

# Reguleringsbestemmelser i tilknytning til: Reguleringsplan for Kuøya, gnr. 87 bnr. 186 m.fl

## **0 GENERELT**

- 0.1 Det regulerte området på planen er vist med reguleringsgrense.
- 0.2 Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med 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 FRILUFTSFORMÅL**

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

## **1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **1.1 Område for næring / kontor / industri**

- 1.1.1 Kommunen skal godkjenne tiltakets høyde og plassering.
- 1.1.2 I området kan det oppføres næring- / kontor- / industribygg
- 1.1.3 Eiendommen skal ivareta eiers behov for parkering, laste- og transportområder, avløp og avfall
- 1.1.4 Maks BYA må ikke overstige 50 % av tomtens netto areal.
- 1.1.5 Ingen bygninger eller andre fysiske tiltak må plasseres over felles vann/avløpsledninger.
- 1.1.6 Alle inngrep skal være terrengtilpasset, enten det er vei, bygninger eller kai.
- 1.1.7 Plassering av alle bygningene, parkeringsplasser, laste – og transportområder, avløpskum og avfallsområde skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggearbeid på tomte, selv om ikke alle skal oppføres samtidig med denne.
- 1.1.8 Før godkjenning av bebyggelse på tomt N3 og ved etablering av fiskeplassen og parkeringen (o\_P1) ved Mastadsvabukta, skal det gjennomføres en grunnundersøkelse med fokus på utglidning i det registrerte området.
- 1.1.9 Det kan etableres molo i området N1 i forbindelse med SB1, slik planen viser. Det må søkes og gjennomføres etter gjeldende lover og forskrifter.
- 1.1.10 Vannledningen fra Jensøya må hensyntas ved etablering av molo.

## **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **2.1 Fylkesvei 714**

- 2.1.1 Byggelinjen langs fylkesveien er satt til 20 meter på hver side.

### **2.2 Kommunal veg**

- 2.2.1 o\_V1 o\_V2 o\_V3 Kjøreveger i planen, er veger frem til den enkelte tomt, slik den fremgår av plankartet, og veg frem til offentlig kai og molo (fiskerihavn) Veien skal minimum være 4,0 meter bred.

### **2.3 Annen veigrunn**

- 2.3.1 Annen veigrunn er skråninger, fyllinger og grøfter i tilknytning til veiarealet. Skråninger og fyllinger skal plastres, større skjæringer skal avtrappes og gjøres så skånsom som mulig.

### **2.4 Kai**

- 2.4.1 Kai og molo som er definert som fiskerihavn, samt tilførselsvei frem til anlegget, skal driftes og vedlikeholdes av oppsitterne i området.
- 2.4.2 Det kan etableres dypvannskai i forbindelse med tomt N3, slik det er vist i planen. Kaien skal utformes etter enhver tids gjeldende lover og forskrifter.



## Reguleringsbestemmelser i tilknytning til: Reguleringsplan for Kuøya, gnr. 87 bnr. 186 m.fl

### 2.5 Rasteplass

2.5.1 Området er regulert til offentlig rasteplass.

### 2.6 Parkeringsplass

2.6.1 o\_P1 Parkeringsplassen er HC-tilpasset og bygges i forbindelse med HC tilpasset fiskeplass. Denne driftes og vedlikeholdes av Hitra kommune eller oppsittere etter avtale med Hitra kommune.

### 2.7 Vann og avløp

2.7.1 All ny bebyggelse innenfor området skal tilknyttes felles vannforsyning.

2.7.2 Vann og avløpsledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende i terrenget.

2.7.3 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.

2.7.4 Overvann skal føres ut i terrenget eller i ledning.

2.7.5 Det henvises ellers til utarbeidet vann- og avløpsskisse for reguleringsområdet. Denne skissen viser hovedprinsippene i ledningsføringene.

Før tiltak kan settes i gang må det leveres en søknad som viser eksakt plassering av kummer og utstyr på ledningen, dimensjonering av ledningene og hvilke ledningsmaterial.

