

Hitra kommune

[postmottak@hitra.kommune.no](mailto:postmottak@hitra.kommune.no)



Deres ref.:  
2022/2740

Vår ref.:

Trondheim,  
19.06.2023

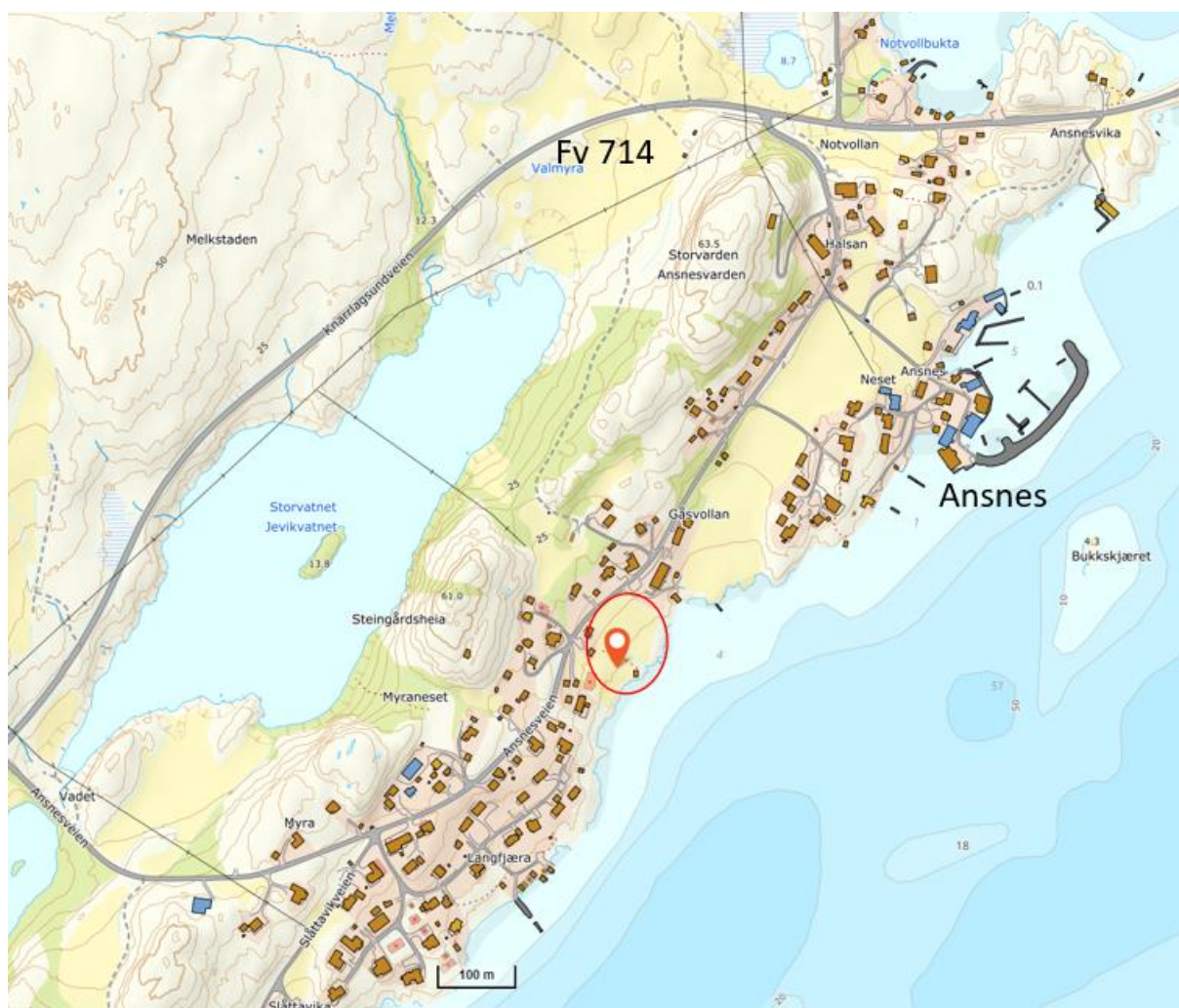
Eiendom gnr/bnr 87/182 og 87/137

Søknad om tillatelse til igangsetting av planarbeid

Vi viser til oppstartsmøte 07.02.2023 for igangsatt detaljplan for Saga, Ansnes, og dialogmøte 15.06.2023, og vil med dette søke om tillatelse til igangsetting av planarbeid for eiendommene 87/182 og 87/137.

Hensikten med planen er å kunne bygge ut området med boliger.

Eiendommene, som til sammen har et areal på vel 9,2 daa, ligger inn blant boligbebyggelsen i tettstedet Ansnes, mellom Ansnesveien og sjøen. Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig boligområde.



