



aktiv.

Solrik boligtomt i
enden av Fillaunveien.

Fillaunveien 48
/ 7240 Hitra





Irene Thorsø

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Mobil 48 23 74 48

Email Irene.Thorso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Sentrumsgata 8
7240 Hitra

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 950 000 + omk.
Omkostninger: 39 892
Totalt inkl. omkostninger: 989 892
Selger: Terje Haglund
Eiendomstype: Boligtomt
Eierform: Selveier
Tomteareal: 869 m²
Gnr./bnr.: 91/123
Tomtetype: Eiet tomt
Tomteareal: 869 m²
Oppdragsnr.: 30230002



Sentralt og flott utsikt.

Velkommen til Fillaunveien 48.

Solrik og sentral endetomt i boligfeltet Fillaunet. Flott utsikt og gangavstand til Fillan sentrum med alle fasiliteter og servicetilbud. En tomt som bør sees.

Hilsen
Irene Thorsø

Innhold

Velkommen	1
Beliggenhet	3
Beskrivelse av eiendommen	3
Offentlige forhold	6
Prisantydning inkl. omkostninger	6
Øvrige kjøpsforhold	6
Egenerklæring	9
Grunnbok	13
Info fra kommunen	20
Nabolagsprofil	74
Løsøre og tilbehør	78
Boligkjøperforsikring	80
Forbrukerinformasjon om budgiving	83
Budskjema	84



Fillaunveien 48

BELIGGENHET

Solrik endetomt med sentral beliggenhet i Fillaunet.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger og leilighetsbygg.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtetype

Eiet tomt

Tomteareal

869 m²

Vei/vann/avløp

Vei, vann og avløp er lagt fram til tomtegrensen. Privat vei, offentlig vann og avløp.

El og trekkør til fiber er også lagt frem til tomten. Adkomstvei er

asfaltert, gatelys klargjort, renovasjonsplass og lekeplass er opparbeidet.

Tilknytningsavgift må påregnes.





Diverse

Formuesverdi

Er p.t. ikke fastsatt. Må påregnes.

Offentlige/kommunale avgifter

P.t. ingen gebyrer. Dette må påregnes ved ferdigstillelse av bolig.

Konsesjon

Tomten er ubebygd, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det må påregnes medlemskap og kostnader i forbindelse med eventuelle velforeninger/veilag.

Tilknytningsavgift må påregnes.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 91 Bnr. 123 i Hitra kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon. Det gjøres oppmerksom på at heftelser på hovedbruket er overført til tomten. Konferer oppdragsansvarlig for nærmere informasjon. Se også vedlagt grunnboksutskrift i salgsoppgaven.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et regulert område. Jf. vedlagt reguleringsplan med bestemmelser for Fillaunet 2, med bolig som formål.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

23 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 950 000,-))

172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

39 892,- (Omkostninger totalt)

989 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 400,- / 3 100,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 400,- / 2 100,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av

budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Lov om hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Vilkår ved salg

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og

selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt fastpris kr. 30.000,- for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 12.000,- og oppgjørshonorar kr. 4.750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 20.01.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for

tinglysing i etterkant av overtakelse.

Informasjon om meglerforetaket

Kystregionen Eiendomsmegling AS

Sentrumsgata 8, 7240 Hitra

Organisasjonsnummer: 921372272

Irene Thorsø

Daglig leder / Eiendomsmegler

MNEF

Tlf: 48 23 74 48

E-post: Irene.Thorso@aktiv.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kystregionen	
Oppdragsnr.	
30230002	
Selger 1 navn	
Terje Haglund	
Gateadresse	
Fillaunveien 48	
Poststed	Postnr
Hitra	7240
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 30230002

Spørsmål for alle typer eiendommer

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TH

1

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 30230002

Initialer selger: TH

2

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 30230002

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Haglund	ccae63ab303ece7c4eaa5d8 364854f610e9bff1a	11.01.2023 15:54:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 30230002

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

**30-23-0002 Fillaunveien 48 - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 5056 HITRA

Data uthentet:

09.01.2023 kl. 08:50

Grunneiendom: Gnr: 91 Bnr: 123

Oppdatert per:

09.01.2023 kl. 08:50

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**[2021/802481-1/200](#)

01.07.2021 10:09

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

KJØPER:Haqlund Terje

ELEKTRONISK INNSEND

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

[1911/900127-1/63](#)

07.01.1911

UTSKIFTING

OVERFØRT FRA: 5056-91/1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1923/900154-1/63](#)

03.12.1923

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: Statens Havnevesen

Bestemmelse om havneanlegg

OVERFØRT FRA: 5056-91/1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1938/300490-1/63](#)

30.05.1938

BESTEMMELSE OM VEG

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

OVERFØRT FRA: 5056-91/1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1941/300236-1/63](#)

26.04.1941

BESTEMMELSE OM VEG

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

OVERFØRT FRA: 5056-91/1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1948/301493-2/63](#)

15.12.1948

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:91 Bnr:15

Bestemmelse om beiterett

OVERFØRT FRA: 5056-91/1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1951/301409-1/63](#)**BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**

10.12.1951	Rettighetshaver: Fillan Vassverk Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1953/300650-1/63</u> 22.06.1953	BESTEMMELSE OM VEG Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1954/901457-1/63</u> 23.01.1954	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: Hitra og Frøya kraftlag AL OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1954/300373-2/63</u> 17.03.1954	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:91 Bnr:24 Bestemmelse om vannrett OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1957/300430-2/63</u> 12.04.1957	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:91 Bnr:28 Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1958/301634-1/63</u> 19.11.1958	JORDSKIFTE Grensegangssak OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1960/653-1/63</u> 04.03.1960	UTSKIFTING OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1960/1291-2/63</u> 26.04.1960	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:91 Bnr:31 Bestemmelse om vannrett OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1961/777-1/63</u> 22.03.1961	JORDSKIFTE OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1962/2407-1/63</u> 04.09.1962	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Norges Fyrvesen Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast, vedlikehold og adkomst m.v. OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1967/3235-2/63</u> 18.10.1967	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:91 Bnr:35 OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1971/239-1/63</u> 21.01.1971	JORDSKIFTE OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1971/4375-2/63</u>	BESTEMMELSE OM VEG

22.12.1971	RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:91 Bnr:41 Bestemmelse om vann/kloakkledning OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1972/1810-1/63</u> 27.05.1972	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1974/990022-1/63</u> 29.01.1974	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: SØR-TRØNDELAG KRAFTSELSKAP OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>2014/716448-7/200</u> 27.08.2014	** DIVERSE PÅTEGNING Overført fra gnr. 122 bnr. 1 til gnr. 122 bnr. 288
<u>1974/5521-1/63</u> 30.12.1974	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelser om vedlikehold m.v. Rettighetshaver: Televerket OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1976/1575-1/63</u> 20.04.1976	JORDSKIFTE OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1977/1962-2/63</u> 04.05.1977	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:91 Bnr:46 Bestemmelse om vann/kloakkledning OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1977/5787-1/63</u> 21.12.1977	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1978/3687-1/63</u> 21.08.1978	BESTEMMELSE OM VEG Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1978/5914-2/63</u> 13.12.1978	BEST OM GARASJE/PARKERING Rettighetshaver: Magnar Lien OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1981/1838-1/63</u> 22.04.1981	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Vegvesenets betingelser vedtatt OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1982/1696-1/63</u> 15.04.1982	JORDSKIFTE OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1983/2402-2/63</u> 05.05.1983	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:91 Bnr:58 Bestemmelse om vann/kloakkledning OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/2403-2/63

05.05.1983

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:91 Bnr:59
Bestemmelse om vann/kloakkledning
OVERFØRT FRA: 5056-91/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/1435-2/63

19.03.1984

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:91 Bnr:60
Bestemmelse om vann/kloakkledning
OVERFØRT FRA: 5056-91/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/1745-2/63

17.04.1985

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:91 Bnr:61
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5056-91/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/3745-3/63

24.07.1985

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: Hitra kommune
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5056-91/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/5045-2/63

06.11.1987

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:91 Bnr:57
Bestemmelse om veg
Bestemmelser om vedlikehold m.v.
OVERFØRT FRA: 5056-91/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/2324-2/63

04.06.1992

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:91 Bnr:67
Med flere bestemmelser.
OVERFØRT FRA: 5056-91/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/2324-4/63

04.06.1992

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:91 Bnr:67
OVERFØRT FRA: 5056-91/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/3746-2/63

12.08.1996

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:91 Bnr:75
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5056-91/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/4941-1/63

18.11.1998

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om anlegg og drift av lysløype/skianlegg
Gjelder i 40 år
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: HITRA IDRETTSLAG
OVERFØRT FRA: 5056-91/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/2324-1/63

16.06.1999

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:91 Bnr:73
Bestemmelse om vann/kloakkledning
OVERFØRT FRA: 5056-91/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/5891-1/63**JORDSKIFTE**

04.12.2001	Grensegangssak OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>2003/2411-1/63</u> 02.05.2003	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:92 Bnr:38 Bestemmelse om garasje/parkering OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>2003/2411-2/63</u> 02.05.2003	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:92 Bnr:38 OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>2003/2411-3/63</u> 02.05.2003	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:92 Bnr:38 OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>2003/3207-1/63</u> 11.06.2003	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Med flere bestemmelser Rettighetshaver: TRØNDERENERGI NETT AS OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>2003/3208-1/63</u> 11.06.2003	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Med flere bestemmelser Rettighetshaver: TRØNDERENERGI NETT AS OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>2003/3209-1/63</u> 11.06.2003	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Med flere bestemmelser Rettighetshaver: TRØNDERENERGI NETT AS OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>2005/4426-1/63</u> 13.07.2005	ERKLÆRING/AVTALE Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter Med flere bestemmelser Rettighetshaver: HITRA VIND AS OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>2005/7062-2/63</u> 03.11.2005	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:91 Bnr:79 Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>2006/1653-1/63</u> 23.03.2006	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:91 Bnr:81 RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:91 Bnr:82 RETTIGHETSHAVER:Knr:5056 Gnr:91 Bnr:83 Bestemmelse om kloakkledning Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: 5056-91/1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/5367-1/63

31.08.2006

JORDSKIFTE

Grensegangssak

OVERFØRT FRA: 5056-91/1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/6902-2/63

20.10.2006

LEIE AV AREAL

LEIETID: 8 År

FRA DATO: 11.09.2006

LEIE: NOK 12.000 Pr. År

RETTIGHETSHAVER:TENSIO TS AS

Org.nr: 978631029

I tillegg betales engangserstatning på kr 48.000

Bestemmelser om regulering av leien

Avtalen er uoppsigelig de første 6 årene

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 5056-91/1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/6902-3/63

20.10.2006

BEST. OM ADKOMSTRETT

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver: TRØNDERENERGINETT AS

OVERFØRT FRA: 5056-91/1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/158504-1/200

23.02.2016

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

RETTIGHETSHAVER:TENSIO TS AS

Org.nr: 978631029

Gjelder bestemmelse om bygging av kraftledning på strekning fra

Fillan transformatorstasjon til Barmvatnet i Hitra

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 5056-91/1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/772375-1/200

18.05.2018 21:00

JORDSKIFTE

15-198964REN-JTRD FILLAN

OVERFØRT FRA: 5056-91/1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1689724-1/200

14.12.2018 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: HITRA KOMMUNE

Org.nr: 938772924

OVERFØRT FRA: 5056-91/1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1689724-2/200

14.12.2018 21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

RETTIGHETSHAVER: HITRA KOMMUNE

Org.nr: 938772924

OVERFØRT FRA: 5056-91/1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1689724-3/200

14.12.2018 21:00

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

RETTIGHETSHAVER: HITRA KOMMUNE

Org.nr: 938772924

OVERFØRT FRA: 5056-91/1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/193199-1/200

14.02.2019 21:00

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

RETTIGHETSHAVER: FOSN VIND DA

Org.nr: 916456077

OVERFØRT FRA: 5056-91/1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/482567-1/200

05.05.2022 08:06

GRUNNDATA

[2021/560462-1/200](#)

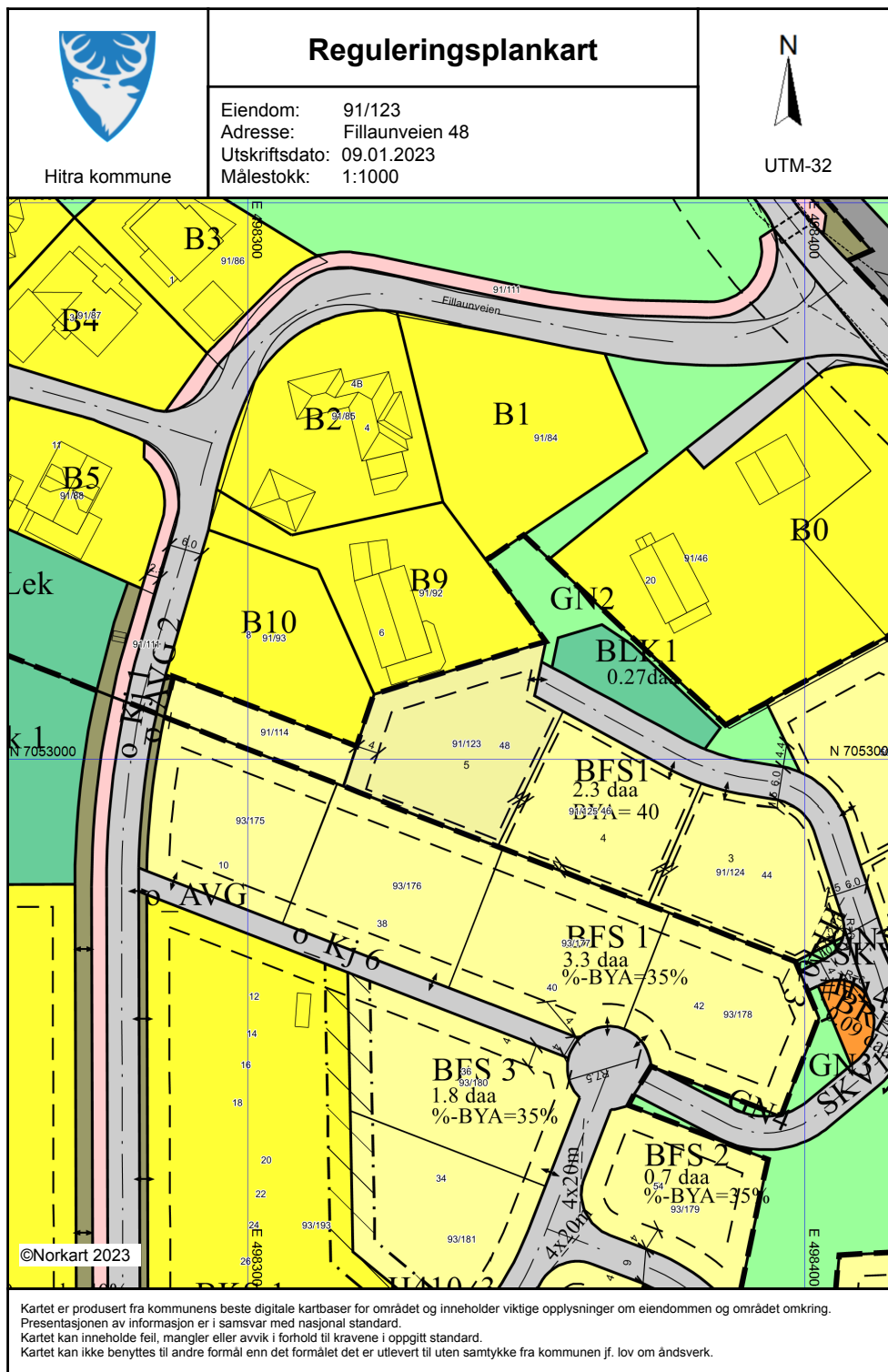
11.05.2021 14:20

REGISTRERING AV GRUNNDENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Kar:5056 Gnr:91 Bnr:1
Elektronisk innsendt**RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER**

