

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL  
REGULERINGSPLAN FOR SÆTEREN SØNDRE  
GNR 81/1 og 82/2 I HITRA KOMMUNE**

**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 § 12-5, pkt 1	<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>
Pbl § 12-5, pkt 2	<b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</b>
Pbl § 12-5, pkt 3	<b>GRØNNSTRUKTUR</b>
Pbl § 12-5, pkt 5	<b>LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL</b>
Pbl § 12-6	<b>HENSYNSONE</b>

**1.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

**1.0 Område for fritidsbebyggelse**

- 1.0.1 Kommunen skal godkjenne tiltakets høyde og plassering.  
1.0.2 I området kan det oppføres fritidsbolig og uthus, annekts kan bygges hvis det er underlagt hovedbyggets takkonstruksjon.  
1.0.3 Maks BYA må ikke overstige 30 % av tomtens netto areal, dog ikke over 220m<sup>2</sup>.  
1.0.4 Bygningenes malte flater skal ha jordfarger. Taket skal være dekket med torv eller ha skiferlignede farge.  
1.0.5 Ingen bygninger må plasseres over/på felles vann/avløpsledninger.  
1.0.6 Takformen skal være saltak eller pulttak. Takvinkelen skal være mellom 20 og 35 grader.  
1.0.7 Alle inngrep skal være terrengtilpasset, enten det er vei eller bygninger.  
1.0.8 A23: bygget må plasseres så langt bak, inntil berget som mulig.  
Tomt A34 og A35 kan være utsatt for eksponering fra sjøen. Bygninger på disse tomtene må tilpasses omkringliggende terreng for å unngå silhuett.  
Tomt A31 er ei skråtomt. Bygninger må avtrappes i terrenget.  
Tomt C16, C17 og C18: Det må i størst mulig grad velges bygningstyper slik at man unngår fylling og skjæring.  
1.0.9 Uthus skal klart underlegge seg hovedhuset i størrelse. Uthuset skal være tilpasset fritidsboligen med hensyn til materialvalg, farge og form. Uthus kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres inntil 1,0m fra nabogrensen, og da etter endelig plassering som fastsettes i byggesaksbehandlingen.  
1.0.10 Plassering av alle bygningene skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggearbeid på tomten, selv om ikke alle tiltakene skal oppføres samtidig med denne.

**1.1 Område for lek**

- 1.2.1 Lekeareal er for tomtene innenfor reguleringsplanen, men kan også benyttes av andre.  
1.2.2 Rekkefølge:  
Lek 1 skal etableres når 60 % av tomtene i A-området er bebygget.  
Lek 2 skal etableres når 60 % av tomtene i B-området er bebygget.  
Lek 3 skal etableres når 60 % av tomtene i C-området er bebygget.



- 1.2.2 Lekeplassene skal gis en tiltalende utforming og behandling som gir mulighet for ulike typer lek i ulike årstider.
- 1.2.3 Nedgraving av høgspenningskabel tillates ikke på felles lekeareal.
- 1.2.4 Lekeplass 2 og 3 skal ha tilnærmet universell utforming.

## **2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **2.1 Kjøreveg, privat**

- 2.1.1 Avkjørsel til området går fra offentlig vei og videre til privat vei. Byggegrense fra FV er 15 m
- 2.1.2 Nye avkjørsler med tilhørende frisiktsoner skal bygges ihht vegnormalen og i samråd med Statens vegvesen. Avkjørsel AV1 skal være opparbeidet ihht vegnormalens krav før fritidsboligene B1, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17 og C18 gis brukstillatelse. Avkjørsel AV2 skal være opparbeidet ihht vegnormalens krav før fritidsboligene A21, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A33, A34 og A35 gis brukstillatelse.
- 2.1.3 Kjøreveger i planen er veger frem til den enkelte tomt, slik den fremgår av plankartet. Disse vegene skal maks. ha en bredde på 4,0 m.

### **2.2 Annen veigrunn**

- 2.2.1 Annen veigrunn er skråninger, fyllinger og grøfter i tilknytning til veiarealet. Området skal gis et tiltalende utseende.
- 2.2.2 Skråninger og fyllinger skal plastres, større skjæringer skal avtrappes og gjøres så skånsom som mulig.

### **2.3 Vann og avløp**

- 2.3.1 All ny bebyggelse innenfor området skal tilknyttes felles vannforsyning og felles avløpsanlegg.
- 2.3.2 Vann kan tas fra vatn, eller hvis det blir kapasitet, fra kommunalt vannverk
- 2.3.3 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.
- 2.3.4 Spillvann skal føres til slamavskiller, og videre ut i godkjent sjøledning. Størrelse på slamavskiller avklares i byggesaken
- 2.3.5 Det skal etableres min 2 stk brannkummer, i henholdsvis område A og område BC
- 2.3.6 Overvann skal føres ut i terrenget eller i ledning ut til bekk eller sjø.
- 2.3.7 Det henvises ellers til utarbeidet vann- og avløpsskisse for reguleringsområdet. Denne skissen viser hovedprinsippene i ledningsføringene.
- 2.3.8 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.
- 2.3.9 Det skal tas kontakt med Hitra Fiskarlag ved utlegging av avløpsledningene, slik at en unngår konflikter med fiskerinteressene i området.

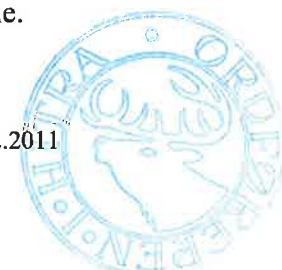
## **3 GRØNNSTRUKTUR**

### **3.3.1 Turstier**

Det kan opparbeides og gruses opp stier i området. Disse kan ha en bredde opp til 2,0 m. Det ikke er tillat med kjøretøy langs disse stiene.

## **4 FORSVAR**

Det ingen områder for dette formålet i denne planen



## **5 LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

### **5.3 Landbruk**

**5.3.1** Området som er regulert til LNF skal ikke berøres av tiltak.

## **6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

Ingen områder for dette formålet i planen

## **7 HENSYNSONE**

### **7.1 Frisiktssoner ved veg**

Innenfor disse områder skal det ikke etableres installasjoner eller beplantninger som hindrer sikt mot offentlige veger.

### **7.2 Høyspenningsanlegg**

Gjennom planområdet går det en høyspenningsledning. Innenfor dette området tillates det ikke oppført bygninger for beboelse nærmere enn 7,5 m fra midterste streng. Det henvises ellers til gjeldende forskrifter.

### **7.3 Kulturmiljø**

Dette gjelder rester etter en gammel jordkjeller. Det er kun tillatt å fjerne steiner for å sikre at det ikke er fare for at stein faller ned eller på annen måte skaper skade.

### **7.4 Friluft**

I dette området er det ikke tillatt med inngrep som kan hindre friluftaktiviteter.

## **8 FELLESBESTEMMELSER**

**8.1** 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.

**8.2** Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Hogst av trær kan bare skje etter avtale med grunneier.

**8.3** Nyplantet vegetasjon (eks. trær, busker) i planområdet skal ikke overstige en slik høyde at den hindrer utsikten for andre tomteeiere.

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

## **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.

**9.2** Unntak fra reguleringsplankart eller reguleringsbestemmelsene må omsøkes som reguleringsendring eller som dispensasjon, jfr plan- og bygningslovgivningen.

