

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2022/3972-10

Saksbehandler: Lona von Düring

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
21/23	22.03.2023	Utvalg for Plan, Landbruk og Miljø

Søknad om igangsetting av planarbeid - detaljregleringsplan for Bølskleiva

Utvalg for Plan, Landbruk og Miljø's behandling av sak 21/2023 i møte den 22.03.2023:

Behandling

Kommunalsjef plan, landbruk og miljø og VAR, Solvor Sundet, endret første setning i innstillingen i møte så den sier følgende: *"Utvalg for plan, landbruk og miljø vedtar å gi tillatelse til at det igangsettes arbeid med utarbeiding av detaljregulering for Bølskleiva på følgende vilkår:"*

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for plan, landbruk og miljø vedtar å gi tillatelse til at det igangsettes arbeid med utarbeiding av detaljregulering for Bølskleiva på følgende vilkår:

1. Planens navn settes til «Detaljreguleringsplan for Bølskleiva» og har fått planID: **5056_202303**
2. Planområdet skal ikke overstige 15 daa.
3. Planavgrensningen må dekke fylkesveien, samt samsvare med eksisterende planavgrensning i øst.
4. Det er gjennomført oppstartsmøte 03.02.2023 og innspill i møtet skal hensyntas i planprosessen.
5. Planen må i nødvendig grad ivareta landskapshensyn og hensyn til estetisk utforming av omgivelsene. Ny bebyggelse skal tilpasse seg omkringliggende bebyggelse og landskapet, og landskapsmessig tilpasning og landskapsbildet må dokumenteres og visualiseres som en del av plandokumentasjonen.

6. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn ved utarbeiding av planforslaget. Spesielt punkt 1.2 – 1.15, samt punkt 2.1.2.
7. Alle reguleringsplaner til behandling skal fremstilles etter reglene i «nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister»
8. 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.
9. or områder som skal utbygges med vann- og avløpsordning, skal det utarbeides en vann- og avløpsplan med bestemmelser i henhold til krav i forskriftene. Grunnlaget for planen skal være utarbeidet av en fagperson innen VAR-feltet, og skal tilfredsstillere kravene i kart- og planforskriften. VA-planen skal gjøres juridisk bindende gjennom bestemmelsene. Separat behandling av vann- og avløpsplan vil utløse ny sak med full offentlig høring.
10. 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.
11. Et planforslag som leveres til politisk behandling skal inneholde:
 - Forslag til reguleringsbestemmelser i PDF- og word-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
12. 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 utført kontroll viser at filen er feilfri. Leveranser som ikke tilfredsstillere kravene, vil bli returnert forslagsstiller. Fristen på 12 uker, jf. plan- og bygningsloven § 12-11, løper ikke før det er levert et datasett som tilfredsstillere kravene fullt ut.

13. Kvittering for innkjøp av kartgrunnlag som benyttes i planprosessen skal vedlegges ved innlevering av planmateriale, og det skal identifiseres hvilket kartgrunnlag som er benyttet.
14. 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.
15. Kommunen krever at kartgrunnlag er oppdatert, for eksempel i forhold til skylddelinger/tomtegrenser, veier, stier, bygninger osv.
16. Det presiseres at tilrådingen til igangsetting av planarbeid ikke må oppfattes som noen form for forhåndsgodkjenning av planforslaget og dets innhold.
17. Plankartet skal ha opprinnelsesdato, ekvidistanse, rutenett m/koordinatverdier, samt opplysning om benyttet koordinatsystem.
18. Planen skal støttes opp med illustrasjoner i form av perspektivskisser og/eller fotomontasjer av hele eller deler av planen.
19. 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.
20. 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 formålsgrenser og planens begrensning tegnes med DMK i bakgrunnen.
21. 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 undersøkelser for marin arkeologi. Kopi av følgebrev og innsendt kart sendes til kommunen samtidig.
22. Planforslag som ikke fullt ut tilfredsstillende kravene over, vil bli avvist. Ved mindre avvik kan det bli gitt en frist på å utbedre manglene.
23. Igangsettingsvedtakets gyldighet settes til 3 år fra vedtaksdato. Planmaterieell skal da være levert kommunen for utlegging til offentlig ettersyn.
24. 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 bygningsloven §§ 12-1, 12-3 og 12-8, samt kart- og planforskriften.