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Workart AS



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Veg
	Område for forretning		Kjøreveg
	Område for kontor		Fortau
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)		Gang/sykkelveg
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Gangveg/gangareal/gågate
	Offentlig kirke		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål		Annen veggrunn - grøntareal
	Annet byggeområde		Parkering
	Landbruksområder		Parkeringsplasser med bestemmelser
	Offentlige trafikkområder		Grønnstruktur
	Kjøreveg		Naturområde
	Annen veggrunn		Turdrag
	Gang-/sykkelveg		Turveg
	Gangveg		Friområde
	Parkeringsplass		Park
	Trafikkområde i sjø og vassdrag		Friluftsfomål
	Havneområde i sjø		Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Annet trafikkområde (på land)		Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhører
	Friområder		Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Park		Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspen
	Turveg		Sikringsone - Frisikt
	Skiløype		Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
	Anlegg for lek		Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Småbåthavn		Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Friluftsområde (på land)		Bestemmelseområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag	<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjø		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Naturvernomsråde (på land)		Planens begrensning
	Område for steinbrudd og masseuttak		Formålsgrænse
	Felles avkjørsel		Faresonegrænse
	Felles lekeareal for barn		Regulert tomtegrænse
	Annet felles areal for flere eiendommer		Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Forretning/Kontor		Byggegrænse
	Forretning/Industri		Byggelinje
	Annet kombinert formål		Planlagt bebyggelse
	Unansert formål (kun for eldre planer)		Bebyggelse som inngår i planen
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Grænse for bevaringsområde		Regulert senterlinje
	Bevaring av bygninger og anlegg		Frisiktslinje
	Bevaring av landskap og vegetasjon		Regulert kant kjørebane
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			Regulert kjørefelt
	Sikringsonegrænse		Regulert parkeringsfelt
	Infrastrukturgrænse		Regulert fotgjengerfelt
	Angitthensynsgrænse		Regulert støttemur
	Bestemmelsegrænse		Sikringsgjerd
	Boligbebyggelse		Målelinje/Avstandslinje
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg		Strandlinje sjø
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg		Avkjørsel
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		Regulert møneretning
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		Påskrift feltnavn
	Tjenesteyting		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Renovasjonsanlegg		Påskrift areal
	Uteoppholdsareal		Påskrift utnyttning
	Lekaplass		Påskrift bredde
	Bolig/forretning/kontor		Påskrift radius
	Forretning/kontor/industri		Påskrift plantilbehør
	Forretning/kontor/tjenesteyting		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Næring/industri		
	Næring/tjenesteyting		
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert me		



Hitra kommune

PLANBESTEMMELSER FOR FILLAUNET 2 – BOLIGFELT, GNR 91 BNR 1.

jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

Nasjonal arealplan-ID:	201603
Datert:	14.11.2019
Revidert:	29.09.2020 av Hitra kommune, MJE
Kommunestyrets vedtak:	25.09.2020, sak 87/20

Planens formål:

Planen skal legge til rette for etablering av 5 eneboliger på Fillaunet

§1

Generelt

PBL § 12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - Frittliggende enebolig (BFS1 og BFS2)
- Avfallshåndtering (BRE1)
- Lekeplass (BLK1)

PBL § 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (SKV1 og SKV2)

PBL § 12-5 nr. 3 Grønnstruktur

- Naturområde (GN1, GN2, GN3 og GN4)

PBL § 12-6 Hensynssoner

- Sikringssone - Frisikt (H140)

PBL § 12-7 Bestemmelsesområder

- Bestemmelsesområde bevaring av vegetasjon (#1)
- Bestemmelsesområde sikring av veg (#2)

§2
Fellesbestemmelser
(PBL. § 12-7)

2.1 Kulturminner og aktsomhetsansvaret

- 2.1.1 Skulle det under bygge og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. Lov 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd.

2.2 Byggetillatelse

- 2.2.1 Det er krav om at utomhusplan skal foreligge som en del av byggesøknadsbehandlingen. Denne skal denne vise:
- Plassering av bygninger og anlegg
 - Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder
 - Vegetasjon og grøntareal med eksisterende vegetasjon som skal bevares
 - Utforming av kjørevei og parkeringsplass,
 - Plassering og utforming av fellesareal til uteopphold og lek
 - Adkomst til utrykningskjøretøy og renovasjon
 - Utomhusplan skal godkjennes samtidig med tillatelse.
 - For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) og Rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet, legges til grunn for alle tiltak i området.
 - Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping samt støyforhold. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1422/2016, tilfredsstilles.

2.3 VA-rammeplan (Vann, avløp og overvann)

- 2.3.1 VAO – rammeplan, datert 10.10.2019 skal legges til grunn ved søknad om tiltak.
- 2.3.2 Det skal legges vekt på lokale prinsipper av overvannshåndtering ved detaljutforming og prosjektering av tiltak innenfor planområdet.
- 2.3.3 Overvann skal redegjøres ved søknad om tillatelse, både takvann, overflate – og drensvann.

2.4 Tekniske planer og anlegg

- 2.4.1 Det gis rett til å koble seg på eksisterende kommunal infrastruktur, som vei, vann, kloakk, strøm og trekkør for fiber i planområdet.
- 2.4.2 Tekniske planer som vei – og skiltplan, vann – og avløpsplan skal godkjennes av Hitra kommune før igangsettingstillatelse.
- 2.4.3 Innenfor planområdet skal høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

§3

Bebyggelse og anlegg

(PBL § 12-7)

3.1. Boligbebyggelse - frittliggende enebolig (BFS 1 og BFS2)

- 3.1.1 Ved søknad om tiltak skal det følge situasjonsplan i egnet målestokk. Hver søknad skal vise:
 - Byggets plassering og høyder
 - Avstand til tomtegrense
 - Parkeringsløsning
- 3.1.2 Plassering av bygninger og anlegg skal hensynta eksisterende terreng i planområdet. Sprengning er tillatt for tomteopparbeiding og terrenget skal dekket til med tilstrekkelig egnet masse.
- 3.1.3 Radonverdier i boligområdene skal sikres og ikke overstige grenseverdiene i byggt teknisk forskrift, TEK17 §13-5.
- 3.1.4 Boligtomtene i BFS1 og BFS2 har en tillatt utnyttelsesgrad (BYA) på maks 40% pr. tomt.
- 3.1.5 Det skal legges vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og anlegg i planområdet. Farge på fasade anbefales å være i tråd med omkringliggende omgivelser og bebyggelse – og anlegg. Garasje/carport og boder m.m. skal tilpasses bolighusets materialvalg, form og farge.
- 3.1.6 Det tillates flate tak, pulttak og saltak i BFS1 og BFS2. Det tillates ikke blanke takflater. På flate tak tillates takterrasse. Takterrasse som kan være til sjenanse for nærliggende naboer bør trekkes tilbake fra gesims.
- 3.1.7 Det skal i BFS1 og BFS2 være minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Parkering skal etableres og løses på egen tomt. Ved eventuell bygging av garasje/carport kan grunnflaten være på maks 50m².
- 3.1.8 I området BFS1 tillates maksimal gesimshøyde 66,5 moh.
- 3.1.9 I området BFS2 er maksimal gesimshøyde 62,3 moh.
- 3.1.10 I skrått terreng skal boligene ha underetasje.

3.2 Avfallshåndtering (BRE1)

- 3.2.1 Det er avsatt område for felles avfallshåndtering for planområdet, BRE1.
- 3.2.2 Det kan etableres skur eller tilsvarende for avfallshåndtering.

3.3. Lekeplass (BLK1)

- 3.3.1 Lekeplassen skal opparbeides i henhold til plankartet.
- 3.3.2 BLK1 skal legges til rette for lekemuligheter beregnet de minste barna (1-6 år), med aktivitetsmuligheter som sandkasse eller annet lekeapparat beregnet småbarn, benk o.l.
- 3.3.3 Lekeplassen skal minimum opparbeides med en sandkasse på minimum 2x2 meter og et dissestativ med minimum to disser.
- 3.3.4 Opparbeidelsen av arealet og møblering med minimum krav til møblering skal gjennomføres av utbygger samtidig som tomteopparbeidelsen for boligene skjer.
- 3.3.5 Det skal etableres en velforening som skal sørge for videre opparbeidelse og vedlikehold av lekeplassen.
- 3.3.6 Velforeningen har tillatelse til å legge til flere lekeapparater enn det som er minimumkravet. Det kan da ikke stilles krav om at utbygge skal dekke kostnadene for dette.
- 3.3.7 Det kan etableres gjerder, rekkverk o.l., med tanke på trafiksikkerhet og sikkerhet mot fall.
- 3.3.8 BLK1 skal ikke være brattere enn 1:3.
- 3.3.9 Lekeplass og felles uteareal skal være universelt utformet, og det skal sikres tilgang til områdene uavhengig av funksjon.

§4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

(PBL § 12-5 nr. 2)

4.1 Kjørevei (SKV1 og SKV2)

- 4.1.1 Skråninger og andre tiltak i terrenget i tilknytning veianlegget skal ha god landskapsutforming.
- 4.1.2. Det skal opparbeides vendehammer for renovasjonsbil, SKV2, som vist i plankartet.
- 4.1.3. SKV1 skal koble seg til eksisterende kommunal infrastruktur i tilknytning reguleringsplan for Litjslokheia, i kraft 13.06.2018.
- 4.1.4 Det kreves utvendig sikring av SKV1 i svingen øst for BRE1. Sikringen tillates innenfor bestemmelsesområde #2.

§5

Grønnstruktur

(PBL § 12-5 nr. 3)

5.1. Naturområde (GN1, GN2, GN3, GN4)

- 5.1.1. Området skal nyttes til naturområde (GN1, GN2, GN3 og GN4), og er åpen for allmenn ferdsel, lek og rekreasjon.
- 5.1.2. Det tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i GN1 og GN2.
- 5.1.3. Det skal bevares en sammenhengende grønnstruktur gjennom området.

§6
Hensynssoner
(PBL §12-6)

6.1 Sikringssone – H140 (PBL § 11-8a)

- 6.1.1 I områder med frisiktsone H140, skal avkjørsler ha fri sikt på 0,5 meter over tilgrensede vegers plan.
- 6.1.2 Frisiktsonen skal være på 8x20 meter.

§7
Bestemmelsesområde
(PBL § 12-7)

7.1 Bestemmelsesområde bevaring vegetasjon

- 7.1.1 Innenfor området skal stedegen vegetasjon bevares. Dersom grunnen er egnet, tillates det beplantning av andre/flere arter.

7.2 Bestemmelsesområde sikring av veg

- 7.2.1 Innenfor arealet skal det etableres sikringsgjerde i tilknytning til SKV1.
- 7.2.2 Sikringsgjerdet skal utformes i henhold til Statensvegvesen sin håndbok N101.

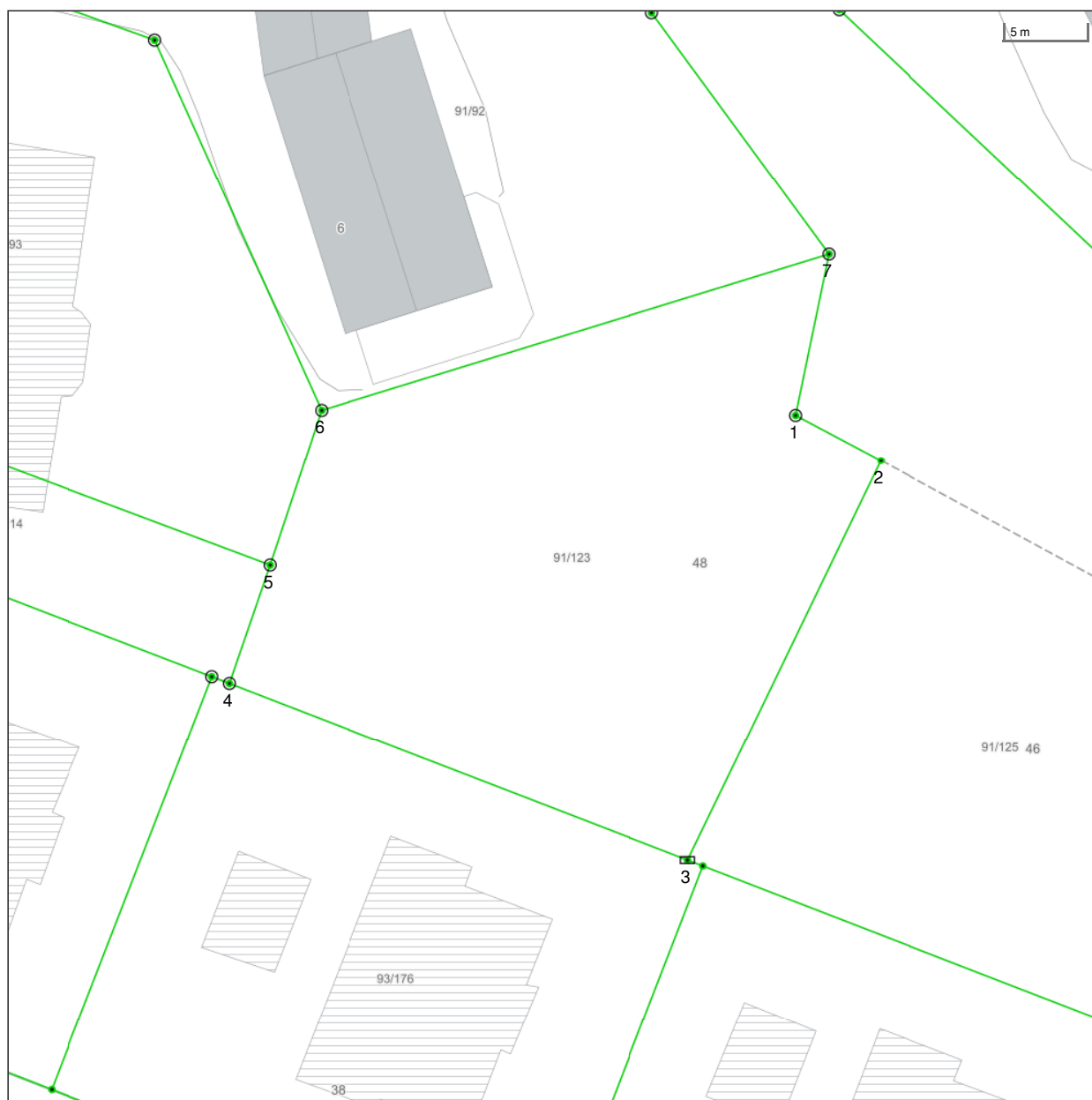
Rekkefølgebestemmelser
(PBL § 12-7 nr. 10)

8.1. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis på bolighus (BFS1 og BFS2), skal det foreligge brukstillatelse/ferdigattest for VAO-anlegget. Det skal dokumenteres at vilkår i VAO-rammeplanen er oppfylt, herunder overvannshåndtering. Området skal bygges ut iht. Alternativ 2 i VAO-planen.

8.2. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis for bolighus (BFS1 og BFS2), må SKV1, SKV2 og BLK1 og nødvendig utomhusplan være ferdig opparbeidet. Dersom bolig ferdigstilles utenom vekstsesongen skal det gis midlertidig brukstillatelse under forutsetning av at felles lekeareal ferdigstilles førstkommende vekstsesong.

8.3. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis for bolighus (BFS1 og BFS2), må nettstasjoner etableres og spenningsettes.

