

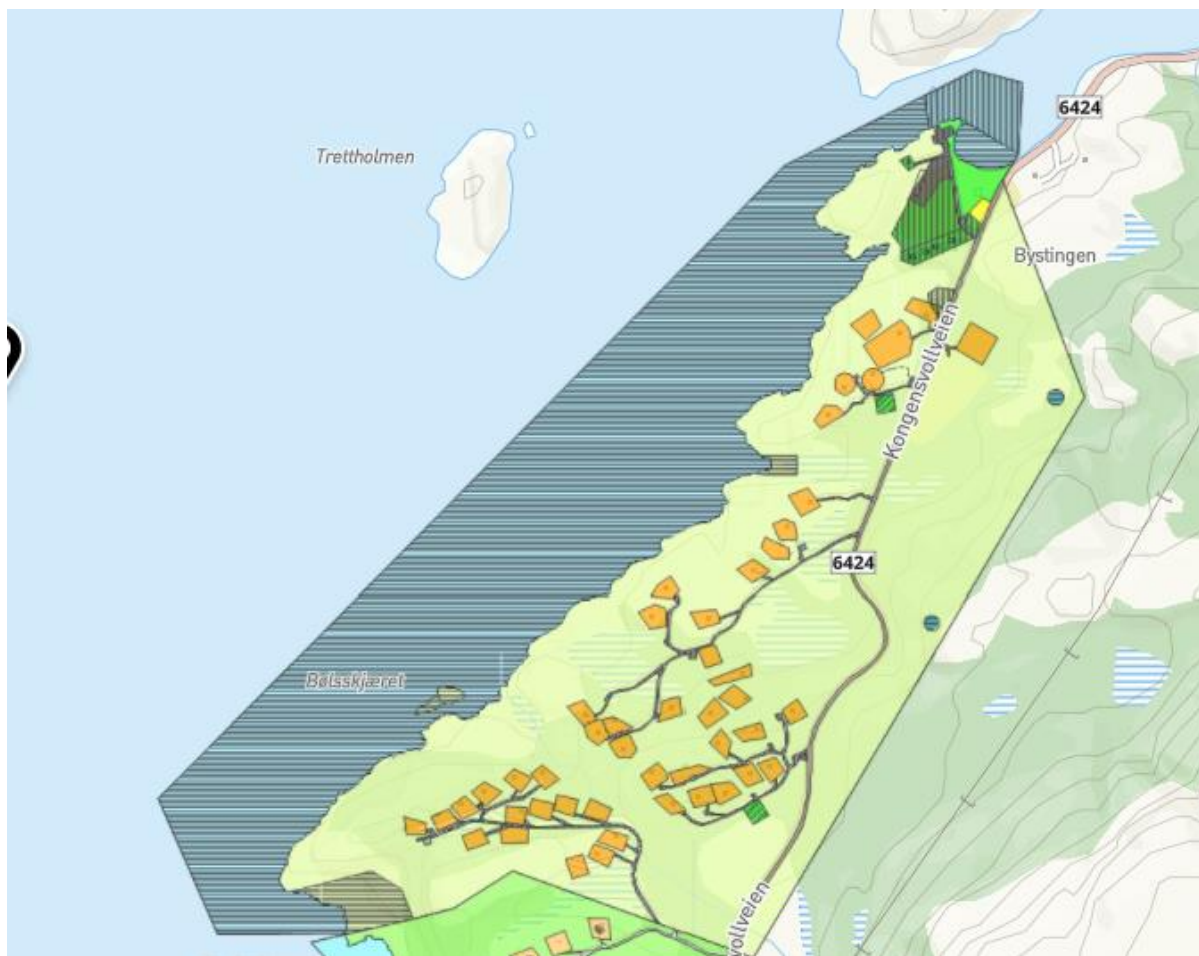
Planinitiativ – Detaljreguleringsplan for Bølskleiva

Generell informasjon

Kontaktinformasjon tiltakshaver:	Sellsted Invest as, v/ kontaktperson Paal Arne Sellæg Almevegen 46B, 7059 Jakobsli Mobiltelefon: +47 908 99 967 Epost: paalarne.sellæg@afgruppen.no
Kontaktinformasjon plankonsulent:	Kystplan as, v/Leder Areal/Plan May Andreassen, Torget 3, 7240 Hitra Mobiltelefon: +47 934 67 358 Epost: may.andreassen@kystplan.no
Dato:	05.10.2022
Forslag til navn på plan:	Detaljreguleringsplan for Bølskleiva
Orienteringskart og kort beskrivelse av området Området ligger i Hitra kommune, i den sørøstre delen av kommunen, på sørøstsida av Kongensvollveien (fylkesvei 6424).	