## Tiltakshaver og søker

Tiltakshaver, søker og hjemmelshaver er Hitra boligutvikling AS, org nr 919 633 034, c/o Heimdal Eiendom AS, Falkenborgvegen 9, 7044 Trondheim. Kontaktperson er Liv Svare, tlf 92602220, epost [liv.svare@heimdal.no](mailto:liv.svare@heimdal.no)

Plankonsulent for detaljplanarbeidet er Voll arkitekter AS, org nr 960 949 412, Verftsgata 4, 7042 Trondheim. Kontaktperson er Kine Tambs, tlf 91113420, epost [kine.tambs@vollark.no](mailto:kine.tambs@vollark.no)

Til orientering kan opplyses at vi også har til knyttet oss lokal partner i forhold til et samarbeid om utvikling og utbygging av eiendommen.

## Grunnopplysninger om eiendommene

Søknaden gjelder eiendommene 87/182 og 87/137. Samlet areal er 9.234m<sup>2</sup>. Det står en bygning på 87/182, et uthus, antakelig fra 1970-tallet, som ikke er registrert i matrikkelen.

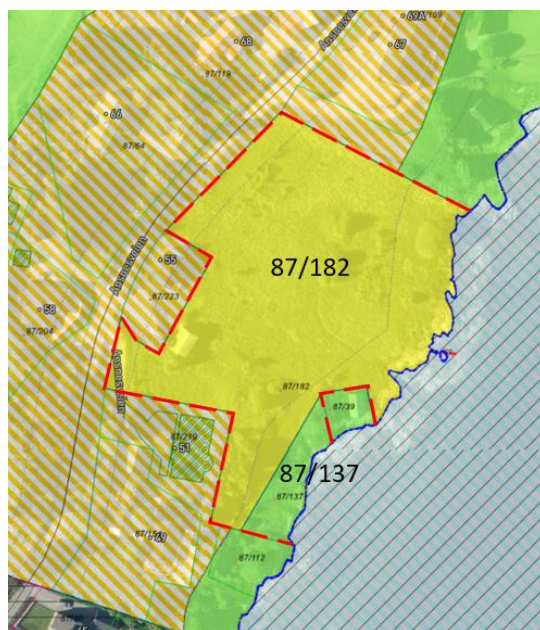


## Planstatus for eiendommene

Eiendommene er ikke regulert.

I Kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 09.02.2023, er eiendom 87/182 avsatt til framtidig boligområde, og eiendom 87/137 til LNFR. På 87/182 er det vist byggegrenser mot sjøen og mot Ansnesveien.

Planlagt formål er dermed i tråd med overordnet plan.



Utsnitt av KPA 2022-2034, vedtatt 09.02.2023  
Arealet er avsatt til framtidig boligområde og LNFR



Eiendommene er markert etter beste evne på dronebildet. Dronebilde fra finn.no

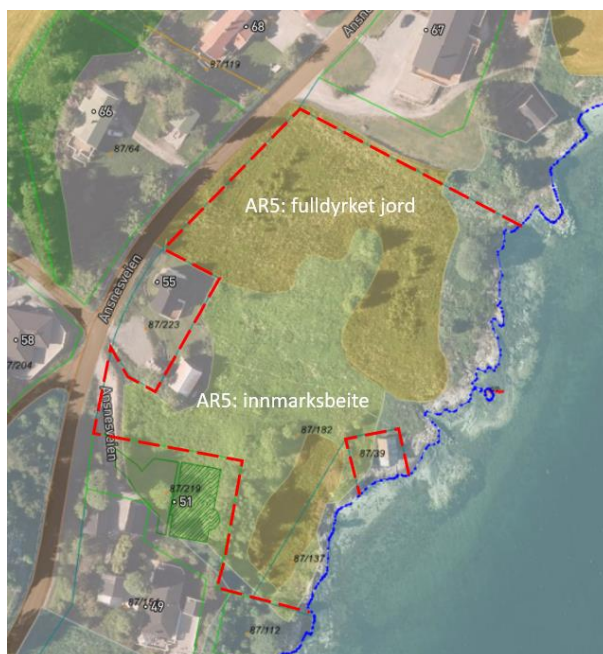
### Dagens arealbruk

Eiendommene er registrert i AR5 med til sammen 4,1 daa fulldyrket jord (oransje farge) og 3,3 daa innmarksbeite. Arealet som er vist som fulldyrket jord, består av ca 3,5 daa i nord/øst og ca 0,6 daa i sør, fordelt på 87/182 (0,4 daa) og 87/137 (0,2 daa).

Jorda ligger i dag brakk og har ikke vært drevet på mange år. Se flyfotoene nedenfor for endringen de siste 55 årene.

Flyfotoene nedenfor viser at arealet ble dyrket i 1967, og at det (antakelig) fortsatt ble slått gras på deler av 87/182 i 1983, mens i 2006 synes drifta å ha opphørt.

Området brukes ikke til lek eller rekreasjon i dag



Kilde: Hitra kommunes kartportal



1967



1983



2006

Kilder: Norgebilder.no

### Foreløpig prosjekt

Vi er i gang med detaljregulering av eiendommene, og har avholdt oppstartsmøte med kommunen, der vi oppfattet å få positive tilbakemeldinger. Foreløpige skisser, som er noe justert etter oppstartsmøtet, viser en bebyggelse i 3 lameller i 2 etasjer + sokkel for tilpasning til det fallende terrenget. Leiligheter tenkes av varierende størrelse i spennet 2-4-roms, men med overvekt på 3-roms. Totalt leilighetsantall er foreløpig ca 45, og skissene viser ca 3.600m<sup>2</sup> BRA.



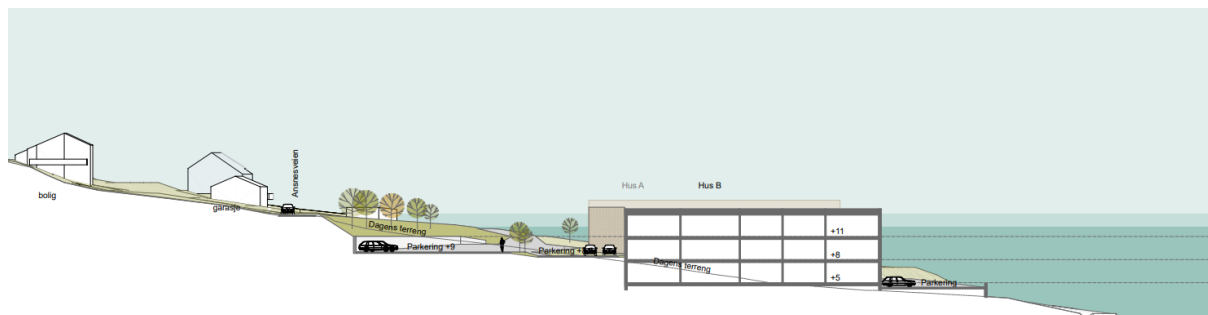
*Foreløpig situasjonsplan, 14.03.2023*

Alle leiligheter vil ha privat uterom, og i tillegg kommer felles uterom iht uteromsnormen. Felles leke- og oppholdsarealer vil bli etablert mellom bebyggelsen, samt i felles områder mot strandsonen.

Parkering tenkes etablert slik at arealet mellom byggene og mot strandsonen blir bilfritt. Skissene viser foreløpig en parkeringsdekning på ca 1,5 plasser pr boenhet, da det bør være mulig å vurdere sambruk av gjesteplasser på et såpass stort felt. Foreløpig tenkes avkjørsel fra Ansnesveien i nord, felles med dagens avkjørsel til gnr/bnr 87/1. Vi har etablert dialog med grunneier om dette.

Vi ser for oss at noen av ganglinjene gjennom området kan ha en offentlig karakter og lede ned til strandsonen, som skal være tilgjengelig for allmenheten. Adkomst bør tilfredsstillende krav til universell utforming. Evt tilrettelegging i strandsonen for aktivitet og opphold avklares gjennom detaljreguleringen. Vi vil blant annet se på mulighet for å etablere flytebrygge med plass til småbåter.

Utsikt vil bli endret for noen av nabobyggene, men vi har tilstrebet å legge den nye bebyggelsen lavt i terrenget slik at de fleste ser over bebyggelsen. Vi har også hensyntatt nabo i Ansnesveien 55, 87/223, ved å legge en åpning mellom de nye byggene for å ivareta utsikt fra verandaen. Parkeringsområdet ligger vesentlig lavere enn hagen deres.



### Foreløpig snitt AA

Eiendom 87/137 som ligger i strandsonen og utenfor KPAs byggegrense mot sjø, er ikke tenkt utbygd med boliger, men er tenkt regulert til offentlig friområde sammen med øvrig areal i strandsonen. Dagens terreng har gode kvaliteter som oppholdsareal uten at det gjøres særlige inngrep i strandsonen.

Vi har i dette prosjektet knyttet til oss med lokal partner, en prosess som ble sterkt forsinket gjennom pandemien. Vi er imidlertid nå enige om en felles utvikling av eiendommene.