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren finner på delegert myndighet fra Utvalg for plan, landbruk og miljø å kunne gi tillatelse til at det igangsettes arbeid med utarbeiding av detaljregulering for Bølskleiva på følgende vilkår:

1. Planens navn settes til «*Detaljreguleringsplan for Bølskleiva*» og har fått planID: 5056_202303
2. Planområdet skal ikke overstige 15 daa.
3. Planavgrensningen må dekke fylkesveien, samt samsvare med eksisterende planavgrensning i øst.
4. Det er gjennomført oppstartsmøte 03.02.2023 og innspill i møtet skal hensyntas i planprosessen.
5. Planen må i nødvendig grad ivareta landskapshensyn og hensyn til estetisk utforming av omgivelsene. Ny bebyggelse skal tilpasse seg omkringliggende bebyggelse og landskapet, og landskapsmessig tilpasning og landskapsbildet må dokumenteres og visualiseres som en del av plandokumentasjonen.
6. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn ved utarbeiding av planforslaget. Spesielt punkt 1.2 – 1.15, samt punkt 2.1.2.
7. Alle reguleringsplaner til behandling skal fremstilles etter reglene i «*nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister*»
8. 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.
9. For områder som skal utbygges med vann- og avløpsordning, skal det utarbeides en vann- og avløpsplan med bestemmelser i henhold til krav i forskriftene. Grunnlaget for planen skal være utarbeidet av en fagperson innen VAR-feltet, og skal tilfredsstille kravene i kart- og planforskriften. VA-planen skal gjøres juridisk bindende gjennom bestemmelsene. Separat behandling av vann- og avløpsplan vil utløse ny sak med full offentlig høring.
10. 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.
11. Et planforslag som leveres til politisk behandling skal inneholde:
 - Forslag til reguleringsbestemmelser i PDF- og word-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
12. 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 tilfredsstiller kravene, vil bli returnert forslagsstiller. Fristen på 12 uker, jf. plan- og bygningsloven § 12-11, løper ikke før det er levert et datasett som tilfredsstiller kravene fullt ut.

13. Kvitteing for innkjøp av kartgrunnlag som benyttes i planprosessen skal vedlegges ved innlevering av planmateriale, og det skal identifiseres hvilket kartgrunnlag som er benyttet.
14. 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.
15. Kommunen krever at kartgrunnlag er oppdatert, for eksempel i forhold til skylddelinger/tomtegrenser, veier, stier, bygninger osv.
16. Det presiseres at tilrådingen til igangsetting av planarbeid ikke må oppfattes som noen form for forhåndsgodkjenning av planforslaget og dets innhold.
17. Plankartet skal ha opprinnelsesdato, ekvidistanse, rutenett m/koordinatverdier, samt opplysning om benyttet koordinatsystem.
18. Planen skal støttes opp med illustrasjoner i form av perspektivskisser og/eller fotomontasjer av hele eller deler av planen.
19. 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.
20. 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 formålsgrenser og planens begrensning tegnes med DMK i bakgrunnen.
21. 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 undersøkelser for marin arkeologi. Kopi av følgebrev og innsendt kart sendes til kommunen samtidig.
22. Planforslag som ikke fullt ut tilfredsstiller kravene over, vil bli avvist. Ved mindre avvik kan det bli gitt en frist på å utbedre manglene.
23. Igangsettingsvedtakets gyldighet settes til 3 år fra vedtaksdato. Planmaterieil skal da være levert kommunen for utlegging til offentlig ettersyn.
24. 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 bygningsloven §§ 12-1, 12-3 og 12-8, samt kart- og planforskriften.

Ingjerd Astad
Kommunedirektør

Solvor Sundet
Kommunalsjef PLM og VAR

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift

Vedlegg:

- 1 Søknad om igangsetting av planarbeid Bølskleiva.pdf
- 2 Referat fra oppstartmøte - Bølskleiva.docx
- 3 Planinitiativ - Detaljreguleringsplan for Bølskleiva.pdf
- 4 Enkel ROS-analyse, Bølskleiva.pdf
- 5 Forslag til planavgrensning.pdf
- 6 Søknad om tillatelse til igangsetting av planarbeid - detaljreguleringsplan for Bølskleiva, deler av gnr 250, bnr 4.

Sammendrag

Kystplan AS søker om igangsetting av reguleringsarbeid på eiendommen gnr 250, bnr 4 for å legge til rette for flere fritidsboliger med tilhørende infrastruktur. Området er per i dag avsatt til formål for jord- og skogbruk/LNF.

Kommunedirektøren tilrår igangsetting av planarbeidet. Vilkår for dette er at:

- Planområdet ikke overstiger 15 daa.
- Planavgrensningen må dekke fylkesveien, samt samsvare med eksisterende planavgrensning i øst.
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg omkringliggende bebyggelse og landskapet, og landskapsmessig tilpasning og landskapsbildet må dokumenteres og visualiseres som en del av plandokumentasjonen.
- Innspill fra oppstartsmøtet ivaretas i planprosessen.

