



# Hitra kommune

PLAN, LANDBRUK OG MILJØ

Dato	Deres ref.	Vår ref. / Arkivkode	Saksbehandler
03.02.2023		2022/3972-7	Robert Sørлие

## Referat fra oppstartsmøte – Detaljreguleringsplan for Bølskleiva

---

<b>Møtedato:</b>	03.02.2023, kl. 13:00
<b>Sted:</b>	Hitra Rådhus
<b>Tiltakshaver:</b>	Sellsted Invest AS v/Paal Arne Sellæg
<b>Plankonsulent:</b>	Kystplan AS v/Monica Jensø og Silje Sætre
<b>Kommunen:</b>	Lona Von During, Robert Sørлие (Teams)

---

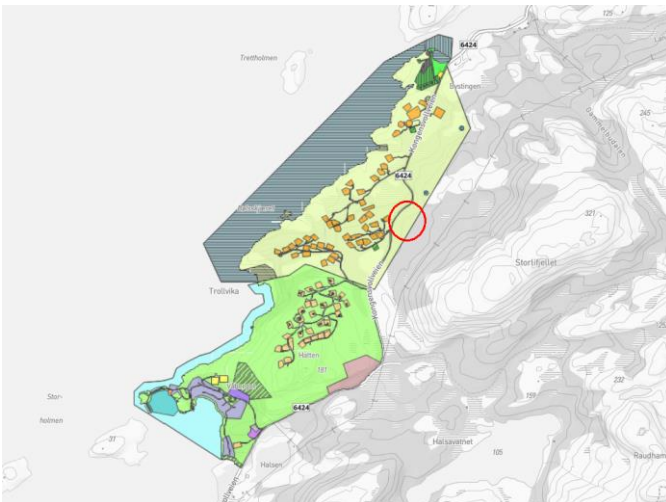
Det lovbestemte kravet om reguleringsplan gjelder for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. plan- og bygningsloven § 12-1.

Det må også vurderes om reguleringsplaner vil utløse krav om konsekvensutredning og om det er krav til planprogram. Kravet om konsekvensutredning er hjemlet i § 4-2 med tilhørende forskrift.

### PLANINITATIVET

Ble innsendt 05.10.2022 av May I. Andreassen hos Kystplan AS på vegne av tiltakshaver. Plankonsulent og tiltakshaver presenterte planprosjektet.

- Planområdet er en del av eksisterende reguleringsplan for Bystingen, tidligere gnr. 50, bnr. 4, Snillfjord kommune (PlanID: 50122009001), i kraft 30.06.2009.
- Det aktuelle området ligger øst for Fylkesveien, i relativt bratt og kupert terreng. Avgrensing følger veien mot vest, bekk i nord og bekk i syd og naturlig rygg i terrenget. Totalt 18 dekar.
- Formålet med planarbeidet er utarbeiding av ny detaljreguleringsplan med nye fritidsboligtomter med tilhørende infrastruktur (veiadkomst, vann/avløp mm).
- En fortetting/utvidelse av eksisterende hytteområde. Eksisterende område nesten utbygd, behov for flere tomter.
- Miljøvennlig og bærekraftig klyngekonsept.
- Mindre modulhytter på pæler på fast fjell.
- Minimale terrenginngrep foruten adkomstveier og VA.
- Rimelig inngangsport for yngre kjøpere. Hytter for alle samfunnslag.
- Lavere driftsutgifter (delingskonsept og valg av vedlikeholdsfrie byggematerialer).
- Skalerbart. Modulhytter som kan utvides i ulike trinn innenfor maksimal grense.
- Antall hytter 10-15, avhengig av terreng og grunnforhold.
- Privat intensjonsavtale tegnet med grunneier



## FORHOLD TIL OVERORDNEDE PLANER OG TILGRESENDE REGULERINGSPLANER

Det er kommuneplanens arealdel (KPA) for «Snillfjord-delen» av Hitra kommune som er gjeldende for området som ønskes regulert. Denne planen ble vedtatt av Snillfjord kommune 27.09.2017. I kommuneplanens arealdel ligger arealet innenfor en detaljeringssone H910, der reguleringsplan skal gjelde framfor kommuneplan (jmfør punkt 1.1 i bestemmelsen til KPA og pbl. 11-9. pkt 1). Gjeldende reguleringsplan er «Reguleringsplan for Bystingen», tidligere gnr. 50, bnr. 4 i Snillfjord kommune (PlanID: 50122009001). I denne reguleringsplanen er arealet som ønskes regulert i dag avsatt til LNF-formål.

## VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENSTRETTNING OG PLANPROGRAM

Forslagsstiller har lagt fram nødvendig opplysninger som grunnlag for vurdering om planen skal

utredes etter forskrift for konsekvensutredning. Forslagstiller har vurdert det til at planen ikke faller inn under reguleringsplaner som omfattes av § 6 eller § 8 i forskriften.

Hovedformålet innenfor foreslått planområde for ny reguleringsplan samsvarer ikke med overordnede plan. Det vises videre til regjeringens veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven, kapittel 8.1.3, som omtaler punkt nr. 25 i vedlegg I til forskriften («Nye bolig- og fritidsområder»): Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (Prop. 110 L (2016-2017)), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Ved utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsboligområder, må utvidelsen i seg selv være på 15 dekar eller mer, og omfatte et område som tidligere ikke er avsatt til utbyggingsformål for at regulering kommer inn under bestemmelsen om konsekvensutredning.

Hitra kommune stiller derfor ikke krav til KU og planprogram under forutsetning om at samlet planareal ikke overskrider 15 dekar.

## **NØDVENDIGE UTREDNINGER**

Selv om det ikke settes krav om konsekvensutredning etter KU-forskriften, er det utredningskrav etter både plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, kulturminneloven mfl. i henhold til normale krav til dokumentasjon og utforming av reguleringsplaner. Spesielle forhold som avdekkes som aktsomhetssoner og mangler i kunnskapsgrunnet for naturmangfold, kan slå uheldig tilbake med innsigelser fra regionale myndigheter om dette ikke blir godt nok utredet og ivaretatt. Det vises for øvrig til bestemmelsene for gjeldende kommuneplan (revidert 26.06.2017) i kapittel 1.5.1 til 1.5.5, «Krav til videre reguleringsarbeid».

### **Overordnet VA-plan**

Det er privat VA-anlegg i tilknytning til eksisterende hytteområde Bystingen. Dette skal utvides med ny brønnboring etter vann. Kapasitet og avløpsløsninger avklares i VA-plan. Det vises for øvrig til bestemmelsene i KPA kapittel 1-4, om krav til infrastruktur (pbl. § 11-9 pkt. 3).

### **Grunnforhold og naturfare**

Grunnforhold må grundig belyses gjennom ROS i forhold til bygging av adkomstveier og plassering av hytter på fast fjell. Det ligger en aktsomhetssone (NVE) for jord- og flomskred i nær tilknytning til planområdet. Selv om dette sannsynligvis er knyttet til selve bekken, bør det i ROS og planbeskrivelsen utredes om hva som er planens influensområde og om det er områder som kan bli indirekte påvirket av f.eks. endringer i grunnvannstand og overvannsføringer i terrenget rundt. Slike endringer har i nyere tid vist seg å forekomme på grunn av grunnvannsoppdemminger ved f.eks. ny veibygging (ref. nylig rasulykke i Heim). Vi anbefaler at det gjøres en faglig utredning rundt denne problemstillingen, spesielt med tanke på Bølsmyra og eksisterende vei og hytter i tilknytning til hydrologien nedenfor. En overvannsanalyse med klimapåslag bør også vurderes. Dokumentasjon av utredninger kan vedlegges som eventuelle «fagnotater» til selve planbeskrivelsen.

Siden tiltaket omfatter bebyggelse høyt i terrenget i et vindutsatt område bør dette utredes nærmere i planarbeidet. Valg av bygningsutforminger, materialvalg og plassering i terrenget bør utredes i lys av framskrevne prognoser for ekstremvær i området.

### **Naturmiljø og biologisk mangfold**

Det har ikke tidligere blitt gjennomført naturtypekartlegging i området og det er relativt få artsobservasjoner for nærområdet. Eksisterende reguleringsplan ble vedtatt i 2009 og planforslaget er derfor av en såpass eldre dato at det den gang ikke ble vurdert i forhold til i naturmangfoldloven (2009). I NML §§ 8 til 12 er det i dag gitt bestemmelser om blant annet krav til kunnskapsgrunnet,

anvendelse av «føre-var-prinsippet», økosystemtilnærming og vurdering ut fra samlet belastning, samt miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. En slik vurdering har heller ikke blitt gjort i forbindelse med KU i utarbeidelse av ny og gammel arealdel (kommuneplan). En kan derfor ikke lene seg på at det er en eksisterende reguleringsplan og at området er avsatt til dette formålet i KPA.

Det må derfor gjøres en faglig vurdering om kunnskapsgrunnlaget er godt nok jamfør NML §§ 8 til 12, for å være sikkert på at det ikke går unødig tap av naturmangfold ved en utbygging. Gjennom en faglig vurdering, bør det tas stilling til om det skal gjennomføres en standardisert naturtypekartlegging jamfør NIN-systemet. Selv om tiltakene er beskrevet som «skånsomme» og uten store terrenginngrep, kan en allikevel ikke utelukke at en utbygging av området vil få konsekvenser for eventuelle rødlistearter eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse. En grundig kartlegging av naturen i planområdet vil være et godt hjelpemiddel for bedre detaljplanleggingen og riktig plassering av bebyggelsen. På den måten kan utbyggingen også kunne stemples som «tidsriktig» og «bærekraftig».

### **Kulturminneregistreringer**

Det er registrert en bosetningsplass fra steinalderen ca. 700 meter nord for planområdet. Det følger av kulturminneloven § 9 tredje ledd at det skal gjennomføres arkeologiske registreringer ved utarbeiding av reguleringsplaner. Det må derfor vurderes om eventuelle tidligere kulturminneundersøkelser for eksisterende reguleringsplan foreligger og om disse eventuelt er dekkende for de arealene som nå skal detaljreguleres. Siden eksisterende reguleringsplan er forholdsvis gammel, kan det være at kulturminneregistreringen bør oppdateres. Forslagstiller og/eller utbygger er ansvarlig for å dekke kostnadene til arkeologiske registreringer etter kulturminnelovens § 9.

### **STATLIGE PLANRETNINGSLINJER ETTER § 6-2**

- Klima og energiplanlegging og klimatilpasning: [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning - 4.3 Krav til planprosess og beslutningsgrunnlag - Lovdata](#) §4-3, avsnitt 9-10.
- Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging: [Kun relevant for boligområder.](#)
- Differensiert forvaltning av strandsonen: [Området ligger utenfor strandsonen.](#)

### **RETNINGSLINJER ETTER PBL § 34-2**

- Barn og unges interesser i planleggingen: [Bør ivaretas gjennom medvirkningsprosessen.](#)
- Vernede vassdrag: [Ingen i området](#)

### **KOMMUNALE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER**

Ny reguleringsplan skal utarbeides etter overordnede retningslinjer og bestemmelser som til enhver tid gjelder. Ny arealplan for Hitra kommune har vært på offentlig høring i perioden 15.juni – 10. oktober 2022. Det forventes at denne vedtas i 2023. Dersom ny KPA vedtas før 1. gangs behandling av ny reguleringsplan, skal nye planretningslinjer og bestemmelser legges til grunn for saksbehandlingen. Det anbefales at nye planretningslinjer og bestemmelser brukes under utarbeidelse av planforslaget.

### **REGULERINGSBESTEMMELSER**

**Rekkefølgekrav:** Se gjeldende bestemmelser i KPA, punkt. 1.6.1 (PBL §11-9 nr.8).

**Teknisk infrastruktur:** Se gjeldende bestemmelser i KPA, punkt 1.4 om krav til infrastruktur (PBL § 11-9 pkt. 3).

**Utbyggingsavtaler:** Se gjeldende bestemmelser i KPA, punkt 1.3 om utbyggingsavtaler (PBL § 11-9, pkt. 2 og 17-2. Privat intensjonsavtale er tegnet med grunneier. Kommunen er ikke involvert.

