

Hitra kommune

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Sæterberget, gnr. 127/ bnr. 13 m. fl.,

Dato 29.08.2024
PlanID 5056_2022026
Kommunens saksnummer

Reguleringsformål

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Kystplan AS, plan-Id 5056_2022026, datert 07.08.2024. Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG Pbl. § 12-5, nr. 1:

- Boligbebyggelse (B) (1110)
- Fritidsbebyggelse (FB) (1120)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SMS) (1587)
- Uthus/naust/badehus (UNB) (1589)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Pbl. §12-5, nr. 2:

- Veg (V) (2010)
- Kjøreveg (o_KV) (2011)
- Parkering (P) (2080)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT Pbl. §12-5, nr. 5:

- Landbruksformål (L) (5110)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG Pbl. §12-5, nr. 6:

- Småbåthavn (SH) (6230)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV) (6710)

HENSYNSSONER Pbl. §12-6:

- Sikringszone – Frisiktsone (140)
- Faresone – Annen fare (390)
- Sone med angitte særlige hensyn – Bevaring kulturmiljø (570)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for flytting av regulert småbåthavn i Melkvikbukta til Sætra.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Krav om nærmere dokumentasjon (§12-7, nr. 1)

Ved søknad om søknadspliktige tiltak skal det utarbeides terrengsnitt av tiltaket og situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser tiltakenes plassering og høyder, plassering og utforming av adkomst, stigningsforhold, parkering- og biloppstillingsplasser, uteoppholdsarealer, nødvendige overdekte arealer, vann og avløpsløsning, byggegrenser og eiendomsgrenser.

Mudring og utfylling i sjø er søknadspliktige tiltak etter forurensingsregelverket. Ved søknad om tiltak i sjø må behovet for mudring samt moloens plassering og utforming prosjekteres.

2.2 Estetikk, folkehelse og miljø (§ 12-7, nr. 1, 3 og 4)

Nye tiltak skal underordne seg hovedlinjer og karaktertrekk i det eksisterende landskapet. Sammenhengene i landskapet må bevares.

Det skal legges stor vekt på estetisk kvalitet ved utforming av nye tiltak. Nye tiltak skal når det gjelder volum, form, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, og skal harmonere med omkringliggende bebyggelse.

Utforming og plassering av nye tiltak skal tilpasses eksisterende terreng så langt det er mulig. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget som mulig.

Nye tiltak skal bygges av naturlige materialer som kan gjenbrukes eller gjenvinnes. Bebyggelse skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele byggets levetid.

Det tillates ikke blanke flater i fasade eller taktekking.

Eksisterende vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Eventuelle sår i vegetasjonen skal revegeteres ved bruk av stede egne masser.

Byggearbeider

Byggearbeider skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon.

Av hensyn til rødlistede fuglearter i området, tillates det ikke utført anleggsarbeid i strandsonen og i sjøen i perioden 1.4 – 1.8.

Utgravde masser

I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser skal disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke.

2.3 Byggegrenser (§ 12-7, nr. 2)

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der det ikke fremgår egne byggegrenser i plankartet, følger byggegrensen formålsgrensen. Byggegrense mot fylkesveg er på 15 meter fra veimidte.

2.4 Overvann

Overvann fra bebyggelse skal ledes til terreng på egen eiendom. Overvann fra parkeringsplass og uteareal skal ledes til terreng, via fall ut fra bygningsmassen på tomta.

2.5 Støy og luftkvalitet

Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 4 (utendørsstøy) og tabell 5 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.

2.6 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Tiltakshaver står ansvarlig for at kulturminnemyndigheten, Trøndelag fylkeskommune og/eller NTNU Vitenskapsmuseet, varsles umiddelbart jf. Lov om Kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndigheten avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

2.7 Geotekniske forhold

Tiltak i tilknytning til småbåthavna skal utføres i samsvar med råd og anbefalinger gitt i geoteknisk rapport datert 06.06.2023, utarbeidet av Dr.techn. Olav Olsen.

- a) Lokalstabilitet må ivaretas for utfyllinger og utgravinger.
- b) Permanente fyllinger av kvalitetsmasser skal anlegges med helning som ikke overstiger 1:1,5
- c) Ved mudring av masser skal det ikke etableres permanente skjæringer med helning brattere enn 1:2.
- d) Fylling i vann skal bestå av masser av velgradert sprengstein med aktuell friksjon mellom 0-600 mm. Større finstoffinnhold må sorteres fra og fyllmaterialer skal ikke inneholde humus, organisk materiale, frossen jord, snø eller is.
- e) Fyllingsarbeider på land skal legges ut lagvis og komprimeres etter gjeldende standard.