## 5. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

### 5.1 LNF

5.1.1 Området som er regulert til LNF skal ikke berøres av tiltak. Området kan benyttes til landbruksformål.

## 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

### 6.1 Havneområde i sjø

6.1.1 Før inngripen i sjøbunnen i området skal NTNU – Vitenskapsmuseet tilskrives for eventuell uttalelse.

### 6.2 Småbåthavn

6.2.1 Det skal ved alle småbåthavner være lett tilgjengelige beholdere for avfall og spesialavfall.

6.2.2 SB1 er småbåthavn som er knyttet til virksomhet på tomt N1.

6.2.3 o\_SB2 er en offentlig småbåthavn og kan brukes av allmenheten.

6.2.4 SB3 Før inngripen i sjøbunnen i området skal NTNU – Vitenskapsmuseet tilskrives for eventuell uttalelse. Småbåthavnen er knyttet til virksomhet som drives på tomte N3.

### 6.3 Naturområde i sjø og vassdrag

6.3.1 Området som er regulert til Naturområde i sjø skal ikke berøres av tiltak. Området kan benyttes til fiske, natur og friluftsområde.

### 6.4 Tilrettelagt fiskeplass

6.4.1 FISKEPLASS - HC tilpasset.

Før etablering skal det gjennomføres risikovurdering knyttet til: Høyde over havet for flomål og værbelastning.

6.4.2. Dybde under vegbane bør vurderes for å unngå støybelastning.

6.4.3 Området for parkering og fiskeplass innenfor byggegrensen mot Fv 714 skal kunne fjernes og erstattes annet sted på eiendommen ved en eventuell vegutvidelse.



## Reguleringsbestemmelser i tilknytning til: Reguleringsplan for Kuøya, gnr. 87 bnr. 186 m.fl

### **8. FELLESBESTEMMELSER**

- 8.1 Graving og disponering av masse må skje på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse. Før igangsettelsestillatelse gis må det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.
- 8.2 I tilknytning til havna og småbåthavna skal det etableres et område for oppsamling og håndtering av avfall fra vedlikeholdsarbeid (båtpuss) og andre typer aktiviteter i havna som kan medføre utslipp av miljøskadelige stoffer (jf plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 2 og 3). Farlig avfall skal oppbevares i egnede beholdere som skal være merket med type innhold. Beholdere skal kunne låses når de ikke er i bruk og skal stå under tak og være sikret mot avsig og lekkasje. Spyleplass for båter og maskiner skal ha fast dekke (betong/asfalt) med fall mot drenerende grøft. I grøfta skal det etableres oppsamlings-/ rensesystem for å skille ut malingstester og miljøgifter fra spylevannet, før det slippes ut i resipienten. All lagring av kjemikalier, oljer og drivstoff vil være kontrollert og foretas enten på oppsamlingskar eller lekkasjesikre tanker. Lagring og påfylling av kjemikalier, olje og drivstoff skal ikke skje nærmere enn 10 m fra vann (kyst).
- 8.3 Ved behandling av søknad om byggetillatelse skal det sikres at bebyggelsen får en god utforming og en helhetlig og harmonisk utforming med hensyn til takform, farge og materialvalg.
- 8.4 Nyplantet vegetasjon (eks. trær, busker) i planområdet skal ikke vanskeliggjøre trafikk eller annen aktivitet for andre.
- 8.5 Byggearbeider skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon.
- 8.6 I forbindelse med regulert fiskeplass og parkering (o\_P1) gjøres det oppmerksom på veglovens §30 som regulerer hva som tillates plassert innenfor byggegrensene mot fv. 714. Byggverk, opplag (herunder fast parkering), større innretninger, ramper, murer, andre byggverk, og lignende tillates ikke plassert innenfor byggegrensen uten særskilt tillatelse fra Statens vegvesen. Før arbeidet starter opp oppfordres utbygger til å ta kontakt med Statens vegvesen for å avklare hva som kan tillates. Nødvendige tillatelser må være gitt før det kan gjøres tiltak.

### **9. ANDRE FORHOLD**

- 9.1 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent, kan det ikke inngås avtaler som er i strid med planen eller dens bestemmelser. Unntak fra reguleringsplankart eller reguleringsbestemmelsene må omsøkes som reguleringsendring eller som dispensasjon, jfr plan- og bygningslovgivningen.
- 9.2 Ved godkjenning av denne planen vil den eksisterende reguleringsplanen 1617\_R0016 - Ansnes havn, sjøområde ikke lenger gjelde.

