

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR EID VESTRE,
GNR 89, BNR 5 m.fl. PÅ HITRA.**

Eengodkjent i Hitra kommunestyre den 12.11.09

Sak nr: 113/09

Arkivsak: 08/2503

Planen er datert	: 19.05.09
Bestemmelser er datert	: 19.05.09
Dato for siste revisjon av plankartet	: 30.11.09
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 01.12.09 ihht eengodkjenningsvedtak
Dato for siste revisjon av VA-plan	: 30.11.09

0. GENERELT

- 0.1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 0.2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Pbl § 25, 1.pkt	BYGGEOMRÅDER
Pbl § 25, 2.pkt	LANDBRUKSOMRÅDE
Pbl § 25, 6.pkt	SPESIALOMRÅDER
Pbl § 25, 7.pkt	FELLESOMRÅDER

1. BYGGEOMRÅDER

1.0 Område for fritidsboliger

- 1.0.1 Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering, og i den utstrekning det er nødvendig:
 - a. fremskaffe oppdatert situasjonskart for eiendommer berørt av det planlagte tiltaket, som ved behov skal være koordinatfestet
 - b. oppgi toleransegrensene som gjelder for plasseringen av tiltaket i situasjonsplanen og i marken (utstikkingen).
Når tiltaket er meldepliktig etter "Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker" (SAK), kap. III, skal tiltakshaver sørge for at tiltaket plasseres korrekt i marken.
Når tiltaket er søknadspliktig etter "Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker" (SAK), kap. IV, skal ansvarlige foretak forestå plassering i marken (utstikking) og kontroll.
- 1.0.2 I området kan oppføres fritidsboliger i 1 etasje og tilhørende uthus. Videre kan det vurderes terrengtilpasses fritidsbolig på egnet tomt.
- 1.0.3 Der hvor terrenget ligger til rette for trapping av et plan, kan dette skje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- 1.0.4 Maks %BYA på tomten settes til 20 %, for tomtene D15-D17, G20,F22,G25,I27,I28 OG H29-H31 sette maks %BYA til 25% eller maks 180 m².
- 1.0.5 Det tillates ikke sterke farger som klart skiller seg ut.
Bygninger skal ha farger som går i type jordfarger. Takmaterialet skal være av ikke glinsende type og være fortrinnsvis i torv el som naturstein. Ikke svart. Forslag til farge og matrealvalg skal medføres byggesøknad.
- 1.0.6 Fritidsbolig på tomt G17, G20 og E23 skal stå med møneretning mot sjøen.

- 1.0.7 Bygg skal legges så langt ned i terrenget som mulig. Det tillates ikke høyere grunnmur el pæler enn 0,5 m.
- 1.0.8 Ingen bygninger må plasseres over/på felles vann/avløpsledninger.
- 1.0.9 Bygningene skal ha saltak eller pultak. Takvinkel skal være mellom 20 og 40 grader.
- 1.0.10 Uthus kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate på maksimum 20 m² og skal være tilpasset fritidsboligen med hensyn til materialvalg, farge og form.
- 1.0.11 Uthus kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres 1 m fra nabogrensen, og da etter endelig plassering som fastsettes i byggesak.
- 1.0.12 Plassering av fritidsbolig og uthus skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggetillatelse, selv om disse ikke skal oppføres samtidig med dette. Det skal leveres ved terrengsnitt som skal vise høyde på topp ferdig gulv og topp møne.
- 1.0.13 Det henvises ellers til Hitra kommunes "Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen", datert 1996

2. LANDBRUKSOMRÅDE

- 2.1. 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.
- 2.2. Anlegg av private veger som etter en behovvurdering ikke er begrunnet med landbruks- eller skogsdrift, vil være forbudt.
- 2.3. Arealdisponeringen i landbruksområder reguleres også av spesiallover som jordloven, skogbruksloven, konsesjonsloven og jordskifteloven.
- 2.4. 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.
- 2.5. Gjerdens utforming og høyde se pkt. 11.4

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Ingen offentlig trafikkområder i det regulerte området

4. FRIOMRÅDER

Ingen friområder i det regulerte området

5. FAREOMRÅDE

Ingen fareområder i det regulerte området

6. SPESIALOMRÅDE

6.1. **Friluftsområde land**

- 6.1.1. Friluftsområdene skal ikke beplantes eller behandles på en slik måte at det er til hinder for området bruk som friluftsområde. Friluftsområdene er å regne for utmark og skal kunne benyttes som beite.

6.2. **Privat veg**

- 6.2.1 Dette er enkelte veier fra felles adkomstvei. Disse vegene kan ha en kjørebane i en bredde på inntill 3,0 m.



6.3 **Område for bevaring/kulturminner**

- 6.3.1 Kulturminnene innen bevaringsområdene er fredet etter kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant.
- 6.3.2 Innen bevaringsområdene må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).

6.4 **Frisiktssoner ved veg**

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

7 **FELLESOMRÅDER**

7.1 **Felles avkjørsel, adkomstveger**

- 7.1.1 Dette er veger fra offentlig veg og frem til den enkelte tomt slik de fremgår av plankartet. Disse vegene skal ha en kjørebane i en bredde opptil 3,5 m. Adkomst til området skal skje via den regulerte avkjørsel til den enkelte tomt eller fram til parkeringsplassene P1 og P2.
- 7.1.2 Felles adkomstveg AV1 A1-A3, B4, B5, D13, F22, E23, G16-20, G24, G25 og P1
- Felles adkomstveg AV2 C6-C12
- Felles adkomstveg AV3 D14, D15 og D21
- Felles adkomstveg AV4 I26-I28
- Felles adkomstveg AV5 H29-H31 og P2
- 7.1.3 Symbolet avkjørsel på kartet, er kun en veiledende plassering av avkjørselen.

7.2 **Felles parkering**

- 7.2.1 Adkomst til enkelte tomter går fra felles adkomst/privat vei eller fra parkeringsplass via sti.
- 7.2.2 Bruken av P-plassene er som følger:
- P1 Tomtene G18, G19, G20 og G25.
- P2 Tomtene H29, H30 og H31.

7.3 **Felles Sti**

- 7.3.2 Det kan anlegges stier inntill 1,5 m bredde i de områdene hvor det i kartet er påtegnet sti.

8 **FORNYELSEOMRÅDER**

Det er ingen fornyelsesområder i planen.

9 **KOMBINERTE FORMÅL**

Det er ingen kombinerte formål i planen

10 **TEKNISKE BESTEMMELSER**

- 10.1 All ny bebyggelse innenfor området skal tilknyttes offentlig vannforsyning i samsvar med plan- og bygningslovens §65. All ny bebyggelse skal tilkobles avløpsanlegg i samsvar med plan- og bygningslovens §66 og utført i samsvar med Forurensningsloven med tilhørende forskrifter
- 10.2 Ledningene skal dimensjoneres som følge: Hovedledning vann= 110mm og 50mm



- Avløpsledning = 110mm
- 10.3 Avløpsanlegg kan bare bygges etter eget vedtak og i samsvar med godkjent avløpsplan.
- 10.4 Alle fritidsboliger skal være tilknyttet slamavskiller, felles eller enkeltanlegg. Slamavskillerens form og størrelse avgjøres i den enkelte byggesak.
- 10.5 Slamavskiller kan etter avtale med grunneier plasseres utenfor tomten. Ved søknad om utslipp til sjø skal det fremlegges dokumentasjon som viser at utslipp til sjø ikke overskrider tålegrense for resipienten, da fjorden i dag er definert som fjord med naturlig lavt oksygeninnhold i bunnvannet.
- 10.6 SL1 og SL2 er området for å sette ned slamavskiller. Felles eller enkeltstående. Følgende tomter er tilknyttet området
- SL1 B4, B5, C6, C7, C8 (D13 og D14)
- SL2 H29-H31
- 10.7 Der det i kartet er tegnet inn symbol for pumpe, er det nødvendig med pumpe opp spillvannet til selvfølgelig ledning.
- 10.8 Tomtene D14 og D13 har alternativ trase.
- 10.9 Trasevalg fra hovedledning til tomtengrensen på kartet er kun veiledende.
- 10.10 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 behandlinger, slik at det ikke oppstår sår i terrenget som virker skjemmende for omgivelsene.
- 10.11 Vannklosett i fritidsboligene tillates ikke før godkjent tømmeordning er etablert og utformet i tråd med Hitra kommunes retningslinjer for tilgjengelighet, etter søknad til Hitra kommune.
- 10.12 Tilgjengelighet for tømning med slamtanker må tilfredsstille det til enhver tid gjeldende Gebyrregulativ for Hitra kommune.
- 10.13 For tømning av større fellestanker krever det dimensjonering av vei og snuplass til større kjøretøy.
- 10.14 Alt avløp er søknadspliktig.
- 10.15 Utslippsledning til sjø skal gå ut til åpent farvann og avsluttes minimum 3 meter under laveste lavvann. Ledningen skal sikres slik at den ikke flyter opp.
- 10.16 Det må etableres avstegninger som bakkekran så nært inntil tilknytning av stikkledninger til hver tomt som mulig.
- 10.17 Ved føring av vannledning i felles grøft med spillvann må vannledning legges høyere enn spillvannsledning. Dette for å unngå fare for inntregning av spillvann ved lekkasjer og avstegninger.
- 10.18 Det bør etableres automatiske luftventiler på alle høybrekk som hovedvannledning føres over.
- 10.19 For å sikre mot tilbakeslag anbefales minimum 90 cm høydeforskjell mellom laveste sluk i hver enkelt enhet og tilknytningspunkt for stikkledning.
- 10.20 Utslippsledninger etableres som helsveiset PE ledning med belastningslodd og utslippsbukk.
- 10.21 Søknad om tilkobling og abonnement til offentlig vann/avløpsanlegg sendes til Driftsavdelingen, Hitra kommune, i god tid før vanntilkobling.
- 10.22 Det må etableres tilstrekkelig vannforsyning for brannbekjempelse i området gjennom tilstrekkelig kapasitet og tilstrekkelig antall brannkummer. I områder der åpen vannkilde utgjør sløkkevannskilden, bør det legges til rette for at vannkilden er tilgjengelig ved alle årstider.



11 FELLESBESTEMMELSER

- 11.1 Alle meldings- og søknadspliktige tiltak i planområdet skal byggemeldes eller omsøkes til Hitra kommune iht. plan- og bygningsloven.
- 11.2 I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsriss/plan i målestokk 1:500, som viser hvordan den bebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes.
- 11.3 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel. De ubebygde områdene må gies en tiltalende form og behandling.
- 11.4 Det tillates ikke inngjerding/stenging av egen tomt annet enn skjerming av terrasse/uteoppholdsplass mot beitedyr. Gjerdehøyde må ikke overskride 1.0 m inkl. sokkel. Gjerde skal bekostes av eieren av fritidsboligen.
- 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.

12 ANDRE FORHOLD

- 12.1 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.
- 12.2 Unntak fra reguleringsplankart eller bestemmelsene må omsøkes som reguleringsendring eller som dispensasjon, jf. Plan-og bygningsloven.