### **KART OG PLANAVGRENSING**

*Plangrense må fastsettes på grunnlag av øvre arealgrense på 15 dekar for å unngå KU-krav.*

Nytt planområde vil gjelde framfor eksisterende reguleringsplan.

**Navn og plan-ID: «Detaljreguleringsplan for Bølskleiva»**

**Plan-id: «202302»**

**Kartgrunnlag:** Siste versjon av FKB-kartdata kan bestilles fra Ambita Infoland. Ved behov for nyere flyfoto fra 2022, ta kontakt kommunens geodataansvarlig.

**Eiendomsforhold:** Eventuell nødvendig justering av eiendomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og skal fremgå i forslaget til plankart. Kommunens oppmålingsingeniør kan bistå med veiledning i dette arbeidet.

## **MEDVIRKNING**

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning skal dokumenteres. Anmodning om et aktivt samarbeid med eksisterende hytteeiere i området og at det bør avholdes eget møte med informasjon. Det skal være aktuelt at nye hytteeiere skal kunne benytte seg av eksisterende småbåtanlegg ved Bystingneset. Det kan være lurt å være tidlig ute med å informere eksisterende hytteeiere om hva som kan komme for å skape en smidig planprosess. Erfaringsmessig viser det seg at ved å tidlig involvere berørte parter i en planprosess kan unngå uønskede konflikter og misforståelser underveis.

## **PREMISSER FOR DET VIDERE ARBEIDET**

- 1. Arealformål:** Fritidsbebyggelse (PBL §11-7 nr.1). Punkt 2.2.2 i bestemmelsene til KPA.
- 2. Arkitektur:** Visualiseres i 3D
- 3. Bebyggelsesstruktur:** Avhengig av terreng og utredninger i planarbeidet
- 4. Byggehøyder og grad av utnytting.** Se gjeldende bestemmelser til kommuneplanens arealdel.
- 5. Grønnstruktur og landskap:** Landskapsvirkningen av de nye tiltakene må beskrives og dokumenteres som del av planbeskrivelsen via 3D og terrengsnitt, og dette må sikres via bestemmelsene. Punkt 1.9.3 i gjeldende bestemmelser til KPA.
- 6. Natur og biologisk mangfold:** Naturmangfoldloven §§ 8 -12 skal alltid vurderes. Punkt 1.9.2 i bestemmelsene til gjeldende KPA, punkt 1.5.4 (Naturmangfold, landskap og naturressurser) og 1.5.5 (vann og vassdrag).
- 7. Landbruk:** Vurdering mot AR5, landbruksansvarlig i kommunen kommenterer: Ingen landbruksinteresser er berørt.
- 8. Uteoppholdsarealer og sosiale møteplasser:** Tilrettelegging for bruk av eksisterende småbåthavn.
- 9. Folkehelse og friluftsliv:** Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, punkt 1.5.2 og 1.9.4 (PBL §11-9 nr.8).
- 10. Samferdsel, trafikksikkerhet og parkering:** Veinormalen må følges eller avvik begrunnes og beskrives (bestemmelsene til KPA). Parkering reguleres i henhold til bestemmelsene til KPA, punkt 1.8.3 (PBL § 11-9, pkt. 5). Kryss for påkobling til fylkesveien må utformes slik at de blir trafikksikre og oversiktlige. Siktlinjer må være en del av planområdet.
- 11. Barn og unge:** Eventuelt behov for sikring av bratt terreng rundt hyttene må utredes og forankres i bestemmelsene. Barn og unges interesser omtales i PBL §11-9 nr.8.
- 12. Funksjonshemmende og eldre:** [Ingen spesifikke krav stilles her](#). En kan eventuelt vurdere om 1-2 hytter kan tilpasses med parkering og adkomst, slik at salg kan rettes mot eldre kunder eller familier med funksjonshemmende.

- 13. Kulturminner, landskap og kulturmiljø:** Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, 1.5.3 Kulturminner og kulturmiljø – krav til bevaring (§11-9 nr.7 og 8).
- 14. Risiko og sårbarhet:** Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel punkt 1.5.1, krav til ROS-analyse (§11-9 nr.8).
- 15. Klima og bærekraft:** Det anbefales at bærekraftsmålene innlemmes i det ordinære planarbeidet.  
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (§4-3, avsnitt 9 og 10).
- 16. Vann- og avløpshåndtering:** Det vises til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, punkt 1.4.1.
- 17. Renovasjon:** 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. Det må utredes om det er behov for utvidet tømming av disse i takt med utbyggingen.
- 18. Minerallovens § 42:** Ved meldepliktige tiltak, uttak over 500 m<sup>3</sup>, skal planforslaget oversendes til DMF for å avklare forhold til konsesjon. [Ikke aktuelt i denne planen.](#)

## FAGKYNDIGHET

Det forutsettes at plankonsulentene har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

## FREMDRIFTSPLAN – VIDERE SAKSGANG

I plan- og bygningsloven §§ 1-7, 12-15 og 21-4 er det imidlertid bestemmelser som gjør det mulig med felles behandling av privat forslag til detaljregulering og byggesak. Parallell behandling innebærer at søknaden om rammetillatelse kunngjøres sammen med oppstart av planarbeidet, og legges ut til offentlig ettersyn/varsles sammen med det utarbeidede planforslaget.

**Søknad om oppstart: Uke 9**

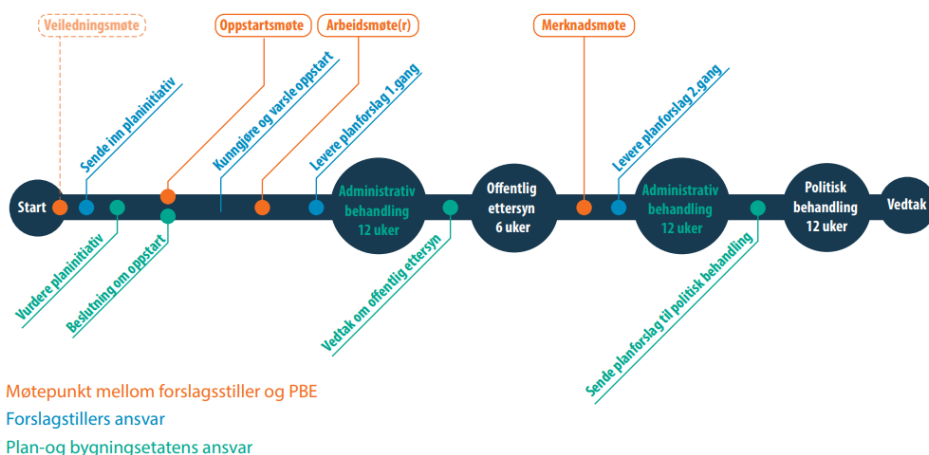
**Kommunalt vedtak om planoppstart: Starten av mars 2023**

**Varsel og kunngjøring oppstart med frist på 4 uker: Frist medio april 2023**

**Planforslag: I løpet av 2023**

**1. gangs høring: Jan-april 2024**

**Planvedtak: Medio 2024**



## **Varsling av oppstart**

Etter oppstartsmøte skal berørte parter, myndigheter og andre interesserte varsles om oppstart av planarbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

Vi anbefaler at det legges til rette for medvirkning utover lovens minstekrav. I oppstartsvarselet bør det refereres til tildelt saksnummer.

### **Varslet skal inneholde:**

- Oversiktskart hvor planområdet er avmerket
- Kart i egnet målestokk med avmerket planavgrensning. Innhold: jf. Reguleringsplanveileder avsnitt 3.3.3 Sendes alle
- Varselbrev som orienterer om:
  - hensikten med planarbeidet
  - overordnet plan og gjellende plan
  - avgrensning av planområdet
  - vurdering og begrunnelse av om planer krever/ikke utløser krav om konsekvensutredning
  - saksgang
  - hvilke muligheter det gis for på påvirke planen i planprosessen - opplegg for aktiv medvirkning
  - hvor det kan hentes mer informasjon

Jf. Reguleringsplanveileder avsnitt 3.3.3:

- Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte eller opplyse hvor det er tilgjengelig. Jf. § 5 Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.
- Annonse
  - annonseres i minst 1 lokalavisInnhold: jf. Reguleringsplanveileder avsnitt 3.3.3
- Fylkesmannens sjekkliste for reguleringsplaner