2.8 Universell utforming

Nye tiltak skal i størst mulig grad gis universell utforming med mulighet for deltagelse og likestilt bruk for alle grupper.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse (B)

- a) Dette er en eksisterende bolig. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. For området gjelder de til enhver gjeldende bestemmelser i henhold til kommuneplanens arealdel.

3.1.2 Fritidsbebyggelse (FBF 1-20)

- a) Innenfor planområdet er det 20 stk. fritidstomter.
- b) På fritidseiendom FBF 10 (gnr. 127/100) kan tidligere låve oppføres og brukes som fritidsbolig. Ved utforming skal byggets tidligere fasader beholdes i størst mulig grad.
- c) For de ubebygde fritidseiendommene gjelder følgende:

- a. Veiledende tomtestørrelse er 1. daa. Etter oppmåling kan det ikke påregnes framtidig utvidelse av tomta.
 - b. Bygget på tomta skal utsettes av planavdelingen, Hitra kommune.
 - c. For tomtene skal hytta ikke overstige 85 m² grunnflate.
 - d. For utforming av fritidsboligene bør det legges til grunn stedlig byggeskikk. Bygningene bør derfor ha saltak, med takvinkel mellom 30 – og 40 grader. I de tilfeller det er hensiktsmessig, kan en vurdere en terreng-tilpasset utforming på fritidsboligen.
 - e. Uteplasser/plattinger bør være minst mulig synlige. Terrenget bør bearbeides minst mulig.
 - f. Farge på fritidsbolig samt takmateriale skal godkjennes av bygningsrådet.
 - g. Uthus på tomta skal bygges frittstående, men skal være tilpasset fritidsboligen med hensyn til materialvalg, farge og form. Uthus kan bare oppføres i 1 etg., og maksimal grunnflate er 20 m².
 - h. Plassering av uthus skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggetillatelse av fritidsboligen, selv om uthus ikke skal oppføres samtidig med dette.
 - i. Før deling-/ byggetillatelse gis, skal det foreligge erklæring fra grunneier om rett til parkering. Dette gjelder også stiadkomst fra parkeringsplass frem til hyttetomta.
 - j. Før godkjenning av tiltak kan gis så må det dokumenteres at bebyggelsen skal forskriftsmessig forankres iht. dokumentert vindbelastning/ vindsug i området.
- d) Der forholdene ligger til rette for godkjent avløp tillates vann innlagt. Fellesledninger, koblingskummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at det er minst mulig skjemmende i terrenget. Før byggetillatelse til avløp blir gitt må det foreligge en godkjent avløpsplan for planområdet.

3.1.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SMS 1-2)

- a) SMS 1 er avsatt til båttopplagringsplass. Området kan benyttes av de fritidseiendommene som ikke har tildelt egen nausttomt/ område (FBF 15, 16, 17, 18, 19 og 20).
- b) SMS 2 omfatter sti-adkomst til småbåthavn SMB. Stien skal maksimalt være 2 m bred, og det tillates mindre justering av sti. Sti skal etableres skånsomt for å unngå mest mulig forringelse av landbruksjord og strandeng. Sti i fjæresonen skal etableres med et dekke på påler/ søyler. Sti skal dimensjoneres og konstrueres slik at den tåler en 20-års stormflo.

3.1.4 Uthus/naust/badehus (UNB 1-5)

- a) Naustområde kan etableres felles for hyttebeboerne i planområdet.
- b) Naustområder:
 - UNB1 gjelder for FBF nr. 2, 8, 11, 12, 13 og 14.
 - UNB2 gjelder for FBF nr. 5 og 6
 - UNB3 gjelder for FBF nr. 3, 4 og 7. Naustene skal her bygges i kjede.
 - UNB4 gjelder for FBF nr. 10
 - UNB5 gjelder nausttomt for gnr. 127/ bnr. 69.
- c) Det kan fradeles tomt til naust med maks størrelse på 100 m². Nauststørrelse er maks 32 m². Tak utformes som saltak med takvinkel fra 35 grader. Fargevalget på naustet bør være

tilnærmet det som har vært benyttet på naust i distriktet. Utforming av naustene må skje i samsvar med retningslinjer for byggeskikk i kystsonen, utarbeidet av Hitra kommune.