Området er omfattet av reguleringsplanen for Bystingen, gnr 50, bnr 4, Snillfjord kommune (PlanID 50122009001), som trådte i kraft 30.06.2009.



Figur: reguleringsplan for Bystingen

Reguleringsplanen for Bystingen omfatter 48 fritidsboligtomter, av disse er 39 tomter bebygd, 4 tomter er under utbygging, og 5 tomter er ubebygde.



Figur viser omsøkte planavgrensning og dagens reguleringsplan for Bystingen.

Det ønskes igangsatt reguleringsarbeid i del av område avsatt til arealformålet *jord- og skogbruk* innenfor reguleringsplanen for Bystingen, med tanke på fortetting av området med nye fritidsboligtomter. Det aktuelle området ligger øst for Fylkesveien, i relativt bratt og kupert terreng.

Se vedlagte forslag til planavgrensning og skissert plassering av fritidsboliger.

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 med nye fritidsboligtomter med tilhørende infrastruktur (veiadkomst, vann/avløp mm) innenfor område som i dag ligger i reguleringsplan for Bystingen. Omsøkte planområde er i dagens plan avsatt til arealformålet <i>jord og skogbruk</i>.</p>
<p>b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet</p>	<p>Størrelsen på planområdet er ca 18 dekar. Forslag til planavgrensning er vedlagt. Området er kupert, enkelte områder relativt bratt.</p> <p>Området som er omfattet av reguleringsplanen for Bystingen er i dag bygd ut med fritidsbebyggelse i moderat størrelse - i hovedsak med saltak. Det er i bestemmelsene satt restriksjoner på terrengbearbeiding, samt krav til jordfarge osv på bebyggelsen, for å unngå eksponering.</p> <p>Kongensvollveien (Fv 6424) går gjennom eksisterende planområde, og adkomst til de ulike hyttegrendene i området går direkte fra denne.</p> <p>Det planlegges lagt inn to nye adkomstveier (kjøreveier) inn til planområdet fra Kongensvollveien.</p> <p>I reguleringsplanen for Bystingen er følgende bestemmelser gjeldende knyttet til vann og avløp:</p>

	<p><i>8.1 Vannforsyningsanlegg</i></p> <p><i>8.1.1 Det er lagt opp til privat vannforsyning. På plankartet er avsatt to forskjellige vannkilder. Herfra skal ledninger legges ned til hytteområdene hvor det etableres tappeposter på strategiske steder.</i></p> <p><i>8.1.2 Det tillates videre å etablere borebrønner innenfor hytteområdet i tilknytning til regulerte vegtraseer.</i></p> <p><i>8.1.3 Krav til vannkvalitet og mengde fastsettes i henhold til forskrift om drikkevann og vannforsyning</i></p> <p><i>8.2 Avløp og privét-ordning</i></p> <p><i>8.2.1 Det er ikke tillatt å legge inn vann i hyttene uten at det er søkt kommunen om utslippstillatelse i henhold til forurensningsloven, og tillatelse til dette er gitt.</i></p> <p><i>8.2.2 Kommunen kan sette krav om felles avløpsrenseanlegg for flere hytter dersom dette er nødvendig i forhold til forurensningssituasjonen i området.</i></p> <p><i>8.2.3 Privét-ordning basert på formuldingsprinsippet i egnet tett beholder utført etter anerkjente prinsipper tillates. Forurensningsmyndigheten kan også godkjenne andre løsninger.</i></p> <p>Det planlegges boring etter vann til forsyning av området.</p> <p>Det er etablert privat avløpsanlegg på vestsida av Fylkesveien, med mulighet for tilkopling.</p> <p>Det er pr i dag etablert samlepunkter for renovasjon for fritidsbebyggelsen i området ved Vaslag og ved Kongensvoll. Avfall må transporteres til en av disse punktene.</p> <p>Det går en høyspentlinje ca 175 m øst for planområdet. Det er en 24 kV-linje, eid av Tensio.</p> <p>I gjeldende reguleringsplan for området er følgende bestemmelse gjeldende vedr elektrisk strøm:</p> <p><i>8.3.1 Dersom det skal legges fram strøm til hyttene, skal dette skje i form av jordkabel innenfor selve nærområdet i hytteområdene. I ubebygd skogsterrang tillates luftspenn.</i></p> <p>I gjeldende plan er det lagt opp til 3 felles lekearealer for barn og unge. En kan ikke se at disse er opparbeidet og tatt i bruk. Det er ingen tilrettelegging for barn/unge ut over opparbeiding på den enkelte tomt.</p> <p>Området har gode tur- og friluftsmuligheter, stier mm.</p>
<p>c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</p>	<p>Det skal legges til rette for utbygging av små fritidsboliger med miljøprofil. Vegetasjon og terreng skal bevares. Det er ønskelig å utvikle et konsept med fritidsboliger der en får følelse av «å sitte i trærne.»</p>

