

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR  
«Kjønnvika, Ulvøya», GNR 68, BNR 8 I HITRA KOMMUNE.**

Egengodkjent i Hitra kommunestyre den 02.10.08

Sak nr: 117/08

Arkivsak 2008/2910

Planen er datert: 08.06.2006

Bestemmelser er datert: 08.06.2006

Dato for siste revisjon av plankartet: 02.10.2009

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 03.01.2011

## **GENERELT**

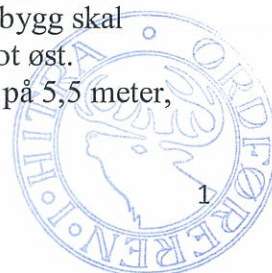
Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense. Området reguleres til følgende formål:

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Pbl § 25, 1.pkt | <b>BYGGEOMRÅDER</b>     |
| Pbl § 25, 2.pkt | <b>LANDBRUKSOMRÅDER</b> |
| Pbl § 25, 6.pkt | <b>SPECIALOMRÅDER</b>   |
| Pbl § 25, 7.pkt | <b>FELLESOMRÅDER</b>    |

### **1. BYGGEOMRÅDER**

#### **1.1. Område for fritidsboliger**

- 1.1.1. Utplassering av bygget på tomta gjøres av tiltakshaver og godkjennes av planenheten, Hitra kommune. Innmålt GPS-punkt skal være tilnærmet midtpunkt i bygningen.
- 1.1.2. GPS-punkter skal være retningsgivende, men grunnet stor usikkerhet i målingene med håndholdt GPS skal det vektlegges at bygninger skal plasseres på tomta med et minimum av terrenginngrep og tilpasses landskapet godt.
- 1.1.3. For utforming av fritidsboligene bør det legges til grunn stedlig byggeskikk med saltak på mellom 20 og 35 grader. Topografien på de fleste tomtene i reguleringsplanen er slik at terrengtilpassede bygninger bør vurderes. Bygningene skal legges i terrenget slik at silhuettvirkning unngås. Det skal benyttes mørke, matte naturfarger på fasader og takflater.
- 1.1.4. Bygningens grunnflate, inklusive uthus må ikke overstige 20 % av tomtens netto areal.
- 1.1.5. For tomt nr 28, 30, 34, 35, 36, 38, 39 og 41 skal bygningens høyde ikke overstige 4,5 meter fra ferdig planert terreng, og det skal utøves spesiell aktsomhet for å unngå silhuettvirkning.
- 1.1.6. For tomt nr 28, 30, 34, 35, 36, 37, 38, 39 og 41 skal bygningene ha torvtak.
- 1.1.7. Tomt nr 1, 2, 3, 14, 27 og 33 ligger bak og inntil knauser, og tillates bygd terrengtilpasset, mønehøyde inntil 6,5 meter over ferdig planert terreng.
- 1.1.8. På tomt nr 43 skal fritidsboligen i hovedsak ha samme plassering, form, størrelse og farge som den eksisterende laven, det vil si at et nybygg skal etterligne det eksisterende bygget. Bygget kan forlenges noe mot øst.
- 1.1.9. For øvrige tomter tillates maksimal høyde over planert terreng på 5,5 meter, maksimal gesimshøyde 3,5 meter.



- 1.1.10 Der hvor terrenget ligger til rette for trapping av et plan, kan dette skje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- 1.1.11. Farge på fritidsboligen og bygningens takmateriale skal godkjennes i byggesaksbehandlingen.
- 1.1.12. Uthus er uisolert og kan kun oppføres i 1 etasje med grunnflate på maksimum 20 m<sup>2</sup>. Uthus kan ikke innredes for beboelse. Uthuset skal være tilpasset bolighuset 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.
- 1.1.13. Plassering av uthus skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggearbeid for fritidsboligen, selv om uthuset ikke skal oppføres samtidig med denne.
- 1.1.14. Uteplasser og plattinger skal ligge på bakkenivå og være minst mulig synlige. Terrenget skal bearbeides minst mulig.
- 1.1.15. Det henvises ellers til Hitra kommunes "Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen", datert 1996

## **1.2. Naustområder**

- 1.2.1. I område "A Område for eksisterende naust og slip" tillates en småbåtslip og et naust. Naust kan ikke innredes for beboelse. Hvis eksisterende naust skal erstattes må det bygges ihht Hitra kommunes retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen", datert 1996.

## **2. LANDBRUKSOMRÅDER**

- 2.1.1. Området som er regulert til "Jord- og skogbruk" 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.
- 2.1.2. På landbrukseiendommen kan eksisterende våningshus erstattes av nytt hus som i hovedsak skal ha samme plassering, form, størrelse og farge som det eksisterende huset. I tillegg kan det oppføres uthus med grunnflate inntil 30m<sup>2</sup> BRA.
- 2.1.3. Anlegg av private veger som etter en behovsvurdering ikke er begrunnet med landbruks- eller skogsdrift, vil være forbudt.
- 2.1.4. Arealdisponeringen i landbruksområder reguleres også av spesiallover som jordloven, skogbruksloven, konsesjonsloven og jordskifteloven.
- 2.1.5. Mulige ulemper som følge av landbruksdrift i form av gjødselspredning, lukt, husdyr, fluer, rauting, maskinstøy, faremomenter for barn etc. må påregnes på enkelte tomter i området, særlig tomter som grenser opp mot landbruksområder.

## **3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER**

Ingen offentlige trafikkområder i det regulerte området

## **4. FRIOMRÅDER**

Ingen friområder i det regulerte området.

## **5. FAREOMRÅDER**

Ingen fareområder i det regulerte området.



## **6. SPESIALOMRÅDER**

### **6.1. Friluftsområde sjø**

- 6.1.1. Innenfor disse områdene tillates ikke etablering av oppdrettsanlegg, flytekaier, arbeid eller tiltak som vil forringe områdene som fiske-, natur- og friluftsområder.
- 6.1.2. I område C tillates vinteropplag av båter og annet utstyr som tilhører sjøaktiviteter for fritidsboligene innenfor planen Bebyggelse tillates ikke.

### **6.2 Småbåtanlegg (sjø)**

- 6.2.1. Felles flytekaie kan bare anlegges i områder "F Privat småbåthavn i sjø" merket med småbåthavn i planen. Det avsettes en båtplass pr. fritidsbolig. Flytekaia er et tilbud til eiendommene i planområdet, men bør også fungere som et fellestiltak for omkringliggende bebyggelse. Det skal avsettes gjesteplasser ved flytekaia i forholdet 1 gjesteplass pr 5 faste plasser.
- 6.2.2. Flytebrygger og molo er søknadspliktige tiltak jfr pkt 11.7. Før tiltak kan omsøkes må området undersøkes etter marin arkeologi ihht Kulturminnelovens § 8

### **6.3. Frisiktssoner ved veg**

- 6.3.1. Innenfor disse områder skal det ikke etableres installasjoner eller beplantninger som hindrer sikt mot offentlige veger.
- 6.3.2. Nye avkjørsler med tilhørende sikttrakanter skal bygges ihht vegnormalene og i samråd med vegvesenet. Avkjørsler skal godkjennes før de tas i bruk.

### **6.4. Lager (felles sjøboder)**

- 6.4.1. I område "B Lager (felles sjøboder)" kan oppføres lagerhus/boder i rekke, med møneretning på tvers av stranda, og skal i form og fargevalg være i tråd med distriktets tradisjoner for naustbygninger og sjøboder. Maksimal grunnflate pr. bygning er 50 m<sup>2</sup>.

### **6.5. Kommunalteknisk anlegg**

- 6.5.1. I områdene "D Slamavskiller" tillates montert slamavskiller for hyttefeltet, og pumpeanlegg for kloakkhåndtering.

### **6.6. Privat vei**

- 6.6.1. Vei merket "G Privat vei" berører den gamle boplassen og skal utformes med spesiell forsiktighet. Veibredde 2,5 meter. Midtfelt såes til med gress. Skjæringer mures opp med naturstein og naturlig vegetasjon. Motorferdsel skal begrenses med låsbar sperring.

## **7. FELLESOMRÅDER**

### **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 5,0 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 for de tas i bruk.
- 7.1.3. Vei merket "H Felles avkjørsel" er felles adkomstvei for alle eiendommene i området. Veien kan stenges med bom for fremmed motorisert ferdsel.

**7.2. Felles parkeringsplass**

- 7.2.1. Parkeringsplasser merket P1 — P43 viser hvor hver enkelte eiendom skal ha sin parkering.

**7.3. Felles grøntområde**

- 7.3.1. Området merket "J Felles grøntområde" skal være felles for alle eiendommene i området, kan benyttes til parsellhager og lignende, og disponeres etter nærmere avtale internt i fellesskapet. Parsellhager kan gjerdes inn mot beiting. Maks. gjerdehøyde er 1 m. Viser ellers til gjerdeloven.

**8. FORNYELSESONDRÅDER**

Ingen fornyelsesområder i det regulerte området.

**9. KOMBINERTE FORMÅL**

Ingen kombinerte formål i det regulerte området.

**10. TEKNISKE BESTEMMELSER**

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.

- 10.1. Alt avløp er søknadspliktig.

- 10.2. Søknad om vann og avløp og evt. vannklosett må skje ihht. godkjent vann- og avløpsplan.

- 10.3. 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.

- 10.4. Avløpsledning til sjø avsluttes minimum 3 meter under laveste lavvann. Ledningen skal forankres og sikres slik at den ikke flyter opp.

- 10.5. Terrenget nord for tomt 43 skal bevares uten sprengningsinngrep ved legging av avløpsledning.

- 10.6. Fritidseiendommer hvor det ønskes innlagt vann, kan tillates utslipp av gråvann til infiltrasjonsgrøft etter søknad til Hitra kommune.

- 10.7. 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. Byggearbeidet 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. Gjerde rundt boligen/fritidsboligen kan settes opp og bekostes av tomteeier for å skjerme mot beitedyr. 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.
- 11.7. 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.

