REGULERINGSBESTEMMELSER

til Reguleringsplan for Heggåsen, gnr 16 bnr 1 m.fl.

Hitra kommune
PlaniD: 5013 201907

Plan og bestemmelser datert: 18.08.2022

VEDTATT AV HITRA KOMMUNE:

Området reguleres til følgende formål:

- **Bebyggelse og anlegg § 12-5 nr. 1:**
  - Boligbebyggelse (B)
  - Frittliggende boligbebyggelse (BFS)
  - Uthus/naust/badehus (BUN)
  - Lekeplass (BLK)

- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5 nr. 2:**
  - Veg (SV)
  - Annen veggrunn - grøntareal
  - Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)
  - Parkering (SPA)

- **Grønnstruktur § 12-5 nr. 3:**
  - Turdrag (GTD)
  - Turveg (GT)
  - Friområde (GF)

- **LNFR-areal for nødvendig tiltak § 12-5 nr. 5:**
  - LNFR (L)

- **Bruk og vern av sjø og vassdrag § 12-5 nr. 6:**
  - Småbåthavn (VS)
  - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)
  - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

- **Hensynsone § 12-6:**
  - H320 Faresone – flomfare 200-års stormflo 2090
  - H560 Bevaring naturmiljø

§1. FELLESBESTEMMELSER:

1.1 Situasjonsplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn en detaljert situasjonsplan i egnet målestokk for det området som skal bygges ut. Planen skal vise plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng, uteoppholdsareal, avfallsanlegg, parkering, avkjørsel og adkomstveier.

1.2 Kulturminner

Dersom det under arbeid i planområdet kommer frem ting, strukturer eller andre forhold av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stoppes og kulturvernmyndighetene varsles.

1.3 Anleggsperioden

Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.
For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen når det gjelder luftkvalitet og støy skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T1442/2016, legges til grunn.

1.4 Universell utforming/tilgjengelighet

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer skal søkes oppnådd i størst mulig grad.

1.5 Støy

Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 db utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl 23-07) ikke overstige L5AF 70dB. De samme kravene gjelder også for private og felles uteoppholdsareal som inngår i beregning av bestemmelsenes minimumskrav til uteoppholdsareal per boenhet.

1.6 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal være godkjent av renovatør før byggetillatelse kan gis.
Renovasjonsløsning skal plasseres slik at den kan tømmes fra regulerte adkomstveier.
Renovasjonsløsning skal vises i situasjonsplan.

1.7 Estetisk utforming

Bebyggelse, anlegg og utearealet skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

1.8 Eierform

Arealer merket med o_ i plankartet er offentlige. Resterende areal er privat eller felles.

§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG:

2.1 Boligbebyggelse (B)

I disse området inngår eksisterende boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Grad av utnytting for disse områdene er maksimum 30 %. Utover dette gjelder bestemmelsene 2.2 også for disse områdene.

2.2 Frittliggende boligbebyggelse (BFS)

I disse området tillates det oppføring av ny frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2.2.1 Fasader skal primært være kledd med treverk. Mindre flater/partier i fasader kan ha annen kledning for å skape variasjon i byggets uttrykk. Garasjer, boder etc. skal tilpasses boligbebyggelsen når det gjelder materialvalg, form og farge.

2.2.2 Boligbebyggelse tillates oppført i 2 etasjer med inntil 9 meters høyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Eventuell sokkel kan komme i tillegg til antall etasjer. I området merket BFS5 tillates kun bebyggelse på 7,5 meters høyde, mål fra gjennomsnittlig planert terreng.

2.2.3 Det skal minimum opparbeides 1,5 og maksimum 3 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Minimum 1 biloppstillingsplass skal være i garasje, carport eller sokkel. Maksimum antall parkeringsplasser på bakkeplan er 2 plass per boenhet.

2.2.4 Det skal avsettes minimum 50 m2 areal til uteopphold og lek per pr. boenhet hvorav minst 15 m2 skal opparbeides som lekeareal og utformes ihh.t kommuneplanens bestemmelser. Uteoppholdsareal kan tillates plassert over bakkeplan dersom det blir vurdert som egnet når det gjelder støy, solforhold, sikkerhet etc.

2.2.5 For ny bebyggelse er maks utnyttelsesgrad 40 % BYA.

2.2.6 Det tillates etablering av utleieenhet tilknyttet boligbebyggelsen. Der forholdene ligger til rette for det, kan det godkjennes bygging av vertikaldelt tomannsbolig.

2.3 Naust (BUN)

I dette området tillates det oppføring av naust.
Naust skal oppføres med saltak med største tillate gesimshøyde på 3,0 meter målt fra underkant bunnsvill i sjå, eller gjennomsnittlig golvnivå. Naust skal bygges i én etasje med saltak, takvinkel 32-37 grader. Naust skal benyttes til oppbevaring av redskap, utstyr og båt. Plassering av nye naust skal ikke hindre allmennhetens tilgang til strandsonen.

2.4 Lekeplasser

Området regulert til lekeplass skal primært opparbeides som nærlekeplasser og/eller kvartalslekeplasser. Lekeplassene skal ha en hensiktsmessig form, terrengforhold og kapasitet samt være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning, annen helsefare, og de viktigste vindretninger.

Minimum 230 m2 av arealet skal være opparbeidet i henhold til kommuneplanens bestemmelser for nærlekeplass.

Utforming av lekeplasser skal fremgå av situasjonsplan i forbindelse med søknad om bygging av annen nødvendig infrastruktur.

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Arealer avsatt til felles samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Veg (SV)

3.1.1 Arealet skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen. Mindre avvik fra regulerte traseer kan tillates hvis behov framkommer etter detaljprosjektering.

3.1.2 Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veianlegget.

3.1.3 Adkomstveier skal opparbeides på myke trafikanters premisser.

3.2 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Består av areal langs veg og kan benyttes til legging av ledninger, grøft, fyllinger ol.

3.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

Innenfor dette området tillates det plassering av teknisk anlegg, gjesteparkering og anlegg for avfallshåndtering.

3.4 Parkeringsplass (SPA)

3.4.1 Arealet o_SPA er avsatt til offentlig parkeringsplass og kan benyttes som felles parkering for besøkende av småbåthavna samt som parkeringsplass for å betjene friluftslivsaktivitet.

§ 4. GRØNNSTRUKTUR

4.1 Turdrag og turveg (GTD og GT)

Arealer regulert til turdrag og turveier skal være offentlig tilgjengelige. Tilretteleggingstiltak skal gjøres på naturens premisser, med få terrenginngrep og der eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Turveier kan opparbeides med en bredde på inntil 1,5 meter.

4.2 Friområder (GF)

Regulerte friområder skal være offentlig tilgjengelige og kan opparbeides med turveier og anlegg for lek og rekreasjon. Tilretteleggingstiltak skal gjøres på naturens premisser, med få terrenginngrep og der eksisterende vegetasjon i stor grad bevares.

§ 5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1 Småbåthavn (VS)

Arealer for småbåthavn på land. Skal utarbeides i tråd med de til enhver tids gjeldende bestemmelser for småbåthavn i kommuneplanens arealdel.

5.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)

Arealer for småbåthavn med tilknyttet ferdsel i sjø. Skal utarbeides i tråd med de til enhver tids gjeldende bestemmelser for småbåthavn i kommuneplanens arealdel.

5.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)
Området er regulert til bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone, og er et flerbruksformål for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske.

5.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)
Disse områdene skal være offentlig tilgjengelige og kan opparbeides med anlegg for bading og allmenn sjørelatert rekreasjon. Tilretteleggingstiltak skal gjøres på naturens premisser, med få terrenginngrep.

§ 6. HENSYNSSONER

6.1 H320 Flom
Bebyggelse innenfor hensynssonen skal plasseres med gulvhøyde på kote +3,00 (NN2000) eller høyere for å unngå fare ved stormflo. Parkeringsplasser, mindre bygninger og installasjoner kan godkjennes med lavere kote enn + 3,00 så fremt nødvendige sikringstiltak gjennomføres.

6.2 H560 Bevaring av naturmiljø
Hensynsone for bevaring av strandeng og strandsump. Det tillates ikke tiltak som kan forringe naturkvalitetene i dette området.

§ 7. REKKEFØLGEKRAV

7.1 VA-plan
Detaljert VA-plan må være utarbeidet og godkjent av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis innenfor det enkelte delområde. Føringer gitt i overordnet VA-plan datert 24.09.2020, skal legges til grunn for detaljert VA-plan.

7.2 Leke- og uteoppholdsareal:
Minimum 230 m2 av arealet avsatt til lekeplass (BUT) skal være opparbeidet i henhold til kommuneplanens bestemmelser for nærlekeplass før det kan gis brukstillatelse til nye boliger. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

7.3 Veg
Nødvendig atkomstveier skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.
Adkomstveier skal opparbeides i.hh.t. gjeldende normer for adkomst med spesielt fokus på framkommelighet for utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler o.l.
Mindre avvik fra regulerte veitraseer i plankartet kan tillates dersom behovet oppstår med bakgrunn i detaljprosjektering.

Før det kan gis igangsettelsestillatelse skal det være etabler fartsbegrensende tiltak langs Heggåsveien (mellom Fv 714 og avkjørsel til nytt boligfelt). Plan for tiltak skal godkjennes av kommunen før etablering.

7.4 Strømforsyning
Før tillatelse til tiltak kan gis, skal det være avklart med netteier hvordan nye bygninger i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm.