

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN R\_09 KONGSNESSET GNR 20 BNR 10 M.FL I HITRA KOMMUNE

## §1 GENERELT

### 1.1 Reguleringsområde

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innefor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

### 1.2 Reguleringsformål

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Friområder
- Fareområder
- Spesialområder
- Fellesområder
- Tekniske bestemmelser

## §2 BYGGEOMRÅDER

### 2.1 Fritidsbebyggelse

Innenfor planområdet er det 37 antall eksisterende fritidseiendommer.

I tillegg er det planlagt 0 antall nye fritidseiendommer.

2 stk. nye båthavner med tilhørende molo.

3 stk. nye naustområder.

#### For de ubebygde fritidseiendommene gjelder følgende:

2.1 Bygget på tomte skal utsettes av ansvarlig søker, etter forutgående søknad til Hitra kommune.

2.2 For utforming av fritidsboligene skal det legges til grunn stedlig byggeskikk. Bygningene skal derfor ha saltak, med takvinkel mellom 30 og 40 grader. I de tilfeller hvor det er hensiktsmessig, kan en vurdere en terreng-tilpasset utforming av fritidsboligen.

Uteplasser/ plattinger bør være minst mulig synlige.

Terrenget bør bearbeides minst mulig.

Farge på hytte samt takmateriale skal godkjennes av bygningsrådet.

2.3 Uthus på tomte 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 kvm.

Plassering av uthus skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggetillatelse av fritidsboligen, selv om uthuset ikke skal oppføres samtidig med dette.

### §3 LANDBRUKSOMRÅDER

- 3.1 Området som er regulert til "Jord- og skogbruk" skal benyttes til tradisjonell drift i tilknytning til landbruk. I disse områdene kan det bare oppføres bygninger som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring. Annen arealbruk og bebyggelse er ikke tillatt.
- 3.2 Anlegg av private veier som etter en behovsvurdering ikke er begrunnet med landbruks- eller skogsdrift, vil være forbudt.
- 3.3 Arealdisponeringen i landbruksområder reguleres også av spesiallover som jordloven, skogbruksloven, konsesjonsloven og jordskifteloven.
- 3.4 Mulige ulemper som følge av landbruksdrift i form av gjødselspredning, lukt, husdyr, fluer, rauting, maskinstøy, faremomenter for barn etc. må påregnes på enkelte tomter i området, særlig tomter som grenser opp mot landbruksområder.

### §4 SPESIALOMRÅDER

- 4.1 Småbåthavn  
Felles flytebrygge kan bare anlegges i områder merket med småbåthavn i planen. Det kan anlegges flytebrygger med plass til 1 plass pr. fritidsbolig. Flytebryggene bør være et tilbud til eiendommer i planområdet. I spesielle tilfelle kan flytebryggene også fungere som fellestiltak for omkringliggende bebyggelse. Det skal monteres tilstrekkelig sikringsutstyr og stiger for oppklatringer på bryggeanleggene.
- 4.2 Flytebrygger er søknadspliktige tiltak.
- 4.3 Friluftsområde i sjø  
Bruken av sjøområdene følger kommunedelplanen for sjø hvis ikke annet er bestemt i denne planen.
- 4.4 Friluftsområder  
Friluftsområdene skal ikke tilplantes eller behandles på en slik måte at det er til hinder for området bruk som friluftsområde. Friluftsområdene skal kunne benyttes som beite. Friluftsområdene er å regne for utmark.
- 4.5 Automatisk fredede kulturminner/ bevaringsområder.  
Kulturminner fra før 1537 er automatisk fredet av kulturminneloven. Det samme er tilfelle med en sikringssone i 5 meters bredde fra ytterkant av kulturminne/ kulturminneområdet. Innen bevaringsområdet må det ikke foretas inngrep av noe slag. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen bevaringsområdene må godkjennes av kulturminnemyndighetene.
- 4.6 Badeområder  
Området skal benyttes til rekreasjon/ uteaktiviteter som bading og lek m.v

## §5 FELLESOMRÅDER

5.1 Adkomst via gårdsvei til hovedbruket fra fylkesvei U-371 ved Dolm Kirke.

5.2 Felles adkomst og stier  
I området kan det etableres stier fra parkeringsplass frem til fritidseiendommer og naustområde slik det fremgår av plankartet.

5.3 a) Opparbeiding av stier kan bare skje etter følgende prinsipper:  
- Følge stiforløp i reguleringskart.  
- Maksimal bredde 1,5 meter.

b) Opparbeiding av veier kan bare skje etter følgende prinsipper:  
- Følge veitrase i reguleringskart  
- Forutgående søknad og tillatelse fra kommunen.

