

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BJØRNANESET RORBU OG  
SMÅBÅTHAVN  
GNR. 17, BNR 3 M.FL. I HITRA KOMMUNE  
PLANID 201910**

Egengodkjent i Hitra kommunestyre den 03.03.2022, sak 10/22....  
Reguleringsplankart er datert: 18.06.2021  
Reguleringsbestemmelser er datert: 06.01.2022, rev 26.01.2022 av Hitra kommune (MJE)

## 1. GENERELT

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet merket Kystplan AS, plan-id 201910 og datert 18.12.2021. Området reguleres til følgende formål:

**Pbl § 12-5 pkt 1 Bebyggelse og anlegg**

**Pbl § 12-5 pkt 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

**Pbl § 12-3 pkt 3 Grønnstruktur**

**Pbl § 12-5 pkt 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

**Pbl § 12-5 pkt 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag**

## 2. FELLESBESTEMMELSER

- a) Jordmasser som flyttes skal være fri for uønskede og fremmede arter («svartelista arter»). Masser som kan være infisert med frø eller plantedeler skal leveres til godkjent mottak.
- b) Anleggsarbeid som er forstyrrende for dyr, må ikke utføres i yngle- og hekketiden.
- c) Det tillates vann fremlagt til utendørs vannpost i småbåthavna.
- d) Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.
- e) Ved søknad om søknadspålagt tiltak skal det utarbeides min. to terrengsnitt av tiltaket og situasjonsplanen i målestokk 1:500 som viser:
  - Bygningenes plassering, høyder og ev. byggetrinn
  - Parkeringsareal og ev. carport
  - Vann og avløpsløsning
  - Byggegrenser
  - Eiendomsgrenser
  - Adkomst til veg
- f) Før det gis byggetillatelse skal det gjøres en vurdering av og dokumenteres sikker byggegrunn ihht plan- og bygningsloven §28-1 og kapittel 7 i byggteknisk forskrift (TEK 17). Vurdering av områdestabilitet skal utføres ihht prosedyre beskrevet i NVEs veileder 1/2019.

### **3. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **3.1 Område for fritid og turistformål (1170)**

- a) Det tillates oppført et bygg inntil 150m<sup>2</sup> BYA i 2 etg med loft.
- b) Bygget skal ha en form som en brygge og ha et volum som er i henhold til byggeskikk veileder (type 3)
- c) Takvinkel skal være mellom 35 og 40 grader.
- d) Det skal være stående tømmermannspanel
- e) Bygget skal ha takkelhus mot sjøen
- f) Bygget skal benyttes som rorbu-utleie og tillates innredet med inntil fire leiligheter.
- g) Topp gulv i 1 etg. skal ligge på min kotehøyde 3,0 moh
- h) Maks mønehøyde settes til 13,0 moh
- i) Det tillates ikke fylling i sjø
- j) Det tillates kun bygg på pæler.
- k) Det tillates kaie rundt bygget. Det tillates overheng på kaia.
- l) Ved prosjektering av bygg og kai skal antall pæler som kan komme i berøring med skjellsand minimeres.
- m) Det tillates opparbeidet plass for parkering og snuplass
- n) Utleieenheterne kan ikke fradeles for videresalg.

#### **3.2 Område for naust (1589)**

- a) Det tillates oppsatt ett naust etter Hitra kommunes normer gitt i «Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen».
- b) Maksimal størrelse for naustet er 35 kvm.
- c) Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 32 og 45 grader.
- d) Bygningen skal ha stående kledning, og fargevalget skal være tilnærmet det som har vært benyttet på naust/sjøboder i området.
- e) Naust/sjøbod tillates ikke benyttet til beboelse.
- f) Alle tiltak og bygningsdeler under kote +3m skal tåle påvirkning fra sjøvann.

### **4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **4.2 Veg (2010)**

- a) Vegen tillates opparbeidet i 3 m bredde inkludert skulder.
- b) Vegen skal ha tverrfall mot sør, og de skal etableres langsgående grøft på samme side.
- c) Det tillates fylling inntil Bjørnaneset strandeng (NIN ID NINFP1910013921), og på regulert vegformål innenfor registreringen.
- d) Det tillates lagt stikkrenne ved ca profil 70. Utløpet fra stikkrennen skal ligge i sjøen under laveste lavvann.
- e) Det tillates kun benyttet rene masser i vegen. Veidekke av asfalt eller oljeholdige masser tillates ikke.
- f) Det tillates kun nyttetransport langs veien.

#### **4.3 Parkering (2080)**

- a) Parkeringsområdene kan planeres ned til samme nivå som eksisterende vei. Områdene skal benyttes av brukere av småbåthavn, naust og området for fritids og turistformål.

### **5 GRØNNSTRUKTUR**

#### **5.1 Friområde (3040)**

Innenfor område tillates det å etablere benker, trapper og lignende som har til hensikt å fremme friluftslivet.

### **6 LNFR-OMRÅDER**

#### **6.1 LNFR -område, areal for nødvendige tiltak for LNFR (5100)**

- a) Området som er regulert til «LNF» skal benyttes til tradisjonell drift i tilknytning til landbruk. I disse områdene kan det bare oppføres bygninger som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring. Annen arealbruk og bebyggelse er ikke tillatt.

### **7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

#### **7.1 Småbåthavn (6230)**

##### **VS\_sjø**

- a) Innenfor området kan det anlegges flytebrygger. Disse skal fortrinnsvis forankres i fast fjell i sjø og/eller på land og unngå feste med lodd/anker.
- b) Det tillates ikke bruk av ploganker for feste av flytebryggen.
- c) Flytebrygge kan bare anlegges i områder merket med småbåthavn i planen.
- d) Flytebryggens utstrekning og bardunering må være innenfor avsatt område til småbåtanlegg i sjø.
- e) Flytebrygger er søknadspliktig tiltak.
- f) Det skal være minst to gjestebåtplasser som er godt merket og lett tilgjengelig.
- g) Det tillates ikke mudring eller fylling i sjø.
- h) Det tillates inntil 17 båtplasser inkludert gjesteplasser.
- i) Det tillates etablert vannpost innenfor området.
- j) Det skal utarbeides rutiner for håndtering av avfall og rutiner for å unngå forurensing.
- k) Ved første søknad om flytebrygge skal det legges ved en situasjonsplan som viser utnyttingen av hele småbåthavna.

##### **VS\_land**

- l) Det tillates ikke vedlikehold av båter innenfor området.
- m) Det tillates etablert båtopptrekk i område

#### **7.2 Friluftsområde i sjø (6710)**

- a) Innenfor dette området tillates ikke tiltak i sjø.

## **TEKNISKE BESTEMMELSER**

Rekkefølge: Før det gis byggetillatelse, skal det gjøres en vurdering av vannkapasiteten på eksisterende anlegg. Hvis kapasiteten blir for liten, skal det legges ved en plan for hvordan dette tenkes løst.

All ny bebyggelse for beboelse skal tilknyttes offentlig vannforsyning.

Alle avløpsanlegg er søknadspliktige. Avløp skal skje via slamavskiller til felles utslippsledning.

Overvann føres til terreng.

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.