

REGULERINGSPLAN FOR
VIKAN NORD
HITRA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for plan og reguleringsbestemmelser 30.09.2005
Dato for siste revisjon av plankartet 09.06.2011
Dato for siste revisjon av reguleringsbestemmelsene 09.06.2011

Vedtatt i kommunestyret:

27.04.06, sak 055/06

Hitra 01.09. 2011

ordfører



GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense.
Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Friområder
Spesialområder
Fellesområder

Utnyttingsgrad på byggeområdene er angitt som % BYA (bebygd areal). I bebygd areal medregnes nødvendig areal til de bilplassene som kreves.

Etasjetall er å forstå slik etasjer vanligvis omtales, som fulle etasjer over bakken. For eksempel påskrift 1+S+L betyr én etasje + sokkeletasje + loftsetasje.

Gesimshøyde for saltak er skjæringspunktet mellom ytre veggflate og ytre takflate. Arker og oppløft tillates over angitt gesimshøyde.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.

Bygningsmyndighetene skal ved behandling av søknader om byggetillatelse legge vekt på at bebyggelsen får en god form og materialbruk, og at bygninger i samme område og gruppe får en harmonisk utførelse med hensyn til takform og materialer. Utvendig farge, også farge på tak, skal godkjennes av kommunen. Det skal ved søknad om oppføring av nybygg legges ved nødvendig illustrasjonsskisse som viser bebyggelsens forhold til terreng og nabobygninger.

§ 2.

Ved igangsetting av byggearbeid skal byggets plassering og høyde settes ut på tomte av planavdelingen, Hitra kommune.

§ 3.

Ubebygd areal skal opparbeides og benyttes på en slik måte at det ikke kan oppfattes som skjemmende for omgivelsene eller være til ulempe for naboer eller andre som ferdes i området.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

§ 4.1: Område B1

§ 4.1.1

I område B1 skal det bygges terrassehus i inntil 3 etasjer. Maks. bebygd areal BYA er 60 %. Eventuell parkeringskjeller under bakken regnes ikke med i bebygd areal.

§ 4.1.2

Maks. gesims- og mønehøyde er kote 53.0 / 54.0 for B1. Nødvendig høyde på heishus kan tillates over husets gesimshøyde med inntil 1,5 meter. Det skal legges stor vekt på estetikk i bygningsutformingen.

§ 4.1.3

For leiligheter over 70 m² skal det være 2 bilplasser pr. leilighet, for leiligheter under 70 m² skal det være 1,5 bilplasser pr. leilighet. Minst halvparten av plassene skal være i kjeller/underetasje, for å unngå for dominerende parkeringsanlegg på bakkenivå.

§ 4.1.4

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes høydesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt terreng, bebyggelse, avkjørsler, utendørs parkeringsplasser, lekeareal og annet oppholdsareal. Lekeareal skal opparbeides innen de første boenheter tas i bruk.

§ 4.2: Område B2

§ 4.2.1

I område B2 tillates oppført boliganlegg i inntil 2 etasjer. Maks. bebygd areal BYA er 55 %. Eventuell parkeringskjeller under bakken regnes ikke med i bebygd areal.

§ 4.2.2

Maks. mønehøyde er kote 54.0 for B2. Nødvendig høyde på heishus kan tillates over husets gesims med inntil 1,5 meter. Det skal legges stor vekt på estetikk i bygningsutformingen.

§ 4.2.3

I område B2 skal det for hver boligenhet være minimum 1,5 parkeringsplasser. Minimum 3 plasser skal tilrettelegges for HC-parkering. Område merket FP1 og FP2 skal opparbeides med minimum 8 parkeringsplasser.

§ 4.2.4

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes høydesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt terreng, bebyggelse, avkjørsler, utendørs parkeringsplasser, lekeareal og annet oppholdsareal. Lekeareal skal opparbeides innen de første boenheter tas i bruk.

§ 4.2.5

I område B2 skal ny bebyggelse plasseres innenfor byggegrense som vist i plankart. Rømningstrapp tillates oppført inntil 1,2 meter utenfor byggegrense.

§ 5: Område B3 - B9:

§ 5.1

Områdene B3-B9 skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus og tomannsboliger. Områdene skal i alt gi plass til minimum 21 boliger (antall boliger over 60 m²), slik det er illustrert i planen. Tomtedelingen internt i hvert felt er veiledende, og kan foreslås annerledes i forbindelse med prosjektering av bebyggelsen. Av hensyn til utsikt fra bebyggelsen på B1 og B2 skal det være åpninger

i småhusbebyggelsen, som vist i planen. Maks. bebygd areal BYA er 40% i områdene B3-B7, og 60% i B8-B9.

§ 5.2

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 28 og 35 grader. Unntak gjelder for B8 og B9, som skal ha tak som er flate eller med skråning på maks 15%. Arker eller takopplett kan tillates på inntil 35 % av takets lengde. Takkanten (raftet) skal gå ubrutt forbi arker/opplett.

§ 5.3

Tillatt antall etasjer er påført plankartet. Maks. kotehøyde for ferdig gulv i 1. etg. er påført plankartet.

I B3, B5, B6 og B7 er tillatt gesimshøyde 3,80 m og tillatt mønehøyde 6,80 m, regnet fra ferdig gulv i 1. etg.

I B4 tillates det smale bygningskropper i 2 etasjer, når de veksler med 1 etasjes fløyer, som vist i planen. 2 etasjes fløy skal ikke ha utvendig bredde over 6 m. Tillatt gesimshøyde er 5,80 m og tillatt mønehøyde 7,8 m, regnet fra ferdig gulv i 1. etg..

I B8 og B9 blir bebyggelsen svært synlig i fjernvirkning. I utgangspunktet tillates bare bebyggelse i 1 etasje, men bygningsmyndigheten kan vurdere forslag om underetasje i drøfting av konkret prosjekt, dersom det etter bygningsmyndighetens skjønn kan gi et akseptabelt resultat.

§ 5.4

Byggegrenser mot sørvest gjelder alle typer bebyggelse. Mot vei gjelder byggegrense ikke for garasjer, som kan bygges inntil 1 m fra formålsgrense når utkjøring foregår langs veien, eller minst 6 m fra formålsgrense når garasjeport er vendt ut mot veien.

§ 5.5

Garasjer og bilplasser:

I områdene B3 til B9 skal det for hver bolig være plass til én bil i garasje eller carport, og en ekstra biloppstillingsplass, på egen grunn.

Plassering av garasje/carport og ekstra bilplass skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggetillatelse, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med huset.

§ 5.6

Ved opparbeiding av tomtene skal det legges vekt på bevaring av naturterreng i området. Oppfylling på tomtene kan tillates på side mot vei, mens det på side mot sørvest bare tillates oppfylling av mindre deler av tomtene. Alle terrenginngrep skal vises på situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse. Under bygging bør det unngås å deponere masser på sørvestsiden av husene.

§ 6. Område B10, B11, B12 og B13:

§ 6.1

På tomtene B10, B11, B12 og B13 skal det bygges frittliggende eneboliger, med én bolig på hver tomt, og tilhørende garasjer/uthus. Maks. bebygd areal BYA = 30 % på B10 og B11, og BYA = 30 % på B12 og B13.

§ 6.2

Tomtene ligger på utsatte steder i det framtidige sentrumsmiljøet, og bebyggelsen skal derfor ha forholdsvis mørke farger, fortrinnsvis jordfarger, for å dempe virkningen av husene.

§ 6.3

Bebyggelsen skal ha saltak. På B11, B12 og B13 skal bygningene ha torvtekkning, for å danne en gruppe sammen med eksisterende bolig ved bukta. Takvinkel på B11, B12 og B13 maks. 30 grader. På B11 kan det

vurderes andre takformer for å oppnå bedre terrengetilpasning. På B10 skal takvinkel være mellom 28 og 35 grader.

§ 6.4

Tillatt antall etasjer er påført plankartet. Maks. kotehøyde for ferdig gulv i 1. etg. er påført plankartet.

Følgende maks. høyde for gesims/møne gjelder, regnet fra ferdig gulv i 1. etasje:

B10: 3,00 m / 6,00 m

B11: 3,20 m / 5,00 m

B12-B13: 3,80 m / 6,00 m

§ 6.5

Byggegrenser mot sør gjelder alle typer bebyggelse. Garasjer kan ellers plasseres inntil 1 m fra tomtegrense, og minst 6 m fra formålsgrense mot vei når garasjeport er vendt ut mot veien.

§ 6.6

Garasjer og bilplasser:

I områdene B10-B13 skal det for hver bolig være plass til to biler i garasje eller carport.

Plassering av garasje/carport skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggetillatelse, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med huset.

§ 6.7

Ved opparbeiding av tomtene skal det legges vekt på bevaring av naturterreng i området. Alle terrenginngrep skal vises på situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse.

§ 6.8

For boligene B11 - B13 skal det i byggesaken tas særlige hensyn til landskapstilpassing, og det skal tilstrebes at de henvender seg mot vika sør for denne.

§ 7. Fellesbestemmelser for byggeområdene for boliger:

§ 7.1

Det settes krav om bebyggelsesplan for området B14

§ 7.2

Taktekking skal ha matt overflate. Det skal ikke brukes taktekking med sterkt avvikende farge-sjatteringer, som gir et spraglet utseende.

§ 7.3

Tomtene skal ikke gjerdes inn. Mot friområder og friluftsområder skal tomtegrenser markeres med beplantning (hekk eller grupper av busker). Beplantning skal være utført senest ett år etter at innflyttingstillatelse er gitt. Kravet om beplantning gjelder ikke der terrengform (bratte skrenter o.l.) gjør det unødvendig å markere skillet mellom privat tomt og område for fri ferdsel. Kravet om beplantning gjelder dessuten ikke for terrassehustomtene B1 og B2.

§ 7.4

Den ubebygde delen av tomte tillates ikke nytt til lagring.

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

§ 8.

Område O1 skal nyttes til bygg for offentlig formål. Ny bebyggelse skal ha fasade mot gate i angitt byggelinje, fra østgrense og minst fram til nåværende gårdsvei.

§ 9.

Bygg kan oppføres i 2 etasjer. Mindre deler av bygning kan tillates oppført i 3 etasjer. Anlegget skal ha ordnet økonomiadkomst som ikke vender mot gate.

§ 10.

Bygningene skal ha skråtak, med tilstrekkelig fall for tekking med takstein. Deler av bygning kan ha flatt tak. Utforming av bebyggelsen skal planlegges i sammenheng med bevaringsområdet / parken omkring, slik at parken ikke får karakter av en trist "bakside" av bebyggelsen.

§ 11.

Område O2 skal være tomt for naust for skolebruk. Bygningen skal ha tilsvarende form som eksisterende naust, og kan ha inntil samme størrelse, men tillatt noe større lengde, inntil 10 m. Bygningen skal oppføres i tre.

BYGGEOMRÅDER FOR KOMBINERTE FORMÅL (SENTRUMSBEBYGGELSE)

§ 12.1

Det settes krav om bebyggelsesplan for følgende områder:

- K2, K3 og K4
- K5 og K6

§ 12.2

Rekkefølgebestemmelse: K5 og bryggemiljøet skal etableres minst 50% før de andre K-områdene.

§ 12.3

Kombinerte byggeformål er følgende for de enkelte kvartalene:

K1: Forretning / kontor / allmennyttig formål

K2: Forretning / kontor / bolig

K3: Forretning / kontor / bolig

K4: Forretning / kontor / bolig

K5: Forretning / kontor / bevertning / overnatting / allmennyttig formål / bolig

K6: Forretning / kontor / bevertning / overnatting / allmennyttig formål / bolig

§ 12.4

Areal på vestsiden av Vikaholmen reduseres til å omfatte det bratteste partiet mot sjøen beliggende mellom to markerte høyder. Mønehøyden på husene skal underordne seg bakenforliggende terreng. Området skal forbeholdes forretning/kontor/bevertning/overnatting/allmennyttig formål.

§ 13.

I K1 skal bygg oppføres i 1 etasje slik det er skrevet på plankartet,

§ 14.

Maks. bebygd areal BYA er 100 % innenfor byggegrenser og byggelinjer i kvartal K1, K2, K3 og K4. I kvartal K2, K3 og K4 skal bebyggelsen mot gate ha fasaden plassert i formålsgrense. Det samme gjelder i K1 på side mot hovedgate.

I Kvartal K5 er maks. BYA 90 % av arealet innenfor byggegrenser. Bebyggelsen på selve "Brygga" skal ha sprang i fasaden, og skal derfor ikke bygges flatt i formålsgrensen.

§ 15.

Bygningene skal ha skråtak, med tilstrekkelig fall og styrke for tekking med takstein. Anbefalt takvinkel er 35 grader, unntatt i K1 der bebyggelsen bør ha lavere takvinkel for ikke å hindre fjernutsikt fra øvre del av sentrum. Deler av bygning kan ha flatt tak. Taktekking skal ha matt overflate. Det skal ikke brukes taktekking med sterkt avvikende fargesjatteringer, som gir et spraglet utseende.

§ 16.

Maks tillatt gesimshøyde ved 1 etasje er 5,0 m, og tilsvarende mønehøyde 8,3 m, regnet fra ferdig gulv i 1. etg.. Maks tillatt gesimshøyde ved 2 etasjer er 8,2 m, og tilsvarende mønehøyde 11,5 m. Ved skrånende terreng kan høyde fra fortau til 1. etasjes gulv legges til med inntil 1 m.

Høyder på møne er samtidig begrenset av følgende kotehøyder:

I K1 er maks mønehøyde kote 26,5

I K2 er maks mønehøyde kote 27,0

I K3 er maks mønehøyde kote 26,0

I K4 er maks mønehøyde kote 26,0 på nordre halvdel av kvartalet, og kote 21,5 på søndre halvdel.

§ 17.

Hovedinngang skal vende mot gate. Det skal være egen økonomiadkomst som ligger skjermet. Det tillates ikke varelevering fra hovedgate (Veg 1).

§ 18.

Forretningsarealer skal ha tilgjengelighet for rullestolbrukere.

§ 19.

Skilt og reklamebruk skal være tilpasset bygningens form og farge i størrelse og utforming.

§ 20.

Det tillates ikke utvendig lagring av søppel eller varer. Det kan dispenseres for "sesongvarer" som sommerblomster og juletrær.

§ 21.

Det kreves ikke parkering på eget areal for forretnings- og kontorformål i K1 og K2.

I K3, K4 og K5 kreves det 1 bilplass pr. 100 m² forretningsareal (bruksareal), og 1 pr. 50 m² kontorareal. For boligformål skal det være 1 bilplass pr. bolig. For eventuelle overnattingsbedrifter i K5-K6 vurderes krav til parkering i forbindelse med byggesak.

§ 22.

I område K5 tillates gjerder, med høyde inntil 1,7 m. Gjerdene skal utføres i trematerialer, og stå i stil med utforming av bygningene.

§ 23.

Kulvert under fylling i K5:

Under fylling mot Vikaholmen skal det være kulvert som sikrer tilstrekkelig gjennomstrømming av vann til å holde vika ren.

§ 24.

Rekkefølgebestemmelse:

Utbyggingen av de nye sentrumskvartalene K2, K3, K4 og K5 skal begynne med anleggene ved sjøen. Det er en forutsetning for byggetillatelse på de andre kvartalene at bryggemiljøet i K5 først er etablert.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 25.

Gater, plasser og fortau skal utformes med bruk av fast belegg og markerte avslutninger. Det skal utarbeides en detaljert plan som viser forstøtningsmurer, plantninger og gate- og fortausbelegning.

§ 26.

Veiskråninger skal dekket med jord.

§ 27.

Område regulert til gjestehavn er bare til bruk for besøkende båter. Områdegrensene viser bare ytre grenser for tiltak. Detaljert plassering av moloer gjøres på et senere tidspunkt, etter nærmere faglig vurdering.

§ 28.

Molofyllinger skal på innsiden plastres med plane steiner på de delene som er synlige ved fjære sjø.

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

§ 29.1

Friområdet F3, langs grensen mot eksisterende boliger på sørsiden av planområdet, er avsatt til vegetasjonsskjerm som skille mellom boligene og sentrumsområdet. Området skal plantes igjen med buskkraut som ikke tar fjernutsikt fra boligene.

§ 29.2

F3: For område veg på avløpsledning, i plankart framstilt som delvis veg og delvis friområde, og i komiteens vedtak sammenhengende veg, skal veg beholdes oppdelt som i plankart, men eksisterende veg kan bli liggende sammenhengende inntil det eventuelt blir problemer med den.

§ 30.

Turveger skal bl.a. gi forbindelse videre til "Gammelfillan". De skal opparbeides som gruset sti med bredde ca 2 m, minste bredde 1,5 m, og utformes slik at den er egnet til å komme fram på med barnevogn og med motorisert rullestol.

SPECIALOMRÅDER

§ 31.

Spesialområde til bevaring av kulturminne:

Området omfatter et boplassområde fra forhistorisk tid. Kulturminnene innen bevaringsområdet er fredet etter kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringsone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant. Innen bevaringsområdet må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).

De flate delene av området skal skjøttes som åpen grasmark, for å vise den historiske sammenhengen som boplassområde. Gjengroing skal hindres.

§ 32.

Spesialområde til bevaring av vegetasjon

Innenfor området skal eksisterende vegetasjon av bjørketrær tas vare på, som et viktig grøntinnslag i sentrumsområdet og et minne om opprinnelig vegetasjon. Vegetasjonen markerer også parkdraget med det forhistoriske boplassområdet.

§ 33.

Område for kommunaltekniske anlegg:

I området ligger slamavskiller under bakken.

§ 34.

Naustområde N1:

Naustområdet er felles for boligene i planen. Nauststørrelse er max 32 m². tak utformes som saltak med takvinkel fra 35 – 45 grader. Fargevalget bør være tilnærmet det som har vært benyttet på naust i distriktet. Utforming av naustene må skje i samsvar med "veileder for byggeskikk og tradisjoner i kystsonen", utarbeidet av Hitra kommune. Naust skal bygges i rekke. Evt stiadkomst fra gangveg fastlegges i samråd med grunneier.

§ 35.

Naustområde N2:

Området omfatter eksisterende naust. Naustet kan ved behov erstattes med nytt naust med samme størrelse eller mindre og ihht utformingskravene for N1.

FELLESOMRÅDER

§ 36.

Felles lekeplass FL1 skal være felles for alle boligene i feltet (B1-B9).

Felles lekeplass FL2 skal være felles for boligene i B3-B9.

(For terrassehusene i B1 og B2 skal det dessuten opparbeides lekeareal på egen tomt)

§ 37.

Felles avkjørsel FA1 er felles for de boligene som har adkomst via den.

§ 38.

Felles parkeringsplass FP1 og FP2 skal være felles for alle småhustomtene (B3-B9), og skal bare benyttes til gjesteparkering. Felles garasje plass ved B9 er felles for boligene i B9.