Eiendomskart for eiendom 5056 - 91/123//



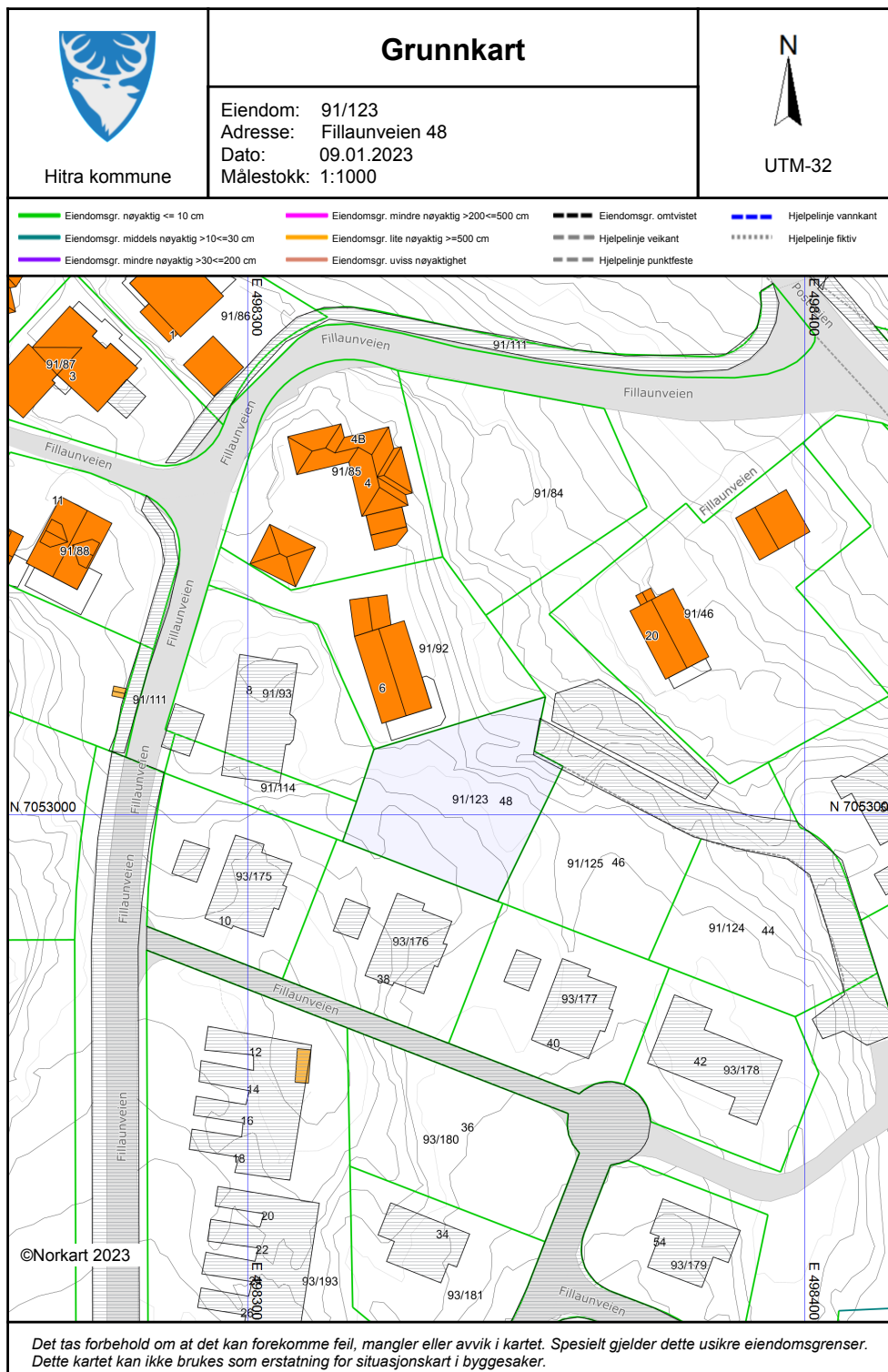
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

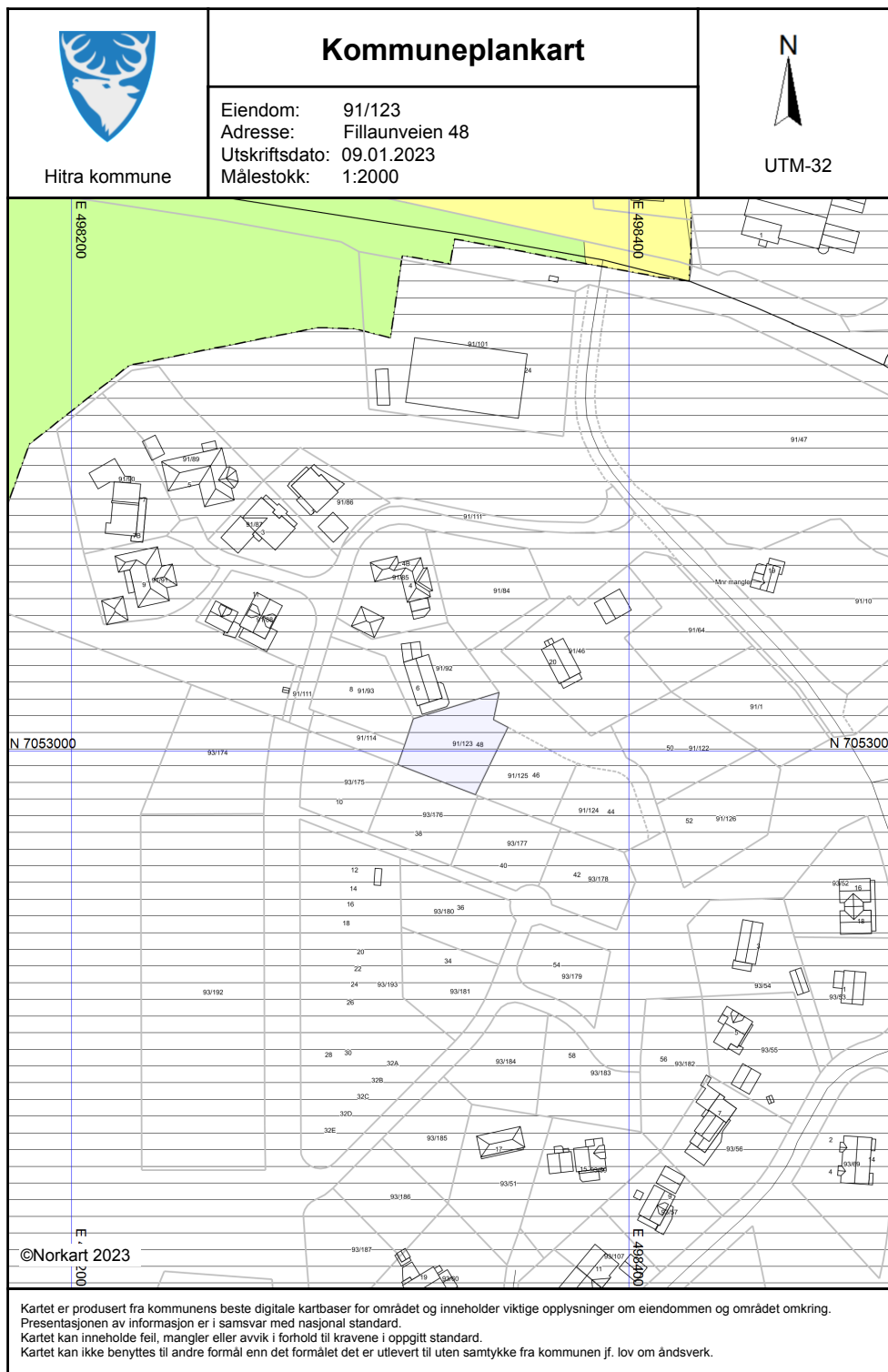
----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	869,00 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 7053001,470069 Øst 498334,391551

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7053011,439941	498351,440002	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,97	
2	7053008,689941	498356,609985	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,86	
3	7052984,447	498344,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	26,93	
4	7052995,21	498317,06	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,83	
5	7053002,37	498319,53	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,57	
6	7053011,76	498322,66	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,90	
7	7053021,2	498353,47	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,22	





Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Forretning - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Havn - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende
-  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Adkomstveg - framtidig

Områdeanalyse



Eiendom	5056 91/123		
Utskriftsdato	09.01.2023	Antall datasett	95

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

9 Berørte datasett

- ❗ FKB Tiltak
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Vernskog
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Tettsteder

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

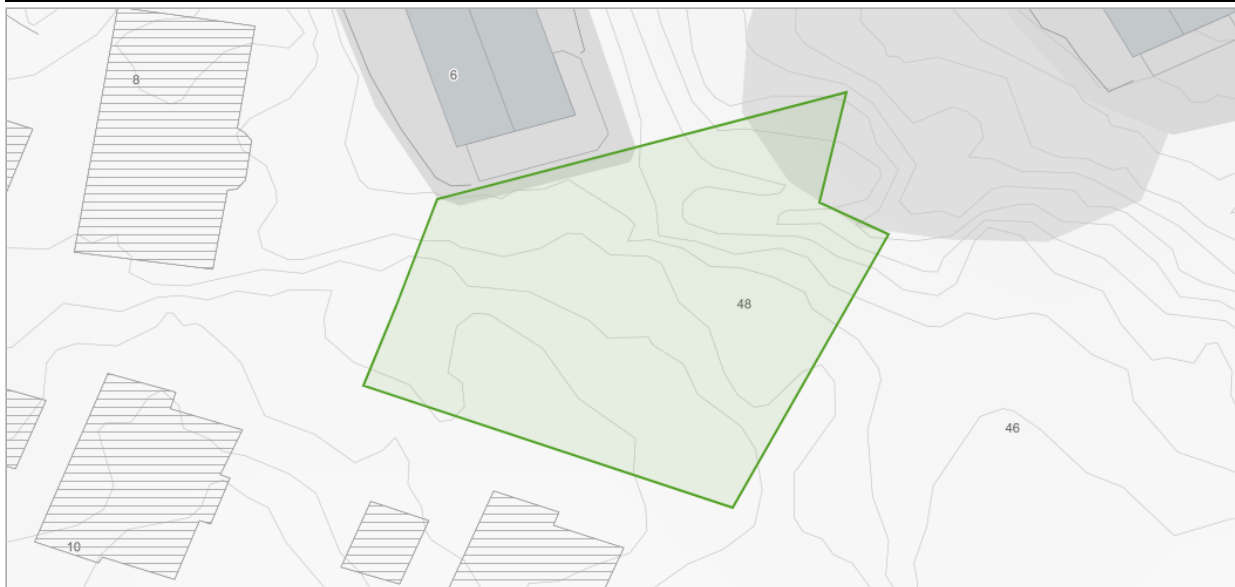
- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forurensset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindrifsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernomsråder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Naturvernomsråder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Snøskred - aktsomhetsområder
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tilgjengelighet Friluft

- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Tur- og friluftsruter
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Villreinområder

- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Vindkraft

FKB Tiltak

Kilde	kommunene	Versjon	03.05.2022
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

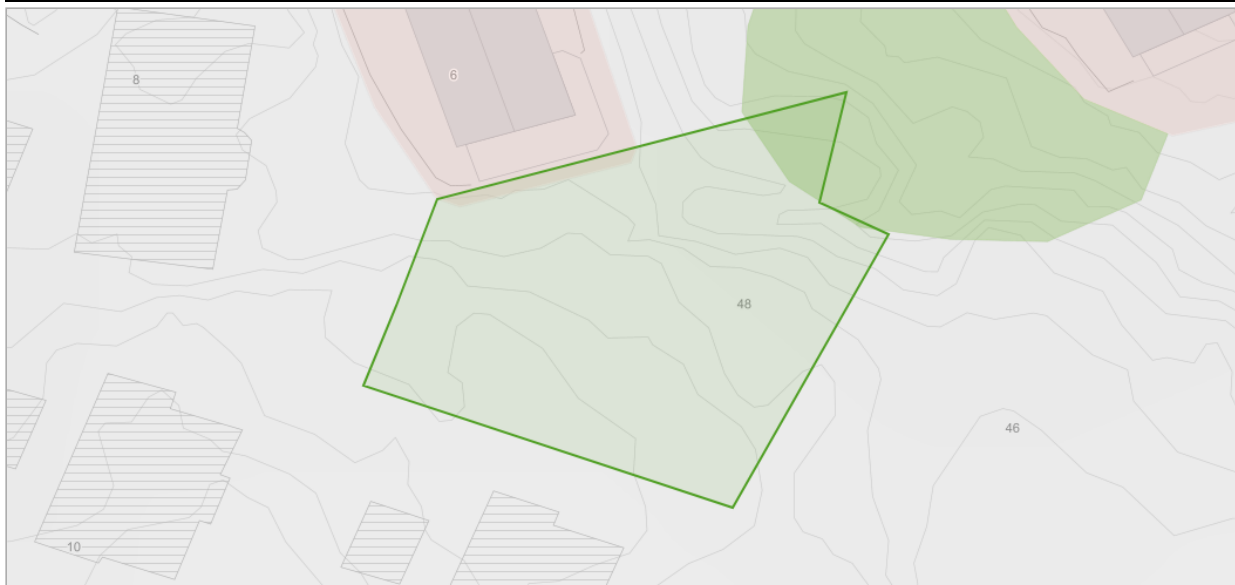
Datasettet viser godkjente tiltak etter Plan - og bygningsloven.

Tegnforklaring

	Pbl tiltak omriss
	Pbl tiltak

FKB-AR5

Kilde	kommunene	Versjon	03.05.2022
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

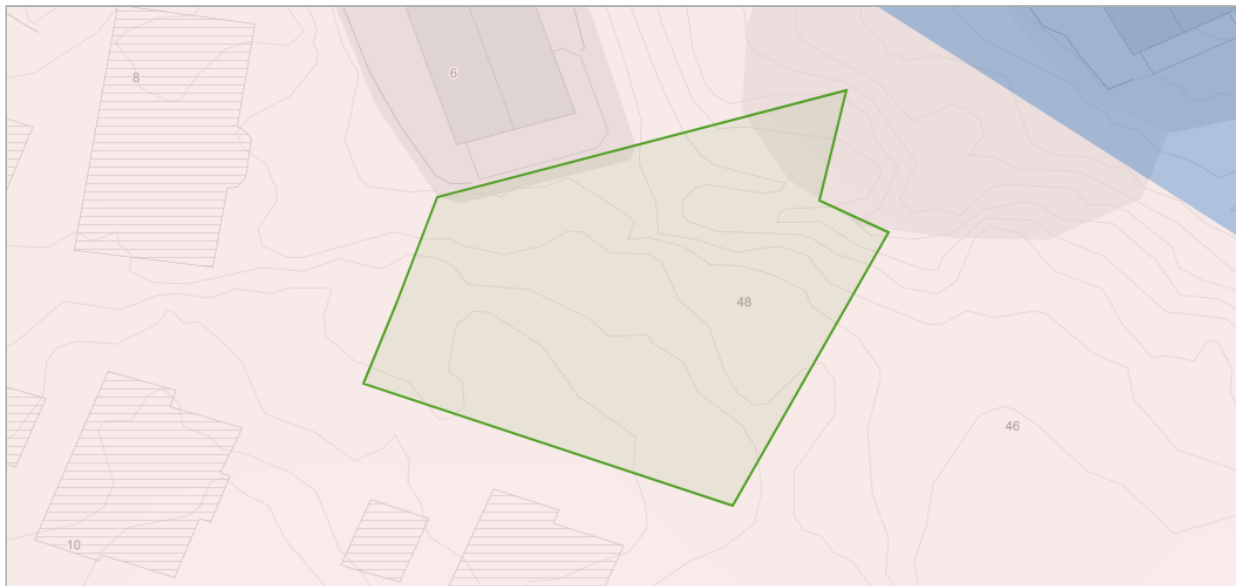
■	Bebyggelse
■	Skog
■	Åpen fastmark

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Grunnlendt	Impediment	Ikke tresatt
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	04.01.2023
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

