

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR «BADSTUVIKA BOLIGFELT», Gnr 120, Bnr 120 m.fl. I HITRA KOMMUNE.

Egengodkjent i Hitra kommunestyre den 28.06.2006

Sak nr:102/06

Arkivsak: 05/1726

Plankartet er datert	:	22.01.2007
Bestemmelser er datert	:	17.01.2006
Dato for siste revisjon av plankartet	:	25.10.2007
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:		06.11.2007
Dato for siste revisjon av plankartet etter mvre:		06.11.2007
Dato for revisjon av bestemmelsene etter mvre:		06.11.2007
Dato for siste revisjon av bestemmelsene etter mvre:		23.11.2007

## GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense. Området reguleres til følgende formål:

Pbl § 25, 1.pkt	<b>BYGGEOMRÅDER</b>
Pbl § 25, 3.pkt	<b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</b>
Pbl § 25, 5.pkt	<b>FAREOMRÅDER</b>
Pbl § 25, 6.pkt	<b>SPELALOMRÅDER</b>
Pbl § 25, 7.pkt	<b>FELLESOMRÅDER</b>

## 1. BYGGEOMRÅDER

### 1.1. **Område for Boligbebyggelse.**

- 1.1.1. Utplassering av bygget skal godkjennes av planenheten, Hitra kommune.
- 1.1.2. På tomtene kan det oppføres bolighus i 2 etasjer samt garasje og uthus. Der terrenget legger til rette for det kan det oppføres bygninger i 1 etasje med kjeller. Evt. innredning av underetasje må da skje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- 1.1.3. På tomtene gnr/bnr 120 /125 og 120/60 (A og B) kan det oppføres en 2- eller en 4- mannsbolig. På tomt gnr/bnr 120/127 kan det oppføres 4- mannsbolig.
- 1.1.4. Bygningens grunnflate, inklusive garasje og uthus, må ikke overstige 40 % av tomtens netto areal. (BYA = 40%)
- 1.1.5. Bygningens høyde må ikke overstige 7,5 m fra ferdig planert terreng til møne. På tomt 120/125 tillates mønehøyde inntil 9,0 meter.
- 1.1.6. Bygningene tilpasses landskapet i form av materialvalg, form og farge. Bygningene bør følge lokal byggeskikk og skal derfor ha saltak. Takvinkelen skal være mellom 20 og 37 grader. Terrengetilpassede bygninger må vurderes der tomtas topografi legger til rette for dette. Mønehøyde for 4- mannsboliger må ikke overstige 9,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 1.1.7. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Der forholdene ligger til rette for det tillates oppført frittliggende garasje. Garasjen kan oppføres i 1 etasje med grunnflate på maksimum 50 m<sup>2</sup>.



- 1.1.8. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres inntil 1,0 m fra nabogrensen, og da etter endelig plassering som fastsettes i byggesaksbehandlingen.
- 1.1.9. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggearbeid for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- 1.1.10. På tomtene der det tillates 4- mannsbolig, kan det bygges felles garasjeanlegg på inntil 80m<sup>2</sup>. Anleggelse av veg samt utbygging av Boliger/garasjeanlegg må ikke komme i konflikt med hovedledninger for avløp og overvann, og må derfor skje i samråd med Hitra kommune – driftsavdelingen.

## 1.2. **Område for Forretning**

- 1.2.1. Forretningsbygg skal oppføres som vist på planen. Bygg kan her bare oppføres i 1 etasje. Bolig kan ikke oppføres i dette området.
- 1.2.2. Tillatt BYA er 50 %. BYA er % bebygd areal pr. netto tomteareal.
- 1.2.3. Det skal på egen grunn være plass for parkering for egne ansatte samt for på- og avlesning av varer.
- 1.2.4. Bygningens høyde må ikke overstige 7,5 m fra ferdig planert terreng til møne.
- 1.2.5. Bygningene bør tilpasses landskapet i form av materialvalg, form og farge. Bygningene bør følge lokal byggeskikk og skal derfor ha saltak. Takvinkelen skal være mellom 20 og 37 grader
- 1.2.6. Avstengning av avkjørselen til forretningsområdet 120/80 skal skje vha heltrukket kantlinje langs vegen.

## 1.3. **Område for Bensinstasjon**

- 1.3.1. I område BG kan det oppføres bensinstasjon med tilhørende garasjeanlegg.
- 1.3.2. Tillatt gesimshøyde er 9,0 m over planert terreng. Det kan her tillates unntak fra det generelle kravet om saltak.
- 1.3.3. Bygningene tilpasses landskapet i form av materialvalg, form og farge.
- 1.3.4. Tillatt BYA er 40 %. BYA er % bebygd areal pr. netto tomteareal.
- 1.3.5. Bolig kan ikke oppføres i dette området.
- 1.3.6. Bebyggelsesplan med perspektivskisser av bebyggelsen på bensinstasjonen må vedlegges søknad om byggetillatelse.
- 1.3.7. Den ubebygde delen av tomte tillates ikke nytt til lagring. Midlertidige skur, haller m.v. tillates ikke.
- 1.3.8. Det bør etableres et parkbelte mellom bensinstasjonsområdet og ”annen vegggrunn”.
- 1.3.9. Nye avkjørsel med tilhørende siktretkanter skal bygges ihht vegnormalene og i samråd med vegvesenet. Avkjørselen skal godkjennes før den tas i bruk.

## 2. **LANDBRUKSOMRÅDER**

Ingen landbruksområder i det regulerte området.

