

**Rettet iht. vedtak i KST 07.09.2017.
NB! Bestemmelser merket med rødt
skal på ekstra offentlig ettersyn, og er
ikke endelig gjeldende før dette er
gjennomført.**



Hitra kommune



Kommuneplanens arealdel

2016-2028

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Hitra kommunestyre i sak xx/xx den xx.xx.xxxx

Innhold

Innledning.....	5
§1 GENERELLE BESTEMMELSER	6
1.1 Forholdet til eksisterende planer	6
1.2 Plankrav (§11-9 nr.1).....	6
1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler.....	6
1.4 Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur (§11-9 nr.3)	7
1.4.1 Vann og avløp	7
1.4.2 Vei.....	7
1.5 Krav til videre reguleringsarbeid (§11-9 nr.8)	8
1.5.1 ROS-analyse (§11-9 nr.8).....	8
1.5.2 Folkehelsevurderinger (§11-9 nr.8).....	8
1.5.3 Kulturminner og kulturmiljø – krav til bevaring (§11-9 nr.7 og 8)	9
1.5.4 Vann og vassdrag (§11-9 nr.6).....	9
1.5.5 Naturmangfoldet (§11-9 nr.8).....	9
1.5.6 Barn og unges interesser (§11-9 nr.8).....	9
1.5.7 Estetikk og landskap (§11-9 nr.6)	10
1.6 Rekkefølgekrav (§11-9 nr.8)	10
1.6.1 Teknisk infrastruktur	10
1.7 Krav til bygninger og uterom (§11-9 nr.5).....	11
1.7.1 Byggegrenser	11
1.7.2 Byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag (§11-8).....	12
1.7.3 Naust	13
1.7.4 Funksjonskrav	13
1.7.5 Parkering	14
1.7.6 Byggehøyde langs sjø	15
1.8 Krav til miljø (§11-9 nr.5).....	15
1.8.1 Miljøkvalitet.....	15
§2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§11-7 NR.1 OG §11-10)	15
2.1 Kombinert formål for bebyggelse og anlegg (§11-7 nr.1).....	15
2.2 Områder for boligbebyggelse (§11-7 nr.1).....	16
2.2.1 Boligbebyggelse – nåværende og fremtidig.....	16
2.3 Områder for fritidsbebyggelse (§11-7 nr.1).....	16
2.3.1 Fritidsbebyggelse – nåværende og fremtidig.....	16

2.4	<i>Områder for råstoffutvinning (§11-7 nr.1)</i>	17
2.4.1	<i>Råstoffutvinning – nåværende og fremtidig</i>	17
2.5	<i>Områder for næringsbebyggelse (§11-7 nr.1)</i>	17
2.5.1	<i>Næringsbebyggelse – nåværende og fremtidig</i>	17
2.6	<i>Områder for fritids- og turismeformål (§11-7 nr.1)</i>	17
2.6.1	<i>Fritids- og turistformål – nåværende og fremtidig</i>	17
2.7	<i>Områder for idrettsanlegg (§11-7 nr.1)</i>	18
2.7.1	<i>Idrettsanlegg – nåværende og fremtidig</i>	18
2.8	<i>Områder for offentlig tjenesteyting (§11-7 nr.1)</i>	18
2.9	<i>Områder for andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (§11-7 nr.1)</i>	18
§3	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§11-7 NR. 5 OG §11-11)	19
3.1	<i>LNF - areal (§11-7 nr.5 og §11-11)</i>	19
3.2	<i>LNF - areal med tillatelse til spredt bolig og næringsbebyggelse (§11-7 nr. 5 og §11-11)</i>	20
3.3	<i>LNF - areal med tillatelse til spredt fritidsbebyggelse (§11-7 nr. 5 og §11-11)</i>	20
3.4	<i>Friområder som viser statlig sikra friluftsområder (§11-7 nr. 3)</i>	21
§4	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§11-7 NR.6 OG §11-11)	21
4.1	<i>Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§11-7 nr. 6)</i>	21
4.2	<i>FFANF – Ferdsel, fiske, akvakultur, natur og friluftsliv (§11-7 nr.6)</i>	22
4.3	<i>FFNF – Ferdsel, fiske, natur og friluftsliv (§11-7 nr.6)</i>	22
4.4	<i>Område for akvakultur (§11-7 nr.6)</i>	22
4.4	<i>Område for fiske (§11-7 nr.6)</i>	23
4.5	<i>Område for råstoffutvinning i sjø (§11-7 nr.1)</i>	23
4.6	<i>Områder for småbåthavn (§11-7 nr.1)</i>	24
4.6.1	<i>Småbåthavn – nåværende og fremtidig</i>	24
4.8	<i>Havneområde</i>	25
4.9	<i>Fiskerihavn</i>	25
4.10	<i>Ferdsel</i>	25
4.11	<i>Farled</i>	26
§ 5	SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §11-7 NR 2 OG §11-10)	26
5.1	<i>Motorferdsel i utmark</i>	Feil! Bokmerke er ikke definert.
§6	HENSYNSSONER (§11-8 bokstav a-f, §12-6)	27
6.1	<i>Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (§11-8, bokstav f)</i>	27
6.2	<i>Sikringszone nedslagsfelt drikkevann (§11-8, bokstav a)</i>	27

6.3	<i>Hensynssone med spesielt viktige landskaps- natur-, friluftsliv og kulturverdier (§11-8, bokstav c)</i>	28
6.4	<i>Hensynssone med nasjonal kulturhistorisk verdi (§11-8, bokstav c).....</i>	28
6.5	<i>Hensynsoner som viser områder vernet etter annet lovverk (§11-8, bokstav d)</i>	29
6.6	<i>Hensynssone spesielt viktig naturområde (§11-8, bokstav c)</i>	29
6.7	<i>Hensynssone høyspenningsanlegg (§11-8, bokstav c)</i>	29

Innledning

Kommuneplanens arealdel med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert xx.xx.2016 er rettslig bindende for all arealdisponering i Hitra kommune.

Plan- og bygningsloven (pbl) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr.71) er lagt til grunn ved framstilling av arealdelen. Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven, hvis ikke annet er oppgitt. Arealdelen skal vise hvordan viktige hensyn og forhold skal følges opp i reguleringsplaner, enkeltsaksbehandling og gjennom senere forvaltning av arealene.

Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen på arealplankartet samt at den er inkludert i formålsbestemmelsene.

Arealformålet kan enten vises som nåværende (lysere nyanse) eller fremtidige (mørkere nyanse). Bruk av hensynssoner følger av pbl §11-8. Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når det området den dekker tas i bruk og eventuelt utvikles videre.

Til hvert av arealformålene og hensynssonene gis det bestemmelser og retningslinjer. *Bestemmelser* angir juridisk bindende vilkår som *skal følges* og som det må søkes om dispensasjon fra dersom de ikke følges. *Retningslinjene* angir forhold og prinsipper som *bør følges* og legges til grunn ved saksbehandling. Fravik fra både bestemmelser og retningslinjer skal angis og begrunnes.