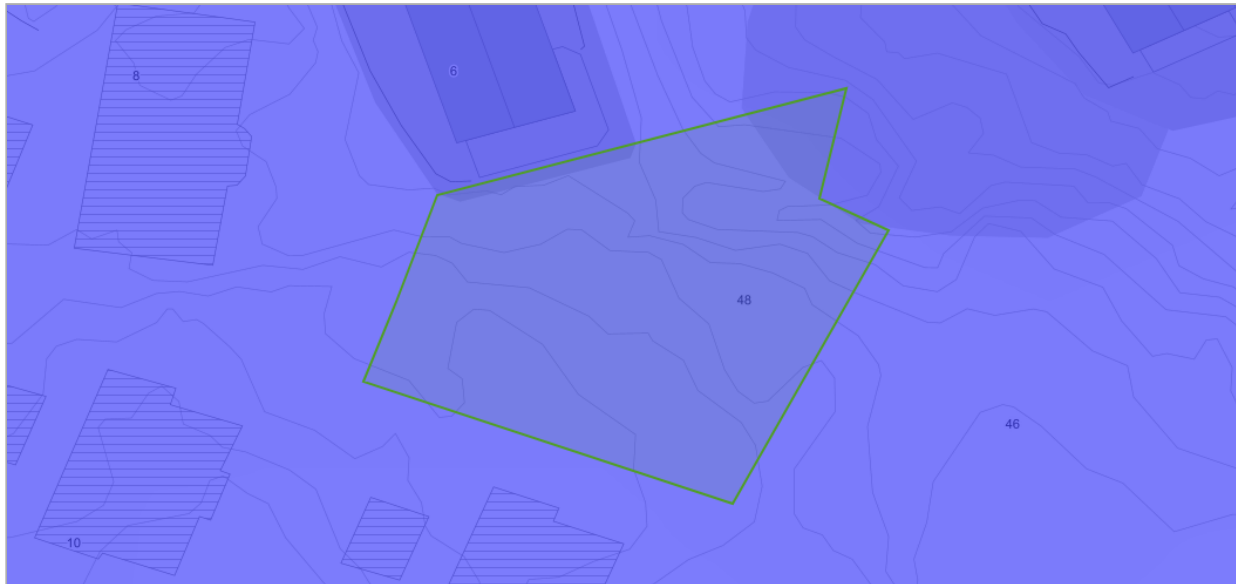
Løsmasser N50/N250
Marin strandavsetning
Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	04.01.2023
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

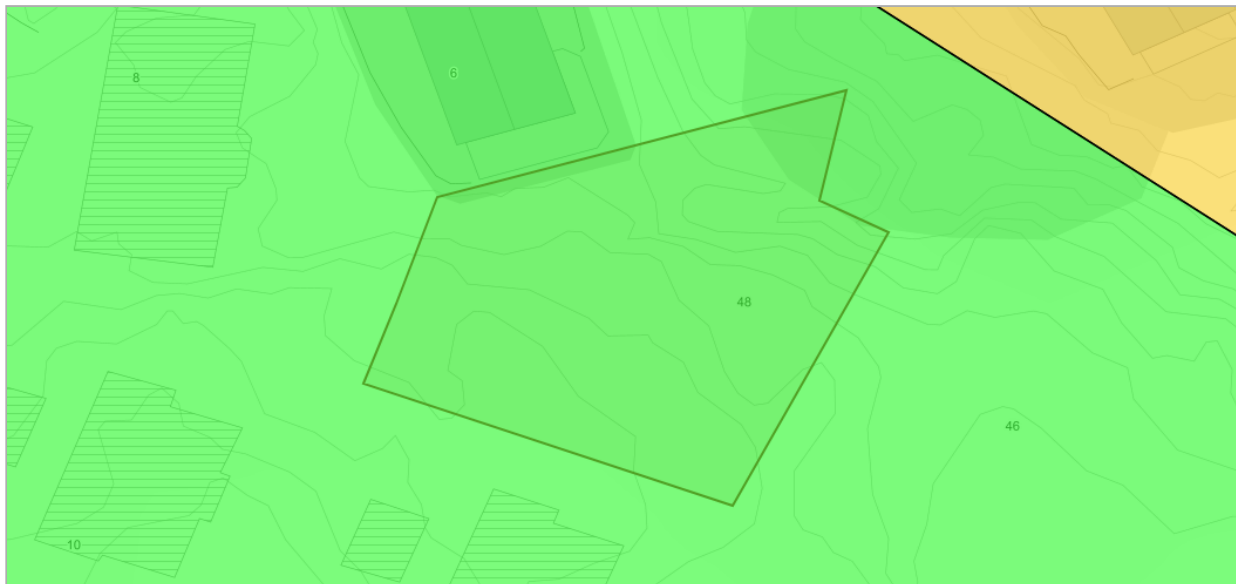
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	04.01.2023
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense.

Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre

type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Bart fjell

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	04.01.2023
--------------	----------------	----------------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

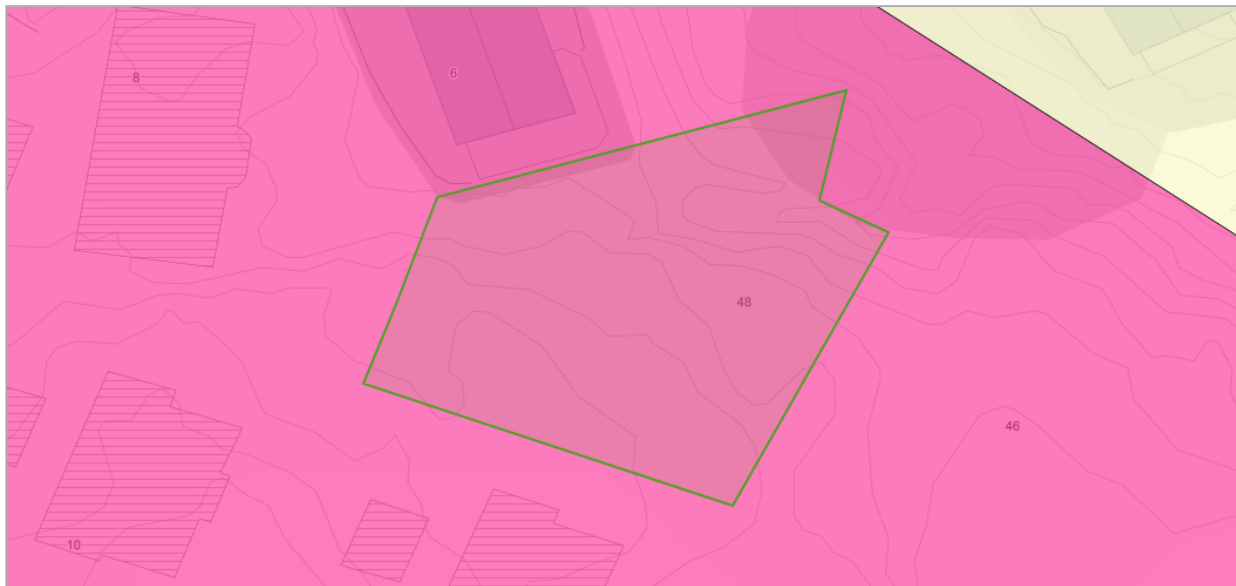
Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

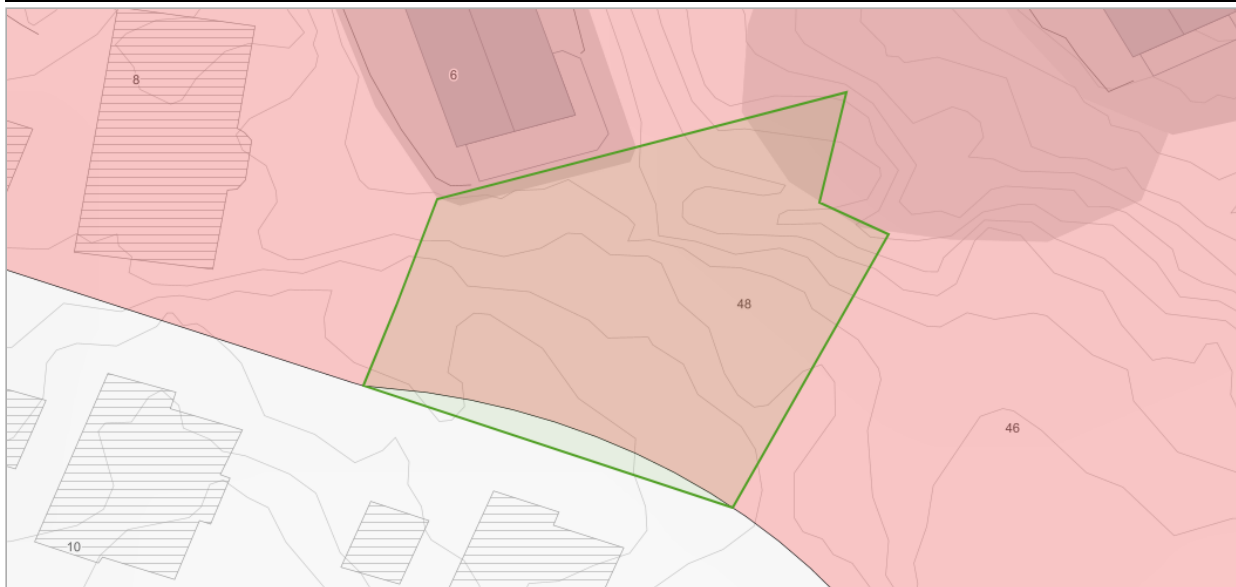
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	04.01.2023
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

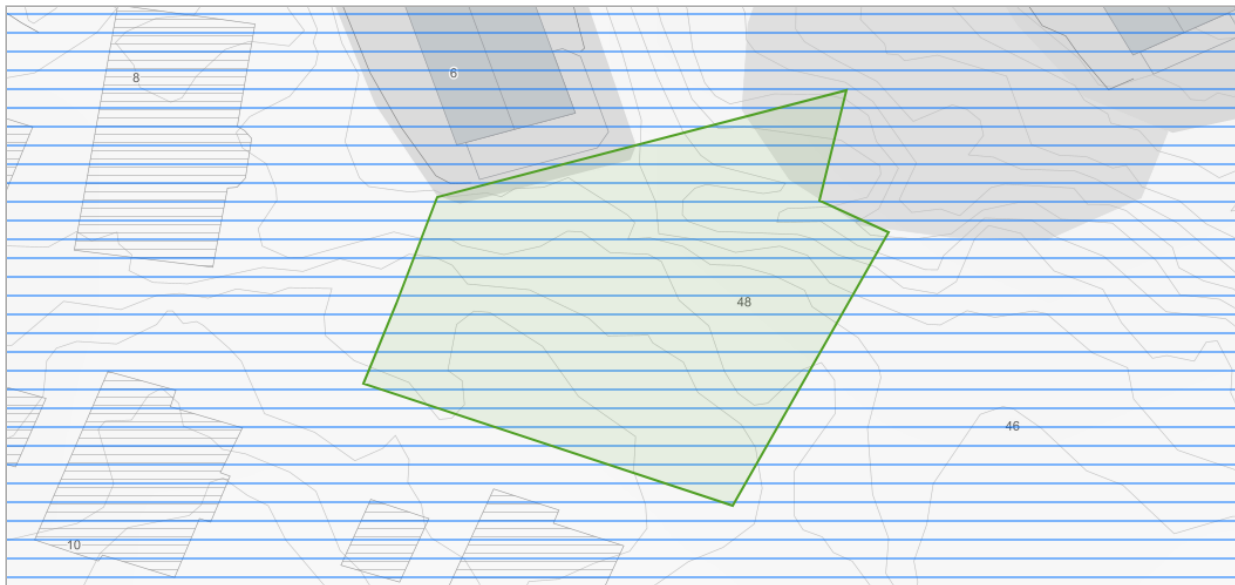
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6521	Fillan	1193	1.09354463804

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



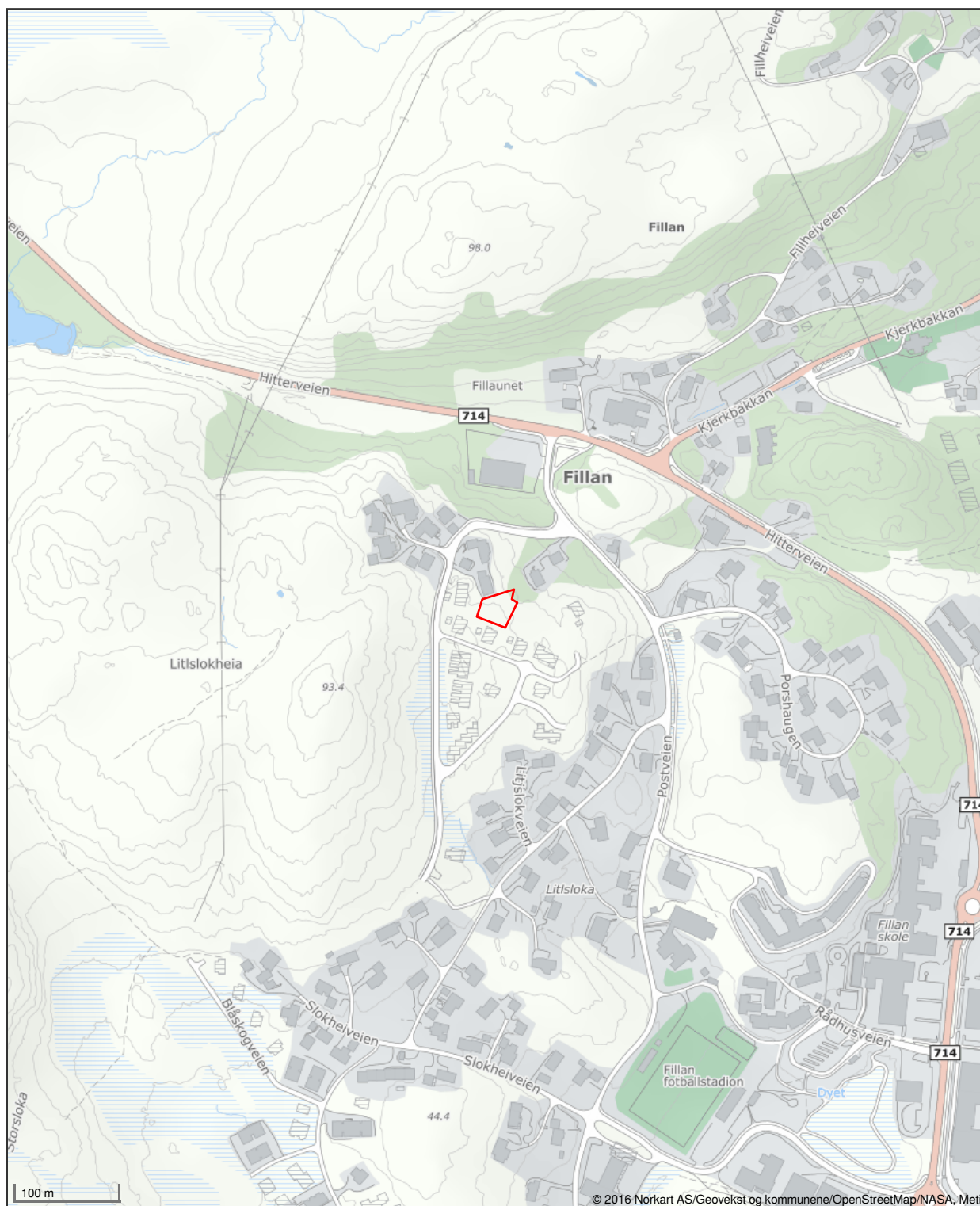
Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot kyst

Oversiktskart for eiendom 5056 - 91/123//





Hitra kommune



Kommuneplanens arealdel

2016-2028

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Hitra kommunestyre i sak 27/19 den 11.04.2019

Innhold

Innhold	2
Innledning.....	5
§1 GENERELLE BESTEMMELSER	6
1.1 Forholdet til eksisterende planer	6
1.2 Plankrav (§11-9 nr.1)	6
1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler.....	6
1.4 Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur (§11-9 nr.3).....	7
1.4.1 Vann og avløp	7
1.4.2 Vei.....	7
1.5 Krav til videre reguleringsarbeid (§11-9 nr.8)	8
1.5.1 ROS-analyse (§11-9 nr.8)	8
1.5.2 Folkehelsevurderinger (§11-9 nr.8).....	8
1.5.3 Kulturminner og kulturmiljø – krav til bevaring (§11-9 nr.7 og 8)	9
1.5.4 Vann og vassdrag (§11-9 nr.6).....	9
1.5.5 Naturmangfoldet (§11-9 nr.8)	9
1.5.6 Barn og unges interesser (§11-9 nr.8).....	9
1.5.7 Estetikk og landskap (§11-9 nr.6)	10
1.6 Rekkefølgekrav (§11-9 nr.8)	10
1.6.1 Teknisk infrastruktur	10
1.7 Krav til bygninger og uterom (§11-9 nr.5).....	11
1.7.1 Byggegrenser	11
1.7.2 Byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag (§11-9 nr.8)	12
1.7.3 Naust	13
1.7.4 Funksjonskrav	13
1.7.5 Parkering.....	14
1.7.6 Byggehøyde langs sjø	15
1.8 Krav til miljø (§11-9 nr.5).....	15
1.8.1 Miljøkvalitet.....	15
§2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§11-7 NR.1 OG §11-10)	15
2.1 Kombinert formål for bebyggelse og anlegg (§11-7 nr.1)	15
2.2 Områder for boligbebyggelse (§11-7 nr.1)	16
2.2.1 Boligbebyggelse – nåværende og fremtidig	16
2.3 Områder for fritidsbebyggelse (§11-7 nr.1).....	16

2.3.1	Fritidsbebyggelse – nåværende og fremtidig	16
2.4	Områder for råstoffutvinning (§11-7 nr.1)	17
2.4.1	Råstoffutvinning – nåværende og fremtidig	17
2.5	Områder for næringsbebyggelse (§11-7 nr.1)	17
2.5.1	Næringsbebyggelse – nåværende og fremtidig	17
2.6	Områder for fritids- og turismeformål (§11-7 nr.1)	17
2.6.1	Fritids- og turistformål – nåværende og fremtidig	17
2.7	Områder for idrettsanlegg (§11-7 nr.1)	18
2.7.1	Idrettsanlegg	18
2.8	Områder for offentlig tjenesteyting (§11-7 nr.1)	18
2.9	Områder for andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (§11-7 nr.1)	18
§3	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§11-7 NR. 5 OG §11-11)	19
3.1	LNF - areal (§11-7 nr.5 og §11-11)	19
3.2	LNF - areal med tillatelse til spredt bolig og næringsbebyggelse (§11-7 nr. 5 og §11-11)	20
3.3	LNF - areal med tillatelse til spredt fritidsbebyggelse (§11-7 nr. 5 og §11-11)	20
3.4	Friområder som viser statlig sikra friluftsområder (§11-7 nr. 3)	21
§4	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§11-7 NR.6 OG §11-11)	21
4.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§11-7 nr. 6)	21
4.2	FFANF – Ferdsel, fiske, akvakultur, natur og friluftsliv (§11-7 nr.6)	22
4.3	FFNF – Ferdsel, fiske, natur og friluftsliv (§11-7 nr.6)	22
4.4	Område for akvakultur (§11-7 nr.6)	22
4.4	Område for fiske (§11-7 nr.6)	23
4.5	Område for råstoffutvinning i sjø (§11-7 nr.1)	23
4.6	Områder for småbåthavn (§11-7 nr.1)	24
4.6.1	Småbåthavn – nåværende og fremtidig	24
4.8	Havneområde	25
4.9	Fiskerihavn	25
4.10	Ferdsel	25
4.11	Farled	26
§5	SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §11-7 NR 2 OG §11-10)	26
§6	HENSYNSSONER (§11-8 bokstav a-f, §12-6)	27
6.1	Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (§11-8, bokstav f)	27
6.2	Sikringssone nedslagsfelt drikkevann (§11-8, bokstav a)	27

6.3	<i>Hensynssone med spesielt viktige landskaps- natur-, friluftsliv og kulturverdier (§11-8, bokstav c)</i>	28
6.4	<i>Hensynssone med nasjonal kulturhistorisk verdi (§11-8, bokstav c)</i>	28
6.5	<i>Hensynsoner som viser områder vernet etter annet lovverk (§11-8, bokstav d)</i>	29
6.6	<i>Hensynssone spesielt viktig naturområde (§11-8, bokstav c)</i>	29
6.7	<i>Hensynssone høyspenningsanlegg (§11-8, bokstav c)</i>	29
6.8	<i>Hensynssone for militær virksomhet (§11-8, bokstav a)</i>	29

Innledning

Kommuneplanens arealdel med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert xx.xx.2016 er rettslig bindende for all arealdisponering i Hitra kommune.

Plan- og bygningsloven (pbl) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr.71) er lagt til grunn ved framstilling av arealdelen. Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven, hvis ikke annet er oppgitt. Arealdelen skal vise hvordan viktige hensyn og forhold skal følges opp i reguleringsplaner, enkeltsaksbehandling og gjennom senere forvaltning av arealene.

Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen på arealplankartet samt at den er inkludert i formålsbestemmelsene.

Arealformålet kan enten vises som nåværende (lysere nyanse) eller fremtidige (mørkere nyanse).

Bruk av hensynssoner følger av pbl §11-8. Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når det området den dekker tas i bruk og eventuelt utvikles videre.

Til hvert av arealformålene og hensynssonene gis det bestemmelser og retningslinjer. *Bestemmelser* angir juridisk bindende vilkår som *skal følges* og som det må søkes om dispensasjon fra dersom de ikke følges. *Retningslinjene* angir forhold og prinsipper som *bør følges* og legges til grunn ved saksbehandling. Fravik fra både bestemmelser og retningslinjer skal angis og begrunnes.

De juridisk bindende bestemmelsene vises med tall og vanlig skrift i grå boks.

Utdypende kommentarer til bestemmelsene eller retningslinjer er skrevet i kursiv og står under bestemmelsen.

Hensikten er å klargjøre eventuelle begrep i bestemmelsene og hva som ligger bak intensjonen med bestemmelsen. Retningslinjene skal legges til grunn ved plan- og byggesaksarbeid, men er ikke juridisk bindende slik bestemmelsene er.

Alt areal skal beregnes i henhold til bestemmelsene i Byggteknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Anvendte forkortelser i dokumentet:

Bebygd areal	BYA
Bruttoareal	BRA

Henvisninger til plan- og bygningsloven vises som pbl.

§1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Forholdet til eksisterende planer

Denne kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel vedtatt 22.10.2010. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er markert på plankartet til kommuneplanens arealdel.

Strandplaner skal fortsatt gjelde, selv om de ikke er markert i kartet, inntil de blir erstattet av reguleringsplaner.

1.2 Plankrav (§11-9 nr.1)

I alle fremtidige og ubebygde nåværende områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur på plankartet, er det krav om at området inngår i en detaljregulering før tiltak etter pbl §1-6 kan tillates, med følgende unntak:

På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig, kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.

Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.

I tillegg skal det kreves reguleringsplan der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg trenger nærmere dokumentasjon, vurdering eller avklaring.

Ansvar for utredninger og fremskaffelse av dokumentasjon hviler på søker/tiltakshaver.

Ved oppstart av reguleringsarbeid og større byggeprosjekt skal det avholdes forhåndskonferanse/oppstartsmøte mellom planlegger/ søker/ tiltakshaver og Hitra kommune. Det er planlegger/ søker/ tiltakshaver sitt ansvar å bestille forhåndskonferanse/oppstartsmøte.

1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur (jfr. §17-2 1.ledd).

Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingsens art og omfang. Dette kan for eksempel være opparbeidelse av gang- og sykkelvei, infrastruktur i grunnen, turveier, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

Kommunen kan også pålegge utbygger delinnbetaling (innbetaling til fond) hvis hele kostnaden ved tiltaket anses for tyngende for utbygger i forhold til utbyggingsens art og omfang. Kommunen plikter å øremerke delinnbetalingen slik at innbetalte midler ikke kan benyttes av kommunen til andre tiltak. Ved refusjon gjelder regler i plan- og bygningslovens kap. 18.

Behovet for utbyggingsavtale skal avklares ved oppstart av reguleringsplanarbeidet, før 1. gangs behandling av reguleringsplan, og legges ut på høring sammen med plan og følger denne til endelig behandling i kommunestyret.

1.4 Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur (§11-9 nr.3)

1.4.1 Vann og avløp

Ved all utbygging skal kommunens til enhver tid gjeldende vann- og avløpsnorm (VA-norm) legges til grunn. Kommunen krever vann- og avløpsplan (VA-plan) hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. VA-plan skal være godkjent i kommunen før feltutbygging iverksettes.

Ved utbygging i nærliggende areal til offentlig vann- og avløpsledning, kreves tilkøpling.

Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

I ny bebyggelse bør vannbesparende anlegg vurderes.

I områder med kommunal vanntilførsel tillates ikke basseng uten godkjent søknad.

Kravet om søknad i forbindelse med basseng er satt ut fra at vann er en begrenset ressurs i kommunen. Ved behandling av slike søknader skal vannansvarlig i kommunen skrive faglig uttalelse til saken.

1.4.2 Vei

Ved all utbygging av kommunale veier og veier i private boligfelt bør så langt det er mulig og formålstjenlig, følge Statens vegvesen sine vegnormaler. Håndbok N100 Veg og gateutforming, legges til grunn.

For større samleveier gjelder dimensjoneringsklasse Sa1, for adkomstveger i boligfelt klasse A1. Kravet til maks. stigningsprosent kan fravikes over kortere strekninger der terrenget tilsier det. I hyttefelt skal det også tilstrebes å oppnå tilsvarende standard. Ved behandling av søknad om bruksendringer til boligformål skal vegens standard vurderes med hensyn til helårs fremkommelighet for utrykningskjøretøy og kommunale tjenester.

1.5 Krav til videre reguleringsarbeid (§11-9 nr.8)

1.5.1 ROS-analyse (§11-9 nr.8)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). ROS-analysen skal danne grunnlaget for reguleringsarbeidet. ROS-analysen skal knyttes til arealet slik det er fra naturens side og forhold som kan oppstå som følge av planlagt utbygging.

Der ROS-analysen viser at sikkerheten ikke er tilfredsstillende, at det er områder innenfor planens avgrensning og/eller influensområde der tiltaket medfører redusert sikkerhet eller økt sårbarhet, skal planen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet, eller skal planen avvises.

Det skal vurderes om det er behov for grunnundersøkelser ved oppstart av reguleringsarbeid og ved etablering av nye tiltak.

[ROS-Trøndelag¹](#) utarbeidet av Fylkesmannen i Sør- og Nord-Trøndelag samt [Hitra kommunes ROS-analyse²](#) kan benyttes som bakgrunn inn mot ROS-analyser.

1.5.2 Folkehelsevurderinger (§11-9 nr.8)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages bestemmelser om universell utforming.

Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med god adkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Offentlige bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for personer med nedsatt funksjonsevne.

I alle reguleringsplaner skal de folkehelsemessige konsekvensene av planforslaget beskrives. Folkehelsehensyn skal vurderes i alle plansaker, herunder også trafikkisikkerhet.

I planbeskrivelsen skal det gå klart fram hvordan forholdet til helse er ivarettatt i planen. Det skal legges vekt på å ta vare på og utvikle friluftsområder der spesielt barns og eldres interesser ivaretas.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det vurderes om særinteresser skal involveres, slik som f.eks. Eldres Råd/ Brukerrådet osv.

¹ <http://www.rostrondelag.no/>

² <http://hitra.kommune.no/wp-content/uploads/sites/28/2015/10/ROS-analyse-12.11.2015-Hitra-kommune.pdf>

1.5.3 Kulturminner og kulturmiljø – krav til bevaring (§11-9 nr.7 og 8)

Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker i samsvar med Kulturminneloven. Ved byggesøknader og planbehandling skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres. Før reguleringsplan kan godkjennes skal forholdet til kulturminner være avklart med kulturminnemyndigheten. Alle tiltak i sjø, både i planer og enkeltsøknader om tiltak, skal sendes NTNU Vitenskapsmuseet for uttalelse, jfr. Kulturminneloven §14. Saker av prinsipiell karakter (inkl. dispensasjonssaker) som angår kulturminner eller kulturmiljø, skal sendes regional kulturminneforvaltning for vurdering.

Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase Askeladden, Regional delplan for kulturminner av nasjonal og regional verdi og SEFRAK-registreringer, er viktige deler av kommunens beslutningsunderlag i plan- og byggesaksbehandlingen.

1.5.4 Vann og vassdrag (§11-9 nr.6)

For alle byggeområder hvor sjø, vann og vassdrag blir berørt, skal tiltakets effekt på vannets økologiske tilstand vurderes og legges til grunn for tiltaket. For byggeområder ved sjø, vann og vassdrag som per i dag ikke har god økologisk tilstand, skal kommunen vurdere miljøforbedrende tiltak med sikte på å nå god økologisk tilstand.

1.5.5 Naturmangfoldet (§11-9 nr.8)

Prinsippene i Naturmangfoldloven legges til grunn for all planlegging. I alle nye byggeområder skal det ved regulering og utbygging foreligge en vurdering av det biologiske mangfoldet i området. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen, og vise hvordan hensynet til biologisk mangfold er ivarettatt i samsvar med Naturmangfoldloven. Det skal vurderes krav om ny kartlegging ved planlegging i områder der det er grunn til å anta at det kan finnes naturmangfold av stor verdi.

Planlegging og utbygging i Hitra kommune skal være bærekraftig og foregå slik at det i minst mulig grad er til skade for naturmangfoldet. Naturbasen og Artsdatabanken er viktige kilder til vitenskapelig kunnskap, i tillegg til lokal kunnskap.

1.5.6 Barn og unges interesser (§11-9 nr.8)

Planprosesser knyttet til boligformål, offentlige formål eller tettstedsbebyggelse skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram.

Kommunestyret skal oppnevne en person som skal være barn og unges representant i plansaker, jfr. plan- og bygningslovens §5-1.

1.5.7 Estetikk og landskap (§11-9 nr.6)

Stedskarakter og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortetningsprosjekter. Der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter.

Gater og uteoppholdsplasser skal ha god kvalitet. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området omformes med tilsvarende tetthet.

Reguleringsplaner skal definere rammer for helhetlig utforming av byrom, grønne forbindelser og trafikkløsninger innenfor områder som helhet. I fortetningsprosjekter skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen.

All bebyggelse skal tilpasses det naturlige terreng og skal utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Silhuettvirkning av ny bebyggelse skal vurderes.

Prinsippet om estetisk utforming av omgivelsene skal ifølge plan- og bygningslovens formål ivaretas i planleggingen og i kravene til det enkelte byggetiltak (pbl §1-1).

Nye tiltak skal, i utforming og plassering på tomte, være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Utforming og plassering skal sikre gode visuelle kvaliteter, lysforhold og bruksarealer. Ved behov kan det kreves innmelding av senterpunkt bygning og terrengsnitt ved regulering.

Større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer bør unngås.

1.6 Rekkefølgekrav (§11-9 nr.8)

1.6.1 Teknisk infrastruktur

Ved regulering av områder til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i teknisk infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Med teknisk infrastruktur menes:

- Veger og gang-/sykkelveger
- Vannforsyning
- Avløp
- Overvann
- Renovasjon
- Trekkør for fiber

Vurderingene skal inngå som en del av planbeskrivelsen til reguleringsplanen.

Planbeskrivelsen skal inneholde eventuelle forslag til nye løsninger for teknisk infrastruktur.

Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bebygges før nødvendige tekniske anlegg er ferdig opparbeidet i tilstrekkelig grad.

1.7 Krav til bygninger og uterom (§11-9 nr.5)

1.7.1 Byggegrenser

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor byggegrense mot vei (jfr. Vegloven §29), med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane.

Langs fylkesvei er byggegrensen 50 m. Langs kommunal vei er byggegrensen 15 m.

Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser som overholder krav til frisikt, eller plassering av bygning inntil 50 m² BYA eller BRA som ikke skal brukes til beboelse/varig opphold. Dette forutsetter at bygget plasseres som følger:

- For plassering parallelt med veien: Minst 1,5 meter fra regulert veikant eller gjerdelinje.
- For plassering vinkelrett/vertikalt på vei: Minst 5 meter fra eiendomsgrense.