## 3. **OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER**

### 3.1. **Fylkesveg 341 og 342**

- 3.1.1. Disse vegene er underlagt de bestemmelser som gjelder for fylkesveger.
- 3.1.2. Byggegrensen mot fylkesveg 15, 0 m, fra midtlinje veg

<p>Reguleringsbestemmelser for «Badstuvika boligfelt»,            gnr 120, bnr 120 m.fl i Hitra kommune.            Endringer ved mvre sak 054/07, dato 21.03.2007</p>	<p>Dato : 17.01.2006            Rev. : 16.01.2007            Rev. : 06.11.2007            Rev mvre: 06.11.2007            Rev mvre: 23.11.2007</p>	<p>Side 2</p>
--	--	---------------

- 3.2. **Gang- og sykkelveg**  
3.2.1. Gang- og sykkelvegen kan bygges etter forenklet standard eller etter gjeldende vegnormal.

- 3.3. **Annen veggrunn**  
3.3.1. Ved hovedavkjørsel til boligfelt kan det opparbeides en busslomme med tilhørende leskur. Dette utformes ihht vegnormalene og plasseres etter nærmere samråd med vegmyndighetene.

#### 4. **FRIOMRÅDER**

Ingen friområder i det regulerte området.

#### 5. **FAREOMRÅDER**

Ingen fareområder i det regulerte området.

#### 6. **SPESIALOMRÅDER**

##### 6.1. **Friluftsområder på land**

- 6.1.1. Friluftsområdene skal ikke beplantes eller behandles på en slik måte at det er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Friluftsområdene er å regne for utmark og skal kunne benyttes som beite. Jordlovas § 2 gjelder for disse områdene.

##### 6.2. **Frisiktssoner ved veg**

- 6.2.1. Innenfor disse områder skal det ikke etableres installasjoner eller beplantninger som hindrer sikt mot offentlige veger.

#### 7. **FELLESOMRÅDER**

##### 7.1. **Felles avkjørsel, adkomstveger**

- 7.1.1. Dette er veger fra offentlig veg og frem til den enkelte tomt slik de fremgår av plankartet. Disse vegene kan ha en kjørebane i en bredde på opptil 3,5 m. Vegområdet defineres og avgrenses slik skjæringer/fyllinger forventes å bli med nødvendige skråninger, dog maksimalt 4,0 meter til hver side fra senterlinjen.
- 7.1.2. Nye avkjørsler med tilhørende sikttrakanter skal bygges ihht vegnormalene. Arbeidet med disse skal gjøres i samråd med vegvesenet og godkjennes før de taes i bruk.

##### 7.2. **Felles lekeareal**

- 7.2.1. Felles lekeareal FL1 Og FL2 som er vist i planen skal være felles for hele planområdet. Lekeplassen skal gis en tiltalende utforming og behandling.
- 7.2.2. Før feltet er ferdig utbygd, skal lekearealet også være ferdig etablert. Det er ikke tillatt å oppføre anlegg som ikke er tilpasset barns lek og som ikke er forsvarlig sikret.



### 7.3. Felles gangveger i boligfeltet

7.3.1 Gangveg til lekeareal 1 benyttes som adkomstveg til gnr. 120 bnr. 131.

## 8. FORNYELSESOMRÅDER

Ingen fornyelsesområder i det regulerte området.

## 9. KOMBINERTE FORMÅL

Ingen kombinerte formål i det regulerte området.

## 9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 9.1. Avkjørsleane skal opparbeides etter planen når bensinstasjonen blir fjernet.
- 9.2. Lekearealet skal opparbeides slik at det gir mulighet for ulik type lek i forhold til årstiden, og samtidig med at resterende tilgrensende bebyggelse i boligfeltet etableres.
- 9.3. Før byggetillatelse på tomt 120/60 kan gis, skal nåværende avkjørsel stenges og den nye ihht reguleringsplanen tas i bruk. Ny uttalelse fra Statens Vegvesen er ikke nødvendig.

## 10. TEKNISKE BESTEMMELSER

- 10.1. All ny boligbebyggelse innenfor området skal tilknyttes offentlig eller privat vannforsyning i samsvar med Plan- og bygningslovens §65. All ny boligbebyggelse skal tilkobles avløpsanlegg i samsvar med Plan- og bygningslovens §66 og utføres i samsvar med Forurensingsloven og tilhørende forskrifter.
- 10.2. Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende i terrenget. Etter legging av vann- og avløpsledninger, samt plassering av eventuelle kummer skal det foretas terrengmessige behandlinger, slik at det ikke oppstår sår i terrenget som virker skjemmende for omgivelsene.
- 10.3. Det bør sørges for tidlig detektering og varsling av brann.
- 10.4. Det må etableres tilstrekkelig vannforsyning for brannbekjempelse i området gjennom tilstrekkelig kapasitet og tilstrekkelig antall brannkummer.

## 11. FELLESBESTEMMELSER

- 11.1. Nye tomter kan ikke fradeles før avtale vedrørende utvidet bruk av avkjørsel er sikret for det aktuelle området. jfr Pbl § 66 nr.1
- 11.2. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad innenfor boligområdene. Uthogst av trær på annens grunn kan bare skje etter avtale med grunneier.
- 11.3. Byggearbeider skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon.
- 11.4. Gjerdes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyde må ikke overstige 1,0 meter inklusive sokkel. Det henvises ellers til Gjerdeloven.
- 11.5. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser skal disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke.
- 11.6. Alle meldings- og søknadspliktige tiltak i planområdet skal byggemeldes eller omsøkes til Hitra kommune ihht Plan- og bygningsloven.

## 12. ANDRE FORHOLD

- 12.1. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.
- 12.2. Unntak fra reguleringsplankart eller reguleringsbestemmelsene må omsøkes som reguleringsendring eller som dispensasjon, jfr plan- og bygningslovgivningen.



*Olav Kley*