- d) Naust skal utformes slik at både naustkonstruksjon, båter og utstyr vil tåle at det kan flomme inn saltvann, uten at det ødelegger konstruksjon eller utstyr.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg (V1-4)

- a) V1 gjelder eksisterende privat vei. Veien er felles for B, FBF 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 samt brukere av småbåthavna SMB. Veien skal opprettholdes med enkel standard, og det kan ikke gjøres utvidelser som kan skade eller skjemme den registrerte boplassen eller dens sikringssone og hensynssone. Ved behov for endringer må dette avklares med Trøndelag Fylkeskommune før tiltak iverksettes.
- b) V2 gjelder eksisterende privat vei. Veien er felles for FBF 5, 6, 7, 8, 11 og 13. Veien skal opprettholdes med enkel standard, og det kan ikke gjøres utvidelser som kan skade eller skjemme den registrerte boplassen eller dens sikringssone og hensynssone. Ved behov for endringer må dette avklares med Trøndelag Fylkeskommune før tiltak iverksettes.
- c) V3 gjelder eksisterende privat vei. Veien er felles for FBF 1, 2, 3, 4, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19 og 20. Veien skal opprettholdes med enkel standard.
- d) V4 gjelder eksisterende privat vei.

3.2.2 Kjøreveg (o_KV)

- a) o_KV er eksisterende offentlig kjøreveg (FV 713).

3.2.3 Felles avkjørsel

Fra Fv. 713 er det felles avkjørsel for fritidseiendommene fram til egen parkeringsplass i henhold til bestemmelsens punkt 3.2.4.

3.2.4 Parkering (P 0-7)

- a) Fritidseiendommer som ikke har tildelt felles parkeringsplass, har parkering på egen eiendom.
- b) Felles parkering:
- P0 er parkeringsplass for FBF 19
 - P1 er parkeringsplass for FBF 17 og 18
 - P2 er parkeringsplass for FBF 1, 15 og 16
 - P3 er parkeringsplass for FBF 3, 4, 12 og 20
 - P4 er parkeringsplass for FBF 5, 7 og 8
 - P5 er parkeringsplass for FBF 9
 - P6 er parkeringsplass for småbåthavn SMB. Det tillates inntil 3 parkeringsplasser. En av disse skal være tilpasset mennesker med nedsatt bevegelse.
 - P7 er parkeringsplass for B

3.3 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Landbruksformål (L)

- a) Landbruksområdet skal benyttes til tradisjonell drift i tilknytning til Landbruk. Innenfor området kan det etableres stier frem til fritidseiendommer og naustområder. Det tillates mindre justeringer av terreng for veier og parkeringsplasser.
- b) Det tillates justering av trase for sti (SMS2) til småbåthavn (SMB) av hensyn til landbruksjord og registrert strandeng.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Småbåthavn (SMB)

- a) Innenfor området tillates anlagt felles flytebrygge for inntil 18 båter med landgang. Flytebryggen kan forankres med både landfeste og bunnfeste i sjø. Småbåthavna skal være et tilbud til beboere og fritidseiendommer i planområdet. Det tillates ikke vedlikehold av båter innenfor området. Anlegget skal dimensjoneres og konstrueres slik at det tåler en 20-års stormflo.
- b) Anleggsarbeid i fjæresonen skal gjennomføres så langt det er mulig uten at utfyllingsarbeid og mudringsarbeid kommer i direkte berøring med vannmasser. Dersom det blir behov for anleggsarbeid som berører vannmasser, skal dette ikke foregå i torskens gyteperiode mars til april.
- c) Det tillates etablert molo med topp høyde 244 cm (NN2000) etter tillatelse fra Statsforvalter.
- d) Det tillates mudring etter tillatelse fra Statsforvalter.
- e) Det tillates etablert flytende bølgedemper som kan forankres med både landfester og bunnfester i sjø.

3.4.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

Området skal benyttes til fritidsaktiviteter som bading, fiske med mere. Bruk av båt innenfor dette området krever at det tas hensyn til slike aktiviteter. Godkjente flytebrygger tillates innenfor området

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6 og 12-7)

4.1 Sikringszone – Frisikt (H140)

- a) Det skal etableres frisiktsoner i samsvar med plankartet i forbindelse med avkjørsler innenfor planområdet.
- b) Innenfor hensynssone for frisikt 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 veiene. Eier av avkjørsel er ansvarlig for å sørge for at siktforholdene til enhver tid er tilfredsstillende.

4.2 Annen fare (H390)

- a) Innenfor område tillates ikke tiltak i sjø som følge av påvist forurensing.
- b) Området kan tildekkes med egnede masser etter tillatelse fra Statsforvalter.

4.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

Reguleringsplanbestemmelse

Helleren er fredet i henhold til kulturminneloven. Det gjelder for et 5 meter bredt belte fra Hellerens ytterkanter. Innen bevaringsområdet må det ikke foretas inngrep av noe slag. Veger innenfor hensynssonen kan gis nødvendig utbedring i samråd med kulturvernmyndighetene.