

Planinitiativ

- Detaljreguleringsplan for fjellværøyveien 157 m. fl.

Generell informasjon

Kontaktinformasjon tiltakshaver:	Jon Reidar Aae, Orkdalsveien 53, 7300 Orkanger. mobil: 907 87 990 e-post: jon.reidar@advokat-aae.no Trond Larsen, Reksaveien 6, 7242 Knarrlagsund mobil: 970 42 211 e-post: t-larss@online.no
Kontaktinformasjon plankonsulent:	Monica Jensø mobil: 453 37 883 e-post: monica.jenso@kystplan.no Silje M Sætre Mobil: 971 28 251 e-post: silje.saetre@kystplan.no
Dato:	29.11.2022
Forslag til navn på plan:	Fjellværøyveien 157
Orienteringskart og kort beskrivelse av området	



Det planlegges inntil 8 tomter for fritidsbolig innenfor planområdet. Det er ønskelig å regulere inn kjøreveg frem til tomtene.
Det er planlagt 2 avkjørsler til området.

I tillegg vil det innenfor planområdet bli satt av et lite område for slamtank for avløp fra hyttene innenfor området. Utløp fra slamtank er forutsatt ført ut i sjøen iht. de krav som kommunen måtte stille.


Eksisterende avkjørsel fra Fylkesveg 5462 er planlagt brukt som adkomst til planområdet. Det er tidligere gitt positiv tilbakemelding fra vegvesenet, med byggegrense på 15 meter fra fylkesveg.

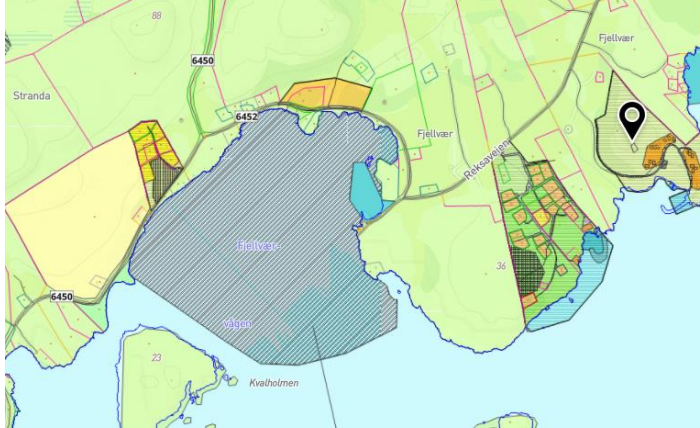
Eksisterende jordbruksareal – fulldyrka jord vil fortsatt ha formål «LNF».

Størrelse, plassering og utforming av hytter og eventuelle uthus vil bli beskrevet i reguleringsbestemmelsene.

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

a) formålet med planen	Legge til rette for flere hyttetomter og oppføring av fritidsboliger, inntil 8 tomter.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	<p>Størrelsen på planområdet er ca 15,2daa Forslag til planavgrensning vises i kartutsnitt over.</p> <p>Det vil åpnes opp for flere mulige fritidsboliger i et attraktivt område.</p>
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Fritidsboliger (inntil 8 stk) kjøreveg til tomtene, inntil 2 avkjørsler til planområdet og slamtank.
d) utbyggingsvolum og bebyggelse	<p>Det vil videre i planprosessen gjøres vurderinger på plassering av nye bygg. Og eventuelt legges føringer i reguleringsplanens bestemmelser som gjør at tiltakene ikke vil være sjenerende for omkringliggende eiendommer.</p> <p>Terrenget i planområdet er kupert, det vil gjennom planprosessen gjøres vurderinger for plassering av tomter, slik at det vil bli minst mulig terrenginngrep og påvirkning for omkringliggende bebyggelse.</p>
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Bygningsmassen skal tilfredsstillende bygningsforskriftens krav til fritidsboligstandard.
f) tiltakets virkninger på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	<p>Det vil legges opp til bestemmelser som vil føre til minst mulig påvirkning på landskap og omgivelser.</p> <p>Terrenget i planområdet består av to mindre kupert skogklede terrengformasjoner og</p>

	landbruksareal, med et relativt bratt høydedrag i bakkant.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	 <p>Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til fritidsformål, med krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan. Planinitiativet vurderes derfor å være i samsvar kommuneplanens arealdel.</p> <p>Det pågår ikke planarbeid i området. Planarbeid for dette området ble påstartet i 2019, ved annen klankonsulent. Planarbeid søkes nå startet på nytt, med samme planavgrensning.</p> <p>I nærliggende områder er følgende reguleringsplaner:</p> <p>Reguleringsplan for Fjeldvær 2, (PlanID: 1617_R0061), trådte i kraft: 04.03.2010.</p> <p>Reguleringsplan for Stranda, (PlanID: RB_38) trådte i kraft: 05.06.2003.</p> <p>Reguleringsplan for Fjellvær, GNR 78 BNR 11, (PlanID: R_04), trådte ikraft: 28.06.1990.</p>

	
<p>h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</p>	<p>Det er gjennomført en enkel ROS-analyse som gikk ut på å undersøke relevante databaser på nettet. Det er ikke registrert noe innen naturbase, NGU, NVE, natur i sjø eller andre relevante baser.</p> <p>Det er areal innenfor planområdet som berører landbruksinteresser. Gjeldene områder skal avsettes til LNF-formål, slik at landbruksinteressene sikres.</p> <p>I Hitra kommunes bestemmelser for arealdelen kapittel 1.7.1 Byggegrenser står det at «byggegrense mot jordbruksareal skal være minst 30 meter». Da området er avsatt til fritidsformål i kommuneplanens arealdel går en ut fra at man kan fravike dette kravet.</p>
<p>i) hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p>	<p>Det vil være behov for undersøkelse av grunnforholdene.</p>
<p>j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p>	<p>Statsforvalteren Fylkeskommunen NVE Tensio Statens vegvesen Remidt Kommunen v/flere</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.</p>
<p>l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.</p> <p>Veiledning: Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2017). Veiledningsnotat - Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (kommentarutgave).</p>	
<p>Omfattes planen av forskriften § 6, planer som alltid skal konsekvensutredes og skal ha program?</p>	<p><i>Nei, en kan ikke se at plansaken omfattes av forskrift om konsekvensutredninger §6.</i></p>
<p>Omfattes planen av forskriften § 8, planer som skal konsekvensutredes dersom de har vesentlige virkninger?</p> <p>Veiledning: Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2017). Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes? Vurdering etter § 10 i forskrift om konsekvensutredninger (Kommentarutgave).</p>	<p><i>Nei, en kan ikke se at plansaken omfattes av forskrift om konsekvensutredning §8.</i></p>

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: ja, grovkisse av plassering tomter</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.
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 informasjonshenting vil bli foretatt som en del av planarbeidet. Arkeologi er utført – (rapport datert 25.11.19) uten funn.
Hvilke spesielle utredninger som bør foretas som en del av planarbeidet	Det må gjennomføres en GEO-teknisk undersøkelse.
Grunneiere, rettighetshavere innenfor planavgrensningen	Planområdet innbefatter kun 78/72 og 78/10 Tiltakshaver eier 78/72 og samarbeider med eier av 78/10.
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.	Planen vil føre til økt antall naboer (hyttenaboer), ringvirkninger på lokale butikker etc. Kan gi økt trafikkbilde, imidlertid ikke sjenerende økning da det er fritidsboliger.

Vedlagte dokumenter

Vedlegg 1:	Innledende ROS-analyse
Vedlegg 2:	Rapport - arkeologi
...	

