

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STRAND, GNR 120, BNR 1 I HITRA KOMMUNE.

Egengodkjent i Hitra kommunestyre den 24.04.07

Sak nr: 073/07

Arkivsak: 05/010128

Planen er datert : 12.12.06  
Bestemmelser er datert : 12.12.06  
Dato for siste revisjon av plankartet : 14.03.11  
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 14.03.11

## GENERELT

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

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| Pbl § 25, 1.pkt      | <b>BYGGEOMRÅDER</b>              |
| Pbl § 25, 2.pkt      | <b>LANDBRUKSOMRÅDER</b>          |
| Pbl § 25, 3.pkt      | <b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</b> |
| Pbl § 25, 5.pkt      | <b>FAREOMRÅDER</b>               |
| Pbl § 25, 6.pkt      | <b>SPESIALOMRÅDER</b>            |
| Pbl § 25, 7.pkt      | <b>FELLESOMRÅDER</b>             |
| Pbl § 25, annet ledd | <b>KOMBINERTE FORMÅL</b>         |

## 1. BYGGEOMRÅDER

### 1.1. **Område for boligbebyggelse.**

- 1.1.0. Utplassering av bygget på tomta gjøres av tiltakshaver og godkjennes av planenheten, Hitra kommune. Punkt på plankart skal være tilnærmet midtpunkt i bygningen.
- 1.1.1. På hver tomt kan det oppføres et bolighus i 1 etasje med loftsplan eller kjellerplan, samt garasje og uthus. Der terrenget legger til rette for det kan innredning av underetasje skje i bolighuset isamsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene Uthus er uisolert og kan kun oppføres i 1 etasje med grunnflate på maksimum 25 m<sup>2</sup>. Uthus kan ikke innredes for beboelse..
- 1.1.2. Bolighuset med eventuell garasje og uthus, må ikke overstige 30 % av tomtens netto areal (BYA).
- 1.1.3. Bolighusets høyde for må ikke overstige 7,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng (punkt i plankart) til møne.
- 1.1.4. På tomt nr 13 tillates det oppført bygg inntil 2 etg, høyde må ikke overstige 8,5 m  
På tomt nr 16 tillattes oppført flerboligbygg eller tomannsbolig, høyde på bygg må ikke overstige 9,0 m
- 1.1.5. Bygningene tilpasses landskapet i form av materialvalg, form og farge. Takmaterialet skal være av "ikke reflekterende" materialet. Bygningene bør følge lokal byggeskikk og skal derfor ha saltak eller valmtak. Takvinkelen skal være mellom 20 og 37 grader. Terrengtilpassede bygninger må vurderes der tomtas topografi legger til rette for dette.
- 1.1.6. Garasjer kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller frittliggende. Bygget skal tilpasses boligen med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan oppføres i 1 etasje med loft, der loftetasjen kan innredes til beboelse. Grunnflate settes på maksimum 70 m<sup>2</sup>.
- 1.1.7. Garasjen uten beboelse kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres inntil 1,0 m fra nabogrensen, og da etter endelig plassering som fastsettes i byggesaksbehandlingen.

- 1.1.8. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggearbeid for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- 1.1.9. Tomt nr 21 kan fradeles som et tilleggareal til tomt nr 24.
- 1.2. **Område for fritidsboliger**
  - 1.2.0. Det forutsettes at alle sider ved landbruksdrift i nærheten av området må godtas. Dette som en følge av at det er aktive gårdsbruk i umiddelbar nærhet.
  - 1.2.1. Utplassering av bygget på tomte gjøres av tiltakshaver og godkjennes av planenheten, Hitra kommune. Punkt på plankart skal være tilnærmet midtpunkt i bygningen.
  - 1.2.2. I området kan oppføres fritidsboliger i 1 etasje med loftsplan og tilhørende uthus. Der hvor terrenget ligger til rette for trapping av et plan, kan dette skje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
  - 1.2.3. Bygningens grunnflate, inklusive uthus må ikke overstige 20 % av tomtens netto areal (BYA). Totalt bebygd areal
  - 1.2.4. Bygningens høyde må ikke overstige 5,5m fra gjennomsnittlig planert terreng til møne. Farge på fritidsboligen og bygningens takmateriale skal godkjennes i byggesaksbehandlingen.
  - 1.2.5. For utforming av fritidsboligene bør det legges til grunn stedlig byggeskikk. Bygningene skal derfor ha saltak eller pulttak, med takvinkel mellom 20 og 37 grader. Takmaterialet skal være av "ikke reflekterende" materialet. Terrengtilpassede bygninger må vurderes der tomtas topografi legger til rette for dette.
  - 1.2.6. Uthus er uisolert og kan kun oppføres i 1 etasje med grunnflate på maksimum 25 m<sup>2</sup>. Uthus kan ikke innredes for beboelse. Uthuset skal være tilpasset fritidsbolig med hensyn til materialvalg, farge og form. Uthus kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres inntil 1,0 m fra nabogrensen, og da etter endelig plassering som fastsettes i byggesaksbehandlingen.
  - 1.2.7. Plassering av uthus skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggearbeid for fritidsboligen, selv om uthuset ikke skal oppføres samtidig med denne.
  - 1.2.8. Uteplasser og plattinger skal ligge på bakkenivå og være minst mulig synlige. Terrenget skal bearbeides minst mulig.
  - 1.2.9. For boligtomter settes max grunnflate til 200 m<sup>2</sup> for bolig, garasje og uthus. For fritidsboligtomtene settes dette til 125 m<sup>2</sup> for fritidsbolig og uthus. Grunnflate for garasje til boliger settes til 50 m<sup>2</sup>, samt at garasjen skal klart underordne seg bolighuset, både i utforming og størrelse.
- 1.3. **Naustområder**
  - 1.3.0. I disse områdene bygges naust som i hovedsak blir stående i rekke. Maksimal størrelse for enkeltnaust er 32 kvm. Tak utformes som saltak med en takvinkel fra 35 - 45 grader. Fargevalget på naustene skal være tilnærmet det som har vært benyttet på naust i distriktet. Naustene må utformes i tråd med Hitra kommunes "Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen", datert 1996.
  - 1.3.1. Det er ikke tilstrekkelig areal i naustområdene til at alle tomtene kan få enkeltnaust. Det kan derfor tillates oppført fellesbygg med flere boder med utseende likt naust ihht pkt 1.3.1., heretter kalt sjøboder. Størrelse på nausttomt settes til max 100m<sup>2</sup>.
  - 1.3.2. Naust og sjøboder kan ikke innredes for beboelse.
  - 1.3.3. Disponeringen av naustområdene er som følger:
    - N1 10 stk nausttomter, derav et naust til skole/barnehage
    - N2 En eksisterende nausttomt



- 6.1.1. Det tillates mindre inngrep i området, hvis det har til hensikt å tilrettelegge for bruk av skole og barnehage.
- 6.2. **Friluftsområde sjø**
- 6.2.0. Innenfor disse områdene tillates ikke etablering av oppdrettsanlegg, flytekaier, arbeid eller tiltak som vil forringe områdene som fiske-, natur- og friluftsområder.
- 6.3. **Småbåtanlegg (land)**
- 6.3.0. Innen dette området kan det bygges molo.  
Molo kan anlegges kun i følgende områder:  
SBL1: Fra N1, via et skjær og følge berget som er synlig på fjære sjø.  
SBL2: Fra land til skjær.
- 6.3.1. Molo er søknadspliktige tiltak jfr pkt 11.6.
- 6.4. **Småbåtanlegg (sjø)**
- 6.4.0. Felles flytekaie kan bare anlegges i områder merket med småbåthavn i planen. Flytekaia er et tilbud til eiendommene i planområdet, men bør også fungere som et fellestiltak for omkringliggende bebyggelse. Det skal avsettes gjesteplasser ved flytekaia. Flytekaiens utstrekning og bardunering må falle innenfor området avsatt til småbåtanlegg i sjø.
- 6.4.1. Flytebrygger og molo er søknadspliktige tiltak jfr pkt 11.6. Før tiltak kan omsøkes må området vurderes og evt. undersøkes for marin arkeologi ihht Kulturminnelovens §8
- 6.5. **Frisiktssoner ved veg**
- 6.5.0. Innenfor disse områder skal det ikke etableres installasjoner eller beplantninger som hindrer sikt mot offentlige vegger.
- 6.5.1. Nye avkjørsler med tilhørende sikttrakanter skal bygges ihht vegnormalene og i samråd med vegvesenet. Avkjørsler skal godkjennes før de tas i bruk.
7. **FELLESOMRÅDER**
- 7.1. **Felles avkjørsel, adkomstveger**
- 7.1.0. Dette er vegger 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 5,0 meter til hver side fra senterlinjen.
- 7.1.1. Nye avkjørsler med tilhørende sikttrakanter skal bygges ihht vegnormalene. Arbeidet med disse skal gjøres i samråd med vegvesenet og godkjennes før de tas i bruk.
- 7.1.2. Avkjørslene er som følge:
- FA1 Avkjørsel og adkomst til tomt nr 1-24 og F1-F8
  - FA2/FA3 Avkjørsel og adkomst til skole og barnehage
  - FA4 Avkjørsel og adkomst til boliger utenfor planen
  - FA5 Avkjørsel og adkomst til forsamlingslokalet
- 7.2. **Felles parkeringsplass**
- 7.2.0. Bruken av parkeringsplassene er som følger:
- P1 Disponeres av tomtene F1 og F2
  - P2 Disponeres av barnehage og skole. Det tillates også parkering i forbindelse med tilgang til N1,N2 og småbåthavnen.
  - P3 Disponeres av forsamlingslokalet til parkering i forbindelse med drift av den.
- 7.3. **Felles lekeareal**
- 7.3.0. Felles lekeareal FL1 og FL2 som er vist i planen skal være felles for boliger og fritidsboliger i planområdet. Lekeplassene skal gis en tiltalende utforming og behandling.

- 7.3.1. Før feltet er 50% utbygd, skal minst et av lekearealene være ferdig etablert. Når feltet er helt utbygd skal begge lekeplassene være etablert. Det er ikke tillatt å oppføre anlegg som ikke er tilpasset barns lek, og som ikke er forsvarlig sikret.

## 8. FORNYELSESOMRÅDER

Ingen fornyelsesområder i det regulerte området.

## 9. KOMBINERTE FORMÅL

### Rekkefølgebestemmelser

- 9.1. I område for rekkefølgebestemmelser må det fåretas en mudring/utgraving i sjø. Når dette er utført vil området gå over til privat småbåthavn i sjø.
- 9.2. Arbeidet med mudring/utgraving kan ikke starte før godkjenning etter forutgående søknad og tillatelse fra kommunen og kystverket.
- 9.3. FL 2 skal senest være opparbeidet når bolig nummer 4 er fredigstilt. FL 1 skal tilrettelegges med "balløkke" senest når bolig nr. 8 er ferdig.

## 10. TEKNISKE BESTEMMELSER

### VA-Boligeiendommer

10.1.1 All boligbebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes offentlig vannforsyning i samsvar med PBL §65.

All ny boligbebyggelse skal tilkobles avløpsanlegg i samsvar med PBL § 66 og utføres i samsvar med Forurensningsloven med tilhørende forskrifter.

10.1.2 Avløp fra vannklosett kan skje til slamavskiller med utslipp til godkjent resipient. Slamavskiller plasseres på egen tomt eller etter nærmere avtale med grunneier. Slamavskillers størrelse skal minimum være 4 m<sup>3</sup>. Det tillates bare sertifiserte glassfiberarmerte tanker. Avstand fra tank til kjørbare veg skal ikke overstige 35 meter. Sugehøyde fra bunn tank til inntak tømmebil skal ikke overstige 6 meter.

### VA-Fritidseiendommer

10.1.3 Alle fritidsboliger innenfor planområdet kan tilknyttes offentlig vannforsyning.

10.1.4 Alle fritidsboliger kan ha WC og tilkobles avløpsanlegg som utføres i samsvar med Forurensningsloven med tilhørende forskrifter. Der man ikke velger vannklosett kan alternative toalettløsninger velges, eks. formuldingstolett.

10.1.5 Avløpet skal skje til tett tank

Tett tank plasseres på egen tomt eller etter nærmere avtale med grunneier.

Tett tank skal være minimum 4 m<sup>3</sup>, med egen full-tank-alarm. Det tillates bare sertifiserte glassfiberarmerte tanker. Det settes krav til lavtspylende toalett.

Avstand fra tett tank til kjørbare veg skal ikke overstige 35 meter.

Sugehøyde fra bunn tank til inntak tømmebil skal ikke overstige 6 meter.

10.1.6 Avløp fra gråvann skal gå til egen synkekum(1 kammer) på minimum 0,5 m<sup>3</sup>. Tanken skal plasseres på egen tomt eller etter avtale med grunneier. Avløp fra gråvannskum skal gå til filtreringsgrøft.

Ansvar for tømning av gråvannskum tilligger eier av fritidsboligen. Slam skal deponeres på egnet sted på egen tomt eller etter avtale med grunneier.

Det kreves søknad om utslippstillatelse, jfr. Hitra kommunes forskrifter

### Felles

10.1.7 Vannledninger, kummer, el og tele-ledninger frem til den enkelte tomt skal i hovedsak legges i veigrunn.

10.1.8 Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende i terrenget. Etter legging av vann- og kloakkledninger, samt plassering av eventuelle kummer skal det foretas terrengmessige tilpasninger, slik at det ikke oppstår sår i terrenget som virker skjemmende for omgivelsene.

- 10.1.9 Før søknad om vann til og avløp fra eneboliger eller fritidsboliger i planområdet, skal en vann- og avløpsplan være utarbeidet og godkjent av Hitra kommune.
- 10.1.10 Vann kan fremlegges til småbåthavn

### **Brann**

- 10.1.11 Det bør sørges for tidlig detektering og varsling av brann. For større bygg kan dette skje gjennom å etablere et automatisk brannalarmanlegg (ABA) for bygningskomplekser med direkte varsling til 110, eller ved at:
- ✓ Det monteres min. 5 stk. seriekoblede røykdetektorer i hver boenhet
  - ✓ Det etableres boligsprinkling i alle boenheter, eller
  - ✓ At bygningskomplekser etableres med ordinært sprinkleranlegg.
- 10.1.12 Det må etableres tilstrekkelig vannforsyning for brannbekjempelse i området gjennom tilstrekkelig kapasitet og tilstrekkelig antall brannkummer. I områder der åpen vannkilde utgjør slokkevannskilden, bør det legges til rette for at vannkilden er tilgjengelig ved alle årstider.

## **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 bolig- og fritidsboligområdene. 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. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser skal disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke.
- 11.4 Gjerdes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyde må ikke overstige 1,0 meter inklusive sokkel. Gjerde rundt boligen/fritidsboligen kan settes opp og bekostes av tomteeier for å skjerme mot beitedyr. Det henvises ellers til Gjerdeloven.
- 11.5 Alle meldings- og søknadspiktige tiltak i planområdet skal byggemeldes eller omsøkes til Hitra kommune ihht Plan- og bygningsloven.
- 11.6 Før tiltak i sjø kan settes i verk, herunder utfylling, mudring, utgraving, legging av ledninger/ rør og utlegging av flytebrygger kreves det tillatelse etter "Lov om havner og farvann". Kystverket gir en slik tillatelse etter loven. Det kan kreves oppsatt gule varslingskilt med størrelse 2 x 1,5m ved godkjente sjøledningers landtak. Mudring/ utgraving i sjø krever søknad til fylkesmannen jfr forskrift om "Regulering av mudring og dumping i sjø og vassdrag" og andre relevante lover/ forskrifter.

## **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.



LARS P. HAMMERSTAD  
VARETALFØRER