	<p>Planområdet er bratt, med skogkledt terreng. Det er ikke jordbruksareal i området.</p>
<p>d) utbyggingsvolum og bebyggelse</p>	<p>Via planprosessen må det avdekkes hvor mange fritidsboliger området er egnet for (ca 10-15). Planprosessen må legge til rette for valg av bygningstyper, størrelse og volumer, materialbruk osv som er egnet for oppføring i bratt terreng. Uten stramme rammer vil tiltak og infrastruktur kunne medføre store inngrep i terrenget, noe som kan bli svært synlig i landskapet, både på kort og lang avstand. Som en del av planarbeidet må det utarbeides stramme føringer for å unngå uheldige terrenginngrep: rammer for størrelse, utforming, materialbruk, farge osv.</p> <p>Situasjonsplanen viser 11 rektangler som representerer bygninger med grunnflate på 127 m². Dette er kun et eksempel, og situasjonsplanen viser kun tenkt plassering av bygg. Tomteavgrensing må tegnes inn i ettertid.</p>
<p>e) funksjonell og miljømessig kvalitet</p>	<p>Bygningsvolumer som er lengre og smalere, plassert parallelt med høydekonturene, er generelt lettere å tilpasse i bratt terreng, for å unngå terrenginngrep. Oppdeling av fritidsboligen i flere mindre bygningsvolumer pr tomt kan også være aktuelt å utrede.</p> <p>Bygninger på stolper er en økende trend, for å unngå terrenginngrep. Spennende eksempler på dette:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baugsberget fjelltopphytter (www.fjelltopphytter.no) • Hattvika lodge (www.hattvikalodge.no) • Eagle nest eco lodge (www.eaglenestecolodge.no) • The Bolder Sky lodges (www.thebolder.no) • Juvet landskapshotell (www.juvet.com) • Laagen naturresort (www.visitlaagen.no) <p>Det er ønskelig å utvikle et prosjekt som har fokus på klima og miljø.</p>
<p>f) tiltakets virkninger på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</p>	<p>Terrenget er bratt og skogkledt. Det er et mål i prosjektet å bevare eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad. Reguleringsplanen må sikre dette.</p> <p>Det er utarbeidet og vedlagt en foreløpig situasjonsplan for prosjektet. Det er her lagt opp til to adkomstveier inn til området fra Kongensvollveien. Disse veiene er forsøkt lagt i terrenget slik at det blir minst mulig terrenginngrep.</p> <p>Situasjonsplanen viser foreløpig forslag til plassering av fritidsbebyggelse langs disse to adkomstveiene, der bygningene er forsøkt plassert på naturlige platåer i terrenget. Videre planarbeid vil kunne medføre endringer i plassering mm.</p>

