



HEIMDAL EIENDOM AS  
Falkenborgvegen 9  
7044 TRONDHEIM

Dato  
10.02.2023

Deres ref.

Vår ref. / Arkivkode  
2022/2740-11/ 87/137

Saksbehandler  
Lona von Düring

## Referat fra oppstartsmøte 09.02.2023 - Detaljregulering

Oppstartsmøte gjennomført 09.02.2023 digitalt via Teams.

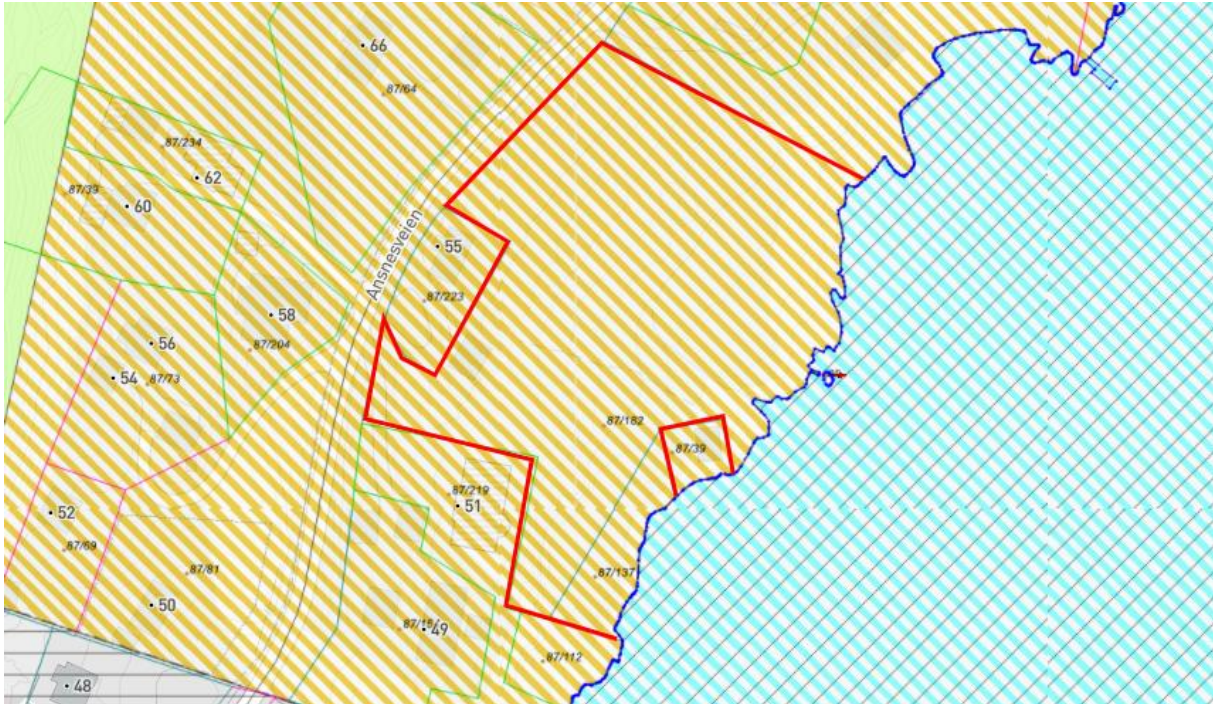
Tilstede: Hitra boligutvikling AS ved Liv Svare (forslagsstiller)  
Heimdal Eiendom AS ved Ellen Tveit Klingenberg (forslagsstiller)  
Voll arkitekter AS ved Kine Tambs (plankonsulent)  
Hitra kommune ved Lona von Düring

Plankonsulenten innledet med å presentere prosjektet og bakgrunnen for henvendelsen (det vises til mottatt planinitiativ mottatt 06.10.2022).

**Forslag til navn på plan:** Detaljreguleringsplan for Saga, Ansenes

## Overordnet plan for området

Området er omfattet av kommuneplanens arealdel (Plan ID: 5056\_16172016) og er i sin helhet avsatt til kombinert formål for bebyggelse og anlegg.