Bakgrunn for saken

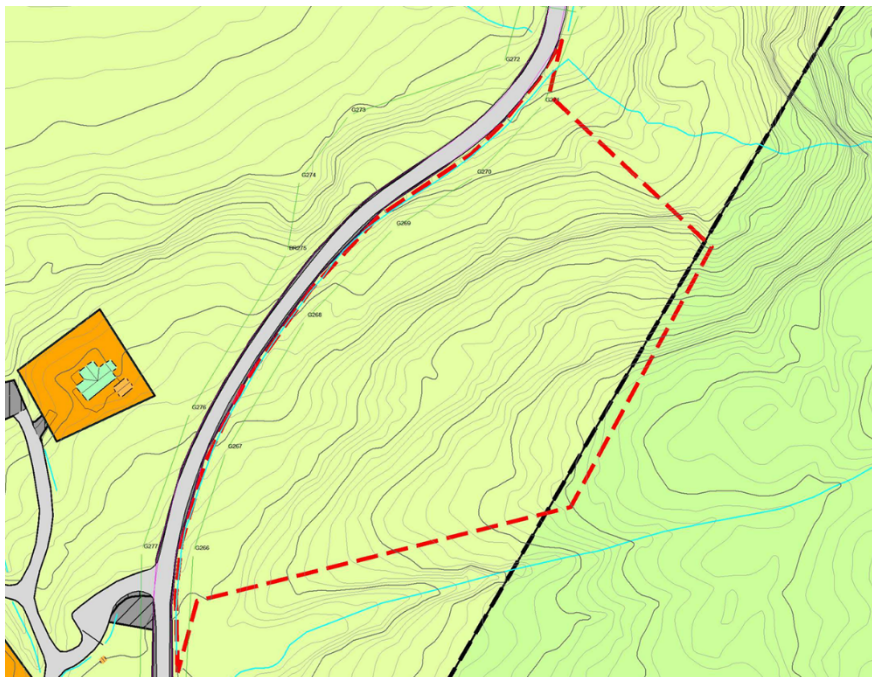
Kystplan AS ved Monica Jensø og Silje Sætre søker på vegne av tiltakshaver Sellsted Invest AS ved Paal Arne Sellægg om tillatelse til igangsetting av reguleringsarbeid på eiendommen gnr 205, bnr 4.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting av fritidsboligområdet med nye fritidsboliger og tilhørende infrastruktur innenfor reguleringsplanen for Bystingen hvor arealet per i dag er avsatt til arealformål jord- og skogbruk.

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 03.02.2023, og det vises til referat fra oppstartsmøte datert 03.02.2023.

Saksopplysninger

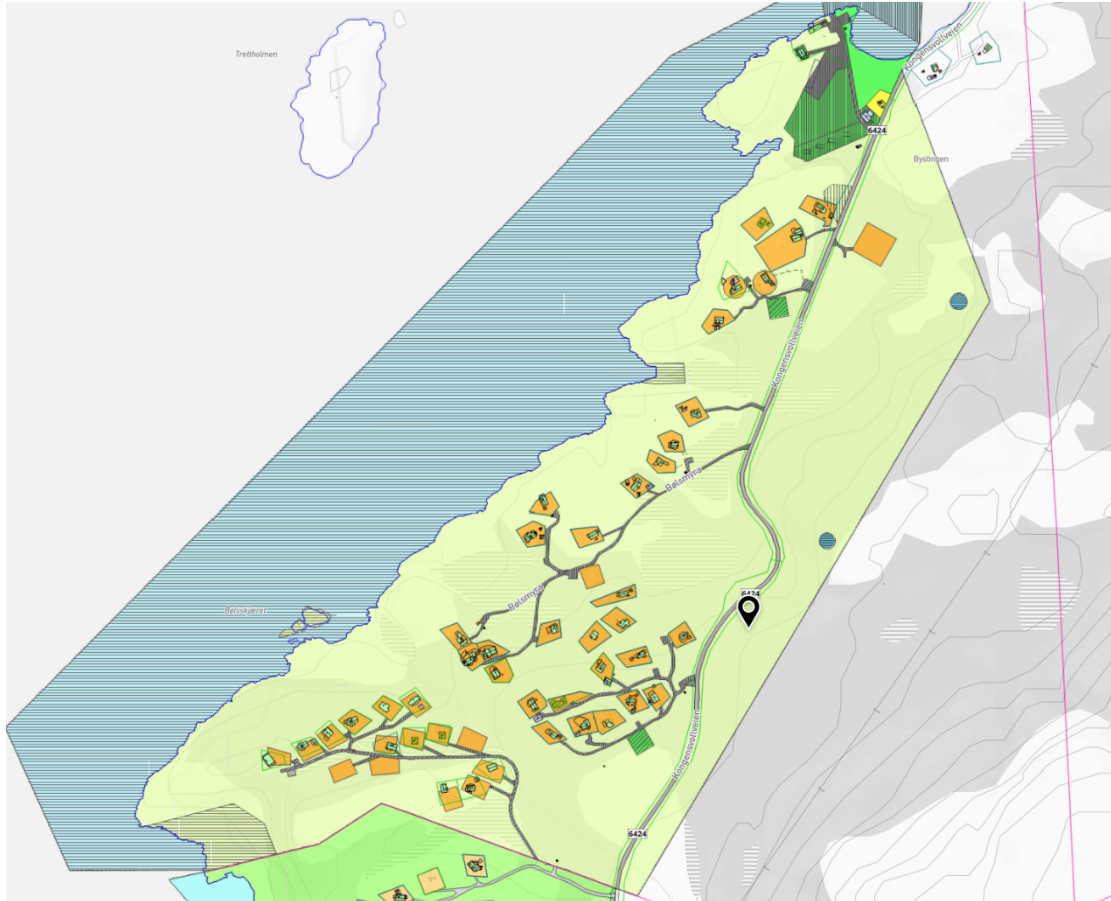
Skisse for planavgrensning viser at planinitiativet omfatter deler av eiendommen gnr 205, bnr 4.