5.4 Parkering  
Parkeringsplass på anvist plass. Det er grunneiers ansvar å merke parkeringsplassene på en slik måte at kaos og konflikter unngås.  
Fritidsboligene tildeles 1 og ½ parkeringsplass pr fritidsbolig.

P0 skal være biloppstillingsplass for hyttene, C

P1 (A) skal være biloppstillingsplass for hyttene, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 9, 6, H og 29

P1 (B) skal være biloppstillingsplass for hyttene, I, D og 5

P2 skal være biloppstillingsplass for hyttene, 4, 17 og 21

P3 skal være biloppstillingsplass for hyttene, E, A, F, G, 18, 19 og 20

P4 skal være biloppstillingsplass for hyttene, 22, 23, 24, 26 og 27

P5 skal være biloppstillingsplass for hyttene, 3 og B

P6 (A) skal være biloppstillingsplass for hyttene, 1, 2, og 7

P6 (B) skal være biloppstillingsplass for hytte nr 8 samt Gjesteparkering for 1,2,7 og 8.

Parkering for eiendommen Kongsneset gnr 20 bnr 30 er på eiendommen.



5.5 Naustområder  
Naustområder etableres felles for hyttebeboere i planområdet.

Naustområde N0 gjelder for hyttene nr., I

Naustområde N1 gjelder for hyttene nr., 9, 10, 11, 15 og H

Naustområde N2 gjelder for hyttene nr., 12,13 og 14

Naustområde N3 gjelder for hyttene nr., 16

Naustområde N4 gjelder for hyttene nr., D

Naustområde N5 gjelder for hyttene nr., 4, 5, 6, 17, 29, E og C

Naustområde N6 gjelder for hyttene nr., 18, 19 og 20

Naustområde N7 gjelder for hyttene nr., 23

Naustområde N8 gjelder for hyttene nr., 3, 21, 22, 26, A og F

Naustområde N10 gjelder for hyttene nr., 24 og 27

Naustområde N11 gjelder for hyttene nr., G og B

Naustområde N12 gjelder for hyttene nr., 1, 2, 7 og 8

Nauststørrelse er maks 32 kvm. Tak utformes som saltak med en takvinkel fra 35-45 grader.

Fargevalget på naustene bør være tilnærmet det som har vært benyttet på naust i distriktet. Naust tillates ikke innredet for beboelse.

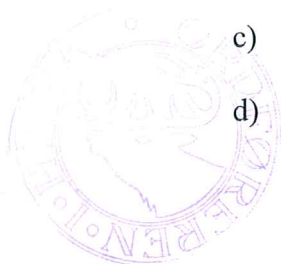
Utforming av naust og andre byggetiltak i strandsonen må dessuten skje i samsvar med retningslinjer for byggeskikk i kystsonen, utarbeidet av Hitra kommune.

## §6 TEKNISKE BESTEMMELSER

6.1 Utslipp av gråvatn fra hytter kan tillates. Utslipet skal følge retningslinjene for utslipp av gråvatn i henhold til følgende prinsipper:

Vannklosett er ikke tillatt, men vatn tillates innlagt i hytta for bruk på kjøkken og på bad til vaskeservant og dusj under følgende forutsetninger:

- a) Utslippstillatelse fra kommunen kreves i hvert enkelt tilfelle
- b) Utslipp av gråvatn skal gå til slamavskiller/ synkekum (ett kammer) på minst 0,5 kubikkmeter.
- c) Avløp fra slamavskiller skal settes i overvanns- eller dreneringssystem som fungerer.
- d) Ansvar for tømning av slamavskiller hviler på hytteeier, slam skal deponeres på egnet sted på egen tomt.



6.2 Vannklosett tillates ikke uten at det foreligger godkjent avløpsplan. Utslippstillatelse som omfatter vannklosett er søknadspliktig. Fellesledninger, koblingskummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at det er minst mulig skjemmende i terrenget.

## §7 FELLESBESTEMMELSER

7.1 Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad innenfor hytteområdene. Uthogst av trær kan bare skje etter avtale med grunneier. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter planutvalgets skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel.

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

7.3 Gjerdes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyde må ikke overstige 1,0 meter inklusive sokkel.

Gjerde rundt hytta kan settes opp og bekostes av hytteeier for å skjerme mot beitedyr.

Det henvises ellers til gjerdeloven.

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

7.5 Alle melding- og søknadspliktige tiltak i planområdet skal byggemeldes/ omsøkes.