De juridisk bindende bestemmelsene vises med tall og vanlig skrift i grå boks.

Utdypende kommentarer til bestemmelsene eller retningslinjer er skrevet i kursiv og står under bestemmelsen.

Hensikten er å klargjøre eventuelle begrep i bestemmelsene og hva som ligger bak intensjonen med bestemmelsen. Retningslinjene skal legges til grunn ved plan- og byggesaksarbeid, men er ikke juridisk bindende slik bestemmelsene er.

Alt areal skal beregnes i henhold til bestemmelsene i Byggteknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Anvendte forkortelser i dokumentet:

Bebygd areal	BYA
Bruttoareal	BRA

Henvisninger til plan- og bygningsloven vises som pbl.

NB! Bestemmelser merket rødt må endelig avklares med sektormyndigheter gjennom ekstra høring og er ikke endelig gjeldende før dette er gjennomført.

§1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Forholdet til eksisterende planer

Denne kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel vedtatt 22.10.2010. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er markert på plankartet til kommuneplanens arealdel.

Strandplaner skal fortsatt gjelde, selv om de ikke er markert i kartet, inntil de blir erstattet av reguleringsplaner.

1.2 Plankrav (§11-9 nr.1)

I alle fremtidige og ubebygde nåværende områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur på plankartet, er det krav om at området inngår i en detaljregulering før tiltak etter pbl §1-6 kan tillates, med følgende unntak:

På eiendom som er bebyggt med bolighus eller fritidsbolig, kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.

Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.

I tillegg skal det kreves reguleringsplan der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg trenger nærmere dokumentasjon, vurdering eller avklaring.

Ansvar for utredninger og fremskaffelse av dokumentasjon hviler på søker/tiltakshaver.

Ved oppstart av reguleringsarbeid og større byggeprosjekt skal det avholdes forhåndskonferanse/oppstartsmøte mellom planlegger/ søker/ tiltakshaver og Hitra kommune. Det er planlegger/ søker/ tiltakshaver sitt ansvar å bestille forhåndskonferanse/oppstartsmøte.

1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur (jfr. §17-2 1.ledd).

Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan for eksempel være opparbeidelse av gang- og sykkelvei, infrastruktur i grunnen, turveier, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

Kommunen kan også pålegge utbygger delinnbetaling (innbetaling til fond) hvis hele kostnaden ved tiltaket anses for tyngende for utbygger i forhold til utbyggingens art og omfang. Kommunen plikter å øremerke delinnbetalingen slik at innbetalte midler ikke kan benyttes av kommunen til andre tiltak. Ved refusjon gjelder regler i plan- og bygningslovens kap. 18.

Behovet for utbyggingsavtale skal avklares ved oppstart av reguleringsplanarbeidet, før 1. gangs behandling av reguleringsplan, og legges ut på høring sammen med plan og følger denne til endelig behandling i kommunestyret.

1.4 Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur (§11-9 nr.3)

1.4.1 Vann og avløp

Ved all utbygging skal kommunens til enhver tid gjeldende vann- og avløpsnorm (VA-norm) legges til grunn. Kommunen krever vann- og avløpsplan (VA-plan) hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. VA-plan skal være godkjent i kommunen før feltutbygging iverksettes.

Ved utbygging i nærliggende areal til offentlig vann- og avløpsledning, kreves tilkopling.

Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

I ny bebyggelse bør vannbesparende anlegg vurderes.

I områder med kommunal vanntilførsel tillates ikke basseng uten godkjent søknad.

Kravet om søknad i forbindelse med basseng er satt ut fra at vann er en begrenset ressurs i kommunen. Ved behandling av slike søknader skal vannansvarlig i kommunen skrive faglig uttalelse til saken.

1.4.2 Vei

Ved all utbygging av kommunale veier og veier i private boligfelt bør så langt det er mulig og formålstjenlig, følge Statens vegvesen sine vegnormaler. Håndbok N100 Veg og gateutforming, legges til grunn.

For større samleveier gjelder dimensjoneringsklasse Sa1, for adkomstveger i boligfelt klasse A1. Kravet til maks. stigningsprosent kan fravikes over kortere strekninger der terrenget tilsier det. I hyttefelt skal det også tilstrebes å oppnå tilsvarende standard. Ved behandling av søknad om bruksendringer til boligformål skal vegens standard vurderes med hensyn til helårs fremkommelighet for utrykningskjøretøy og kommunale tjenester.

1.5 Krav til videre reguleringsarbeid (§11-9 nr.8)

1.5.1 ROS-analyse (§11-9 nr.8)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). ROS-analysen skal danne grunnlaget for reguleringsarbeidet. ROS-analysen skal knyttes til arealet slik det er fra naturens side og forhold som kan oppstå som følge av planlagt utbygging.

Der ROS-analysen viser at sikkerheten ikke er tilfredsstillende, at det er områder innenfor planens avgrensning og/eller influensområde der tiltaket medfører redusert sikkerhet eller økt sårbarhet, skal planen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet, eller skal planen avvises.

Det skal vurderes om det er behov for grunnundersøkelser ved oppstart av reguleringsarbeid og ved etablering av nye tiltak.

[ROS-Trøndelag¹](#) utarbeidet av Fylkesmannen i Sør- og Nord-Trøndelag samt [Hitra kommunes ROS-analyse²](#) kan benyttes som bakgrunn inn mot ROS-analyser.

1.5.2 Folkehelsevurderinger (§11-9 nr.8)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages bestemmelser om universell utforming.

Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med god adkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Offentlige bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for personer med nedsatt funksjonsevne.

I alle reguleringsplaner skal de folkehelsemessige konsekvensene av planforslaget beskrives. Folkehelsehensyn skal vurderes i alle plansaker, herunder også trafiksikkerhet.

I planbeskrivelsen skal det gå klart fram hvordan forholdet til helse er ivaretatt i planen. Det skal legges vekt på å ta vare på og utvikle friluftsområder der spesielt barns og eldres interesser ivaretas.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det vurderes om særinteresser skal involveres, slik som f.eks. Eldres Råd/ Brukerrådet osv.

¹ <http://www.rostrondelag.no/>

² <http://hitra.kommune.no/wp-content/uploads/sites/28/2015/10/ROS-analyse-12.11.2015-Hitra-kommune.pdf>

1.5.3 Kulturminner og kulturmiljø – krav til bevaring (§11-9 nr.7 og 8)

Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker i samsvar med Kulturminneloven. Ved byggesøknader og planbehandling skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres. Før reguleringsplan kan godkjennes skal forholdet til kulturminner være avklart med kulturminnemyndigheten. Alle tiltak i sjø, både i planer og enkeltsøknader om tiltak, skal sendes NTNU Vitenskapsmuseet for uttalelse, jfr. Kulturminneloven §14. Saker av prinsipiell karakter (inkl. dispensasjonssaker) som angår kulturminner eller kulturmiljø, skal sendes regional kulturminneforvaltning for vurdering.

Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase Askeladden, Regional delplan for kulturminner av nasjonal og regional verdi og SEFRAK-registreringer, er viktige deler av kommunens beslutningsunderlag i plan- og byggesaksbehandlingen.

1.5.4 Vann og vassdrag (§11-9 nr.6)

For alle byggeområder hvor sjø, vann og vassdrag blir berørt, skal tiltakets effekt på vannets økologiske tilstand vurderes og legges til grunn for tiltaket. For byggeområder ved sjø, vann og vassdrag som per i dag ikke har god økologisk tilstand, skal kommunen vurdere miljøforbedrende tiltak med sikte på å nå god økologisk tilstand.

1.5.5 Naturmangfoldet (§11-9 nr.8)

Prinsippene i Naturmangfoldloven legges til grunn for all planlegging. I alle nye byggeområder skal det ved regulering og utbygging foreligge en vurdering av det biologiske mangfoldet i området. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen, og vise hvordan hensynet til biologisk mangfold er ivaretatt i samsvar med Naturmangfoldloven. Det skal vurderes krav om ny kartlegging ved planlegging i områder der det er grunn til å anta at det kan finnes naturmangfold av stor verdi.

Planlegging og utbygging i Hitra kommune skal være bærekraftig og foregå slik at det i minst mulig grad er til skade for naturmangfoldet. Naturbasen og Artsdatabanken er viktige kilder til vitenskapelig kunnskap, i tillegg til lokal kunnskap.

1.5.6 Barn og unges interesser (§11-9 nr.8)

Planprosesser knyttet til boligformål, offentlige formål eller tettstedsbebyggelse skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram.

Kommunestyret skal oppnevne en person som skal være barn og unges representant i plansaker, jfr. plan- og bygningslovens §5-1.

1.5.7 Estetikk og landskap (§11-9 nr.6)

Stedskarakter og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter. Der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter.

Gater og uteoppholdsplasser skal ha god kvalitet. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området omformes med tilsvarende tetthet.

Reguleringsplaner skal definere rammer for helhetlig utforming av byrom, grønne forbindelser og trafikkløsninger innenfor områder som helhet. I fortettingsprosjekter skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen.

All bebyggelse skal tilpasses det naturlige terreng og skal utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Silhuettvirkning av ny bebyggelse skal vurderes.

Prinsippet om estetisk utforming av omgivelsene skal ifølge plan- og bygningslovens formål ivaretas i planleggingen og i kravene til det enkelte byggetiltak (pbl §1-1).

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. Utforming og plassering skal sikre gode visuelle kvaliteter, lysforhold og bruksarealer. Ved behov kan det kreves innmelding av senterpunkt bygning og terrengsnitt ved regulering.

Større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer bør unngås.

1.6 Rekkefølgekrav (§11-9 nr.8)

1.6.1 Teknisk infrastruktur

Ved regulering av områder til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i teknisk infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Med teknisk infrastruktur menes:

- Veger og gang-/sykkelveger
- Vannforsyning
- Avløp
- Overvann

Vurderingene skal inngå som en del av planbeskrivelsen til reguleringsplanen.

Planbeskrivelsen skal inneholde eventuelle forslag til nye løsninger for teknisk infrastruktur.

Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bebygges før nødvendige tekniske anlegg er ferdig opparbeidet i tilstrekkelig grad.

1.7 Krav til bygninger og uterom (§11-9 nr.5)

1.7.1 Byggegrenser

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor byggegrense mot vei (jfr. Vegloven §29), med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane.

Langs fylkesvei er byggegrensen 50 m. Langs kommunal vei er byggegrensen 15 m.

Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser som overholder krav til frisikt, eller plassering av bygning inntil 50 m² BYA eller BRA som ikke skal brukes til beboelse/varig opphold. Dette forutsetter at bygget plasseres som følger:

- For plassering parallelt med veien: Minst 1,5 meter fra regulert veikant eller gjerdelinje.
- For plassering vinkelrett/vertikalt på vei: Minst 5 meter fra eiendomsgrense.

Bygningen må ikke sperre for nødvendig frisiktsone for vei, eller komme i konflikt med nødvendig drift og vedlikehold av veien.

Det kan tillates oppført skur til busstopp og søppelkasser uavhengig av arealformål. Ved fylkesvei må de respektive myndigheter godkjenne tiltaket.

Ved behov kan det kreves innmelding av senterpunkt bygning og terrengsnitt ved regulering.

Byggegrense mot jordbruksareal skal være minst 30 meter.

Byggegrenser mot vann- og avløpsledninger skal være minimum 4 meter på hver side. Trasé for høgspent luftlinje/jordkabel skal vises som hensynssone med byggegrense i reguleringsplanen. Byggegrensen fra strømførende jordkabel/luftlinje skal fastsettes i samsvar med forskrift om elektriske forsyningsanlegg (DSB). Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

Byggegrenser skal framgå av reguleringsplankartet.

Byggegrense mot sjø måles i horisontalplanet ved middels høyvannstand.

For byggegrenser fra offentlig veier gjelder Veilovens bestemmelser. Statens Vegvesen gir nødvendige tillatelser i henhold til Veiloven for fylkesveier. Hitra kommune gir nødvendige tillatelser på kommunal vei.

1.7.2 Byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag (§1-8)

I områder innenfor byggeforbudssonen (jf. arealkart) er arbeid og tiltak som nevnt i pbl §1-6 ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg. *Forbudet gjelder ikke* der det senere fastsettes en annen byggegrense med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan.

Langs innsjøer og vassdrag gjelder 50 m byggeforbud. Det er forbudt å stenge og fylle ut i vassdrag. Sone for kantvegetasjon skal ivaretas, jfr. Vannressursloven §11.

Under henvisning til differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er følgende byggegrenser satt utenom områder hvor 100-meters beltet er gjeldende:

- I **kombinert formål for bebyggelse og anlegg** er byggegrensen satt 19 meter fra sjø/ vassdrag. Tilsvarende grense for tomtefradeling er 15 meter.
- I formål for **LNF-område med tillatelse til spredt bolig- og næringsbebyggelse** er byggegrensen satt til 39 meter fra sjø/ vassdrag. Tilsvarende grense for tomtefradeling er 35 meter.
- **Byggegrense mot sjø er vurdert i alle allerede vedtatte reguleringsplaner. Byggegrense mot sjø er gjeldende iht. vurderinger i vedlegg 1. Det henvises for øvrig til vedtatte dokumenter i hver plan.**

Forbudet gjelder ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for allmenne interesser eller kulturminneverdier:

- Ikke søknadspiktig fasadeendring, vedlikehold eller reparasjon av eksisterende, godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg der dette ikke endrer bygningens karakter eller BYA.
- Rivning av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Offentlige tiltak og midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som fremmer friluftsliv og kulturell aktivitet jf. pbl §30-5
- Anlegg og innretninger for adkomst, bruk og drift av offentlige friluftsområder.
- Nødvendig oppføring av driftsbebyggelse for landbruket. Krav til landbruksfaglig behovsvurdering.
- Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.
- Fradeling av allerede bebygd areal for naust.
- Etablering av mindre avløpsanlegg

Avstand fra sjø og vann måles fra middel høyvannstand, altså den til enhver tid gjeldende kystkontur i matrikkelkartet.