Utsnitt 1: Plankart - kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel §§ 2 og 2.1 gjelder spesifikt for området:

### §2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§11-7 NR.1 OG §11-10)

Ingen bebyggelse eller tiltak tillates etablert i frilufts-, natur- og viltområder av lokal, regional eller nasjonal verdi jfr. Miljødirektoratets Naturbase, egne temakart og viltkart. Det skal vurderes krav om ny kartlegging ved planlegging i områder der det er grunn til å anta at det kan finnes naturmangfold av stor verdi.

#### 2.1 Kombinert formål for bebyggelse og anlegg (§11-7 nr.1)

Eksisterende og framtidige områder hvor det tillates nærings- og boligbebyggelse.

- Innenfor disse områdene skal jordloven fortsatt gjelde.
- Innenfor disse områdene tillates boligbebyggelse, forretninger, bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.
- Vesentlig arbeid eller tiltak med gruppebebyggelse på 5 enheter eller flere, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan. Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt. Unntak som beskrevet i 2.2.1 er også gjeldende for tettstedsområdene.
- Avstand fra tomtegrense til vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal være minst 15 meter og byggegrense mot vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal være minst 19 meter.
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse.
- I områder med gjeldende reguleringsplaner, gjelder disse foran arealdelen, jf. plan- og bygningslovens §11-8 nr.f.
- Strandplanene Kjevik/ Melkvik og Selvåg gjelder ikke innenfor det området som inngår i kombinert formål for bebyggelse og anlegg ved Knarrlagsund.

Legg merke til at det er bestemt at jordloven fremdeles gjelder.

Arealformål i sjø er FFNF hvor følgende bestemmelser gjelder:

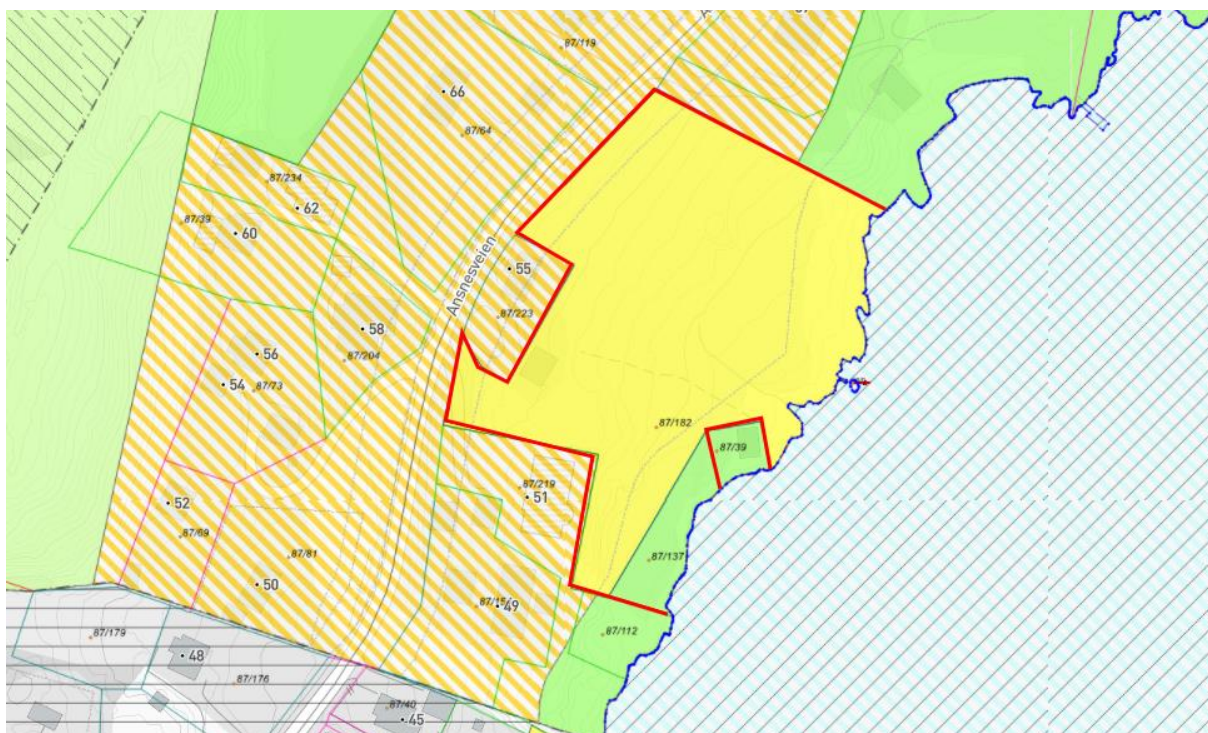
#### **4.3 FFNF – Ferdse, fiske, natur og friluftsliv (§11-7 nr.6)**

I området tillates det ikke utført tiltak jfr. pbl §1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Forbudet gjelder også etablering av sandstrand.

- Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre et områdes verneverdi eller friluftsverdi kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
- Lokalisering av oppdrett eller vesentlig utvidelse av eksisterende anlegg tillates ikke i disse områdene, med mindre det foreligger en nærmere og positivt avklarende konsekvensutredning.
- Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven.
- Det kan settes krav til utredning av naturmangfold og allmennhetens ferdselsmuligheter på land og på sjøen/ i vassdraget.
- Vitenskapsmuseet, seksjon for arkeologi og kulturhistorie, må varsles slik at de kan vurdere tiltaket med henblikk på undersjøiske kulturminner.
- Tiltak og inngrep må ikke være i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiske-, gyte- og oppvekstområde.

#### *Forslag til ny kommuneplan*

Det er verdt å merke seg at i forslag til ny kommuneplan ligger området inne med boligformål og LNFR-formål, samt byggegrense mot vei og sjø.



Utsnitt 2: Plankart - forslag til ny kommuneplan

Det er også foreslått en generell bestemmelse om at jordloven fortsatt gjelder, i nytt forslag lyder den som følger:

«Bestemmelsene i jordlovens §§ 9 og 12 gjelder inntil reguleringsplan er vedtatt (jmfør jordlovens § 2)»

Grense mot jordbruksareal vil endres noe i ny kommuneplan, men bestemmelsen må uansett hensyntas i videre planarbeid.

Forslag til nytt punkt 2.1.1.2 og 2.3.3 i kommuneplanens arealdel:

#### 2.1.1.2 Boligbebyggelse - fremtidig

- a. I fremtidige områder for boligbebyggelse, stilles det krav om utarbeiding av detaljregulering jf. planbestemmelsenes punkt 1.
- b. Ved søknad om oppføring av bolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres, hvis dette ikke går frem av reguleringsplan.
- c. Områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel skal ikke omdisponeres til fritidsformål.
- d. Tomtestørrelser for eneboliger innenfor tettbygde områder bør ikke overstige 1 daa.

#### 2.3.3 Områder avsatt til ferdsel, fiske, natur og friluftsliv (FFNF)

- a. I området tillates det ikke utført tiltak jf. PBL §1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Forbudet gjelder også etablering av sandstrand.
- b. Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre et områdes verneverdi eller friluftsverdi, kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
- c. Lokalisering av eller vesentlig utvidelse av eksisterende anlegg tillates ikke i disse områdene, med mindre det foreligger en nærmere og positivt avklarende konsekvensutredning.
- d. Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven. Det kan settes krav til utredning av naturmangfold og allmennhetens ferdselsmuligheter på land og på sjøen/ i vassdraget. NTNU Vitenskapsmuseet, seksjon for arkeologi og kulturhistorie, må varsles slik at de kan vurdere tiltaket med henblikk på undersjøiske kulturminner. Tiltak i sjø må ikke være i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiske-, gyte- og oppvekstområde.

### Arealformål

Planinitiativet beskriver at formålet med planen er boligbebyggelse og er dermed innenfor formål i overordnet plan på landområdet. Området består av jordbruksareal, se vurdering av dette under landbruk. Det gjøres også oppmerksom på grensen mot jordbruksareal i kommuneplanens arealdel § 1.7.1.

Det er også et ønske om å legge til rette for tiltak i sjø i form av f.eks. en flytebrygge. I oppstartsmøte blir det henvist til området i sør utenfor for naustet. Arealformålet i sjø er FFNF hvor det er forbud mot tiltak, se § 4.3 i kommuneplanens arealdel, dette må utredes nærmere i videre planarbeid.

## Planavgrensning



Utsnitt 3: Skisse av planavgrensning

Planområdet ligger på Ansnes langs Ansnesveien. Eiendommene som ønskes regulert er gnr 87, bnr 182 og 137 som totalt oppgis til 9,6 daa. Forslagsstiller Hitra boligutvikling AS er hjemmelshaver i hele området. Området ligger langs sjøen innenfor 100-metersbeltet og består i hovedsak av innmarksbeite og fulldyrka jord.

Det står en bygning på gnr 87, bnr 182, som ikke er registrert.

Det ble diskutert muligheter for å ta inn tomte med naust i planarbeidet, dette hadde medført mer helhetlig regulering av området.

Forslagsstiller vurderer at deler av sjø muligens også skal inngå i planavgrensningen.

## Strandsonehensyn

Hitra kommune er definert å tilhøre den delen av kysten som anses som område med mindre press på strandsonen (sone 3).

Strandsoneretningslinjene for områder med mindre press på arealene (sone 3) har anbefalinger om følgende: *«Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg. Slike tiltak bør samles og lokaliseres i tilknytning til annen bebyggelse. Felles brygger og naust bør prioriteres.»*

og

*«Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, og med vekt på fellesløsninger for veier og annen teknisk infrastruktur. Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig»*

Spredning av inngrep i strandsonen kan være konfliktfylt. Det er viktig at inngrepene samles for å unngå privatisering av større område enn nødvendig.

Det er i planforslaget lagt til grunn en byggegrense på 19 meter, som tilsvarer nåværende i kommuneplanene.

Tilpasning til terreng må ivaretas i bestemmelsene.

Det anses som positivt at det er et ønske om å tilstrebe tilgjengelighet for allmennheten langs sjøen og i forbindelse med eventuelle tiltak i sjø.

### **Øvrige hensyn**

Landskapsvirkningen av de nye tiltakene må beskrives og dokumenteres som del av planbeskrivelsen (byggehøyde, utnyttelsesgrad, høyde, materialbruk, farge) via 3D og terrengsnitt, og dette må sikres via bestemmelsene.

Planforslaget består av fortetting og oppføring av ny bebyggelse. Det vil bli viktig å se på utnyttelsen av området, med tanke på akseptabel utnyttelsesgrad, tilrettelegging av tilstrekkelige uteoppholdsarealer (også noen felles uteoppholdsarealer, mulighet for lekeplass osv), parkeringsarealer osv.

### **Landbruk**

Landbruksrådgiver Trine Beheim har foretatt følgende vurdering av planinitiativet:

*«Hitra kommune har ansvar for at den til enhver tid gjeldende landbrukspolitikken blir gjennomført. I kap. 1.4 Landbruk over hele landet – skal det legges til rette for matproduksjon, verdiskapning, bosetting, sysselsetting og ivaretagelse av kulturlandskapet. Det legges til grunn et bredt landbruksbegrep, som omfatter jordbruk, skogbruk, reindrift og bygdenæringer. Landbrukets ressurser består av menneskelige ressurser, naturressurser og kapital.*

*Jordlovens formål jf. § 1 er å legge forholdene til rette for at arealressursene skal brukes på en måte som er mest gagnlig for samfunnet og for de som har yrket sitt i landbruket. En samfunnsgagnlig bruk innebærer at en skal ta hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoners behov. I følge jordlovens § 9 kan samtykke til omdisponering gis under følgende betingelser: «Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.»*

*Regjeringen har utarbeidet en jordvernstrategi, der betydningen av god arealplanlegging gjennom plan- og bygningsloven vektlegges. Det er kommunene som har hovedansvaret for å ta vare på jordressursene gjennom sin forvaltning etter plan- og bygningsloven og jordloven. For å nå målsetningen om jordvern er det viktig at kommunene tar ansvar i sin arealplanlegging, og reduserer nedbyggingen av jordbruksarealer så mye som mulig. Da blir det viktig at utbyggingsområdene får en effektiv og kompakt utnyttelse, og at kommunene leter etter andre alternativer å bygge på enn jordbruksarealer.*

*Eiendommene 87/137 og 87/182 er på totalt 9,2 dekar, hvorav 4,1 dekar er fulldyrket jord og 3,3 dekar er innmarksbeite. Den dyrka jorda er viktig både for å sikre matforsyning til en økende befolkning og fordi den er grunnlaget for en næring som bidrar til blant annet*

verdiskaping, bosetting og levende kulturlandskap over hele landet. Skal vi sikre oss forutsetninger for å produsere maten vi trenger i fremtiden, og å opprettholde grunnlaget for landbruksbasert næringsdrift rundt om i landet, er det viktig at vi tar vare på den beste matjorda vi har igjen. De matproduserende arealene vil spille en stadig viktigere rolle i det grønne skiftet og en fremtidig bioøkonomi, og er en samfunnsinteresse som må tillegges betydelig vekt.

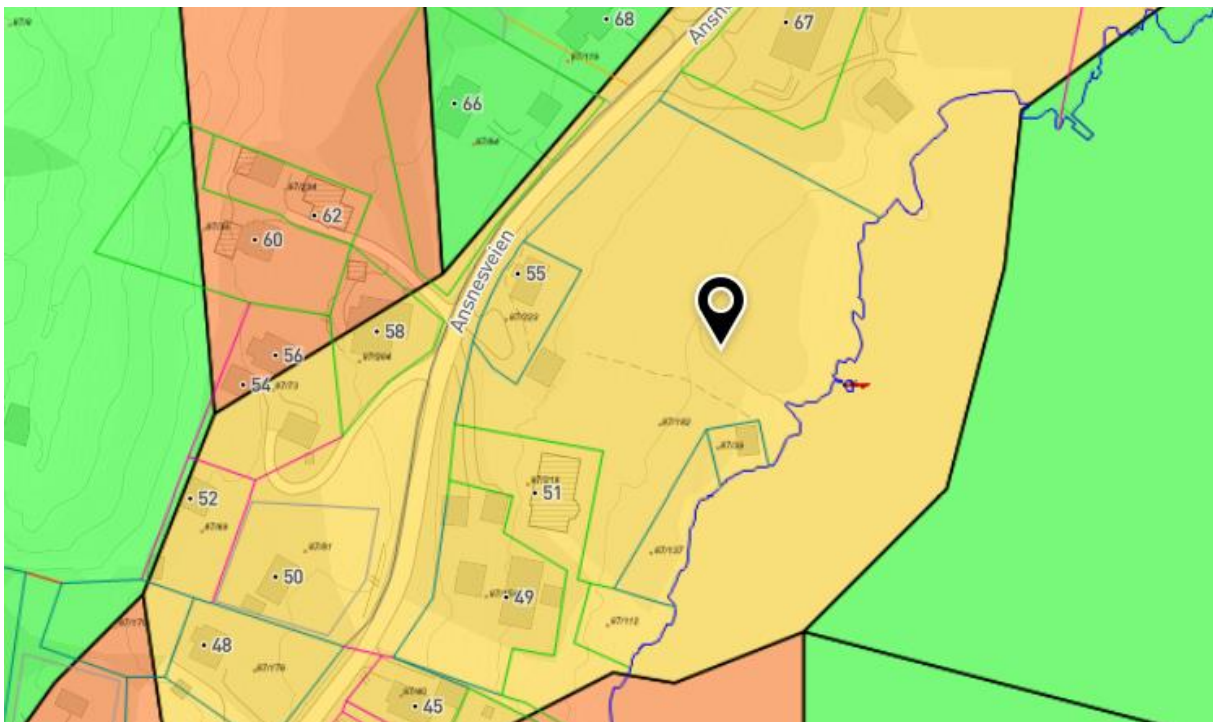
Landbruksseksjonen ser det som uheldig at et jordbruksareal omdisponeres til boligbebyggelse, da arealet vil kunne være en ressurs i fremtiden. Det kan ikke vektlegges positivt at arealet ikke er i drift i dag, da en må se på hva som kan være et behov for fremtiden. Jordkvaliteten er klassifisert som fulldyrket jord, og denne klassifisering blir ikke automatisk dårligere selv om arealet ikke driftes på noen år.

**Med bakgrunn i dette fraråder landbrukseksjonen en omdisponering av arealet til boligformål.»**

På bakgrunn av at planinitiativet legger opp til tiltak på jordbruksareal anbefales det å søke om omdisponering slik at dette avklares før eventuell igangsetting av videre planarbeid.

### Grunnforhold

Området ligger innenfor marin grense og ved tiltaksanalyse av området avdekkes stor mulighet for marin leire med løsmasstype marin strandavsetning, sammenhengende dekke. I nærheten er det også registrert svært stor mulighet for marin leire.



Utsnitt 4: Løsmassekart - Mulighet for marin leire

Grunnforhold må utredes nærmere.

## **Naturmangfold**

Det er ingen spesielle funn i planområdet. Natur og miljøforvalter har ingen kommentarer til planinitiativet.

## **Vann og avløp**

Det foreligger ingen VA-plan for området pr i dag. Det må utarbeides VA-plan parallelt med planarbeidet (se bestemmelsene i KPA pkt 1.4). i denne planen skal det fremgå hvordan vann-, avløp, overvann, brannslukke vann osv løses/håndteres. (utarbeides ihht kart/planforskriften)

Basert på tilbakemelding fra fagleder vann og avløp Hege Terese Myhren:

### *Vann*

Følgende må avklares

- Hva vil antatt mengde forbruksvann (drikkevann) være for utbygger?
  - o Dersom 225 pe - 13 140 m<sup>2</sup> per år.
- Hva er behovet for slukke vann?

Kommunal hovedvannledning ligger nedenfor Ansnesveien og må legges om ved eventuell utbygging.

Utbygging er avhengig av etablering av ny pumpestasjon for Fillan vannverk.

### *Avløp*

Det må påregnes renseanlegg, eventuelt tilkobling til avløpsanlegg i Fillan såfremt dette etableres, se kommende hovedplan avløp.

Ta kontakt med Hege Terese Myhren ved eventuelle spørsmål rundt disse punktene.

## **Renovasjon**

Løsninger for renovasjon avklares med ReMidt.

## **Kulturminner**

Det er per i dag ikke avdekket noen funn i kommunens kartløsning, men dette må sjekkes ut innledningsvis i planarbeidet.

## **KU-krav**

Planinitiativet medfører muligens etablering av en flytebrygge, dette er i strid med kommuneplanens FFNF-formål, noe som vil medføre at tiltaket må utredes.

Ut ifra omfanget ser en ikke at dette utløser krav til separat planprogram og KU, men kan utføres som en del av utvidet planbeskrivelse.



Dersom det skal legges opp til færre parkeringsplasser enn det som er forutsetningene i kommuneplanen er dette også noe som må utredes nærmere.

Utarbeiding av ny plan for et utsnitt av dagens planområde, vil kreve undersøkelser og utarbeidet dokumentasjon knyttet til evt. mudring/utdyping, naturmangfold i sjø, strandsonehensyn, tiltakets virkning på landskap og omgivelser mm. ( evt forhold til landbruk knyttet til adkomst, parkering osv) . Grunnforhold må også utredes nærmere.

### **ROS-analyse**

Det må utarbeides ROS-analyse, jf. pbl. § 4-3

### **Videre prosess**

Før det er aktuelt med videre planprosess anbefales det å søke om omdisponering av jordbruksarealet.

#### *Planprosess:*

- Søknad om igangsetting (forslagsstiller)
- Vedtak om igangsetting
- Kunngjøre og forhåndsvarsel av oppstart (forslagsstiller)
- Levere planforslag (forslagsstiller)
- Forhånds vurdering
- Evt. revidering av planforslag (forslagsstiller)
- Administrativ behandling
- Vedtak om offentlig ettersyn
- Offentlig ettersyn (minimum 6 uker)
- Merknasbehandling (forslagsstiller)
- Levere revidert planforslag (forslagsstiller)
- Sluttbehandling

#### *Dokumentasjon i videre planprosess:*

- Detaljreguleringsplan for Sæterberget, gnr 127, bnr 13 m fl
- Planbeskrivelse (inneholdende utredninger samt visualiseringer 3D/Snitt)
- Planbestemmelser
- ROS-analyse
- Evt temakart osv

Det vises for øvrig til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, punkt 1.4 – 1.8, samt punkt 2.1.

Dersom ny KPA vedtas før 1. gangs behandling av ny reguleringsplan, skal nye retningslinjer og bestemmelser legges til grunn i saksbehandlingen. Derfor anbefales det at nye planretningslinjer og bestemmelser tas hensyntas under utarbeidelse av planforslaget.

Dersom det er uklarheter eller ting dere er uenige i knyttet til referatet bes det om at dette meldes tilbake innen 7 dager etter referatet er mottatt.

Med hilsen

Solvor Sundet  
Kommunalsjef PLM og VAR

Lona von Düring  
Saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift*