



KYSTPLAN AS AVD HITRA  
Postboks 4 Fillan  
7239 HITRA

Dato	Deres ref.	Vår ref. / Arkivkode	Saksbehandler
11.03.2023		2022/1105-12/ 78/72	Lona von Düring

Saksnr: D

## Melding om delegert vedtak - Søknad om igangsetting av planarbeid - Detaljregulering for Fjellværøyveien 157

### Administrativt vedtak

Administrasjonen 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 Fjellværøyveien 157 på følgende vilkår:

1. Planens navn settes til «*Detaljregulering for Fjellværøyveien 157*» og er tildelt planID 5056\_202302
2. 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
3. Det er gjennomført oppstartsmøte 30.01.2023 og innspill i møtet skal hensyntas i planprosessen.
4. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn ved utarbeiding av planforslaget. Spesielt punkt 1.2 – 1.15, samt punkt 2.1.2.
5. Alle reguleringsplaner til behandling skal fremstilles etter reglene i «*nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister*»
6. 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.
7. 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 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.

8. 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.
9. 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
10. 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.
11. Kvitteing for innkjøp av kartgrunnlag som benyttes i planprosessen skal vedlegges ved innlevering av planmateriale, og det skal identifiseres hvilket kartgrunnlag som er benyttet.
12. 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.
13. Kommunen krever at kartgrunnlag er oppdatert, for eksempel i forhold til skylddelinger/tomtegrenser, veier, stier, bygninger osv.
14. Det presiseres at tilrådingen til igangsetting av planarbeid ikke må oppfattes som noen form for forhåndsgodkjenning av planforslaget og dets innhold.
15. Plankartet skal ha opprinnelsesdato, ekvidistanse, rutenett m/koordinatverdier, samt opplysning om benyttet koordinatsystem.
16. Planen skal støttes opp med illustrasjoner i form av perspektivskisser og/eller fotomontasjer av hele eller deler av planen.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. Planforslag som ikke fullt ut tilfredsstillere kravene over, vil bli avvist. Ved mindre avvik kan det bli gitt en frist på å utbedre manglene.
21. Igangsettingsvedtakets gyldighet settes til 3 år fra vedtaksdato. Planmaterieil skal da være

levert kommunen for utlegging til offentlig ettersyn.

22. 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.

Solvor Sundet  
Kommunalsjef PLM og VAR

Lona von Düring  
Saksbehandler PLM

*Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift*

*Saken er behandlet administrativt etter fullmakt i h t delegert myndighet. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningsloven §29. Frist for klage er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Eventuell klage stiles til Hitra kommune.*

Gebyr settes i tråd med forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Hitra kommune, Trøndelag, og ettersendes tiltakshaver.

- § 2.1.1 Gebyr for gjennomgang av planinitiativ                      kr 6800
- § 2.1.2 Gebyr for oppstartsmøte    kr 13600

## Bakgrunn for vedtaket

Kystplan AS ved Silje Sætre og Monica Jensø søker på vegne av tiltakshavere Jon Reidar Aae, Orkdalsveien 53, 7300 Orkanger og Trond Larssen, Reksaveien 6, 7242 Knarrlagsund, om tillatelse til igangsetting av reguleringsarbeid på eiendommene gnr 78, bnr 72 og deler av gnr 78 bnr 10.



Bilde 1: Skisse til planavgrensning

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av inntil 8 fritidsboliger med tilhørende infrastruktur innenfor planområdet.

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 30.01.2023, og det vises til referat fra oppstartsmøte datert 11.02.2023.

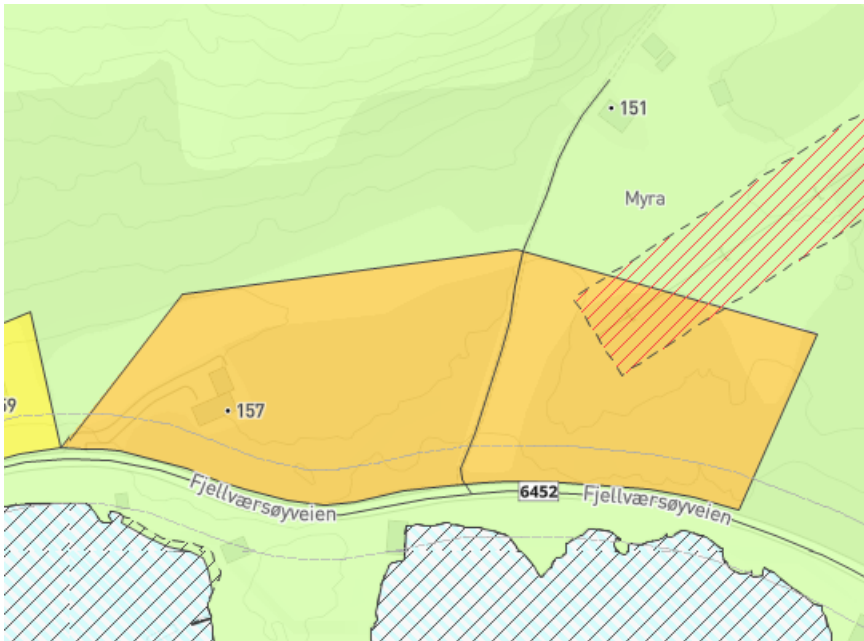
## Saksopplysninger

Siden oppstartsmøte har ny kommuneplan tredd i kraft. Arealformålet er fremtidig fritidsbebyggelse og ligger dermed uendret. De nye bestemmelsene lyder:

### «2.1.2 Fritidsbebyggelse – nåværende og fremtidig

- Ved fortetting og i fremtidige områder for fritidsboligbebyggelse, stilles det krav om utarbeiding av detaljregulering jf. planbestemmelsenes punkt 1.
- Ved søknad om oppføring av fritidsbolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres, hvis dette ikke kommer frem av reguleringsplan.
- Utnyttelsesgraden settes til maks 40% BYA. Samlet areal for fritidsbolig inkludert uthus, annekst til beboelse, garasje og andre bygninger samt parkeringsareal, på den enkelte tomt settes til 200m<sup>2</sup> BRA dersom ikke annet er bestemt i detaljplan.
- Tomtestørrelse for fritidsboliger skal ikke overstige 1 daa.

- e. Høyde på fundamentene skal ikke overstige 60 cm over gjennomsnittlig terreng. Ingen fundament skal overstige 1 m.
- f. Arkitektur, materialbruk og fargesetting skal bidra til god stedstilpasning, hindre unødvendige terrenginngrep og sjenerende nær- og fjernvirkning.»



Bilde 2: Utsnitt fra ny kommuneplan

Det er i ny kommuneplan faresone for høyspenningsanlegget lagt inn i plankartet.

Innenfor planavgrensningen ligger det områder med fulldyrka jord, disse områdene skal ifølge forslagsstiller ha arealformål LNF.



Bilde 3: Utsnitt fra AR5-kart, oransje områder viser fulldyrket jord.

Det foreligger et igangsettingsvedtak for samme område for Reguleringsplan for gnr. 78 bnr. 10 og 72 (PlanID 5056\_201911), se sak 86/19 D, fra 18.03.2019, men dette er utgått.

## Vurdering

Den omsøkte reguleringen er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

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. Herunder bestemmelse 1.9.1 om byggegrense mot jordbruksareal.

Planen må i nødvendig grad ivareta landskaphensyn 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.

Det er gjennomført oppstartmøte 30.01.2023, og det vises for øvrig til referat fra dette møtet.

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 sektorovergripende 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.

Hitra kommune 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/](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](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 administrasjonen gi tillatelse til at planarbeidet igangsettes på de vilkår som blir gitt i vedtaket.**

Kopi til:

Jon Reidar Aae

Trond Larsen

Orkdalsveien 53

Reksaveien 6