Med vassdrag menes i denne bestemmelsen alle elver, bekker, innsjøer og andre vannansamlinger som har stadig tilsig og som er registrert i den til enhver tid siste utgave av Norges kartverks kart og database i målestokk 1:50000.

Fradeling av allerede bebygd areal for naust skal klarlegge eksisterende rettighet knyttet til arealet. Det skal søkes om fradeling på vanlig måte og eier skal dokumentere rettighet i søknaden.

1.7.3 Naust

For naust som ikke er omfattet av detaljplan gjelder følgende; de skal brukes til oppbevaring av båt, utstyr for båt, fiskeredskap eller lignende.

Det er ikke tillatt med varig opphold i naustene og det er ikke tillatt å omdisponere naust som fritidsbolig eller bolig.

Områdene rundt naustene regnes som utmark og det skal være mulig for alle å ferdes foran naust og mellom naust/naustgrupper. Ved plassering skal det tas hensyn til turveier, grøntområde osv.

Naust skal fortrinnsvis bygges der terrenget foran naustet er egnet til å dra båt ut og inn av naustet. For endring av eksisterende naust, naust i småbåthavn, ved regulering av nye naust og ved enkeltsøknader der størrelsen ikke er fastlagt i plan, er bestemmelsene i [«Byggeskikk og tradisjoner. Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen»](#) gjeldende.

Naustrekkene bør brytes opp, og grupper av sammenbygde naust bør ikke bestå av flere enn 2 til 3 enkeltnaust. Tomt til naust bør ikke overstige 100m².

1.7.4 Funksjonskrav

I byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholds plasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter for alle og til alle årstider. Det skal påses at snarveier, tråkk og adgang til turstier ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning.

I alle byggeområder med boligformål skal det ved detaljregulering foreligge uteområdeplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet.

Lekeklassene skal ha en hensiktsmessig form, terrengforhold og kapasitet samt være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning, annen helsefare, og fremherskende vindretninger. I boligprosjekter der det kreves utomhusplan skal det utarbeides detaljerte tegninger for utforming av lekeplasser.

Ved ny planlegging av boligfelt skal det for hver boenhet settes av minimum 50m² til lekeplass og/eller andre friområder.

I tillegg til dette skal det ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak på tomte, settes av minimum 50m² uteoppholdsareal pr. boenhet.

Kravet til uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på (jfr. pbl §28-7).

Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Bebygd areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, støyområde (maks. tillatt støynivå er satt til 55 dbA), areal brattere enn 1:3 (om ikke området er satt av til akebakke) og ikke alminnelig tilgjengelig areal skal ikke være med i beregning av uteoppholdsareal.

Lekeklassene bør differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

- *Lekeplasser ved inngang/oppgang for barn 2-6 år, minst 5 m² pr. boenhet*
- *Nærlekeplasser for barn 5-13 år, minst 10 m² pr. boenhet*

Lekeklassene skal ferdigstilles før brukstillatelse gis.

1.7.5 Parkering

Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes eller er fastsatt i reguleringsplan. Kommunen kan ved behandling av plan eller byggesak foreta en skjønnsmessig vurdering av parkeringskravet når forholdene tilsier dette.

All parkering skal løses på egen tomt eller på fellesarealer avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding. Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,5 meter. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1m. For underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.

Parkeringskrav for boliger:

Biloppstillingsplasser som må opparbeides utomhus for å tilfredsstille parkeringskravet regnes med i bebygd areal med 18 m² pr plass.

I Tettstedsområde for Fillan kreves 1,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

I øvrige områder kreves 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Ved feltutbygging skal det også opparbeides biloppstillingsplasser for gjester i fellesanlegg på særskilt avsatt grunn, f.eks. ved atkomsten til feltet, med 1 biloppstillingsplass pr. 4. boenhet. I tillegg skal det etableres minst 2 sykkelplasser pr. boenhet.

Biloppstillingsplasser til rekkehus, lavblokk og blokkbebyggelse skal i hovedsak anlegges som felles parkeringsanlegg. Gjesteparkering skal skje i felles parkeringsanlegg.

For spesielle typer boliger, herunder eldreboliger, kan P-dekningskravet reduseres.

Parkeringskrav for fritidsboliger:

Det skal opparbeides minst 2 plasser pr eiendom/ fritidsbolig, med minimum 12,5 m² pr plass, der det er kjøreveg fram til tomte og kan parkeres på egen tomt. Dersom felles parkeringsanlegg benyttes skal tilsvarende antall plasser sikres i tilhørende anlegg, med fremvisning av avtale om bruk av vei og parkering.

Parkeringskrav for publikumsrettet næringsvirksomhet:

Minimum 2 p-plasser pr. virksomhet

Minimum 1 p-plass pr. 100 m² næringsareal

Maksimum 2 p-plass opparbeidet på terreng pr. 100 m²

Ved mindre anlegg skal 10 % av plassene være reservert for bevegelseshemmede, minimum 1 plass. For publikumsbygg skal det være minst 2 plasser. For øvrig henvises det til teknisk forskrift.

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangen.

1.7.6 Byggehøyde langs sjø

Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke kan ta skade av høy vannstand, stormflo eller flom. Boliger, fritidsboliger, forretninger, næringsbygg, publikumsbygg, offentlige bygninger mm skal ikke ha lavere gulvhøyde enn kote 3,0 (NN1954). Naust, lagerbygninger ol. og der konsekvensen er liten, kan ha lavere gulvhøyde.

1.8 Krav til miljø (§11-9 nr.5)

1.8.1 Miljøkvalitet

Støy skal utredes i alle planer og tiltak som berøres av en støysone. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T1442) og gitte grenseverdier gjelder.

§2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§11-7 NR.1 OG §11-10)

Ingen bebyggelse eller tiltak tillates etablert i friluft-, natur- og viltområder av lokal, regional eller nasjonal verdi jfr. Miljødirektoratets Naturbase, egne temakart og viltkart. Det skal vurderes krav om ny kartlegging ved planlegging i områder der det er grunn til å anta at det kan finnes naturmangfold av stor verdi.

2.1 Kombinert formål for bebyggelse og anlegg (§11-7 nr.1)

Eksisterende og framtidige områder hvor det tillates nærings- og boligbebyggelse.

- Innenfor disse områdene skal jordloven fortsatt gjelde.
- Innenfor disse områdene tillates boligbebyggelse, forretninger, bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.
- Vesentlig arbeid eller tiltak **med gruppebebyggelse på 5 enheter eller flere**, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan. Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt. Unntak som beskrevet i 2.2.1 er også gjeldende for tettstedsområdene.
- Avstand fra tomtegrense til vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal være minst 15 meter og byggegrense mot vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal være minst 19 meter.
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse.
- I områder med gjeldende reguleringsplaner, gjelder disse foran arealdelen, jf. plan- og bygningslovens §11-8 nr.f.
- Strandplanene Kjevik/ Melkvik og Selvåg gjelder ikke innenfor det området som inngår i kombinert formål for bebyggelse og anlegg ved Knarrlagsund.

2.2 Områder for boligbebyggelse (§11-7 nr.1)

2.2.1 Boligbebyggelse – nåværende og fremtidig

Ved fortetting og i fremtidige områder for boligbebyggelse, stilles det krav om utarbeiding av detaljregulering jf. planbestemmelsenes kap.1.

I alle bebygde områder kan fortetting i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger tillates. Det tillates ikke økning i antall frittliggende boenheter uten detaljplan. Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. Utnyttelsesgraden settes til maks 40% BYA.

Ved søknad om oppføring av bolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres, hvis dette ikke går frem av reguleringsplan.

Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirkosomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse. I områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel gis det ikke dispensasjon for omdisponering til fritidsformål.

Tomtestørrelser for eneboliger innenfor tettbygde områder bør ikke overstige 1 daa. I andre områder bør det kunne tillates noe større tomter, inntil 5 daa.

I områder avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel er det ikke ønskelig med dispensasjoner for omdisponering til fritidsformål. Dette gjelder også omdisponering av bolighus på landbrukseiendom.

2.3 Områder for fritidsbebyggelse (§11-7 nr.1)

2.3.1 Fritidsbebyggelse – nåværende og fremtidig

Ved fortetting og i fremtidige områder for fritidsboligbebyggelse, stilles det krav om utarbeiding av detaljregulering jf. planbestemmelsenes kap.1.

I alle bebygde områder kan fortetting i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger tillates. Det tillates ikke økning i antall frittliggende enheter uten detaljplan. Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. Utnyttelsesgraden settes til maks 40% BYA.

Ved søknad om oppføring av fritidsbolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres, hvis dette ikke fremgår av reguleringsplan.

Med fortetting menes f.eks. økt arealutnyttelse, økt antall fritidseiendommer, etableringer av vei og anneks.

Tomtestørrelse for fritidsboliger bør ikke overstige 1 daa.

Maks BYA på den enkelte tomt er 200m² inkludert uthus, anneks til beboelse, garasje og andre bygninger samt parkeringsareal, dersom ikke annet er bestemt for feltet.

2.4 Områder for råstoffutvinning (§11-7 nr.1)

2.4.1 Råstoffutvinning – nåværende og fremtidig

Innenfor formålet kan det ikke finne sted utvidet bruk til råstoffutvinning utover det som er gitt i eksisterende tillatelser eller fradeling til slikt formål, før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal vise avgrensning av arealet for masseuttak. Uttaksvolumet skal vises og angis ved kotehøyde. Nødvendige tillatelser etter mineralloven skal være innvilget før drift kan iverksettes. Det kan vurderes krav om ny kartlegging ved planlegging i områder der det er grunn til å anta at det kan finnes naturmangfold av stor verdi.

For Neverlia må området øst for masseuttaksområdet ferdigstilles før masseuttaksområdet kan tas i bruk.

Samlet uttak på mer enn 10 000 m³ masse, samt et ethvert uttak av naturstein krever konsesjon jf. minerallovens § 43. Førstnevnte tiltak krever også regulering jf. §1.2.

2.5 Områder for næringsbebyggelse (§11-7 nr.1)

2.5.1 Næringsbebyggelse – nåværende og fremtidig

Nåværende og fremtidig næringsareal framgår av plankartet. Ved fortetting, vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål eller endret bruk, kreves detaljregulering.

Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke er nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse, at det ikke endrer eksisterende transportnett og at det ikke er i strid med annet lovverk.

Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse. Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere. Næringsområder med god tilgjengelighet for bil og dårlig tilgjengelighet for fotgjengere skal forbeholdes lager- og industrivirksomhet.

2.6 Områder for fritids- og turismeformål (§11-7 nr.1)

2.6.1 Fritids- og turistformål – nåværende og fremtidig

Nåværende og framtidige områder for fritids- og turismeformål er vist i plankartet. Ved vesentlig utvidelse av driften, eller etablering av ny drift innenfor et område, kreves detaljregulering.

Av trafikkikkerhetsmessige hensyn kan kommunen pålegge grunneier å sikre området mot offentlig veg (for eksempel ved oppsetting av gjerde).

Plassering av campingvogner skal skje i henhold til [Forskrift om vedtekter for camping i Hitra kommune](#).

Fritids- og turistformål er blant annet utleiehytter, campingplasser og lignende. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer, jfr. T-1490.

2.7 Områder for idrettsanlegg (§11-7 nr.1)

2.7.1 Idrettsanlegg

Idrettsanlegg er vist i plankartet. Tilrettelegging for aktivitet som fremmer formålet kan tillates. Bygde konstruksjoner skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at de eksponeres minst mulig.

Ved vesentlig utvidelse av anlegg, veier, parkering og annet fellesareal er det krav om detaljregulering.

2.8 Områder for offentlig tjenesteyting (§11-7 nr.1)

Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke er nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse, ikke endrer eksisterende transportnett og ikke er i strid med annet lovverk.

Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan. Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt

Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse.

Tjenesteyting kan være kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon, konsulentvirksomhet m.m. Bevertning er et underformål både under offentlig tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det må ved valg av formål legges vekt på hva som skal være hovedfunksjonene ellers i området.

2.9 Områder for andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (§11-7 nr.1)

I arealkategori for **allmennyttige funksjoner** gjelder følgende:

- Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan underforutsetning av at det ikke er nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse, at det ikke endrer eksisterende transportnett og at det ikke er i strid med annet lovverk.
- Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/ området inngår i detaljplan. Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse.

I arealkategori **vindkraftanlegg** gjelder følgende:

- For utbygging av vindkraft i området Eldsfjellet forutsettes utbygging å skje iht. konsesjon gitt etter energiloven.
- Tillatelse til utbygging til andre formål innenfor konsesjonsområdene skal ikke gis.
- Ved konsesjonens utgang går områdene tilbake til LNF-formål.
- **Allmennheten må sikres best mulig tilgang inn til og i området med vindkraftanlegg.**

§3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§11-7 NR. 5 OG §11-11)

Ingen bebyggelse eller tiltak tillates etablert i friluft-, natur- og viltområder av lokal, regional eller nasjonal verdi jfr. Miljødirektoratets Naturbase, egne temakart og viltkart. Det skal vurderes krav om ny kartlegging ved planlegging i områder der det er grunn til å anta at det kan finnes naturmangfold av stor verdi.

3.1 LNF - areal (§11-7 nr.5 og §11-11)

Områder hvor kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring og enkel tilrettelegging åpen for allmennheten er tillatt. Omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord (definert i AR5) til andre formål skal behandles restriktivt. Alternativ plassering skal vurderes dersom dyrka jord kan bli berørt av et tiltak.

Ny bebyggelse i tilknytning til stedbunden næring skal tillates med mindre det vil medføre vesentlig konflikt med andre tungtveiende samfunnsinteresser.

Skogshytte/ hvilebu kan bygges med veiledende størrelse maks 15 m².

Oppføring av midlertidig konstruksjoner (gapahuk, gamme, lavvo, etc.) kan tillates uten søknad såfremt den er åpen og tilgjengelig for allmenheten.

Midlertidige konstruksjoner skal bestå av biologisk nedbrytbart materiale og enkelt demonteres etter endt bruk. Støpt grunnmur eller annen fundamentering tillates ikke.

Ved utbygging skal det foreligge en vurdering av hvordan de ulike sektorlovene blir berørt.

Det er ikke tillatt å utplassere mobile konstruksjoner så som hengere, campingvogner o.l. uten særskilt tillatelse.

Ved søknad om omdisponering av dyrka jord eller dyrkbar jord skal det legges vekt på arealets kvaliteter, bl.a. bonitet, størrelse, helling, arrondering mm.

Driftsbygninger som ikke lenger nyttes til opprinnelig formål skal kunne tas i bruk på rasjonell måte til andre formål. Det skal kun være hensynet til å unngå urimelige ulemper for landbruksinteressene og omgivelsene som setter begrensninger for slik endret bruk. Kommunen skal tilstrebe en vid forståelse av bestemmelsene, slik at en best mulig drift av gardsbruk oppnås. Dette for å kunne ta vare på det landskapspreget som eksisterende gardsbebyggelse gir.

Begrepet «stedbunden næring» er knyttet til bygninger og/eller anlegg som det av hensyn til driften av primærnæringen er nødvendig å plassere på stedet. For at stedbunden næring skal være aktuelt, må det være tale om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang. Øvrige aktiviteter som for eksempel jakt, fiske, bærplukking og lignende som har preg av friluft- eller fritidsaktiviteter, eller som utgjør et naturtilskudd til egen husholdning, vil falle utenfor begrepet stedbunden næring. Stedbunden næring er nærmere omtalt i veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss og tilhørende brosjyre T-1444 fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet.

Driftsveier i landbruket kan oppgraderes til dagens behov for transport i næringsøyemed etter søknad.

Permanente konstruksjoner kan oppføres der dispensasjon er gitt fra LNF formålet.

Behandling av dispensasjon for påbygg, tilbygg, mindre garasjer/uthus og liknende mindre byggetiltak på eksisterende og bebygde bolig- og fritidsboligtomter innenfor området kan behandles delegert uten høring til sektormyndigheter.

3.2 LNF - areal med tillatelse til spredt bolig og næringsbebyggelse (§11-7 nr. 5 og §11-11)

Landbruks-, natur og friluftsområde der det kan tillates spredt boligbebyggelse og næringsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring **med inntil 5 bolig/næringsbygg for hvert område i planperioden.**

Følgende omfangs- og lokaliseringskriterier gjelder, jfr. plan- og bygningslovens § 11-11 nr.2:

- Bolig-/næringsbebyggelse skal så langt mulig lokaliseres til eksisterende lovlig avkjørsler fra offentlig veg.
- Bolig-/næringsbebyggelse skal ikke ligge på dyrkbar mark, dyrkamark eller innmarksbeite registrert i [AR5](#).
- Bolig-/næringsbebyggelse skal ha en avstand på minst 50 meter fra driftsbygning i landbruket.
- Avstand fra tomtegrense for bolig-/næringsbebyggelse mot vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal minst være 35 meter.
- Byggegrense for bolig-/nærings bebyggelse mot vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal være minst 39 meter.
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse.
- Det skal vurderes om det er behov for grunnundersøkelser ved etablering av nye tiltak.

Ved praktisering av 35-metersregelen skal topografisk tilpasning av boligen tillegges større vekt enn overholdelse av avstandsgrensene. (Dersom kommunen finner det riktig å fravike 35-metersbestemmelsen i disse områdene, må saken behandles som dispensasjon etter § 19 i plan- og bygningsloven.)

3.3 LNF - areal med tillatelse til spredt fritidsbebyggelse (§11-7 nr. 5 og §11-11)

Landbruks-, natur og friluftsområde der det kan tillates spredt fritidsbebyggelse.

Følgende omfangs- og lokaliseringskriterier gjelder, jfr. plan- og bygningslovens § 11-11 nr.2:

- **LNF-områder med tillatelse til spredt fritidsbebyggelse skal være små områder basert på eksisterende fritidsbebyggelse. Det tillates inntil 2 fritidsboliger for hvert område i planperioden. All ny fritidsbebyggelse skal lokaliseres utenfor 100-metersbeltet.**
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse.
- Ny bebyggelse skal ikke ligge på dyrkbar mark, dyrkamark eller innmarksbeite registrert i [AR5](#).
- Det skal vurderes om det er behov for grunnundersøkelser ved etablering av nye tiltak.

3.4 Friområder som viser statlig sikra friluftsområder (§11-7 nr. 3)

Dette er områder som forvaltes i tråd med DN's handbok (30-2011) Forvaltning av statlig sikrede friluftslivsområder. Dette omfatter:

- Terningssanden friluftsområde
- Terningsmyra friluftsområde
- Breivika friluftsområde
- Margretes Minde friluftsområde
- Aunøya friluftsområde
- Vågen friluftsområde
- Terningen med fyrstasjonsfredning

§4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§11-7 NR.6 OG §11-11)

4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§11-7 nr. 6)

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller annen gjeldende plan er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i pbl §1-6 eller fradeling/bortfeste av tomt til slikt formål nærmere sjø eller vassdrag enn nevnt i punkt 1.7.2.

Plassering og utforming ved nybygging og ombygging i 100-meterssonen fra sjøen skal følge "Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen - Hitra kommune" jf. plan- og bygningslovens §11-9 nr. 6 og 7.

Tiltak eller inngrep i vassdrag som kan påvirke allmenne interesser må ha tillatelse fra vassdragsmyndigheten.

Masseuttak i strandsonen, for eksempel uttak av skjellsand til bygging av vegger, er ikke tillatt. Alle tiltak/bygg/etableringer i sjø samt søknader på strandsonetiltak/ tiltak på sjønære landareal til behandling etter plan- og bygningslova, krever behandling og egen tillatelse etter forskrift i Lov om havner og farvann.

Det tillates etablering av mindre flytebrygger i tilknytning til etablerte gamle naust som har vært i bruk tilknyttet fiske/ næring.

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden eller under isbreer, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.

Kun mindre tiltak og eventuelt gjenoppbygging kan gjennomføres i nåværende byggeområder i byggeforbudssonen. Ved tiltak skal det tas hensyn til allmennhetens interesser.