	Kjøreveien er i forslag til situasjonsplan tegnet inn med 3,5 m bredde. Siktforholdene for den nordligste avkjørselen må vurderes ved befarung.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	<p>Området er pr i dag omfattet av «Reguleringsplanen for Bystingen, gnr 50, bnr 4, Snillfjord kommune» (PlanID 50122009001), som trådte i kraft 30.06.2009. Området som søkes regulert ligger i arealformålet <i>jord- og skogbruk</i> i dagens reguleringsplan.</p> <p>Det er kommuneplanens arealdel som omfavner reguleringsplanen for Bystingen. Kommuneplanens arealdel er under revidering, og nytt forslag til plan er i disse dager ute til offentlig ettersyn. I forslag til plan er området omfattet av hensynssonen «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Grensende inntil omsøkte planavgrensning er det i forslag til nytt kommuneplanens arealdel lagt inn LNFR-område på østsida.</p> <p>For øvrig kjenner en ikke til at det pågår planarbeid i området eller i umiddelbar nærhet.</p>
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	<p>Planområdet ligger i bratt terreng, og landskapsmessige forhold er vesentlig å sikre i planforslaget. Landskapsvirkning av planforslaget må dokumenteres (via terrengsnitt og 3D, og plandokumentene må sikre at en unngår uheldige terrenginngrep, både som følge av infrastruktur og bygningsmasse på de enkelte tomter.</p>
i) hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	<p>Planområdet ligger i bratt terreng. Det er gjort en forenklet ROS-analyse for området, denne er vedlagt. Det vil bli gjennomført vurderinger for å avklare områdesikkerhet, skredfare, steinsprang. Evt behov for tiltak vil innarbeides som del av planarbeidet.</p>
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	<p>Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag Fylkeskommune, NVE, Direktoratet for mineralforvaltning, Statens vegvesen, Mattilsynet, Tensio, Remidt Hitra kommune Grunneiere/festere innenfor planområdet Naboer, evt andre berørte parter</p>
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.	<p>Ordinær prosess med forhåndsvarsel og offentlig ettersyn, evt dialogmøter med kommune og sektormyndigheter</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).</p>	

Omfattes planen av forskriften § 6, planer som alltid skal konsekvensutredes og skal ha program?	Nei, en kan ikke se at plansaken omfattes av forskrift om konsekvensutredninger, §6.
Omfattes planen av forskriften § 8, planer som skal konsekvensutredes dersom de har vesentlige virkninger?	Nei, en kan ikke se at plansaken omfattes av forskrift om konsekvensutredninger, §8.
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, vedlegg</i>
Skisser/illustrasjoner av ønsket tiltak	<i>Vedlagt: ja, situasjonsplanen omfatter forslag til plassering av adkomstveier, samt forslag til plassering av bebyggelse.</i>
Hvilke infrastrukturtiltak (teknisk og grønn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidet?	Dette vil bli utarbeidet som en del av planarbeidet
Om offentlige vann- og avløpsledninger berøres.	Nei – privat vann og avløp
Hva foreligger av kartlegging/innhentet informasjon, f.eks. grunnundersøkelser og arkeologiske undersøkelser, per i dag	Dette vil bli foretatt som en del av planarbeidet.
Hvilke spesielle utredninger som bør foretas som en del av planarbeidet	Landskap og terrenginngrep Områdesikkerhet, skredfare, steinsprang
Grunneiere, rettighetshavere innenfor planavgrensningen	Tiltakshaver har intensjonsavtale med grunneier i forhold til planarbeidet
Forslag til overordnet fremdrift	Det er ikke utarbeidet fremdriftsplan for prosjektet
Eventuelt annet material/andre opplysninger som forslagstiller mener er relevant	
En vurdering av hva planen kan tilføre området av kvaliteter for naboer/ omgivelser/ nærmiljø.	Planen representerer et nytt konsept for utbygging av moderne fritidsboliger, med fokus på miljø og klima.

Vedlagte dokumenter

Vedlegg 1:	Situasjonsplan, med forslag til planavgrensning og plassering av bebyggelse med infrastruktur
Vedlegg 2:	Forenklet ROS-analyse
...	