



HITRA KOMMUNE

Teknisk sektor

Arkiv: 0017/0003
Saksmappe: 2019/215-3
Saksbehandler: Monica Jensø
Dato: 21.01.2019

Igangsetting - reguleringsplan for Bjørnaneset, eiendommen gnr 17, bnr 3

Utvalg	Møtedato	Utvalgsaknr.
Teknisk komite 2015-2019	26.02.2019	24/19

Vedlegg:

- 1 Referat fra oppstartmøte

Saksprotokoll i Teknisk komite 2015-2019 - 26.02.2019

Behandling:

Dag Willmann (H) fremmet følgende alternative forslag:

1. *Teknisk komite tillater igangsetting av regulering på Bjørnaneset, eiendommen gnr 17, bnr 3 m fl.*
2. *Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 11-5, 11-6 og 12-8.*
3. *Det presiseres at tillatelsen til igangsetting av planarbeid ikke må oppfattes som noen form for forhåndsgodkjenning av planforslaget og dets innhold.*

Ved votering ble alternativt forslag fremmet i møtet vedtatt mot 2 stemmer

Vedtak:

1. Teknisk komite tillater igangsetting av regulering på Bjørnaneset, eiendommen gnr 17, bnr 3 m fl.
2. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 11-5, 11-6 og 12-8.
3. Det presiseres at tillatelsen til igangsetting av planarbeid ikke må oppfattes som noen form for forhåndsgodkjenning av planforslaget og dets innhold.

Innstilling:

Teknisk komite frarår omsøkte igangsetting av regulering på Bjørneset, eiendommen gnr 17, bnr 3 m fl., med følgende begrunnelse:

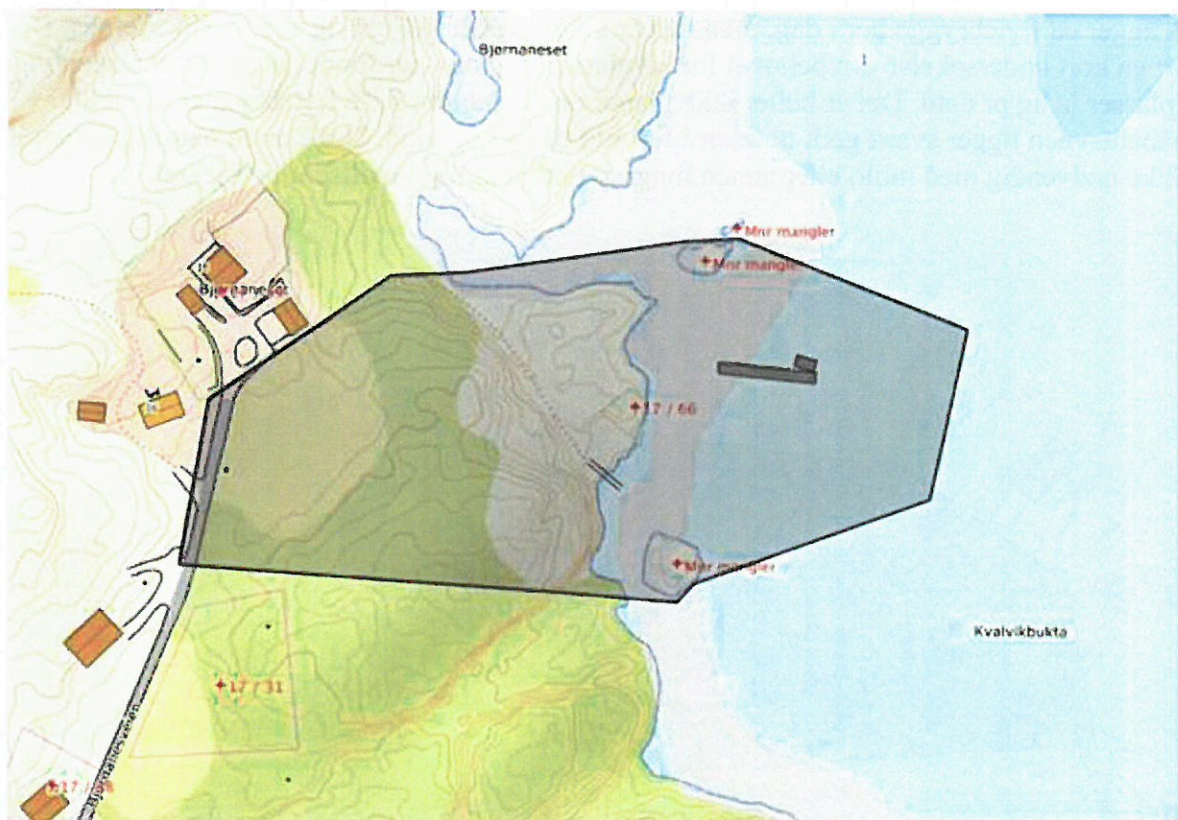
1. Området ligger i kommuneplanens arealdel innenfor LNF-område der det er forbud mot bebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 11-5, 11-6 og 12-8.