### Samfunnsinteresser

Et av målene i kommuneplanens samfunnsdel, og som er gjentatt og konkretisert i arealdelen, er at Hitra skal bli mer attraktiv som bosted gjennom å stimulere til boligbygging, og bli mer attraktiv for bedrifter gjennom å tiltrekke seg kompetente arbeidstakere og bedrifter.

Vi vurderer at en utvikling av eiendom 87/182 til boligformål vil være i tråd med strategier og mål i nylig vedtatt KPA. I tillegg til at arealet allerede er avsatt til boligformål i KPA, vil en utvikling her være med på å styrke det eksisterende tettstedet Ansnes som ligger sentralt i arbeidsmarkedsregionen og langs Fv714. Som kartet viser er eiendommene 87/182 og 87/137 en naturlig del av boligområdet og tettstedet, med boliger rundt på alle kanter. En utvikling av eiendommen vil også bidra til et tettere og mer bærekraftig utvikling da allerede eksisterende teknisk og sosial infrastruktur, inkludert ledig kapasitet i barnehage og skole, utnyttes bedre.

Foreløpige skisser viser at arealet kan utvikles til et meget godt bomiljø, og vil gi et ønsket og supplerende boligtilbud i området. En bredde i bolig- og boformer, tilpasset mennesker i alle situasjoner og livsfaser, er nødvendig for å skape et levende og variert bomiljø, og er også ett av verktøyene i kommunens strategi 2030. Boligtilbudet på Ansnes er svært ensidig i dag, og det finnes ikke noen muligheter for den som av ulike årsaker ønsker en mindre eller enklere bolig. Nye boliger som tilfredsstillt dagens forskriftskrav til tilgjengelighet, bidrar også til å forlenge den tida eldre kan bo hjemme i egen bolig, og i eget nærmiljø, et nødvendig grep ifølge Helsepersonellkommissjonen. Samtidig vil også typisk familieboliger bli ledig for neste generasjon.

Økt tilflytting i aldersgruppen unge voksne, som er ett av målene i kommuneplanen, forutsetter også et attraktivt og økonomisk overkommelig botilbud for de i etableringsfasen, noe som i liten grad finnes på Ansnes i dag. Tettstedet oppfattes å være et populært sted å bo, og har potensiale for å tiltrekke seg enda flere arbeidstakere knyttet til hele arbeidsmarkedsregionen. Et bredere botilbud til et bredere spekter av befolkningen vil være en viktig faktor for befolkningsvekst på tettstedet, og bidra til en ytterligere styrking av områdets attraktivitet.

Gjennom utvikling av eiendommene tenkes strandsonen gjort tilgjengelig for allmenheten, og det kan vurderes å lage plass for aktivitet og opphold for alle beboerne i nærområdet. Plassering og funksjoner tenkes avklart gjennom detaljreguleringen.

### Kompenserende tiltak

I tråd med § 1.10.3 f vil plan for bevaring/gjenbruk av matjord utarbeides som del av reguleringsplanen, og hensynet til plantehelse vurderes. Vi vil også se til at jordressursen flyttes for gjenbruk på ny eller eksisterende dyrket eller dyrbar jord, noe vi allerede har erfaring med fra flere prosjekter i Trondheim.

Selv om en utvikling her ikke vil ha noen landbruksmessig konsekvens av betydning, vil vi i forbindelse med utbyggingen yte kompenserende tiltak etter samme modell som vi benytter ved flere prosjekter i Trondheim. Det vil gis et økonomisk tilskudd til nydyrking av dobbelt så mange daa som det reguleres til boligformål. Ordningen vil på den måten bidra til et positivt KOSTRA-regnskap for Hitra kommune. Vi oppfatter at dette er et tiltak som virker, og er et godt bidrag til at mer verdifullt landbruksareal drives, framfor dette som ligger brakk.

Som eksempel kan vi vise til prosjektet vårt på Flatås Nordre i Trondheim. Av samlet tilskudd på 104 daa, har 8 gårdbrukere fått tilsagn om støtte for til sammen 88 daa i 2022, og støtte for ytterligere 17 daa skal fordeles i 2023. Størsteparten av nydyrkinga er kornproduksjon i områder med gode vilkår for dette, mens det er ca 50 daa grasproduksjon med skinnere vilkår som legges ned på Flatås Nordre. Ordningen administreres av Norsk Landbruksrådgiving.



Lokalisering av nydyrkingsarealene til erstatning for Flatås Nordre, markert med svart stjerne.

Vi håper på snarlig og positiv behandling av søknaden, slik at arbeidet med detaljplanen kan gå videre.

Med vennlig hilsen  
**Heimdal Eiendom AS**

Ellen Tveit Klingenberg  
Adm. Direktør

Liv Svare  
Prosjektjef