

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NESSET GNR 23, BNR 4 m.fl. I HITRA KOMMUNE.

Planid: 202003

Egengodkjent i Hitra kommunestyre den 30.03.2023

Reguleringsplankart er datert 05.11.2022

Reguleringsbestemmelser er datert 20.02.2023

1. GENERELT

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

- Pbl § 12-5 pkt 1 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**
Pbl § 12-5 pkt 2 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
Pbl § 12-5 pkt 5 **LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSLIVSFORMÅL**
Pbl § 12-5 pkt 6 **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**
Pbl § 12-6 **HENSYNSSONER**

2. FELLESBESTEMMELSER

- a) Jordmasser som flyttes skal være fri for uønskede og fremmede arter («svartelista arter»).
- 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) Vann- og avløpsledninger, el-ledninger, fiber og lignende kan legges innenfor formål i planen der det er formålstjenlig.
- e) 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.
- f) Ved søknad om søknadsppliktige tiltak skal det utarbeides situasjonsplanen i målestokk 1:500 som viser:
 - Bygningenes plassering, høyder og ev. byggetrinn
 - Parkeringsareal
 - Tilknytning til vann og avløp
 - Byggegrenser
 - Eiendomsgrenser
 - Adkomst til veg
- g) Byggegrenser er vist i temakart byggegrenser. Uthus, boder, parkering på terreng tillates inntil 1 m fra tomtegrensen.
- h) Alle bygge- og anleggsarbeider skal skje hensynsfullt ovenfor terreng og vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal bevares mest mulig.
- i) Det er ikke tillatt å plante arter på fremmedartslista innen planområdet.
- j) Åpne brønner eller dammer innenfor området skal sikres.
- k) Det tillates ikke arbeid i sjøen i perioden 15. januar til 30. april.
- l) Det skal brukes arbeidsmetoder som hindrer spredning av partikler i sjøen.
- m) Det tillates ikke langvarig, støyende arbeid på land i yngle- og hekketiden.
- n) Retningslinje for støy i arealplanleggingen T-1442 kapittel 4, gjelder i anleggsfasen. Før byggetillatelse blir gitt, skal det utarbeides en plan for håndtering av støv, støy og trafikken i anleggsperioden.
- o) Før byggetillatelse gis skal det foreligge en prosjektering for vann og avløp for området.

- p) Utbygging av vann- og avløpsnett skal gjøres i samsvar med VA-plan datert 05.11.2022 (vedlegg 7).

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Område for fritidsbebyggelse FB (1120)

Innenfor planområdet er det 7 eksisterende hytter, to fradelte ikke bebygde hyttetomter, og 28 nye fritidstomter.

- I områdene kan det oppføres fritidsbebyggelse i 1 etasje med hems og tilhørende uthus. Det er tillatt med 1 boenhet pr tomt. Denne må ikke bygges som et sammenhengende volum. Der hvor terrenget ligger til rette for trapping av et plan, kan dette tillates. Bygningens mønehøyde må ikke overstige 5,0 m fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- Tak- og ytterkledning skal være i duse jord-/naturfarger og ikke være skinnende.
- Ved utforming av bygningen skal stedlig byggeskikk legges til grunn. Bygninger skal ha saltak eller pulttak. Valg av takvinkel skal ta utgangspunkt i stedlig byggeskikk og begrunnes i byggesaken. Hovedmønelinjen på fritidsboligene skal tilstrebe å ligge parallelt med retningen på Dolmsundet (sørvest-nordøst).
- Tillatt utnytting er %BYA=40%, men ikke større enn:

| | |
|---|--|
| m ² BYA = 200 m ² | FB2, FB9, FB15, FB17, FB25, FB27, FB30, FB31, FB32, FB33, FB34 |
| m ² BYA = 250 m ² | FB1, FB3, FB4, FB5, FB6, FB7, FB10, FB12, FB13, FB14, FB16, FB18, FB19, FB22, FB23, FB24, FB26, FB28, FB29 |
| m ² BYA = 160 m ² | FB8, FB11 |
| m ² BYA = 170 m ² | FB35, FB36, FB37 |
| m ² BYA = 320 m ² | FB20, FB21 |

For tomter større eller lik 900 m² kan hytte være inntil 120 m², og uthus inntil 40 m².

For tomter mindre enn 900 m² kan hytte kan være inntil 90 m². og uthus inntil 30 m².

Hytte tillates oppført i flere volumer.

- Nye tiltak skal, i utforming og plassering på tomta, være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Retningsgivende skal være at større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer bør unngås. Terrengtilpasningen skal ved byggesøknad dokumenteres med detaljert terrengsnitt som viser eksisterende og nytt terreng.
- Uteplasser og plattinger skal være minst mulig synlige og terrenget skal bearbeides minst mulig.
- Uthus skal være uisolert og oppføres i 1 etasje. Uthus skal tilpasses fritidsboligen mht. materialvalg, farge og form. Uthus kan plasseres inntil 1 m fra nabogrensen.
- Det kan settes opp gjerder. Høyde ikke over 1, 0 m inkl. sokkel. Utførelse, høyde og farge skal tilpasses terreng og vegetasjon.
- Fritidsboliger med parkering på egen tomt skal ha minst to plasser pr eiendom. Fritidsboliger med parkering på p-plasser utenfor egen tomt, skal også ha minst to plasser pr tomt på p-plass.

3.1.1 Område FB20-21

Det tillates bygd inntil fire små hytter med samlet BYA inntil 140 m², og inntil fire uthus med samlet BYA inntil 25 m² på hver av disse tomtene.

3.1.2 Område FB35-37

- I dette området er max mønehøyde 4,5 m fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- Det tillates bygd hytter med inntil 75 m² BYA og uthus med inntil 25 m² BYA.
- Uthus kan ha max møne 3,5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- Hytte på FB35 kan ha max møne på kote 19,5 moh.
- Hytte på FB36 kan ha max møne på kote 18 moh.
- Hytte på FB37 kan ha max møne på kote 15 moh.
- Bebyggelsen skal være terrengtilpasset.

3.2 Næringsbebyggelse (1300)

3.2.1 Område BN 1

- a) På områder tillates oppført bebyggelse i tilknytning til akvakulturvirksomhet som f.eks. lagerhall, landbaseanlegg, teknisk anlegg og verksted.
- b) Kai kan forlenges mot øst og bygges med høyde min kote + 2,0 moh.
- c) Maksimal mønehøyde 9 m over gjennomsnittlig planert terreng
- d) Bebyggelsen skal ha saltak
- e) Maksimal %BYA=70%. Kai inngår ikke i %BYA.
- f) Interne veger, parkeringsareal og snuareal skal angis på situasjonsplan ved utbygging av området.
- g) Byggegrense mot sjø er i formålsgrensen.
- h) Det må søkes om tillatelse til utfylling i sjø iht. forurensningsforskriften § 22.
- i) Bebyggelse som ikke tåler vanninntrengning, skal ha minimum gulvhøyde på kote + 3 moh.
- j) Området kan planeres til kote +2,5 moh.
- k) Rekkefølge: Utfylling i sjø kan ikke utføres før det er gjort geotekniske vurderinger av utfyllingsområde.

3.2.2 Område BN 2

- a) På området tillates oppført bygning for lagring av båter. Bygning skal ha saltak og bygges med 2-3 møner.
- b) Området tillates planert til kote + 3,0 moh.
- c) Maksimal møne-/gesimshøyde er kote + 14 moh.
- d) Maksimal %BYA=80%
- e) Mur tillates i formålsgrense mot landbruksformål.

3.3 Andre typer bebyggelse og anlegg ABA (1500)

Område for ilandføringsanlegg for vann og båtutsett/lundbru.

3.4 Småbåtanlegg SMB (1587)

3.4.1 Område SMB

I dette området tillates etablert moloer til småbåthavna SH.

3.5 Naust/uthus UNB (1589)

I områdene kan det bygges naust eller sjøboder for eiendommene innenfor planen. Naust tillates ikke innredet til beboelse. Alle eventuelle bygningsdeler under kote +3,0 m skal tåle påvirkning fra sjøvann.

3.5.1 Område UNB B/K

Det tillates etablert støttemur anlagt på svaberg. Tredekke tillates innenfor området.

3.5.2 Område UNB 1

Dette er en eksisterende skjå/brygge som disponeres av gbnr 23/4. Maks %BYA=70%. Maks mønehøyde + 7,0 moh.

3.5.3 Område UNB 2

Det er tillatt å fylle i sjø til formålsgrensen. I området kan det bygges 4 naust og 8 sjøboder. Størrelse 40 m² – 8m x 5m. Sjøbodene kan inneholde 4 lagerboder pr bygning med individuell inngangsdør. Naust og sjøboder skal bygges iht. bestemmelsene i «Byggeskikk og tradisjoner. Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen». Naust og sjøboder kan ha vindu mot sjø. Det tillates etablert vannpost i området. Det tillates etablert felles grillplass på området. Utnyttning for området er maks %BYA=75%. Området tillates planert til kote 2 moh. Max tillatt mønehøyde er 5,5 m over planert terreng.

3.5.4 Område UNB 3

Dette er et eksisterende naust som disponeres av gbnr 23/19. Maks %BYA=25%. Maks mønehøyde + 4,5 moh.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg (2010)

Alle skråninger skal plastres med jord før det gis ferdigattest.

4.1.1 SV1

Dette er eksisterende vei som er felles for eiendommer øst i planområdet og er adkomst til naustområde BUN1 og til småbåthavna. Vegen er regulert iht. opparbeidet bredde.

4.1.2 SV 2

Denne veien er felles for eiendommer vest i planområdet samt eiendommene 22/5 og 22/162 (ligger ved enden av Straumanveien). Denne veien kan anlegges med inntil 4,0 m bredde inkl. skulder.

4.2 Parkering (2080)

4.2.1 P

Dette er parkering for tomtene BFR 5 og 6, det kan etableres 3 p-plasser. Plassen kan også opparbeides til bruk for slambil som snuplass/opstillingsplass, og som hente-/bringe plass til naust/sjøboder og småbåthavn.

4.2.2 P 2

Dette er parkering for tomtene FB7, FB8 og FB 11. Maks 2 p-plasser pr tomt.

4.2.3 P 3

Dette er parkering for brukere av båtutsett/lunnebru (område ABA båtutsett). Det er tillatt med felles slamavskiller innen området.

4.2.4 P 4

Dette er parkering for tomtene FB20 og FB21. Det tillates inntil 8 p-plasser i området.

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turveg TV (3031)

Det kan anlegges tursti innenfor området.

6. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSLIVSFORMÅL

6.1 LNFR-formål L (5100)

6.1.1 Område L1

Dette er område for landbruksformål.

6.1.2 Område L2

Dette området omfatter tunet på gbnr 23/4. Innenfor angitt byggegrense er det tillatt å sette opp garasje, lagerbygg og andre uthus. Hovedhus skal være i tradisjonell hvit og rød farge. Maks BYA settes til 25 %. Maks mønehøyde er 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområdet er det tillatt å føre opp bygning med mønehøyde inntil 12 moh. Fargevalg skal være uthusrød eller jordfarger. Bygningen kan ha garasje og lager i 1. etasje, og kontor og leilighet i 2. etasje.

6.2 Jordbruk J (5111)

Området tillates brukt til dyrkningsfelt til fritidstomter i området. Det er tillatt å gjerde inn området.

6.3 Friluftsmål FL (5130)

6.3.1 Friluftsmål FL1 (5130)

Innenfor dette området tillates ikke tiltak som forringer friluftslivets interesser. Eksisterende naust på gbnr 23/20 er tillatt med størrelse 5x4 m og mønehøyde 5 moh. Det tillates slamavskiller øst i området, ved naustområde UNB2.

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag V (6001)

Området skal nyttes i tilknytning til næringsvirksomheten på område BN1. På grunn av skjellsand- og kamskjellforekomster skal inngrep i sjøbunnen begrenses.

7.2 Småbåthavn SH (6230)

- a) Det er tillatt å mudre innenfor området.
- b) Det kan anlegges flytebrygger innenfor området. Det skal legges vekt på maksimal utnyttelse av området. Det skal være ca 40 båtplasser i havna, derav 2 gjesteplasser.
- c) Flytebryggenes utstrekning og bardunering må falle innenfor området.
- d) Flytebryggene skal være et tilbud til eiendommer innenfor planområdet. De kan også fungere som fellestiltak for omkringliggende bebyggelse.
- e) Det skal være en båtplass pr fritidstomt innenfor planen.
- f) Alle bygningsdeler under kote +3,0 moh skal tåle påvirkning fra sjøvann.

7.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag FLV (6710)

Innenfor dette området er det ikke tillatt med tiltak i sjøen.

Bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområdet er det tillatt å legge ut ei flytebrygge med landgang. Brygga skal ha plass til 2 båter. Båtplassene disponeres av gbnr 23/4.

8. HENSYNSSONER

8.1 Bevaring av naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak. Det er ikke tillatt med ferdsel i hekketiden for fugl mellom 1. april og 15. juni.

8.2 Frisikt (H140)

Frisiktzone 6x105 m i avkjørsel mot fylkesveg nr 6456.

9. TEKNISKE BESTEMMELSER

All ny bebyggelse for beboelse skal tilknyttes offentlig vannforsyning via private distribusjonsledninger.

Ledninger skal legges i h.h.t godkjent avløpsplan.

Det skal etableres gode løsninger for håndtering av overvannet for å forhindre utvasking av skrån timer osv. 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 terrengmessig behandling, slik at det ikke oppstår sår i terrenget som virker skjemmende for omgivelsene.

El- og teleledninger tillates lagt i samme grøft som vann- og avløp. Ved føring av vannledning i felles grøft med spillvann må vannledning legges høyere enn spillvannsledning.

Alle avløpsanlegg er søknadspliktig. Avløp skal skje via slamavskiller til felles utslippsledning. Avløpsløsningen skal være i trå med Hitra kommunes til en hvers tid gjeldende regler og retningslinjer.

Tømming av slamavskiller skal skje etter Hitra kommunes retningslinjer.

Rekkefølge: Før det gis byggetillatelse, skal det lages en vann/avløpsplan.

Planen skal også sikre tilfredsstillende vanntrykk til den enkelte tomt.

Planen skal også vurdere slokkevann.