Bakgrunn for saken

Kystplan as v/May Andreassen, Storhaugveien 8, 7240 Hitra, søker på vegne av grunneier Kencha Eiendom v/Johnny Sørgård, Øvre Møllenberggt 37A, 7014 Trondheim, om tillatelse til igangsetting av reguleringsarbeider for Bjørnaneset, eiendommen gnr 17, bnr 3.

Målsetting med arbeidet er å legge til rette for utvikling av eiendommen for at man skal kunne starte utleievirksomhet (næring), samt bygge tilhørende småbåthavn.



Figur: område som ønskes regulert

Saksopplysninger

I søknaden anføres følgende:

«Eiendommen har vært eid av Jonny Sørgård i 13-14 år.

Det er ønskelig å etablere virksomhet på eiendommen. Det har tidligere blitt sendt innsøknad om flere tiltak, men det er resultert i avslag.

Nå er det kommet en ny situasjon, da det er snakk om et samarbeid med Knutshaug Fiskeferie AS om rorbuutleie. Knutshaug Fiskeferie har stor pågang av fisketurisme og er interessert å leie rorbuplasser.

Dagens arealstatus

Området ligger i LNF-område både for sjø og på land. Videre ligger planområdet innenfor 100m-beltet.

Rorbu

Tiltakshaver ønsker å gjenreise en brygge som stod på eiendommen i tidlig 1930-tallet. Den var på ca 100 m² og i 2 etg. De ønsker å etablere minimum 4 leiligheter, med tilhørende båtplasser.

Postadresse: Hitra kommune Postmottak 7240 Hitra E-post: postmottak@hitra.kommune.no	Telefon: 72 44 17 00	Telefaks: 72 44 17 90	Bankgiro: 4223.59.80139	Skattekonto: 6345.06.16178
	Org.nr. 938 772 924		Internett: www.hitra.kommune.no	

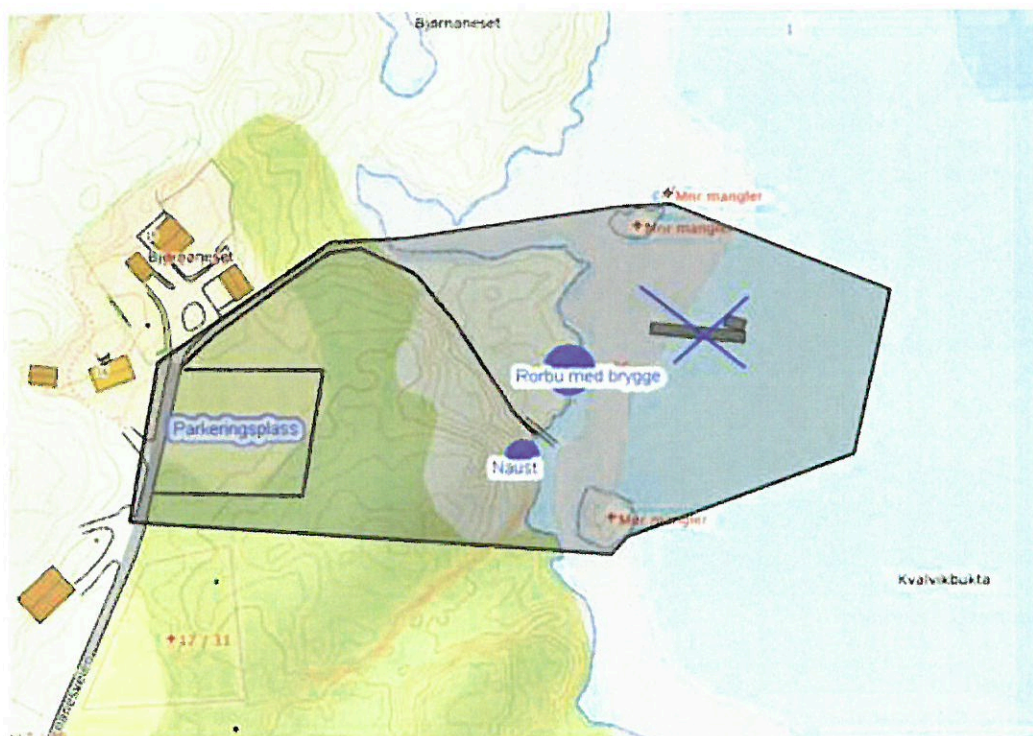
Hitra
når du vil

For å realisere dette må en gjøre et makeskifte om eksisterende nausttomt, samt etablere småbåthavn.

Småbåthavn

I kommuneplan for Hitra er det gitt åpning for å etablere småbåthavn i område rundt Kvalvikbukta, men tiltakshavers eiendom er ikke medtatt. Det er ønskelig å etablere en småbåthavn i området. Denne er tenkt brukt for utleieenheterne men også for andre.

Det ligger en flytebrygge her i dag, men den er ikke tiltakshaver sin og skal derfor fjernes. Det er gjort en kort undersøkelse om behovet for båtplasser, og man har funnet ut at det er nesten ingen båtplasser ledig pr dato. Det er heller ikke planer om å etablere flere flytebrygger i område. Småbåthavnen ligger svært godt plassert i forhold til vær og vind. Dette er en naturlig hamn. Det er ikke nødvendig med molo eller annen inngrep i naturen for å realisere prosjektet.



Figur: viser foreløpig løsning

Infrastruktur

Eksisterende privat vei skal benyttes frem til område. Det er en traktorvei som går ned mot sjøen. Denne er tenkt oppjustert slik at den kan benyttes til frakt av utstyr. Veien skal ikke benyttes i forbindelse med småbåthavnen. Det skal henvises til planlagt parkeringsplass og videre stiadkomst til sjøen.

Parkeringsplasser er planlagt ved gårdsveien og vil være ca 1 da. Området er i dag registrert som innmarksbeite, men er ikke blitt brukt på mange år. Parkeringsplassen vil ikke være synlig fra sjøen. Vann og avløp er privat og er løsbart.

ROS

Det er gjort en kort ros-analyse av område med tanke på flora og fauna, skred, ras osv. Det er ikke funnet elementer som har konsekvenser for planlagte tiltak. På bakgrunn av overnevnte

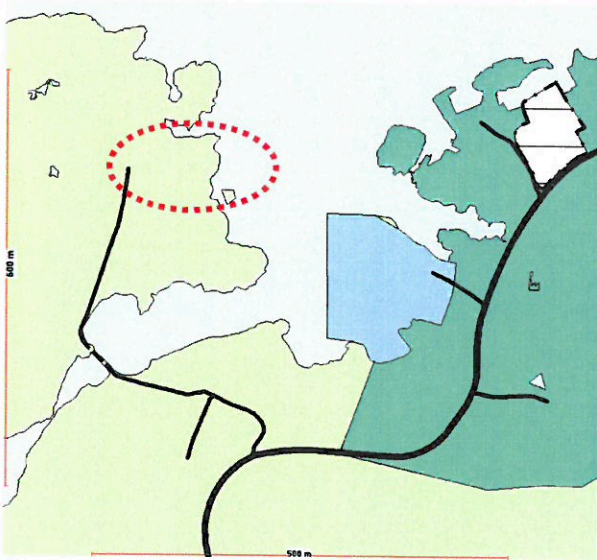
opplysninger søker man om igangsetting av reguleringsplan på deler av eiendommen gnr 17 bnr 3.»

Oppstartmøte ble gjennomført 09.11.2018, vedrørende utarbeidelse av reguleringsplan på eiendommen. Det vises til vedlagt referat fra møtet.

Vurdering

Formålet med kommuneplanens arealdel er å bestemme hvordan arealene skal anvendes i framtiden. Dette oppnås bare dersom de mange etterfølgende vedtak av betydning for arealbruken respekterer planen og bidrar til at den gjennomføres. Det ligger i dette at myndighetene så langt som mulig skal følge planen når det skal treffes vedtak. Dette må også ses på bakgrunn av at de samme myndighetene skal ha deltatt i planprosessen forut for planvedtaket, og da har hatt muligheten for å påvirke innholdet ut fra de interesser de representerer, jfr pbl §11-12 om oppstart av arbeidet med kommuneplanen. De har da hatt mulighet for å fremme innsigelse til planen dersom det er grunnlag for det ut fra planens innhold, jfr §11-16. Hvilken plikt planen nærmere bestemmer innebærer, vil framgå av planen selv. Planen legger også rammen for privat utbygging og annen arealbruk.

Ved siste revidering av kommuneplanens arealdel (vedtatt i september 2017) fremmet grunneier innspill knyttet til sine planer om utvikling av eiendommen. Innspillene ble ikke tatt inn i kommuneplanens arealdel, og området ble videreført som LNF-område. Det er ikke småbåthavn lagt inn i det omsøkte området. Igangsettingsøknaden er således i strid med vedtatt kommuneplan.



Figur: utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Plan- og bygningslovens §12-3 sier følgende:

«Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.

Private tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkretet bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget.

Postadresse: Hitra kommune Postmottak 7240 Hitra
E-post: postmottak@hitra.kommune.no
Telefon: 72 44 17 00
Telefaks: 72 44 17 90
Bankgiro: 4223.59.80139
Org.nr. 938 772 924
Skattekonto: 6345.06.16178
Internett: www.hitra.kommune.no

Hitra
når du vil

*Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.
Reguleringsplan må utarbeides av fagkyndige.»*

Ihht Plan- og bygningsloven, Lovkommentar, 2. utgave, Carl Wilhelm Tyrén: «Tredje ledd angir at hovedregelen er at private forslag til detaljregulering innholdsmessig skal følge opp hovedtrekk og rammer i godkjent arealdel til kommuneplan eller områderegulering. Detaljreguleringen skal vise hvordan den bidrar til å gjennomføre disse planene. Dersom forslag til detaljregulering ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan kommunen la være å fremme forslaget på dette grunnlaget. Kommunen kan også kreve at forslagsstiller utreder konsekvensene av de endringer som planen medfører for å ta planen opp til behandling. Avviker planen på en måte som gjør at konsekvensene antas å bli vesentlige, skal det foretas en konsekvensutredning etter reglene i §4-2 andre ledd. Kommunen kan i denne sammenhengen også kreve at det gjennomføres en områderegulering hvor den aktuelle detaljreguleringen inngår.»

Å gi tillatelse til regulering av skisserte tiltak i dette området uten at spørsmålet om regulering på forhånd er avklart gjennom kommuneplanens arealdel, synes svært uheldig da det i kommuneplanprosessen blir gjort en grundig vurdering av hvilke områder som skal inntas i kommuneplanen.

Det innstilles med bakgrunn i dette til å fraråde igangsetting av regulering på eiendommen gnr 17, bnr 3, som omsøkt.