholds-/lekeareal.</p> <p>Universell utforming: Planarbeidet skal utføres ihht plan- og bygningslovens formålsparagraf §1-1 «<i>Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak</i>». Dette gjelder både for byggetiltakene og uteområdene.</p>
<p>c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</p>	<p>Det planlegges utbygging av småhusbebyggelse (boliger i rekke/kjede) på eiendommen, og det foreslås totalt 8 boenheter fordelt på 2 bygningsvolumer. Vedlagt planinitiativet er skisse til situasjonsplan, som viser ønsket bebyggelse og disponering av uteareal, parkering osv.</p> <p>Med skisserte tomtediskonering ønsker en å utnytte det lett skrånende terrenget på tomta, for å unngå unødvendig terrenginngrep.</p>
<p>d) utbyggingsvolum og bebyggelse</p>	<p>Det er ønskelig å tilrettelegge for 8 boenheter, med parkering og uteoppholdsareal. En ønsker å utvikle bygningsmasse i 2 etasjers høyde nærmest Fylkesveien, og bygningsmasse i 1 etasjers høyde på sørlig del av tomta.</p> <p>Byggegrense mot Fylkesvei 6440: Ihht lovverket er generell byggegrense mot Fylkesvei 50 m fra vegmidte. <i>Ihht vedlagte «Forslag til inndeling av Fylkesvegnettet i Trøndelag»</i> (som inneholder en differensiering av byggegrenser mot ulike Fylkesveger), er den aktuelle vegstrekningen foreslått med byggegrense mot FV på 30 m.</p>

	 <p>Forslag til inndeling av fylkesvegnettet i Trøndelag. Datagrunnlag: SV, Vegavdeling Trøndelag 26.02.2018.</p> <p>Funksjonsklasse</p> <ul style="list-style-type: none"> A B C D E <Null> Bs Annet <p>Kommunegrense</p> <p>Trøndelags fylkeskommunes holdningsklasser for avkjørsler</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Funksjonsklasse</th> <th>Holdningsklasse Byggegrenser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table>	Funksjonsklasse	Holdningsklasse Byggegrenser	A	50	B	50	C	30	D	15	E	15
Funksjonsklasse	Holdningsklasse Byggegrenser												
A	50												
B	50												
C	30												
D	15												
E	15												
<p>e) funksjonell og miljømessig kvalitet</p>	<p>For reguleringsplanen for Sandstadvika (vedtatt i 2016) ble det vedtatt byggegrense mot FV 6440 på 20 m fra veimidte. For detaljreguleringsplan for Bakktun (vedtatt i 2020) er byggegrensa mot FV 6440 ca 15 m fra vegmidte.</p> <p>Det må gjøres tidlig avklaring av hva som blir gjeldende for det aktuelle planområdet.</p> <p>Det planlegges bygd ut boliger med god utsikt og gode solforhold. Boligene vil dessuten ha en beliggenhet som gir kort avstand til oppvekstsenter, matbutikk, samt næringsområde/ arbeidsplasser. Det er dessuten kort avstand til kollektivtransport (både hurtigbåt og busstilbud).</p>												
<p>f) tiltakets virkninger på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</p>	<p>Omkransende område er pr i dag i stor grad utbygd med eneboliger fra ulike tidsepoker. Vedtatte reguleringsplaner i umiddelbar nærhet (Sandstad boligfelt, Bakktun og Sandstadvika) tilrettelegger for utbygging av tettere boligbebyggelse (flerboligbygg - både leilighetsbygg, rekkehus, kjedet bebyggelse osv.)</p> <p>Planområdets planlagte småhusbebyggelse vurderes således å være godt tilpasset eksisterende boligstruktur i området.</p> <p>Det ønskes å etablere to avkjørsler/adkomster til tomte fra Fyrmesterveien. Dette for å kunne utnytte og tilpasse til terrengfallet på tomte på best mulig måte, for å unngå store terrenginngrep osv.</p> <p>I tillegg for å kunne oppnå best mulig utsikt for alle parter, både for de nye boligene, men også for eksisterende omkringliggende bebyggelse, samt å oppnå gode solforhold.</p>												

<p>g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</p>	<p>Området er avsatt til boligformål med krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan i kommuneplanens arealdel. Planinitiativet vurderes således å være i samsvar med kommuneplanens arealdel.</p> <p>Følgende reguleringsplaner er gjeldende i nærområdet:</p> <p>Reguleringsplan for Sandstad boligfelt (planID 5056_RB_50), trådte i kraft 21.05.2007. Planen inneholder 5 tomter for eneboligbebyggelse (2 er ubebygd) og 4 områder for småhusbebyggelse, kjedehus eller lavblokker i inntil 2 etg (2 av disse områdene er ubebygd).</p> <p>Reguleringsplan for Hitra Camping, (planID 5056_120202), trådte i kraft 18.06.2013</p> <p>Reguleringsplanen for Sandstadvika, (PlanID 5056_201504), trådte i kraft 19.12.2016. Planen tilrettelegger for tett småhusbebyggelse (totalt inntil 60 enheter i området), i form av boliger i kjede, rekke eller liknende.</p> <p>På nordsida av Fylkesvei 6440 Detaljreguleringsplan for Bakktun (planID 5056_201904), trådte i kraft 15.10.2020. Planen tilrettelegger for utbygging av konsentrert boligbebyggelse (leilighetsbygg), i maks 2 etasjer over sokkel.</p> <p>Eldre reguleringsplan for Moldhaugen (planID 5056_RB_24), trådte i kraft 12.03.1997. Planen inneholder et større boligområde, bestående av både eneboligtomter og områder for utbygging av flerboligbygg. Pr i dag ikke startet utbygging av området.</p>
<p>h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</p>	<p>Naboer, i form av økt trafikk langs Fyrmesterveien.</p> <p>Området er i AR5-kart registrert som fulldyrka jord. En går ut fra at området er godkjent omdisponert til utbyggingsformål ved vedtak av boligformålet i kommuneplanens arealdel. Dette ettersom bestemmelsene til arealformålet ikke inneholder formulering om at jordloven gjelder i området.</p>

	 <p><i>Figur: utsnitt av AR5-kart for området</i></p>
<p>i) hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p>	<p>Planområdet ligger nært Fylkesvei 6440. Det er gjort en forenklet, innledende ROS-analyse for området, denne er vedlagt.</p> <p>ROS-analysen avdekker at deler av planområdet ligger innenfor gul støysone ihht kartlegging av vegstøy utført av Statens vegvesen ihht T-1442. Dette er over den anbefalte støygrensen for boliger og annen støyfølsom bebyggelse (boliger, studentboliger, sykehus, sykehjem, fritidsboliger, skoler og barnehager). Støyfølsom bebyggelse kan i dette området kun oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.</p> <p>Som en del av planarbeidet vil det bli gjort vurderinger for å avklare utfordringer knyttet til støy, og evt behov for tiltak vil innarbeides i reguleringsplanen.</p>
<p>j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p>	<p>Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag Fylkeskommune, NVE, Direktoratet for mineralforvaltning, Statens vegvesen, Mattilsynet, Tensio, Remidt, Hitra kommune</p> <p>Grunneiere/festere innenfor planområdet</p> <p>Naboer, evt andre berørte parter</p>
<p>k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.</p>	<p>Ordinær prosess med forhåndsvarsel og offentlig ettersyn, evt dialogmøter med kommune og sektormyndigheter (vedr støyforhold, byggegrense mot vei mm)</p>
<p>l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.</p>	

Veiledning: Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2017). Veiledningsnotat - Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (kommentarutgave).	
Omfattes planen av forskriften § 6, planer som alltid skal konsekvensutredes og skal ha program?	<i>Nei, en kan ikke se at plansaken omfattes av forskrift om konsekvensutredninger §6.</i>
Omfattes planen av forskriften § 8, planer som skal konsekvensutredes dersom de har vesentlige virkninger?	<i>Nei, en kan ikke se at plansaken omfattes av forskrift om konsekvensutredninger §8</i>
Veiledning: Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2017). Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes? Vurdering etter § 10 i forskrift om konsekvensutredninger (Kommentarutgave).	

I tillegg ønsker Hitra kommune at planinitiativet skal inneholde/omtale premissene for:

Kart med forslag til avgrensning	<i>Vedlagt: ja</i>
Skisser/illustrasjoner av ønsket tiltak	<i>Vedlagt: skisse til situasjonsplan er vedlagt</i>
Hvilke infrastrukturtiltak (teknisk og grønn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidet.	
Om offentlige vann- og avløpsledninger berøres.	Det skal utarbeides VA-plan for området, med tilkoping til offentlig vannledning rett nordvest/vest for planområdet. Avløpsløsning (trolig privat) blir utarbeidet som del av planprosessen.
Hva foreligger av kartlegging/innhentet informasjon, f.eks. grunnundersøkelser og arkeologiske undersøkelser, per i dag	Forenklet, innledende ROS-analyse er gjennomført. Resterende arbeid knyttet til kartlegging og informasjonsinnhenting vil bli foretatt som en del av planarbeidet
Hvilke spesielle utredninger som bør foretas som en del av planarbeidet	
Grunneiere, rettighetshavere innenfor planavgrensningen	Tiltakshaver er grunneier for berørt eiendom
Forslag til overordnet fremdrift	Det er ikke utarbeidet fremdriftsplan for prosjektet pr i dag
Eventuelt annet material/andre opplysninger som forslagstiller mener er relevant	
En vurdering av hva planen kan tilføre området av kvaliteter for naboer/ omgivelser/ nærmiljø.	Det er stor næringsaktivitet i umiddelbar nærhet, og med dette stort behov for boligutbygging. Området er i stor grad pr i dag bebygd med eneboliger av ulik alder og størrelse. Det vil være svært positivt å etablere mindre og rimeligere boliger – for å gi et bredere boligtilbud.

Vedlagte dokumenter	
Vedlegg 1:	Forslag til planavgrensning
Vedlegg 2:	Situasjonsplan – skisse
Vedlegg 3:...	Innledende ROS-analyse