Bygningen må ikke sperre for nødvendig frisiktsone for vei, eller komme i konflikt med nødvendig drift og vedlikehold av veien.

Det kan tillates oppført skur til busstopp og søppelkasser uavhengig av arealformål. Ved fylkesvei må de respektive myndigheter godkjenne tiltaket.

Ved behov kan det kreves innmelding av senterpunkt bygning og terrengsnitt ved regulering.

Byggegrense mot jordbruksareal skal være minst 30 meter.

Byggegrenser mot vann- og avløpsledninger skal være minimum 4 meter på hver side. Trasé for høgspennet luftlinje/jordkabel skal vises som hensynssone med byggegrense i reguleringsplanen. Byggegrensen fra strømførende jordkabel/luftlinje skal fastsettes i samsvar med forskrift om elektriske forsyningsanlegg (DSB). Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

Byggegrenser skal framgå av reguleringsplankartet.

Byggegrense mot sjø måles i horisontalplanet ved middels høyvannstand.

For byggegrenser fra offentlig veier gjelder Veilovens bestemmelser. Statens Vegvesen gir nødvendige tillatelser i henhold til Veiloven for fylkesveier. Hitra kommune gir nødvendige tillatelser på kommunal vei.

1.7.2 Byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag (§1-8)

I områder innenfor byggeforbudssonen (jf. arealkart) er arbeid og tiltak som nevnt i pbl §1-6 ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg. *Forbudet gjelder ikke* der det senere fastsettes en annen byggegrense med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan.

I område B11 Smevika skal det tas ekstra hensyn til verdier i strandsonen i detaljplanleggingen.

Langs innsjøer og vassdrag gjelder 50 m byggeforbud. Det er forbudt å stenge og fylle ut i vassdrag. Sone for kantvegetasjon skal ivaretas, jfr. Vannressursloven §11.

Under henvisning til differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er følgende byggegrenser satt utenom områder hvor 100-meters beltet er gjeldende:

- I **kombinert formål for bebyggelse og anlegg** er byggegrensen satt 19 meter fra sjø/ vassdrag. Tilsvarende grense for tomtefradeling er 15 meter.
- I formål for **LNF-område med tillatelse til spredt bolig- og næringsbebyggelse** er byggegrensen satt til 39 meter fra sjø/ vassdrag. Tilsvarende grense for tomtefradeling er 35 meter.

Forbudet gjelder ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for allmenne interesser eller kulturminneverdier:

- Ikke søknadspiktig fasadeendring, vedlikehold eller reparasjon av eksisterende, godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg der dette ikke endrer bygningens karakter eller BYA.
- Rivning av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Offentlige tiltak og midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som fremmer friluftsliv og kulturell aktivitet jf. pbl §30-5
- Anlegg og innretninger for adkomst, bruk og drift av offentlige friluftsområder.
- Nødvendig oppføring av driftsbebyggelse for landbruket. Krav til landbruksfaglig behovsvurdering.
- Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.
- Fradeling av allerede bebygd areal for naust.
- Etablering av mindre avløpsanlegg

Avstand fra sjø og vann måles fra middel høyvannstand, altså den til enhver tid gjeldende kystkontur i matrikkelkartet.

Med vassdrag menes i denne bestemmelsen alle elver, bekker, innsjøer og andre vannansamlinger som har stadig tilsig og som er registrert i den til enhver tid siste utgave av Norges kartverks kart og database i målestokk 1:50000.

Fradeling av allerede bebygd areal for naust skal klarlegge eksisterende rettighet knyttet til arealet. Det skal søkes om fradeling på vanlig måte og eier skal dokumentere rettighet i søknaden.

1.7.3 Naust

For naust som ikke er omfattet av detaljplan gjelder følgende; de skal brukes til oppbevaring av båt, utstyr for båt, fiskeredskap eller lignende.

Det er ikke tillatt med varig opphold i naustene og det er ikke tillatt å omdisponere naust som fritidsbolig eller bolig.

Områdene rundt naustene regnes som utmark og det skal være mulig for alle å ferdes foran naust og mellom naust/naustgrupper. Ved plassering skal det tas hensyn til turveier, grøntområde osv.

Naust skal fortrinnsvis bygges der terrenget foran naustet er egnet til å dra båt ut og inn av naustet. For endring av eksisterende naust, naust i småbåthavn, ved regulering av nye naust og ved enkeltsøknader der størrelsen ikke er fastlagt i plan, er bestemmelsene i [«Byggeskikk og tradisjoner. Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen»](#) gjeldende.

Naustrekkene bør brytes opp, og grupper av sammenbygde naust bør ikke bestå av flere enn 2 til 3 enkeltnaust. Tomt til naust bør ikke overstige 100m².

1.7.4 Funksjonskrav

I byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholdsplasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter for alle og til alle årstider. Det skal påses at snarveier, tråkk og adgang til turstier ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning.

I alle byggeområder med boligformål skal det ved detaljregulering foreligge uteområdeplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet.

Lekeplassene skal ha en hensiktsmessig form, terrengforhold og kapasitet samt være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning, annen helsefare, og fremherskende vindretninger. I boligprosjekter der det kreves utomhusplan skal det utarbeides detaljerte tegninger for utforming av lekeplasser.

Ved ny planlegging av boligfelt skal det for hver boenhet settes av minimum 50m² til lekeplass og/eller andre friområder.

I tillegg til dette skal det ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak på tomte, settes av minimum 50m² uteoppholdsareal pr. boenhet.

Kravet til uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på (jfr. pbl §28-7).

Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Bebyggd areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, støyområde (maks. tillatt støynivå er satt til 55 dbA), areal brattere enn 1:3 (om ikke området er satt av til akebakke) og ikke alminnelig tilgjengelig areal skal ikke være med i beregning av uteoppholdsareal.

Lekeplassene bør differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

- *Lekeplasser ved inngang/oppgang for barn 2-6 år, minst 5 m² pr. boenhet*
- *Nærlekeplasser for barn 5-13 år, minst 10 m² pr. boenhet*

Lekeplassene skal ferdigstilles før brukstillatelse gis.

1.7.5 Parkering

Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes eller er fastsatt i reguleringsplan. Kommunen kan ved behandling av plan eller byggesak foreta en skjønnsmessig vurdering av parkeringskravet når forholdene tilsier dette.

All parkering skal løses på egen tomt eller på fellesarealer avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding. Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,5 meter. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1m. For underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.

Parkeringskrav for boliger:

Biloppstillingsplasser som må opparbeides utomhus for å tilfredsstille parkeringskravet regnes med i bebygd areal med 18 m² pr plass.

I Tettstedsområde for Fillan kreves 1,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

I øvrige områder kreves 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Ved feltutbygging skal det også opparbeides biloppstillingsplasser for gjester i fellesanlegg på særskilt avsatt grunn, f.eks. ved atkomsten til feltet, med 1 biloppstillingsplass pr. 4. boenhet. I tillegg skal det etableres minst 2 sykkelplasser pr. boenhet.

Biloppstillingsplasser til rekkehus, lavblokk og blokkbebyggelse skal i hovedsak anlegges som felles parkeringsanlegg. Gjesteparkering skal skje i felles parkeringsanlegg.

For spesielle typer boliger, herunder eldreboliger, kan P-dekningskravet reduseres.

Parkeringskrav for fritidsboliger:

Det skal opparbeides minst 2 plasser pr eiendom/ fritidsbolig, med minimum 12,5 m² pr plass, der det er kjøreveg fram til tomte og kan parkeres på egen tomt. Dersom felles parkeringsanlegg benyttes skal tilsvarende antall plasser sikres i tilhørende anlegg, med fremvisning av avtale om bruk av vei og parkering.

Parkeringskrav for publikumsrettet næringsvirksomhet:

Minimum 2 p-plasser pr. virksomhet

Minimum 1 p-plass pr. 100 m² næringsareal

Maksimum 2 p-plass opparbeidet på terreng pr. 100 m²

Ved mindre anlegg skal 10 % av plassene være reservert for bevegelseshemmede, minimum 1 plass. For publikumsbygg skal det være minst 2 plasser. For øvrig henvises det til teknisk forskrift.

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangen.

1.7.6 Byggehøyde langs sjø

Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke kan ta skade av høy vannstand, stormflo eller flom. Boliger, fritidsboliger, forretninger, næringsbygg, publikumsbygg, offentlige bygninger mm skal ikke ha lavere gulvhøyde enn kote 3,0 (NN1954). Naust, lagerbygninger ol. og der konsekvensen er liten, kan ha lavere gulvhøyde.

1.8 Krav til miljø (§11-9 nr.5)

1.8.1 Miljøkvalitet

Støy skal utredes i alle planer og tiltak som berøres av en støysone. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T1442) og gitte grenseverdier gjelder.

§2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§11-7 NR.1 OG §11-10)

Ingen bebyggelse eller tiltak tillates etablert i friluft-, natur- og viltområder av lokal, regional eller nasjonal verdi jfr. Miljødirektoratets Naturbase, egne temakart og viltkart. Det skal vurderes krav om ny kartlegging ved planlegging i områder der det er grunn til å anta at det kan finnes naturmangfold av stor verdi.

2.1 Kombinert formål for bebyggelse og anlegg (§11-7 nr.1)

Eksisterende og framtidige områder hvor det tillates nærings- og boligbebyggelse.

- Innenfor disse områdene skal jordloven fortsatt gjelde.
- Innenfor disse områdene tillates boligbebyggelse, forretninger, bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.
- Vesentlig arbeid eller tiltak med gruppebebyggelse på 5 enheter eller flere, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan. Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt. Unntak som beskrevet i 2.2.1 er også gjeldende for tettstedsområdene.
- Avstand fra tomtengrense til vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal være minst 15 meter og byggegrense mot vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal være minst 19 meter.
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse.
- I områder med gjeldende reguleringsplaner, gjelder disse foran arealdelen, jf. plan- og bygningslovens §11-8 nr.f.
- Strandplanene Kjevik/ Melkvik og Selvåg gjelder ikke innenfor det området som inngår i kombinert formål for bebyggelse og anlegg ved Knarrlagsund.

2.2 Områder for boligbebyggelse (§11-7 nr.1)

2.2.1 Boligbebyggelse – nåværende og fremtidig

Ved fortetting og i fremtidige områder for boligbebyggelse, stilles det krav om utarbeiding av detaljregulering jf. planbestemmelsenes kap.1.

I alle bebygde områder kan fortetting i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger tillates. Det tillates ikke økning i antall frittliggende boenheter uten detaljplan. Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. Utnyttelsesgraden settes til maks 40% BYA.

Ved søknad om oppføring av bolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres, hvis dette ikke går frem av reguleringsplan.

Område B21 skal være utbygd før man igangsetter bygging på område B1.

Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse. I områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel gis det ikke dispensasjon for omdisponering til fritidsformål.

Tomtestørrelser for eneboliger innenfor tettbygde områder bør ikke overstige 1 daa. I andre områder bør det kunne tillates noe større tomter, inntil 5 daa.

I områder avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel er det ikke ønskelig med dispensasjoner for omdisponering til fritidsformål. Dette gjelder også omdisponering av bolighus på landbrukseieendom.

2.3 Områder for fritidsbebyggelse (§11-7 nr.1)

2.3.1 Fritidsbebyggelse – nåværende og fremtidig

Ved fortetting og i fremtidige områder for fritidsboligbebyggelse, stilles det krav om utarbeiding av detaljregulering jf. planbestemmelsenes kap.1.

I alle bebygde områder kan fortetting i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger tillates. Det tillates ikke økning i antall frittliggende enheter uten detaljplan. Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. Utnyttelsesgraden settes til maks 40% BYA.

Ved søknad om oppføring av fritidsbolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres, hvis dette ikke fremgår av reguleringsplan.

Med fortetting menes f.eks. økt arealutnyttelse, økt antall fritidseiendommer, etableringer av vei og anneks.

Tomtestørrelse for fritidsboliger bør ikke overstige 1 daa.

Maks BYA på den enkelte tomt er 200m² inkludert uthus, anneks til beboelse, garasje og andre bygninger samt parkeringsareal, dersom ikke annet er bestemt for feltet.

2.4 Områder for råstoffutvinning (§11-7 nr.1)

2.4.1 Råstoffutvinning – nåværende og fremtidig

Innenfor formålet kan det ikke finne sted utvidet bruk til råstoffutvinning utover det som er gitt i eksisterende tillatelser eller fradeling til slikt formål, før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal vise avgrensning av arealet for masseuttak. Uttaksvolumet skal vises og angis ved kotehøyde. Nødvendige tillatelser etter mineralloven skal være innvilget før drift kan iverksettes. Det kan vurderes krav om ny kartlegging ved planlegging i områder der det er grunn til å anta at det kan finnes naturmangfold av stor verdi.

For Neverlia må området øst for masseuttaksområdet ferdigstilles før masseuttaksområdet kan tas i bruk.

Samlet uttak på mer enn 10 000 m³ masse, samt et ethvert uttak av naturstein krever konsesjon jf. minerallovens § 43. Førstnevnte tiltak krever også regulering jf. §1.2.

2.5 Områder for næringsbebyggelse (§11-7 nr.1)

2.5.1 Næringsbebyggelse – nåværende og fremtidig

Nåværende og fremtidig næringsareal framgår av plankartet. Ved fortetting, vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål eller endret bruk, kreves detaljregulering.

Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke er nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse, at det ikke endrer eksisterende transportnett og at det ikke er i strid med annet lovverk.

Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse. Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere. Næringsområder med god tilgjengelighet for bil og dårlig tilgjengelighet for fotgjengere skal forbeholdes lager- og industrivirksomhet.

2.6 Områder for fritids- og turismeformål (§11-7 nr.1)

2.6.1 Fritids- og turistformål – nåværende og fremtidig

Nåværende og framtidige områder for fritids- og turismeformål er vist i plankartet. Ved vesentlig utvidelse av driften, eller etablering av ny drift innenfor et område, kreves detaljregulering.

Av trafiksikkerhetsmessige hensyn kan kommunen pålegge grunneier å sikre området mot offentlig veg (for eksempel ved oppsetting av gjerde).

Plassering av campingvogner skal skje i henhold til [Forskrift om vedtekter for camping i Hitra kommune](#).

Fritids- og turistformål er blant annet utleiehytter, campingplasser og lignende. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av orbu, kommersielt leirsted med mer, jfr. T-1490.

2.7 Områder for idrettsanlegg (§11-7 nr.1)

2.7.1 Idrettsanlegg

Idrettsanlegg er vist i plankartet. Tilrettelegging for aktivitet som fremmer formålet kan tillates. Bygde konstruksjoner skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at de eksponeres minst mulig.

Ved vesentlig utvidelse av anlegg, veier, parkering og annet fellesareal er det krav om detaljregulering.

2.8 Områder for offentlig tjenesteyting (§11-7 nr.1)

Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke er nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse, ikke endrer eksisterende transportnett og ikke er i strid med annet lovverk.

Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan. Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt

Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse.

Tjenesteyting kan være kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon, konsulentvirksomhet m.m. Bevertning er et underformål både under offentlig tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det må ved valg av formål legges vekt på hva som skal være hovedfunksjonene ellers i området.

2.9 Områder for andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (§11-7 nr.1)

I arealkategori for **allmennyttige funksjoner** gjelder følgende:

- Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan underforutsetning av at det ikke er nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse, at det ikke endrer eksisterende transportnett og at det ikke er i strid med annet lovverk.
- Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/ området inngår i detaljplan. Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse.

I arealkategori **vindkraftanlegg** gjelder følgende:

- For utbygging av vindkraft i området Eldsfjellet forutsettes utbygging å skje iht. konsesjon gitt etter energiloven.
- Tillatelse til utbygging til andre formål innenfor konsesjonsområdene skal ikke gis.
- Ved konsesjonens utgang går områdene tilbake til LNF-formål.
- Allmennheten må sikres best mulig tilgang inn til og i området med vindkraftanlegg.

§3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§11-7 NR. 5 OG §11-11)

Ingen bebyggelse eller tiltak tillates etablert i frilufts-, natur- og viltområder av lokal, regional eller nasjonal verdi jfr. Miljødirektoratets Naturbase, egne temakart og viltkart. Det skal vurderes krav om ny kartlegging ved planlegging i områder der det er grunn til å anta at det kan finnes naturmangfold av stor verdi.

3.1 LNF - areal (§11-7 nr.5 og §11-11)

Områder hvor kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring og enkel tilrettelegging åpen for allmennheten er tillatt. Omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord (definert i AR5) til andre formål skal behandles restriktivt. Alternativ plassering skal vurderes dersom dyrka jord kan bli berørt av et tiltak.

Ny bebyggelse i tilknytning til stedbunden næring skal tillates med mindre det vil medføre vesentlig konflikt med andre tungtveiende samfunnsinteresser.

Skogshytte/ hvilebu kan bygges med veiledende størrelse maks 15 m².

Oppføring av midlertidig konstruksjoner (gapahuk, gamme, lavvo, etc.) kan tillates uten søknad såfremt den er åpen og tilgjengelig for allmenheten.

Midlertidige konstruksjoner skal bestå av biologisk nedbrytbart materiale og enkelt demonteres etter endt bruk. Støpt grunnmur eller annen fundamentering tillates ikke.

Ved utbygging skal det foreligge en vurdering av hvordan de ulike sektorlovene blir berørt.

Det er ikke tillatt å utplassere mobile konstruksjoner så som hengere, campingvogner o.l. uten særskilt tillatelse.

Ved søknad om omdisponering av dyrka jord eller dyrkbar jord skal det legges vekt på arealets kvaliteter, bl.a. bonitet, størrelse, helling, arrondering mm.

Driftsbygninger som ikke lenger nyttes til opprinnelig formål skal kunne tas i bruk på rasjonell måte til andre formål. Det skal kun være hensynet til å unngå urimelige ulemper for landbruksinteressene og omgivelsene som setter begrensninger for slik endret bruk. Kommunen skal tilstrebe en vid forståelse av bestemmelsene, slik at en best mulig drift av gardsbruk oppnås. Dette for å kunne ta vare på det landskapspreget som eksisterende gardsbebyggelse gir.

Begrepet «stedbunden næring» er knyttet til bygninger og/eller anlegg som det av hensyn til driften av primærnæringen er nødvendig å plassere på stedet. For at stedbunden næring skal være aktuelt, må det være tale om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang. Øvrige aktiviteter som for eksempel jakt, fiske, bærplukking og lignende som har preg av frilufts- eller fritidsaktiviteter, eller som utgjør et naturtilskudd til egen husholdning, vil falle utenfor begrepet stedbunden næring. Stedbunden næring er nærmere omtalt i veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss og tilhørende brosjyre T-1444 fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet.

Driftsveier i landbruket kan oppgraderes til dagens behov for transport i næringsøyemed etter søknad.

Permanente konstruksjoner kan oppføres der dispensasjon er gitt fra LNF formålet.

Mindre tiltak på bebyggd eiendom, utenfor 100 m beltet og utenfor byggegrense veg minimum 100 meter fra kulturminner, kan behandles uten høring til sektormyndighetene.

3.2 LNF - areal med tillatelse til spredt bolig og næringsbebyggelse (§11-7 nr. 5 og §11-11)

Landbruks-, natur og friluftsområde der det kan tillates spredt boligbebyggelse og næringsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring med inntil 5 bolig/næringsbygg for hvert område i planperioden.

Følgende omfangs- og lokaliseringskriterier gjelder, jfr. plan- og bygningslovens § 11-11 nr.2:

- Bolig-/næringsbebyggelse skal så langt mulig lokaliseres til eksisterende lovlig avkjørsler fra offentlig veg.
- Bolig-/næringsbebyggelse skal ikke ligge på dyrkbar mark, dyrkamark eller innmarksbeite registrert i [ARS](#).
- Bolig-/næringsbebyggelse skal ha en avstand på minst 50 meter fra driftsbygning i landbruket.
- Avstand fra tomtengrense for bolig-/næringsbebyggelse mot vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal minst være 35 meter.
- Byggegrense for bolig-/nærings bebyggelse mot vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal være minst 39 meter.
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse.
- Det skal vurderes om det er behov for grunnundersøkelser ved etablering av nye tiltak.

Ved praktisering av 35-metersregelen skal topografisk tilpasning av boligen tillegges større vekt enn overholdelse av avstandsgrensene. (Dersom kommunen finner det riktig å fravike 35-metersbestemmelser i disse områdene, må saken behandles som dispensasjon etter § 19 i plan- og bygningsloven.)

3.3 LNF - areal med tillatelse til spredt fritidsbebyggelse (§11-7 nr. 5 og §11-11)

Landbruks-, natur og friluftsområde der det kan tillates spredt fritidsbebyggelse.

Følgende omfangs- og lokaliseringskriterier gjelder, jfr. plan- og bygningslovens § 11-11 nr.2:

- LNF-områder med tillatelse til spredt fritidsbebyggelse skal være små områder basert på eksisterende fritidsbebyggelse. Det tillates inntil 2 fritidsboliger for hvert område i planperioden. All ny fritidsbebyggelse skal lokaliseres utenfor 100-metersbeltet.
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse.
- Ny bebyggelse skal ikke ligge på dyrkbar mark, dyrkamark eller innmarksbeite registrert i [ARS](#).
- Det skal vurderes om det er behov for grunnundersøkelser ved etablering av nye tiltak.

3.4 Friområder som viser statlig sikra friluftsområder (§11-7 nr. 3)

Dette er områder som forvaltes i tråd med DNs handbok (30-2011) Forvaltning av statlig sikrede friluftslivsområder. Dette omfatter:

- Terningssanden friluftsområde
- Terningsmyra friluftsområde
- Breivika friluftsområde
- Margretes Minde friluftsområde
- Aunøya friluftsområde
- Vågen friluftsområde
- Terningen med fyrstasjonsfredning

§4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§11-7 NR.6 OG §11-11)

4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§11-7 nr. 6)

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller annen gjeldende plan er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i pbl §1-6 eller fradeling/bortfeste av tomt til slikt formål nærmere sjø eller vassdrag enn nevnt i punkt 1.7.2.

Plassering og utforming ved nybygging og ombygging i 100-meterssonen fra sjøen skal følge "Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen - Hitra kommune" jf. plan- og bygningslovens §11-9 nr. 6 og 7.

Tiltak eller inngrep i vassdrag som kan påvirke allmenne interesser må ha tillatelse fra vassdragsmyndigheten.

Masseuttak i strandsonen, for eksempel uttak av skjellsand til bygging av veger, er ikke tillatt.

Alle tiltak/bygg/etableringer i sjø samt søknader på strandsonetiltak/ tiltak på sjønære landareal til behandling etter plan- og bygningslova, krever behandling og egen tillatelse etter forskrift i Lov om havner og farvann.

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden eller under isbreer, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.

Kun mindre tiltak og eventuelt gjenoppbygging kan gjennomføres i nåværende byggeområder i byggeforbudssonen. Ved tiltak skal det tas hensyn til allmennhetens interesser.

Melandsvassdraget, Hauksjøvassdraget og Kaldklovvassdraget kan utnyttes til industrielle formål innenfor de rammer som gamle damanlegg setter. Ved eventuell utnyttelse kan de gamle damanleggene i samråd med kulturminnemyndighetene (Sør-Trøndelag fylkeskommune) og NVE istandsettes og brukes.

4.2 FFANF – Ferdse, fiske, akvakultur, natur og friluftsliv (§11-7 nr.6)

I disse områdene er det åpent for å søke om tillatelse til akvakulturvirksomhet. Ny oppdrettsvirksomhet og lokaliseringsvalg må avklares i hvert enkelt tilfelle gjennom de prosedyrer og regler som kreves i henhold til akvakulturloven. Det må ikke legges opp til tiltak i planforslaget som kan skjerme for navigasjonsinnretningene jf. krav i Havne og farvannsloven. Det må ikke åpnes for tiltak i konflikt med fyrlyktene sine sektorer, uten at dette har gjennomgått en forsvarlig prosess fram mot en tillatelse.

4.3 FFNF – Ferdse, fiske, natur og friluftsliv (§11-7 nr.6)

I området tillates det ikke utført tiltak jfr. pbl §1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Forbudet gjelder også etablering av sandstrand.

- Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre et områdes verneverdi eller friluftsverdi kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
- Lokalisering av oppdrett eller vesentlig utvidelse av eksisterende anlegg tillates ikke i disse områdene, med mindre det foreligger en nærmere og positivt avklarende konsekvensutredning.
- Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven.
- Det kan settes krav til utredning av naturmangfold og allmennhetens ferdselsmuligheter på land og på sjøen/ i vassdraget.
- Vitenskapsmuseet, seksjon for arkeologi og kulturhistorie, må varsles slik at de kan vurdere tiltaket med henblikk på undersjøiske kulturminner.
- Tiltak og inngrep må ikke være i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiske-, gyte- og oppvekstområde.

4.4 Område for akvakultur (§11-7 nr.6)

I disse områdene er akvakultur prioritert. Forankring av anleggene skal skje innenfor område der det åpnes for akvakultur. Det forutsettes at anleggene sine opphalertau skal trekkes inn til anlegget sine rammefortøyninger og fortøyingsblåser skal være trukket nærmest mulig inn til anlegget. Dette av hensyn til generell ferdsel og sikkerhet, samt for å redusere arealet som anleggene legger beslag på. Anleggene skal i utgangspunktet ikke komme i konflikt med hvit lyktesektor, og plasseringen skal være i god avstand fra ankringsområde, farledsarealet, nødhavner og områder med kabler og rør i sjø. Det gjøres oppmerksom på at søknader om akvakulturanlegg alltid skal behandles av Kystverket, jf. Tiltaksforskrifta.

Akvakultur omfatter alle typer oppdrettsanlegg, skjellfarmer og lignende.

4.4 Område for fiske (§11-7 nr.6)

Nye tiltak/inngrep som strider mot formålet, eksempelvis oppdrettsanlegg, småbåthavn m.m. tillates ikke.
Det vises for øvrig til bestemmelsene i havressursloven som gir myndighet til å sikre viktige fiskeriinteresser.

Aktiviteter som ikke er i strid med områdets bruk til fiskeformål vil det ikke være restriksjoner på.

4.5 Område for råstoffutvinning i sjø (§11-7 nr.1)

Masseuttak i sjø, skjellsanduttak, kan bare utføres i samsvar med gitt konsesjon.
Alle inngrep/ tiltak skal undersøkes mht. kulturminner før tillatelse kan gis.

4.6 Områder for småbåthavn (§11-7 nr.1)

4.6.1 Småbåthavn – nåværende og fremtidig

I arealkategori område for småbåthavn kan marina og bølgedempende tiltak tillates i sjødelen av formålsområdet. Adkomstvei med parkeringsplasser og lagerboder i naust kan tillates på landdelen av formålsområdet

For nye småbåthavner som innebærer flere enn 6 båtplasser, og vesentlig utvidelse av eksisterende, skal det utarbeides detaljplan.

Hvis tiltak i sjø bare innebærer reversible tiltak, som for eksempel flytende bølgedemper samt mindre vesentlig utdyping, er dette tillatt uten at det kreves ytterligere plan, forutsatt at forholdet til annet lovverk er ivarettatt.

Hvis tiltak i sjø innebærer ikke-reversible tiltak som for eksempel molo med steinmasser, samt vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land, så er dette ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan.

I alle småbåthavner skal det være minst 2 gjesteplasser for allmenn benyttelse, disse plassene skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelige. Det er anledning til å kreve avgift for disse plassene når oppholdet er av lenger varighet enn 2 timer. Avgiften må ikke overstige gjennomsnittlig avgift for gjestehavner i landet for øvrig.

Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse jf. "Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen – Hitra kommune"

Det skal vurderes om det er behov for grunnundersøkelser ved oppstart av reguleringsplan og ved etablering av nye tiltak.

I tilknytning til arealkategori småbåthavn kan det tillates utvikling av sjøtilknyttede turistanlegg inkludert atkomstvei med parkeringsplasser og lagerboder i naust på land.

Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan. Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt.

Det settes strenge krav til infrastruktur i reguleringsplaner for turisme/reiseliv, bl.a. skal turstier for allmenn benyttelse planlegges og opparbeides.

Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse jf. "Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen - Hitra kommune"

Sjøtilknyttede reiseliv skal ikke være til hinder for utvikling av småbåthavn med nødvendig infrastruktur for området/ grenda.

Det skal vurderes om det er behov for grunnundersøkelser ved oppstart av reguleringsplan og ved etablering av nye tiltak.

Det vises for øvrig til utredninger i «Plan for småbåthavner i Hitra kommune» vedtatt i sak 169/10 den 16.12.2010.

Alle søknader om småbåthavn/flytebrygger skal sendes på høring til Fylkeskommune, Fylkesmann, Kystverket og Fiskeridirektoratet.

Sjøtilknytt reiseliv skal baseres på bærekraftig bruk av naturressursene i området.



Figur 1 Kystlandskap (Foto: Stein Olav Sivertsen)

4.8 Havneområde

I havneområder kan det oppføres kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler.

Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke endrer eksisterende transportnett og ikke er i strid med annet lovverk.

Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan. Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt.

Det skal vurderes om det er behov for grunnundersøkelser ved oppstart av reguleringsplan og ved etablering av nye tiltak.

4.9 Fiskerihavn

Før søknad om tiltak skal Kystverkets tillatelse innhentes.

I område avsatt til fiskerihavn har fiskebåter fortrinnsrett til ankring.

4.10 Ferdse

Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel, må søkes begrenset mest mulig.

Omfatter alle typer av ferdsel på vann/sjø tilknyttet offentlig og kommersiell virksomhet, nyttetraffikk og fritidstrafikk med mer

4.11 Farled

Havneutbygging skal særlig ta hensyn til naturgitte forhold og landskapsmessige kvaliteter i området.

Omfatter nærmere angitte seilingsleder for vann/ sjøtransport og inn- og utseilingsleder for havner.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §11-7 NR 2 OG §11-10)

Nåværende og fremtidige områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er vist i plankartet. Det kan stilles krav om detaljregulering i alle fremtidige områder satt av til dette formålet, jfr. bestemmelsen §1.2. Det kan stilles krav om avbøtende tiltak av landskapsmessige hensyn.

Midlertidig bygge- og deleforbud kan bli innført inntil endelig trasé er bestemt dersom delingen eller tiltaket kan vanskeliggjøre planarbeidet, jfr. Plan- og bygningslovens §13-1.



Figur 2 Hitra Kysthavn og Hitra Industripark (Foto: Stein Olav Sivertsen)

§6 HENSYNSSONER (§11-8 bokstav a-f, §12-6)

6.1 Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (§11-8, bokstav f)

Innenfor disse områdene foreligger det godkjente planer. Planene kan endres gjennom reguleringsendring.

I strandplaner hvor areal er unntatt fra plan skal området få formål LNF

Plan-ID på den enkelte reguleringsplan vises i [digitalt planinnsyn](#)³.

6.2 Sikringssone nedslagsfelt drikkevann (§11-8, bokstav a)

Innenfor sikringssonen er tiltak etter Plan- og bygningslovens §1-6 ikke tillatt. De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskildene gjelder samt den til enhver tid gjeldende hovedplan for vann.

Innenfor disse områdene er det ikke tillatt med inngrep av noe slag som kan påvirke vannkvaliteten negativt. Alle tiltak eller aktivitet i området skal godkjennes av vannmyndigheten. Hensynet til drikkevann skal være overordnet andre samfunnsinteresser.

I områder som pr. i dag er dyrkamark registrert i [ARS](#) kan en fortsette driften. På dyrka områder tillates bare forsiktig bruk av kunstgjødsel, og da minimum 50 meter fra vannkant drikkevannskilde. Tillatt mengde kunstgjødsel skal avklares med vannmyndigheten i kommunen. Naturgjødsel tillates ikke.

Husdyrbeiting tillates ikke nærmere drikkevannskilden enn 50 meter.

Normal skogsdrift kan tillates. Bruk av maskinelt utstyr annet enn motorsag tillates ikke nærmere drikkevannskilden enn 50 meter.

Ved brann kan eksisterende boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og gårdsbebyggelse føres opp i tilsvarende størrelse og omfang som før brann.

Fasadeendringer, jfr. Plan- og bygningslovens §1-6, kan gjennomføres etter vedtak dersom dette ikke har konsekvenser for drikkevannskilden. Mindre konstruksjoner kan også gjennomføres etter vedtak så lenge de ikke hindrer allmenn ferdsel eller har konsekvenser for drikkevannsressursen. Alle søknader om tiltak innenfor sikringssonen skal sendes på høring til Hitra kommune før vedtak fattes. Rivning, jfr. Plan- og bygningslovens §1-6, av konstruksjoner og bygg tillates som ledd i å sikre drikkevannskilden. Ved gjenoppbygging tilstrebes å flytte bygg lengst unna vannkilden.

Følgende restriksjoner for allmenn ferdsel gjelder for drikkevannskilden (listen er ikke uttømmende):

- Forbud mot bading, brettseiling, dykking o.l.
- Forbud mot telting, oppslag av leir, bobil
- Forbud mot arrangement av stevner
- Forbud mot bruk av bensindrevet båtmotor
- Forbud mot militærøvelser

³ <http://tema.webatlas.no/hitra/Planinnsyn>

6.3 Hensynssone med spesielt viktige landskaps-, natur-, friluftsliv og kulturverdier (§11-8, bokstav c)

I disse hensynssonene foreligger spesielt viktige landskaps-, natur-, friluftsliv og kulturverdier ut over det vanlige på Hitra. I disse sonene skal følgende vektlegges:

- Kulturlandskapsverdier inkludert byggeskikk skal gis sterk vektlegging.
- Tilrettelegging for allmennhetens friluftsliv kan vurderes. Der det er viktig å skjerme naturkvaliteter, bør det legges opp til å kanalisere ferdsel.
- Strengere forvaltningspraksis i disse områdene enn i vanlig LNF.
- For virksomheter i sjø innen ferdsel, fiske, akvakultur, natur og friluftsliv gjelder arealdisponeringen for sjøområdene.

For området Kvenværsøyene bør det utarbeides flerbruksplan. Dette med utgangspunkt i viktige kulturhistoriske og biologiske verdier som er framkommet gjennom århundrers menneskelig aktivitet og bruk av naturen.

6.4 Hensynssone med nasjonal kulturhistorisk verdi (§11-8, bokstav c)

Landbruks-, natur og friluftsområder med verdifulle kulturminner, kulturlandskaper og kulturmiljø. Noen av områdene består av automatisk fredete kulturminner.

- Innenfor disse områdene skal det i utgangspunktet ikke gjøres inngrep av noe slag. Dette gjelder enhver form for graving i bakken eller påfylling av masse, oppbygging av eller hensetting av konstruksjoner. Eventuelle nødvendige tiltak i området skal godkjennes av kulturminnemyndighetene. I områder som pr. i dag er dyrkamark registrert i [ARS](#) kan en fortsette driften, men ikke med større pløyedybde enn i dag.
- For virksomheter i sjø innen ferdsel, fiske, akvakultur og friluftsliv gjelder arealdisponeringen for sjøområdene.

6.5 Hensynsoner som viser områder vernet etter annet lovverk (§11-8, bokstav d)

- Havmyran naturreservat, båndlagt etter naturvernloven
- Helgebostadøya naturreservat, båndlagt etter naturvernloven
- Grytelva naturreservat, båndlagt etter naturvernloven
- Sjømyråsen naturreservat, båndlagt etter naturvernloven
- Dolm middelalderkirke og kirkested samt middelalderkirkestedene Undås, Kvenvær (Hakkbuan) og Ulvan er automatisk fredete kulturminner og er båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.
Innenfor middelalderkegårder er gravlegging bare tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke brukes til gravlegging eller andre inngrep.
Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.
Eventuell søknad om tillatelse til inngrep skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravninger belastes tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10.

6.6 Hensynssone spesielt viktig naturområde (§11-8, bokstav c)

I dette området er det registrert spesielt viktige naturtyper og viltforekomster. Det er derfor et overordnet mål å bevare det biologiske mangfoldet innenfor denne sonen. Innenfor dette området bør ikke tatrekking tillates.

6.7 Hensynssone høyspenningsanlegg (§11-8, bokstav c)

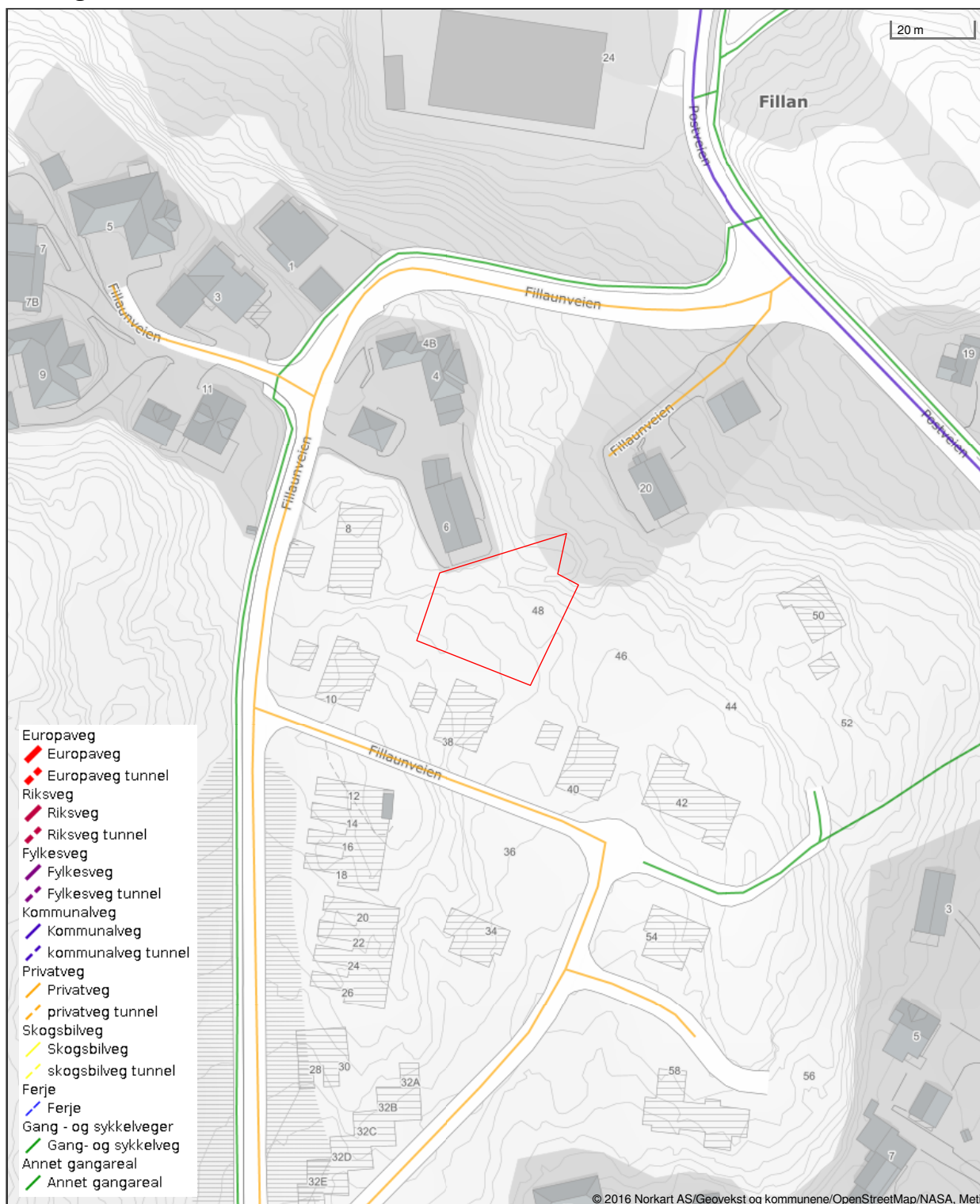
Ved eksisterende og planlagte høyspentlinjer er det ikke tillatt å føre opp boliger, skoler, barnehager, institusjoner eller anlegg der det skal oppholde seg mennesker.

6.8 Hensynssone for militær virksomhet (§11-8, bokstav a)

Innenfor hensynssone for militær virksomhet kan det ikke oppføres akvakulturanlegg.

Generelt er Forsvarets øvingsvirksomhet mulig å sambruke med formålene farled, fiske og friluftsliv innenfor øvingsfeltene så lenge aktivitetene retter seg etter anvisning fra Forsvaret. Med sambruk menes at feltet brukes av militære og sivile interesser til forskjellig tidspunkt, det vil si ikke samtidig når et skyte- og øvingsfelt er meldt militært aktivt.
Akvakulturanlegg utgjør derimot faste anlegg i sjø som det er ikke mulig å kombinere med skyteøvelser og Sjøforsvarets øvingsvirksomhet. Bruk av fartøyenes sensorer og våpen både over og under vann er uforenelig med nærliggende akvakulturanlegg. I forbindelse med øvelsene er det også viktig at fartøyene kan benytte høy fart og brå manøvrering, – dette vil bli vanskeliggjort dersom det er anlegg i sjøen som det må tas hensyn til. Fartøygenererte bølger kan skade akvakulturanlegg.

Vegstatuskart for eiendom 5056 - 91/123//



Fillaunveien 48

Nabolaget Fillan - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Kystmuseet 5 min
Linje 420, 422 0.4 km

Skoler

Fillan skole (1-10 kl.) 13 min
281 elever, 14 klasser 1.1 km

Guri Kunna vgs Hitra 12 min
180 elever 1 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Hitra 13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Naboskapet

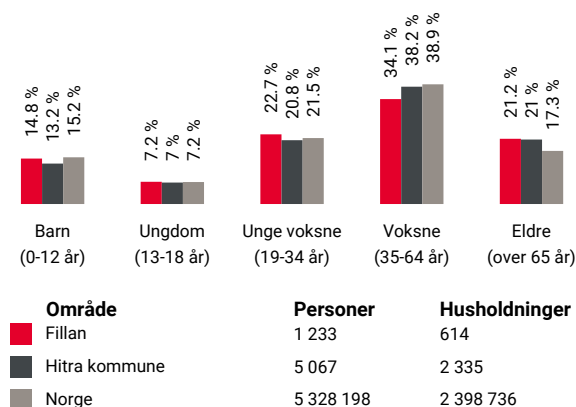
Høflige 65/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fillan barnehage (0-5 år) 13 min
64 barn, 3 avdelinger 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Hitra 14 min
PostNord 1.1 km

Rema 1000 Hitra 15 min
Post i butikk 1.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

⚽ Fillan ballbinge 11 min 🚶
Ballspill 0.9 km

⚽ Hitra idrettspark 11 min 🚶
Fotball, friidrett 0.9 km

Boligmasse



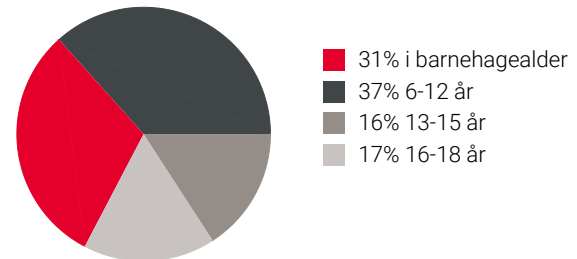
66% enebolig
13% rekkehus
7% blokk
14% annet

Varer/Tjenester

🛒 Hjorten Kjøpesenter 14 min 🚶

🏪 Vitusapotek Hitra 15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



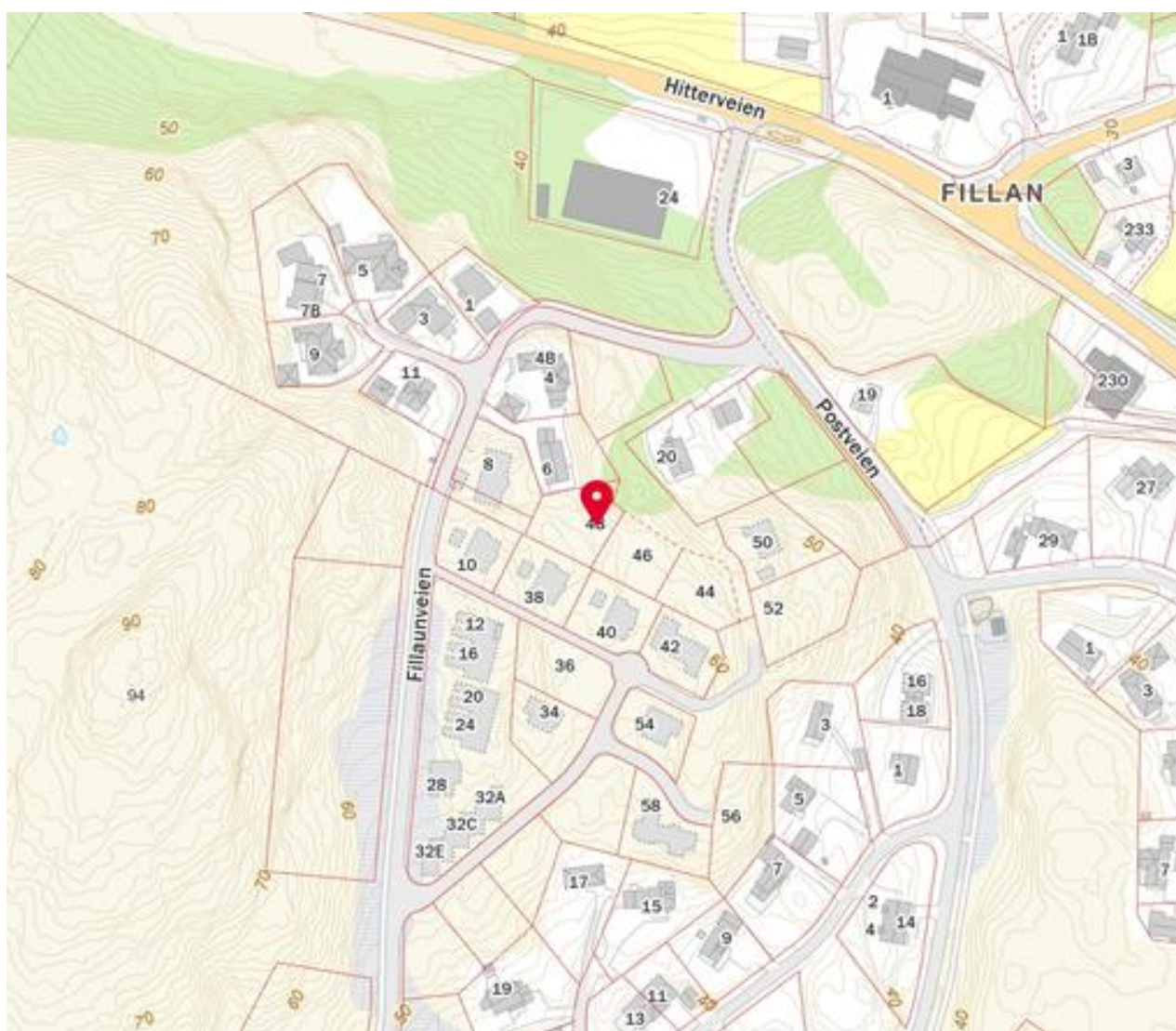
0% 48%

Fillan
Hitra kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	34%
Ikke gift	54%	53%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse:

Fillaunveien 48, 7240 Hitra
Gnr. 91, bnr. 123 i Hitra kommune

Oppdragsnummer:

30230002

Meglerforetak: Kystregionen Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Irene Thorsø

Telefon: 48 23 74 48

E-post: Irene.Thorso@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 20.01.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The background is a plain, light-colored wall.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre