



PLAN ARKITEKTER AS
Fjordgata 50
7010 TRONDHEIM

Dato
26.01.2021

Deres ref.

Vår ref. / Arkivkode
2020/5930-5 / 0028/0002

Saksbehandler
Monica Jensø

Referat fra oppstartmøte - igangsetting av reguleringsarbeider for Hestnes, gnr 28, bnr 2 m fl

Møte: 22.01.2021, kl. 10 (gjennomført som digitalt møte via Teams)

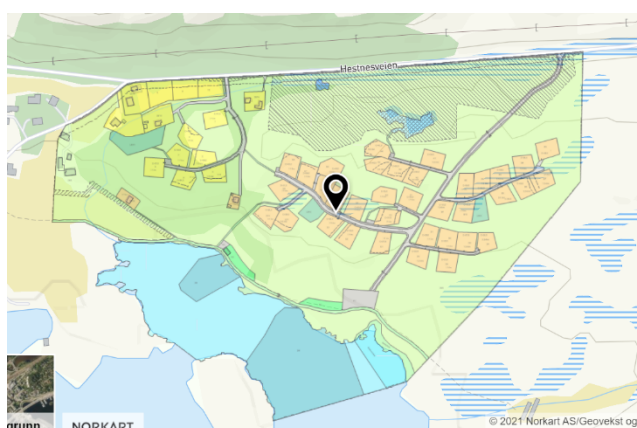
Tilstede: Plan Arkitekter v/Tormod Osen
Ove Strømmen, repr for grunneier
Hitra kommune v/kommunalsjef Solvor Sundet
Hitra kommune v/arealplanlegger Ragnhild Hoff
Hitra kommune v/arealplanlegger Monica Jensø
Hitra kommune v/naturforvalter Ida Nesset
Hitra kommune v/landbruksrådgiver Trine Beheim
Hitra kommune v/enhetsleder VAR Nikolai Hansen

Forslag til endring/ny reguleringsplan for området

Plan arkitekter presenterte utbyggingsplaner for området som inneholder rorbuer, flytebrygger og båthotell som vist i mottatt planinitiativ (mottatt i Hitra kommune 15.01.2021) Rorbuene er tenkt som utleieenheter med tilhørende restaurant og butikk, og ønskes regulert til turistformål.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for området ble vedtatt i 2007. Bakgrunn for reguleringen var at det på eiendommen var avsatt areal i kommuneplanens arealdel til fritidsboliger, boliger og småbåthavn; med krav om utarbeiding av reguleringsplan. Reguleringsplanen ble utarbeidet inneholdende 36 fritidsboligtomter, 7 nye boligtomter, naustområder, småbåthavn og landbruks-, natur- og friluftsområder.



Figur: utsnitt av tidligere kommuneplanens arealdel *Figur: gjeldende reguleringsplan for området*

Forholdet til overordnet arealplan

Området har ikke tidligere vært og er ikke avsatt til næringsformål, og det foreligger således en motstrid mellom det planlagte prosjektet og overordnet arealplan.

I gjeldende kommuneplanens arealdel er området avsatt til hensynssone, som viser at området er omfattet av «Reguleringsplan som fortsatt skal gjelde».

Det vises til krav i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel vedrørende reguleringsarbeid, dette gjelder spesielt bestemmelsen §1.5 - §1.8.

Forholdet til statlige planretningslinjer for strandsonerforvaltningen

I statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen er Hitra kategorisert som et område med stort press på arealene i strandsonen, og der byggeforbudet i 100-metersbeltet skal praktiseres strengt. I disse områdene skal områdets betydning for friluftsmål og som fellesareal for området tillegges stor vekt, det samme gjelder landskaphensyn. Nye bygninger bør derav trekkes så langt unna sjøen som mulig.

Gjeldende reguleringsplan for området har lagt vekt på å etablere tomter/bebyggelse utenfor 100-metersbeltet til sjø, og holde strandsonen fri til benyttelse for felles bruk, allmennheten osv. Det er vektlagt å legge til rette for god tilgjengelighet til dette området.

Det forelagte planforslaget representerer store utbygginger i strandsonen, med omfattende terrenginngrep og utfyllinger i sjø. Dagens tilgjengelighet til strandsonen fortrenses av relativt tett utbygging, og området privatiseres som følge av nye utbyggingstiltak.

Adkomsten til området planlegges lagt gjennom fritidsboligfeltet, slik at biltrafikk både til rorbuer, småbåthavn, båthotell og evt butikk/bryggeri og annen næringsdrift vil gå gjennom fritidsboligområdet. Dette vurderes å være uheldig.

Forholdet til landbruk

Det ligger landbruksarealer i østlig del/utkant av dagens reguleringsplan. Det forutsettes at planarbeidet sikrer adkomstmuligheter til drift av landbruksområder i øst.

VAR

Det må utarbeides ny VA-plan som sikrer forholdene både for eksisterende reguleringsplan og ny. (sammenheng) Det må tas utgangspunkt i kommunens VA-norm. Det er ikke offentlig vanntilførsel til området pr i dag.

Utredninger:

Det er forslagsstillers/plankonsulentens oppgave å beskrive innhold i ROS-analyse og behovet for utredning i planinitiativet i forkant av oppstartmøtet. I planinitiativet for planforslaget var dette mangelfullt beskrevet. Disse temaene må gjøres mer utfyllende i søknad om tillatelse til igangsetting av planarbeid, slik at det kan tas stilling til ved behandling av denne.

Planforslaget er i strid med formål i kommuneplanens arealdel, i og med at området ikke har vært avsatt til næringsformål. I gjeldende reguleringsplan er området i hovedsak avsatt til LNF-formål, noe som også er i strid med det planlagte forslaget. Med bakgrunn i dette må det gjennomføres overordnede utredninger knyttet til forholdet til overordnet arealplan: behovet for denne type næringsareal, vurdering av om dette er riktig lokalisering for denne type næring osv.

Tema som for øvrig er aktuelle for utredning er vann/avløp, landskap/landskapsbilde/fjernvirkning, estetikk/byggeskikk, strandsoneforvaltning/byggeforbudet i 100-metersbeltet, grunnforhold / geoteknikk, naturmangfold (skjellsandforekomst), landbruk, friluftsliv mm. Konsekvensene/virkning av planforslaget for de eksisterende regulerte fritids- og boligtomtene må også utredes.

ROS-analyse:

Det må gjennomføres ROS-analyse som omfatter standard tema, i tillegg må det legges spesiell vekt på vær/vind, havnivåstigning, stormflo, grunnforhold osv.

Oppsummering

Administrasjonen er negativ til tiltakene som foreslås. Dette på grunn av at strandsonen blir privatisert i et område der det er behov for å ha tilgjengelighet på grunn av bakenforliggende planlagt bebyggelse og allmennheten for øvrig. I tillegg er vår vurdering at strandsonen i området ikke egnet for bebyggelsen pga terrengets beskaffenhet (bratt område), noe som gjør at forslagsstiller vil legge mye av bebyggelsen ut i sjø. Dette vurderes å være uheldig med tanke på både friluftsliv og landskapsmessige forhold. Tiltakene som foreslås på land vil også kreve uheldig store terrenginngrep. På bakgrunn av ovennevnte vurderer vi at utbyggingen/de planlagte tiltakene er i strid med de statlige planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning. Det vises til kapittel 6 hvor det bla. står at;

«Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning [...] Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig.»

Ettersom tiltakene vurderes å være i strid med overordnet plan/vedtatt plan for området samt de statlige planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning, anbefaler administrasjonen ikke planoppstart. Dersom dere ønsker at spørsmålet om planoppstart skal behandles politisk må det sendes inn søknad om tillatelse til igangsetting av planarbeid.

Solvor Sundet
Kommunalsjef RO4

Monica Jensø
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Ragnhild Hoff

Solvor Sundet

Trine Beheim

Ida Nesset

Nikolai Hansen