*Melandsvassdraget, **Hauksjøvassdraget og Kaldklovvassdraget** kan utnyttes til industrielle formål innenfor de rammer som gamle damanlegg setter. Ved eventuell utnyttelse kan de gamle damanleggene i samråd med kulturminnemyndighetene (Sør-Trøndelag fylkeskommune) og **NVE** istandsettes og brukes.*

4.2 FFANF – Ferdse, fiske, akvakultur, natur og friluftsliv (§11-7 nr.6)

I disse områdene er det åpent for å søke om tillatelse til akvakulturvirksomhet. Ny oppdrettsvirksomhet og lokaliseringsvalg må avklares i hvert enkelt tilfelle gjennom de prosedyrer og regler som kreves i henhold til akvakulturloven. Det må ikke legges opp til tiltak i planforslaget som kan skjerme for navigasjonsinnretningene jf. krav i Havne og farvannsloven. Det må ikke åpnes for tiltak i konflikt med fyrlyktene sine sektorer, uten at dette har gjennomgått en forsvarlig prosess fram mot en tillatelse.

4.3 FFNF – Ferdse, fiske, natur og friluftsliv (§11-7 nr.6)

I området tillates det ikke utført tiltak jfr. pbl §1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Forbudet gjelder også etablering av sandstrand.

- Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre et områdes verneverdi eller friluftsverdi kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
- Lokalisering av oppdrett eller vesentlig utvidelse av eksisterende anlegg tillates ikke i disse områdene, **med mindre det foreligger en nærmere og positivt avklarende konsekvensutredning.**
- Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven.
- Det kan settes krav til utredning av naturmangfold og allmennhetens ferdselsmuligheter på land og på sjøen/ i vassdraget.
- Vitenskapsmuseet, seksjon for arkeologi og kulturhistorie, må varsles slik at de kan vurdere tiltaket med henblikk på undersjøiske kulturminner.
- Tiltak og inngrep må ikke være i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiske-, gyte- og oppvekstområde.

4.4 Område for akvakultur (§11-7 nr.6)

I disse områdene er akvakultur prioritert. Forankring av anleggene skal skje innenfor område der det åpnes for akvakultur.

Det forutsettes at anleggene sine opphalertau skal trekkes inn til anlegget sine rammefortøyninger og fortøyingsblåser skal være trukket nærmest mulig inn til anlegget. Dette av hensyn til generell ferdsel og sikkerhet, samt for å redusere arealet som anleggene legger beslag på.

Anleggene skal i utgangspunktet ikke komme i konflikt med hvit lyktesektor, og plasseringen skal være i god avstand fra ankringsområde, farledsarealet, nødhavner og områder med kabler og rør i sjø. Det gjøres oppmerksom på at søknader om akvakulturanlegg alltid skal behandles av Kystverket, jf. Tiltaksforskrifta.

Akvakultur omfatter alle typer oppdrettsanlegg, skjellfarmer og lignende.

4.4 Område for fiske (§11-7 nr.6)

Nye tiltak/inngrep som strider mot formålet, eksempelvis oppdrettsanlegg, småbåthavn m.m. tillates ikke.

Det vises for øvrig til bestemmelsene i havressursloven som gir myndighet til å sikre viktige fiskeriinteresser.

Aktiviteter som ikke er i strid med områdets bruk til fiskeformål vil det ikke være restriksjoner på.

4.5 Område for råstoffutvinning i sjø (§11-7 nr.1)

Masseuttak i sjø, skjellsanduttak, kan bare utføres i samsvar med gitt konsesjon.
Alle inngrep/ tiltak skal undersøkes mht. kulturminner før tillatelse kan gis.

4.6 Områder for småbåthavn (§11-7 nr.1)

4.6.1 Småbåthavn – nåværende og fremtidig

I arealkategori område for småbåthavn kan marina og bølgedempende tiltak tillates i sjødelen av formålsområdet. Adkomstvei med parkeringsplasser og lagerboder i naust kan tillates på landdelen av formålsområdet

For nye småbåthavner som innebærer flere enn 6 båtplasser, og vesentlig utvidelse av eksisterende, skal det utarbeides detaljplan.

Hvis tiltak i sjø bare innebærer reversible tiltak, som for eksempel flytende bølgedemper samt mindre vesentlig utdyping, er dette tillatt uten at det kreves ytterligere plan, forutsatt at forholdet til annet lovverk er ivarett.

Hvis tiltak i sjø innebærer ikke-reversible tiltak som for eksempel molo med steinmasser, samt vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land, så er dette ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan.

I alle småbåthavner skal det være minst 2 gjesteplasser for allmenn benyttelse, disse plassene skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelige. Det er anledning til å kreve avgift for disse plassene når oppholdet er av lenger varighet enn 2 timer. Avgiften må ikke overstige gjennomsnittlig avgift for gjestehavner i landet for øvrig.

Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse jf. "Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen – Hitra kommune"

Det skal vurderes om det er behov for grunnundersøkelser ved oppstart av reguleringsplan og ved etablering av nye tiltak.

I tilknytning til arealkategori småbåthavn kan det tillates utvikling av sjøtilknyttede turistanlegg inkludert atkomstvei med parkeringsplasser og lagerboder i naust på land.

Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan. Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt.

Det settes strenge krav til infrastruktur i reguleringsplaner for turisme/reiseliv, bl.a. skal turstier for allmenn benyttelse planlegges og opparbeides.

Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse jf. "Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen - Hitra kommune"

Sjøtilknyttede reiseliv skal ikke være til hinder for utvikling av småbåthavn med nødvendig infrastruktur for området/ grenda.

Det skal vurderes om det er behov for grunnundersøkelser ved oppstart av reguleringsplan og ved etablering av nye tiltak.

Det vises for øvrig til utredninger i «Plan for småbåthavner i Hitra kommune» vedtatt i sak 169/10 den 16.12.2010.

Alle søknader om småbåthavn/flytebrygger skal sendes på høring til Fylkeskommune, Fylkesmann, Kystverket og Fiskeridirektoratet.

Sjøtilknyttta reiseliv skal baseres på bærekraftig bruk av naturressursene i området.



Figur 1 Kystlandskap (Foto: Stein Olav Sivertsen)

4.8 Havneområde

I havneområder kan det oppføres kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler.

Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke endrer eksisterende transportnett og ikke er i strid med annet lovverk.

Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan. Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt.

Det skal vurderes om det er behov for grunnundersøkelser ved oppstart av reguleringsplan og ved etablering av nye tiltak.

4.9 Fiskerihavn

Før søknad om tiltak skal Kystverkets tillatelse innhentes.

I område avsatt til fiskerihavn har fiskebåter fortrinnsrett til ankring.

4.10 Ferdse

Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel, **må søkes begrenset mest mulig.**

Omfatter alle typer av ferdsel på vann/sjø tilknyttet offentlig og kommersiell virksomhet, nyttetraffikk og fritidstrafikk med mer

4.11 Farled

Havneutbygging skal særlig ta hensyn til naturgitte forhold og landskapsmessige kvaliteter i området.

Omfatter nærmere angitte seilingsleder for vann/ sjøtransport og inn- og utseilingsleder for havner.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §11-7 NR 2 OG §11-10)

Nåværende og fremtidige områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er vist i plankartet. Det kan stilles krav om detaljregulering i alle fremtidige områder satt av til dette formålet, jfr. bestemmelsenes §1.2. Det kan stilles krav om avbøtende tiltak av landskapsmessige hensyn.

Midlertidig bygge- og deleforbud kan bli innført inntil endelig trasé er bestemt dersom delingen eller tiltaket kan vanskeliggjøre planarbeidet, jfr. Plan- og bygningslovens §13-1.



Figur 2 Hitra Kysthavn og Hitra Industripark (Foto: Stein Olav Sivertsen)

§6 HENSYNSSONER (§11-8 bokstav a-f, §12-6)

6.1 Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (§11-8, bokstav f)

Innenfor disse områdene foreligger det godkjente planer. Planene kan endres gjennom reguleringsendring.
I strandplaner hvor areal er unntatt fra plan skal området få formål LNF

Plan-ID på den enkelte reguleringsplan vises i [digitalt planinnsyn](#)³.

6.2 Sikringssone nedslagsfelt drikkevann (§11-8, bokstav a)

Innenfor sikringssonen er tiltak etter Plan- og bygningslovens §1-6 ikke tillatt. De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskildene gjelder samt den til enhver tid gjeldende hovedplan for vann.

Innenfor disse områdene er det ikke tillatt med inngrep av noe slag som kan påvirke vannkvaliteten negativt. Alle tiltak eller aktivitet i området skal godkjennes av vannmyndigheten. Hensynet til drikkevann skal være overordnet andre samfunnsinteresser.

I områder som pr. i dag er dyrkamark registrert i [AR5](#) kan en fortsette driften. På dyrka områder tillates bare forsiktig bruk av kunstgjødsel, og da minimum 50 meter fra vannkant drikkevannskilde. Tillatt mengde kunstgjødsel skal avklares med vannmyndigheten i kommunen. Naturgjødsel tillates ikke.

Husdyrbeiting tillates ikke nærmere drikkevannskilden enn 50 meter.

Normal skogsdrift kan tillates. Bruk av maskinelt utstyr annet enn motorsag tillates ikke nærmere drikkevannskilden enn 50 meter.

Ved brann kan eksisterende boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og gårdsbebyggelse føres opp i tilsvarende størrelse og omfang som før brann.

Fasadeendringer, jfr. Plan- og bygningslovens §1-6, kan gjennomføres etter vedtak dersom dette ikke har konsekvenser for drikkevannskilden. Mindre konstruksjoner kan også gjennomføres etter vedtak så lenge de ikke hindrer allmenn ferdsel eller har konsekvenser for drikkevannsressursen. Alle søknader om tiltak innenfor sikringssonen skal sendes på høring til Hitra kommune før vedtak fattes. Rivning, jfr. Plan- og bygningslovens §1-6, av konstruksjoner og bygg tillates som ledd i å sikre drikkevannskilden. Ved gjenoppbygging tilstrebes å flytte bygg lengst unna vannkilden.

Følgende restriksjoner for allmenn ferdsel gjelder for drikkevannskilden (listen er ikke uttømmende):

- *Forbud mot bading, brettseiling, dykking o.l.*
- *Forbud mot telting, oppslag av leir, bobil*
- *Forbud mot arrangement av stevner*
- *Forbud mot bruk av bensindrevet båtmotor*
- *Forbud mot militærøvelser*

³ <http://tema.webatlas.no/hitra/Planinnsyn>

6.3 Hensynssone med spesielt viktige landskaps- natur-, friluftsliv og kulturverdier (§11-8, bokstav c)

I disse hensynssonene foreligger spesielt viktige landskaps-, natur-, friluftsliv og kulturverdier ut over det vanlige på Hitra. I disse sonene skal følgende vektlegges:

- Kulturlandskapsverdier inkludert byggeskikk skal gis sterk vektlegging.
- Tilrettelegging for allmennhetens friluftsliv kan vurderes. Der det er viktig å skjerme naturkvaliteter, bør det legges opp til å kanalisere ferdsel.
- Strengere forvaltningspraksis i disse områdene enn i vanlig LNF.
- For virksomheter i sjø innen ferdsel, fiske, akvakultur, natur og friluftsliv gjelder arealdisponeringen for sjøområdene.

For området Kvenværsøyene bør det utarbeides flerbruksplan. Dette med utgangspunkt i viktige kulturhistoriske og biologiske verdier som er framkommet gjennom århundrers menneskelig aktivitet og bruk av naturen.

6.4 Hensynssone med nasjonal kulturhistorisk verdi (§11-8, bokstav c)

Landbruks-, natur og friluftsområder med verdifulle kulturminner, kulturlandskaper og kulturmiljø. Noen av områdene består av automatisk fredete kulturminner.

- Innenfor disse områdene skal det i utgangspunktet ikke gjøres inngrep av noe slag. Dette gjelder enhver form for graving i bakken eller påfylling av masse, oppbygging av eller hensetting av konstruksjoner. Eventuelle nødvendige tiltak i området skal godkjennes av kulturminnemyndighetene. I områder som pr. i dag er dyrkamark registrert i [ARS](#) kan en fortsette driften, men ikke med større pløedybde enn i dag.
- For virksomheter i sjø innen ferdsel, fiske, akvakultur og friluftsliv gjelder arealdisponeringen for sjøområdene.

6.5 Hensynsoner som viser områder vernet etter annet lovverk (§11-8, bokstav d)

- Havmyran naturreservat, båndlagt etter naturvernloven
- Helgebostadøya naturreservat, båndlagt etter naturvernloven
- Grytelva naturreservat, båndlagt etter naturvernloven
- Sjømyråsen naturreservat, båndlagt etter naturvernloven
- Dolm middelalderkirke og kirkested samt middelalderkirkestedene Undås, Kvenvær (Hakkbuan) og Ulvan er automatisk fredete kulturminner og er båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Innenfor middelalderkirkegårder er gravlegging bare tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke brukes til gravlegging eller andre inngrep.

Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

Eventuell søknad om tillatelse til inngrep skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravninger belastes tiltakshaver, jf. kulturminneloven§ 10.

6.6 Hensynssone spesielt viktig naturområde (§11-8, bokstav c)

I dette området er det registrert spesielt viktige naturtyper og viltforekomster. Det er derfor et overordna mål å bevare det biologiske mangfoldet innenfor denne sonen. Innenfor dette området bør ikke taretråling tillates.

6.7 Hensynssone høyspenningsanlegg (§11-8, bokstav c)

Ved eksisterende og planlagte høyspentlinjer er det ikke tillatt å føre opp boliger, skoler, barnehager, institusjoner eller anlegg der det skal oppholde seg mennesker.