

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2022/2740-19

Saksbehandler: Marit Aune

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
64/23	20.09.2023	Utvalg for Plan, Landbruk og Miljø

Igangsetting av planarbeid - Detaljregulering for Saga, Ansnes

Utvalg for Plan, Landbruk og Miljø's behandling av sak 64/2023 i møte den 20.09.2023:

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for plan, landbruk og miljø vedtar at det igangsettes arbeid med detaljregulering for Saga, Ansnes, gnr. 87 bnr. 182 og fnr. 87 bnr. 137, på følgende vilkår:

1. Planens navn settes til «Detaljregulering for Saga, Ansnes», Plan ID: 202306
2. Det er gjennomført oppstartsmøte 09.02.2023. Innspill i møtet skal hensyntas i planprosessen jf. referat datert 10.02.2023.
3. Kommuneplanens arealdel for Hitra skal legges til grunn ved utarbeiding av planforslaget. Det pekes spesielt på planbestemmelsenes punkt 1.2 – 1.15, samt punkt 2.1.1, 2.2.1, 2.3.3 og 3.2.2.
4. Det skal iverksettes avbøtende tiltak dersom man utarbeider planforslag som innebærer at landbruksjord bygges ned. Det er tiltakshavers ansvar å utarbeide og iverksette eventuelle tiltak. Tiltakene skal foreligge, være avtalefestet og klar for gjennomføring ved innlevering av planforslag til offentlig ettersyn.
5. Planforslaget skal fremstilles etter reglene i «Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister»
6. 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. Områder med fare, risiko eller sårbarhet skal avmerkes i planen som hensynssone, jf. plan-

og bygningslovens (PBL) §§ 11-8 og 12-6. Bestemmelser om evt. utbygginger og forbud i hensynssonen som er nødvendig for å avverge skade og tap, skal fremgå av planforslaget, jf. PBL § 4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse.

7. Det skal utarbeides en vann- og avløpsplan (VA-plan) med bestemmelser i henhold til krav i forskrift. Grunnlaget for planen skal være utarbeidet av en fagperson innen VAR-feltet, og skal tilfredsstillende krav i kart- og planforskriften. VA-planen gjøres juridisk bindende gjennom kart og bestemmelser. Separat behandling av VA-plan vil utløse ny sak med full offentlig høring.
8. Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning, jf. PBL kap. 5. Kopi av dialog i planprosessen samt vurdering av evt. merknader skal leveres kommunen sammen med planforslaget.
9. Det stilles følgende krav til plankart og planforslag som leveres til politisk behandling:
 - Alt planmaterieell skal leveres digitalt.
 - Forslag til reguleringsbestemmelser må også leveres i PDF- og word-format.
 - Det skal leveres et fullstendig plankart med tegnforklaring mv. i PDF-format.
 - Det skal leveres plankart med tegnforklaring mv. i papirform: 2 eksemplarer, nedfotografert til A3-format
 - Plandata skal utarbeides i gjeldende SOSI-format.
 - Basiskart skal utarbeides i gjeldende SOSI-format i den grad det er gjort tilleggsmålinger.
 - Det skal vedlegges rapportfil fra SOSI-kontroll som dokumenterer at alle innleverte data er feilfrie 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.
 - Kvitteing for innkjøp av kartgrunnlag som benyttes i planprosessen skal vedlegges ved innlevering av planmateriale. Det skal identifiseres hvilket kartgrunnlag som er benyttet.
 - 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.
 - Kartgrunnlag skal være oppdatert, for eksempel i forhold til skylddelinger/ tomtegrenser, veier, stier, bygninger mm.
 - Plankartet skal ha opprinnelsesdato, ekvidistanse, rutenett m/koordinatverdier, samt opplysning om benyttet koordinatsystem.

- Planen skal støttes opp med illustrasjoner i form av perspektivskisser og/ eller fotomontasjer av hele eller deler av planen. Standpunkt for skissene må velges for å illustrere hvordan nærområdet påvirkes og hvordan fjernvirkning av tiltaket blir.
 - Det skal innleveres to representative terrengsnitt gjennom planområdet i passende målestokk med bygningsvolumer inntegnet. Snittene skal vise maks høyde og takvinkel jf. forslag til reguleringsbestemmelser. Snittets lengde skal dokumentere forholdet til omkringliggende terreng og bebyggelse.
 - Det skal leveres arealoppgave som viser forholdet til størrelse på eksisterende og nye arealformål i planområdet. Det skal leveres kart som visualiserer markslag i planområdet i forhold til planlagte formål, gjennom at formålsgrenser og planens avgrensning tegnes med datasettet DMK i bakgrunnen.
10. Tiltakshaver skal oversende planforslag til Trøndelag Fylkeskommune for forhåndsvurdering av forslaget opp imot hensyn til blant annet kulturminner. Kopi av følgebrev og innsendt kart sendes til kommunen samtidig. Det må foreligge en uttalelse fra Fylkeskommunen og evt. fra Vitenskapsmuseet i forhold til krav om undersøkelser for marin arkeologi, før kommunen kan ta planforslaget opp til behandling og legge dette til offentlig ettersyn.
11. Igangsettingsvedtaket gjelder 3 år fra vedtaksdato. Planmaterieell skal være levert kommunen for utlegging til offentlig ettersyn innen fristen. Planforslag som ikke tilfredsstillter kravene over, vil bli avvist. Leveranser som ikke tilfredsstillter kravene, vil bli returnert forslagsstillter. Fristen på 12 uker, jf. plan- og bygningsloven § 12-11, løper ikke før det er levert et datasett som tilfredsstillter kravene fullt ut.
12. Det presiseres at tilrådnigen til igangsetting av planarbeid ikke er en 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

Utvalg for plan, landbruk og miljø vedtar at det igangsettes arbeid med detaljregulering for Saga, Ansnes, gnr. 87 bnr. 182 og fnr. 87 bnr. 137, på følgende vilkår:

1. Planens navn settes til «*Detaljregulering for Saga, Ansnes*», Plan ID: 202306
2. Det er gjennomført oppstartsmøte 09.02.2023. Innspill i møtet skal hensyntas i planprosessen jf. referat datert 10.02.2023.

3. Kommuneplanens arealdel for Hitra skal legges til grunn ved utarbeiding av planforslaget. Det pekes spesielt på planbestemmelsenes punkt 1.2 – 1.15, samt punkt 2.1.1, 2.2.1, 2.3.3 og 3.2.2.
4. Det skal iverksettes avbøtende tiltak dersom man utarbeider planforslag som innebærer at landbruksjord bygges ned. Det er tiltakshavers ansvar å utarbeide og iverksette eventuelle tiltak. Tiltakene skal foreligge, være avtalefestet og klar for gjennomføring ved innlevering av planforslag til offentlig ettersyn.
5. Planforslaget skal fremstilles etter reglene i «*Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister*»
6. 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. Områder med fare, risiko eller sårbarhet skal avmerkes i planen som hensynssone, jf. plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8 og 12-6. Bestemmelser om evt. utbygginger og forbud i hensynssonen som er nødvendig for å avverge skade og tap, skal fremgå av planforslaget, jf. PBL § 4-3 *Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse*.
7. Det skal utarbeides en vann- og avløpsplan (VA-plan) med bestemmelser i henhold til krav i forskrift. Grunnlaget for planen skal være utarbeidet av en fagperson innen VAR-feltet, og skal tilfredsstille krav i kart- og planforskriften. VA-planen gjøres juridisk bindende gjennom kart og bestemmelser. Separat behandling av VA-plan vil utløse ny sak med full offentlig høring.
8. Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning, jf. PBL kap. 5. Kopi av dialog i planprosessen samt vurdering av evt. merknader skal leveres kommunen sammen med planforslaget.
9. Det stilles følgende krav til plankart og planforslag som leveres til politisk behandling:
 - Alt planmaterieell skal leveres digitalt.
 - Forslag til reguleringsbestemmelser må også leveres i PDF- og word-format.
 - Det skal leveres et fullstendig plankart med tegnforklaring mv. i PDF-format.
 - Det skal leveres plankart med tegnforklaring mv. i papirform: 2 eksemplarer, nedfotografert til A3-format
 - Plandata skal utarbeides i gjeldende SOSI-format.
 - Basiskart skal utarbeides i gjeldende SOSI-format i den grad det er gjort tilleggsmålinger.
 - Det skal vedlegges rapportfil fra SOSI-kontroll som dokumenterer at alle innleverte data er feilfrie 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.
 - Kvittering for innkjøp av kartgrunnlag som benyttes i planprosessen skal vedlegges ved innlevering av planmateriale. Det skal identifiseres hvilket kartgrunnlag som er benyttet.
 - 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.
 - Kartgrunnlag skal være oppdatert, for eksempel i forhold til skylddelinger/ tomtegrenser, veier, stier, bygninger mm.
 - Plankartet skal ha opprinnelsesdato, ekvidistanse, rutenett m/koordinatverdier, samt opplysning om benyttet koordinatsystem.
 - Planen skal støttes opp med illustrasjoner i form av perspektivskisser og/ eller fotomontasjer av hele eller deler av planen. Standpunkt for skissene må velges for å illustrere hvordan nærområdet påvirkes og hvordan fjernvirkning av tiltaket blir.

- Det skal innleveres to representative terrengsnitt gjennom planområdet i passende målestokk med bygningsvolumer inntegnet. Snittene skal vise maks høyde og takvinkel jf. forslag til reguleringsbestemmelser. Snittets lengde skal dokumentere forholdet til omkringliggende terreng og bebyggelse.
 - Det skal leveres arealoppgave som viser forholdet til størrelse på eksisterende og nye arealformål i planområdet. Det skal leveres kart som visualiserer markslag i planområdet i forhold til planlagte formål, gjennom at formålsgrenser og planens avgrensning tegnes med datasettet DMK i bakgrunnen.
10. Tiltakshaver skal oversende planforslag til Trøndelag Fylkeskommune for forhåndsvurdering av forslaget opp imot hensyn til blant annet kulturminner. Kopi av følgebrev og innsendt kart sendes til kommunen samtidig. Det må foreligge en uttalelse fra Fylkeskommunen og evt. fra Vitenskapsmuseet i forhold til krav om undersøkelser for marin arkeologi, før kommunen kan ta planforslaget opp til behandling og legge dette til offentlig ettersyn.
 11. Igangsettingsvedtaket gjelder 3 år fra vedtaksdato. Planmaterieell skal være levert kommunen for utlegging til offentlig ettersyn innen fristen. Planforslag som ikke tilfredsstillt kravene over, vil bli avvist. 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.
 12. Det presiseres at tilrådingen til igangsetting av planarbeid ikke er en 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

Ingjerd Astad
Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift

Sammendrag

Voll arkitekter AS søker på vegne av Hitra Boligutvikling AS om igangsetting av reguleringsarbeid på eiendommene gnr. 87 bnr. 182 og fnr. 87 bnr. 137.

Planområdet er i hovedsak avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Arealformål i området for øvrig er LNFR og FFNF i sjø. Det er også angitt hensynssone for bevaring naturmiljø i området. Planområdet ligger innenfor 100 meter fra sjø. I kommuneplanens arealdel er det er fastsatt byggegrense mot sjø og mot vei.

Innenfor planområdet er det registrert områder med fulldyrka jord og innmarksbeite. Det må i planprosessen utarbeides avbøtende tiltak dersom man utarbeider planforslag som innebærer at landbruksjord bygges ned.

Ut fra vurderingene i saken, tilrår kommunedirektøren at det igangsettes planarbeid med vilkår satt i innstillingen.

Bakgrunn for saken

Voll arkitekter AS søker på vegne av Hitra Boligutvikling AS om igangsetting av reguleringsarbeid på eiendommene gnr. 87 bnr. 182 og fnr. 87 bnr. 137.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging. Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 09.02.2023, og det vises til referat fra oppstartsmøte datert 10.02.2023.

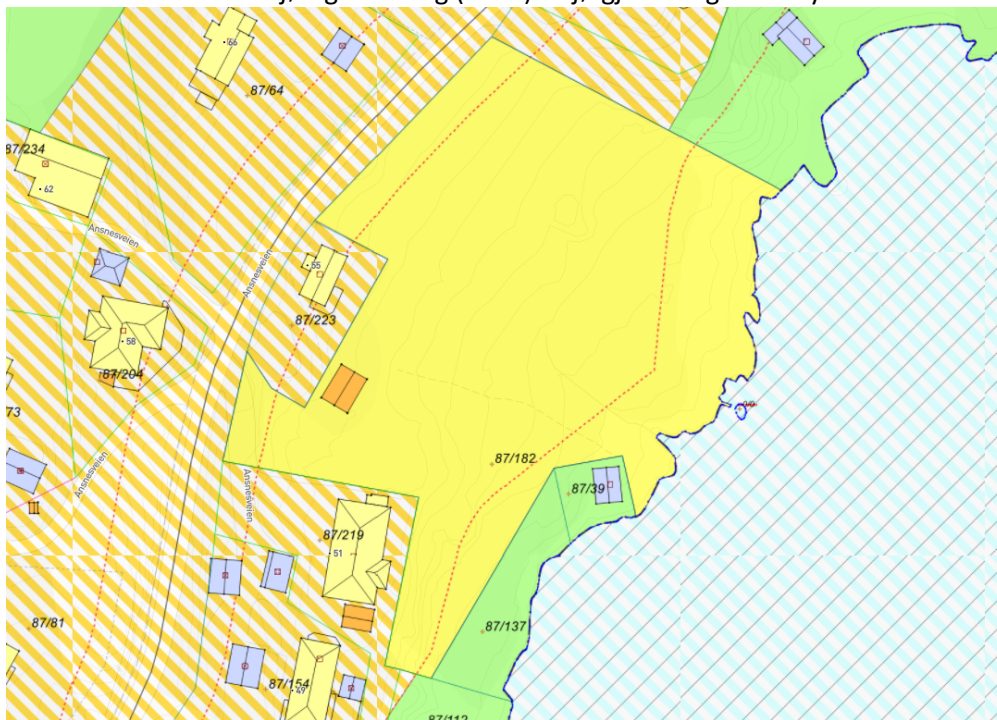
Saksopplysninger

Skisse for planavgrensning viser at planinitiativet omfatter eiendommene gnr. 87 bnr. 182 og gnr. 87 bnr. 137:



Figur 1 Foreslått planavgrensning

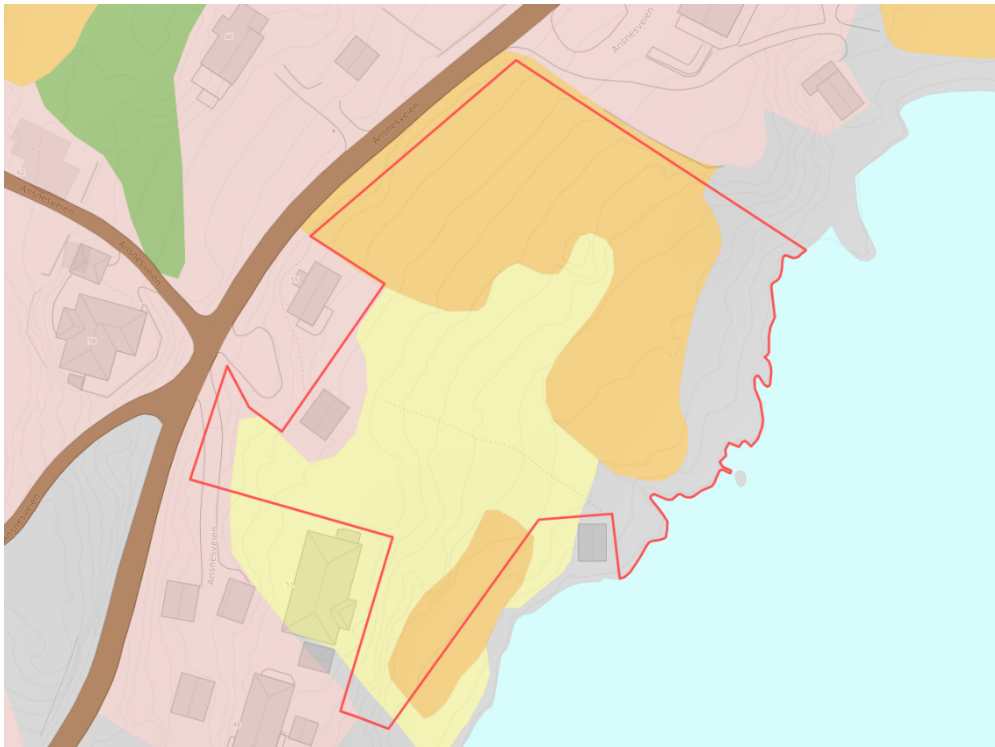
Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel (planID 5056_202109). Øvrig areal er avsatt til LNF(R). Det er videre en liten del av planavgrensningen som går ut i sjø hvor arealformålet er kombinert formål i sjø og vassdrag (FFNF). I sjø gjelder også hensynssone bevaring naturmiljø.



Figur 2 Utsnitt av planområdet med kommuneplanens arealdel. Rød stiplet linje viser byggegrenser mot vei og sjø.

Planområdet ligger i sin helhet innenfor 100 meter fra sjø. Det er fastsatt byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel, se figur 2.

I store deler av området er det registrert jordbruksareal. Kartet under viser utsnitt fra AR5 hvor oransje viser fulldyrka jord, gult viser innmarksbeite.



Figur 3 Utsnitt av AR5

Det følger av kommuneplanens arealdel punkt 1.14 at bestemmelsene i jordloven §§ 9 og 12 gjelder inntil reguleringsplan er vedtatt.

Gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel til arealformål er 2.1.1.2 for boligbebyggelse – fremtidig, 2.2.1 for LNFR, 2.3.3 for FFNF og for hensynssone bevaring naturmiljø se punkt 3.2.2.

https://www.hitra.kommune.no/wp-content/uploads/sites/86/2023/03/KPA-2022-Bestemmelser-EG-v2_web.pdf

Vurdering

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.

Området er avsatt til fremtidig boligformål i ny kommuneplanens arealdel. Det er også jordbruksareal i området avsatt til utbygging. Det er viktig at planprosessen avklarer og finner løsning på forholdet mellom utnytting av området og hensynet til jordbruksarealet. Det settes krav til avbøtende tiltak dersom man utarbeider planforslag som innebærer at landbruksjord bygges ned. Det er et absolutt krav at det i sum ikke skal tapes landbruksjord, men det kan f.eks. åpnes for muligheten for å finne løsninger hvor det kan opparbeides jordbruksareal av tilsvarende kvalitet eller bedre på annet areal. Det er uansett prosessen som må finne løsningene på dette på en slik måte at jordlovens krav er ivaretatt. Tiltakene skal foreligge, være avtalefestet og klar for gjennomføring ved innlevering av planforslag til offentlig ettersyn. Det er tiltakshavers ansvar å utarbeide og iverksette eventuelle tiltak.

Ifølge PBL § 4-3 fastsettes det krav om risiko- og sårbarhetsanalyse. Risiko- og sårbarhetsanalyse er et generelt krav, som også gjelder når det gjøres endringer i arealplaner. Formålet med bestemmelsen er å forebygge skade og tap. 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. Risiko og sårbarhet kan også oppstå som en følge av arealbruken, f.eks. ved måten bygg plasseres i forhold til

hverandre, eller hvordan arealene brukes. Innspill til prosessen om slike forhold må komme fra relevante myndigheter. Analysen vil inngå som et viktig grunnlag for planarbeidet, og denne skal vedlegges forslaget som en del av beskrivelsen, jf. § 4-3.

Det settes 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 mm. Kopi av brev til naboer/berørte parter skal vedlegges ved innsending av planmateriale.

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. Krav til prosessen er for øvrig presisert i vedtaket.

Det understrekes at tilrådingen til igangsetting av planarbeid ikke må oppfattes som noen form for forhåndsgodkjenning av planforslaget og dets innhold. Planforslag kan bli avvist så sent som i kommunestyrets behandling av planforslaget, selv om dette hører til sjeldenhetene.

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. PBL § 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 og at filene er feilfrie.

Kontroll kan utføres av 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. PBL § 12-11, løper ikke før det er levert et datasett som tilfredsstillt kravene fullt ut.

Fagkyndig/konsulent skal identifisere hvilket kartgrunnlag som er benyttet i arealplanprosessen. Dette kan, jf. Kart- og planforskriften § 9, sjettede 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.)

Matrikkeldata inngår i det kommunale kartgrunnlaget. I en detaljregulering skal grenser mv. som skal videreføres i planen, være identisk med 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.

Kommunedirektøren tilrår med bakgrunn i ovennevnte vurderinger, at planarbeidet igangsettes på de vilkår som er satt i innstillingen.