Forslag til planavgrensning

Planinitiativet ligger i hovedsak innenfor område som er regulert av reguleringsplan for Bystingen hytteområde, gnr. 50 bnr. 4, planID 5056_50122009001 med arealformål jord- og skogbruk, noe av skissert planavgrensning strekker seg inn på kommuneplan Hitra 2022-2034, planID 5056_202109, hvor arealformålet er LNFR.

Fritidsboligformål er dermed ikke i samsvar med overordnet plan.



Gjeldende reguleringsplan

Utsnittet over viser at det er fem tomter i gjeldende reguleringsplan som ikke er bebygde eller har godkjent tiltak.

Vurdering

Fritidsboligformål som planen legger opp til er ikke i samsvar med overordnet plan.

Forskrift om konsekvensutredninger, bestemmelse i vedlegg I, nr. 25 «*Nye bolig- og fritidsboligområder*» tilsier at det kreves konsekvensutredning for nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

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. Dette ihht Veileder «*Konsekvensutredninger for planer etter plan og bygningsloven*», utgitt i februar 2020, pkt 8.1.3.

Den omsøkte planavgrensningen er på ca 14,9 daa. Det kreves dermed ikke konsekvensutredning.

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan og VA-plan vises det spesielt til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel punkt 1.2 – 1.15, samt punkt 2.1.2.

Planen må i nødvendig grad ivareta landskapshensyn og hensynet til estetisk utforming av omgivelsene. Det presiseres at ettersom området er relativt kupert forutsettes det ekstra omtanke mht plassering av tomter og infrastruktur, samt utforming av de enkelte bygg, i forhold til å oppnå god terrengtilpasning og å unngå silhuett i terrenget.

Ellers vises det til referat fra oppstartsmøte.

Skissen til planavgrensning ligger kant i kant med fylkesvei og overlapper med kommuneplanen i øst.

Planavgrensningen må dekke fylkesveien og justeres til å følge planavgrensning på eksisterende reguleringsplan slik at den ikke overlapper med kommuneplanen.

Utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende forskrifter. Det skal i den videre planleggingen innhentes forhåndsuttalelser fra sektormyndigheter og naboer/berørte parter, og tas hensyn til disse.

Ifølge pbl. § 4-3 fastsetter krav om risiko- og sårbarhetsanalyse. Formålet med bestemmelsen er å forebygge skade og tap, særlig ved at det gjennom disponering til utbygging med videre i en plan skapes en særlig risiko. Oppgaven består i å ha sikkerhet som et perspektiv og en oppgave både i den sektorovergrepene 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.

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 per 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 digitalt på SOSI-format, på SOSI-standard.

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:

https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/veiledning/plankart_planregister/plankart/id2836126/

Hitra kommune forvalter alle sine arealplaner i digitalt format. Private forslag til detaljregulering jf. plan- og bygningsloven § 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 bygningsloven § 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 kommunedirektøren gi tillatelse til at planarbeidet igangsettes på de vilkår som blir gitt i vedtaket.