

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR STRØMSVIKA

Gnr 17 bnr 9 m.fl.

Planid: 201913

Egengodkjent i Hitra kommunestyre den 02.09.2021, sak 69/21

Reguleringsplankart er datert
Reguleringsbestemmelser er datert

21.09.2020
07.09.2021, rev Hitra kommune, MJE

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 3 **GRØNNSTRUKTUR**

Pbl § 12-5 pkt 6 **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

Pbl § 12-6 **HENSYNSONER**

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Område for boligbebyggelse

- a) Innenfor området tillates det eneboliger.
- b) Det tillates et tilleggsareal (#3) til tomten Gnr 17 bnr 68. Dette skal sammenføres.
- c) Garasje/bod kan bygges inntil 1 m fra tomtegrense.
- d) Bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Tilbygg, o.l. skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen med hensyn på de nevnte faktorer. Byggene skal ha helhetlig uttrykk i form og farger.
- e) Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig slik at en unngår silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveger.
- f) Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng, fortrinnsvis gjennom senkning av terrenget i bakkant, heller enn ved fylling i forkant.
- g) Ved søknad om søknadspliktige tiltak skal det utarbeides min. to terrengsnitt av tiltaket og situasjonsplanen i målestokk 1:500 som viser:
 - Bygningenes plassering, høyder og ev. byggetrinn
 - Eksisterende bebyggelse
 - Parkeringsareal og ev. carport
 - Vann/avløp fra tilkoblingspunkt til bygning
 - Byggegrenser
 - Eiendomsgrenser
 - Adkomst til veg
 - Vise utendørs oppholdsareal med lekeareal

- h) Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016), tabell 3, i T- 1442/2016- kap.3, eller senere vedtatte endringer av regelverket.
- i) Universell utforming. All bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i byggeteknisk forskrift.
- j) Byggenes mønehøyde skal ikke overstige 14 m.o.h
- k) Maks % BYA er satt til 40%
- l) Takform: det tillates saltak og valmtak.
- m) Det skal avsettes 1,5 parkeringsplasser pr boenhet

Område for næringsbebyggelse (BN)

- a) Innenfor området tillates det lagerbygg, båthotell, verksted, kontorbygg og andre mindre bygg som er nødvendig for bedriftens virksomhet.
- b) Byggenes mønehøyde skal ikke overstige 14,5 moh
- c) Maks % BYA er satt til 70%
- d) Takform: det tillates saltak
- e) Parkering skal foregå på egen tomt.
- f) Fasader på bygg nord for eksisterende båthall skal ha innslag av andre farger og ev. motiver .
- g) Det skal settes opp en støyskjerm på min 2 m høyde. Topp kotehøyde på skjermen skal ha en min høyde på 4,2 moh og plassering skal være tilnærmet plasseringen i kartet. Støyskjermen skal etableres før det gis nye byggetillatelser for bygninger i område for næringsbebyggelse.
- h) Fylling mot sjø vest i planen skal plastres og anlegges som en mur.
- i) Høytrykkspyler skal være innebygget og plasseres i område #1
- j) Spyling av båter skal gjøres forskriftmessig for å hindre forurensing. Det skal være fast dekke og avrenning til samletanker.
- k) Det skal etableres rutiner for håndtering av avfall og hindre forurensing.

BN_1

Området tillates planert og anvendt til lagring, parkering, samt oppføring av mindre bygg for oppbevaring.

Disse byggenes høyde skal ikke overstige mønehøyde på 10. m.o.h

Maks BYA settes til 50%

BN_2

Området tillates planert til parkering og/eller oppbevaring.

Bestemmelsesområde

Innenfor område #1 tillates satt opp mindre bygg til høytrykkspyleren denne tillates inntil 1,5m høyde, 1,5m bredde og 1,5m lengde. Bygge skal være støyisolert.

#2 tillates det satt opp sjøhus

#3 område tillates fradelt som et tilleggsareal til gnr 17 bnr 68

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg

Innenfor dette området kan det opparbeides vei. Den tillates inntil 3,5 m kjørebredde.

Annen veggrunn

Dette er areal som er tilknyttet veg i området i form av grøfter og skråningsutslag. Disse skal tilsåes og gis et naturlig utseende.

3. GRØNNSTRUKTUR

Naturformål

Området skal ikke bebygges. Området tillates bearbeidet og beplantet med stedegen vegetasjon.

4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Ferdsel

Innenfor dette området kan det ikke anlegges flytebrygger, kai eller noen anlegg som kan være til hinder for fri ferdsel.

Småbåthavn

VS (småbåthavn land)

- a) Innenfor området #2 tillates det satt opp sjøhus, disse skal følge kommunens generelle retningslinjer. Maks mønehøyde settes til 8 m.o.h
- b) Det tillates ikke båtuss eller rengjøring av båter innenfor området.
- c) Det skal etableres rutiner for håndtering av avfall og som hindrer forurensing.

VS_1 (småbåthavn)

Dette området er knyttet mot næringsarealet på land og er ikke et fellestiltak. Det tillates flytebrygger med tilhørende landgang

VS_2 (småbåthavn)

Dette er felles småbåthavn der det tillates felles flytebrygger

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Innenfor dette område tillates ikke tiltak i sjø.

5 HENSYSNSONER

Det skal etableres frisiktlinjer på 4m x 102m forbindelse med avkjørsel fra planområdet og ut mot kommunal vei.

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke blir høyere enn 0,5 m over høyden på de tilstøtende vegene.

6 TEKNISKE BESTEMMELSER

All ny bebyggelse for beboelse skal tilknyttes offentlig vannforsyning.

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

Det skal etableres gode løsninger for håndtering av overvannet for å forhindre utvasking av skråninger og uønsket overvann på naboeiendommer.

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.

Eksisterende hovedledning vann skal legges om. Ledningen må likevel ikke komme nærmere enn 4 meter til bygning eller annet hinder som kan hindre vedlikeholdsarbeid på ledningen.

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.

7 FELLESBESTEMMELSER

Tiltak i sjø

- a) Det tillates ikke bruk av sulfidholdige bergarter som fyllmasse i sjø
- b) Ved igjenfylling av slip, skal det brukes siltskjørt/duk som avbøtende tiltak for å hindre spredning av forurenset masse.
- c) All utfylling i sjø er søknadspliktig etter forurensningsloven og skal søkes inn til forurensningsmyndighetene.
- d) Ved fylling i sjø skal det tas hensyn til naturverdiene.
- e) Ved fylling i sjø må forstøtningsmurer dimensjoneres iht. forventede påkjenninger. Det må etableres en planert bergfot på berg langs hele fyllingsfoten for fundamentering av murene. Utførelsen av løsmassefyllingen utover i sundet må planlegges med tanke på å oppnå en stabilitetssikker gjennomføring. Utførelsen må dokumenteres ved framlegging av planer samt inspeksjon av dykker og ROV med kamera. Notat 13269-OO-N-001 Geoteknisk vurdering datert 01.07.2021 utarbeidet av firma Dr.techn. Olav Olsen AS skal legges til grunn for planlegging og gjennomføring av utfylling i sjø.
- f) All utfylling i sjø er søknadspliktig etter havne- og farvannslovens §14, dersom tiltaket kan påvirke sikkerheten eller ferdsele i farvannet.

Tiltak på land:

- a) Dersom det under arbeid i tiltaksområdet påtreffes kulturminner under vann fredet eller vernet i medhold av kulturminneloven §§ 4 eller 14, skal arbeidet straks stanses og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.
- b) Alle tiltak og bygningsdeler under kote +3m skal tåle påvirkning fra sjøvann