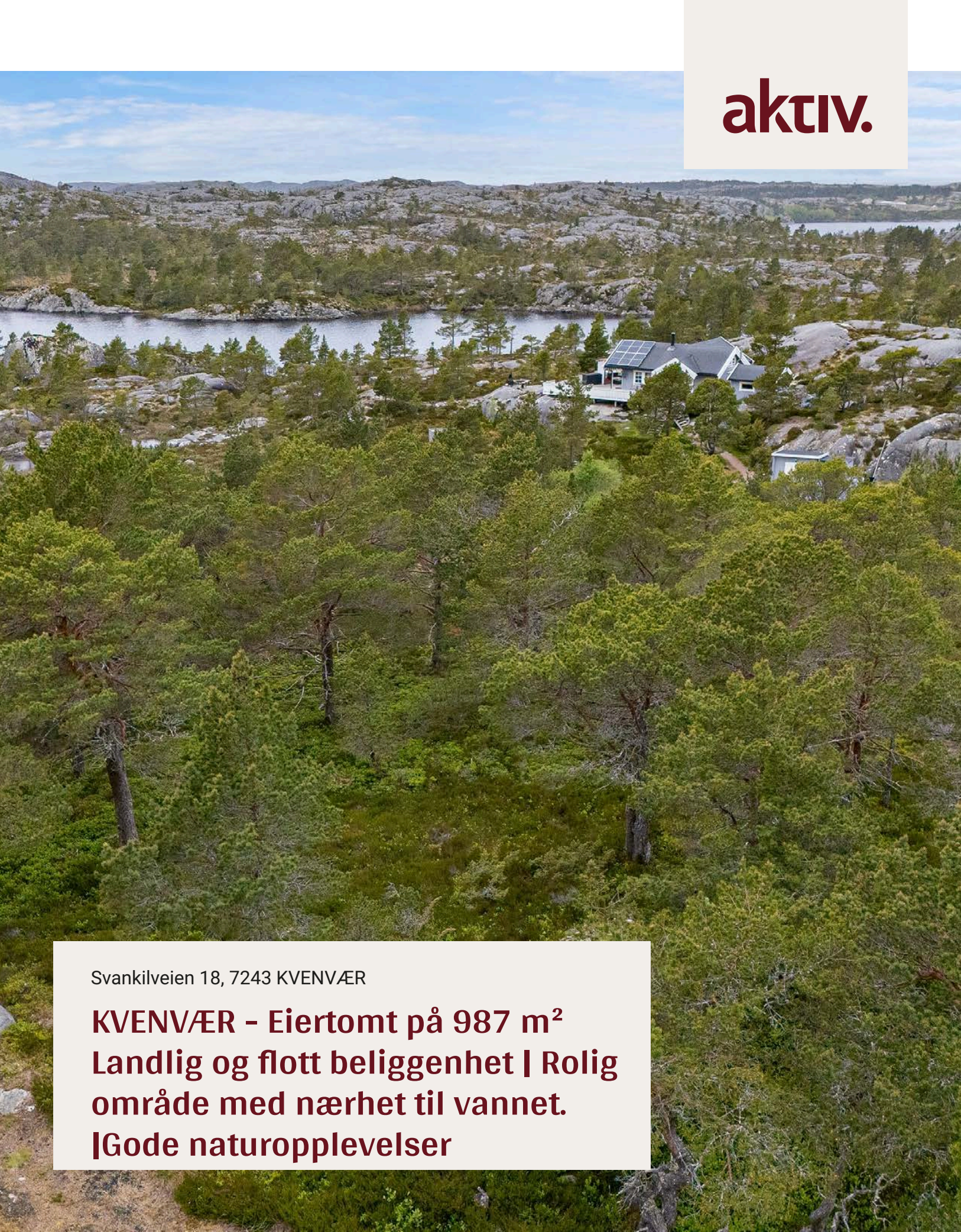




aktiv.

Svankilveien 18, 7243 KVENVÆR

KVENVÆR - Eiertomt på 987 m²
Landlig og flott beliggenhet | Rolig
område med nærhet til vannet.
|Gode naturopplevelser



Eiendomsmeglerfullmektig

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 200 000,-
Total ink omk.: Kr 200 000,-
Selger: Bjørn Otto Haug

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 987 m²
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 18
Oppdragsnr.: 1710250147

Velkommen til Svankilveien 18!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere denne fritidstomten i naturskjønne omgivelser i Svankilveien - en perfekt mulighet for deg som ønsker å bygge i fredelige omgivelser på Hitra.

Verdt å merke seg:

- Eiertomt på 987 m²
- Muligheter for båtliv, fiske og friluftsliv
- Kort vei til turområder og naturopplevelser
- Rolig og tilbaketrukket område med gode solforhold
- Joker Kvenvær med post i butikk like i nærheten, butikken har også søndagsåpent

Ta kontakt for en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	22
Vegstatuskart	24
Oversiktskart	25
Eiendomskart	26
Grunnkart	28
Kommuneplankart	29
KPA 2022-2034	32
Reguleringskart	67
Reguleringsplan	70
Budskjema	77

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

987 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 987 m².

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelrapport og eiendomskart (basert på digital kartmåling og målebrev). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være noe unøyaktig, og det kan oppstå avvik ved eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet arealsvikt eller avvik i grenser kan derfor ikke påberopes.

Det er enkel adkomst via gruslagt bilvei helt frem til tomten. Tomteforholdene består av spredt furuskog på berggrunn.

Beliggenhet

Tomten ligger i et naturskjønt og rolig område på Kvenvær i Hitra kommune. Her får man en sjelden mulighet til å etablere seg i nærhet til ferskvannet Sagvannet. I tillegg har man nærhet til sjø og natur, samtidig som det er kort vei til daglige nødvendigheter. Joker Kvenvær ligger kun 7 minutter unna og har både post i butikk, søndagsåpent og pakkeservice.

Området har et aktivt nærmiljø med tilgang til Kvenvær ballbane, og det finnes flere tur- og friluftsområder i nærheten. Kystlandskapet og nærheten til sjø gir utmerkede muligheter for båtliv, fiske og naturopplevelser.

Turtips!

Topptur til Tonningen - Hitras fineste utsikt? Mange mener at Tonningen er Hitras vakreste fjell. Det står alene og har en karakteristisk form med bratte fjellsider og flatt på toppen. Utsikten er uslåelig er en av ørikets beste.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Bebyggelsen

Bebyggelsen kan ha et bebygd area eks. tremmer, altaner og lignende på inntil 80 m2. Bebyggelsen kan oppføres i 1,5 etasje inkl. hems. I tilknytning til fritidsboliger kan det oppføres uthus på inntil 25 m2.

All fritidsbebyggelse skal tilpasses terreng, vegetasjon og lokal byggeskikk.

Bygningene skal ha saltak, pulttak eller valmet tak.

Takvinkel, møneretning, utforming, plassering og farge, skal i likhet med andre avklaringer, avlegges teknisk komité for endelig avklaring.

Inngjerding av tomtene er ikke tillatt.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad innenfor området.

Barnehage/Skole/Fritid

For fritidsaktiviteter tilbyr nærområdet ballbane og tilgang til sjøen for rekreasjon.

Området er spesielt godt egnet for naturelskere og de som verdsetter fred og ro.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste kollektivpunkt er Vollen holdeplass (ca. 26 minutters kjøring), hvor det går busslinjer til øvrige deler av Hitra og Trøndelag.

Diverse

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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.

PARKERING

Parkering må opparbeides på egen tomt i henhold til eventuelle krav fra kommunen. Interessenter oppfordres til å ta kontakt med Hitra kommune for å avklare hvilke krav

som stilles til parkering i området tomten ligger i. Opparbeidelse av parkeringsplass(er) bekostes av kjøper.

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 200 000

Info kommunale avgifter

Ingen faste avgifter før bebyggelse er oppført. Ved boligbygging vil det påløpe kommunale avgifter og tilkoblingsgebyrer for vann og avløp. Kontakt Hitra kommune for nærmere informasjon.

Formuesverdi primær

Kr 11 478

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien må forventes å øke når det er oppført en fritidsbolig på eiendommen. Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Verdien beregnes ut fra hvordan boligen brukes, og Skatteetaten benytter ulike modeller avhengig av om boligen er en primærbolig (der eier er folkeregistrert bosatt) eller en sekundærbolig.

Etter overtakelse kan du beregne formuesverdien ved å bruke Skatteetatens boligkalkulator. Ved spørsmål, anbefales det å kontakte Skatteetaten direkte.

Andre utgifter

Tilkoblingsavgift til vann- og avløpsnett, samt eventuelle kostnader ved opparbeidelse av vei, strøm og fiber.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 18 i Hitra kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På tomten er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

21.05.1999 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 5056 GNR: 46 BNR: 3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Vei, vann og avløp

Tomten er regulert til fritidsformål, og tilkomst skjer via eksisterende adkomst fra Rv. 713, videre over privat veg fram til Svankild og deretter via skogsbilveg til felles parkeringsplass. Dette er i henhold til reguleringsbestemmelsene for plan R6.

Fra felles parkeringsplass skal det etableres stiadkomst frem til den enkelte tomt.

Stien kan benyttes til motorferdsel i byggeperioden, men ikke til ordinær kjøring.

Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass per fritidsbolig.

Det foreligger en tinglyst veirett fra 1999 over gnr/bnr 46/3 som sikrer adkomst til tomten (tinglyst 21.05.1999). Veiretten gjelder flere eiendommer i området og følger eiendommen ved overdragelser

.

Tomten må tilknyttes vann- og avløpsløsninger i henhold til kommunale eller private retningslinjer. Det er ikke opparbeidet offentlig vann og avløp til tomten. Kjøper må selv undersøke muligheten for tilknytning, herunder eventuelle krav til søknader og kostnader ved etablering av vannforsyning og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Tomten omfattes av reguleringsplan R6 - "Del av eiendommen gnr. 46 bnr. 6", godkjent av Hitra kommunestyre 23.11.2000. Planområdet er regulert til:

- Ny fritidsbebyggelse
- Jord- og skogbruk
- Veg og parkering
- Eksisterende fritidsbebyggelse

For tomter regulert til fritidsbebyggelse gjelder følgende:

- Maksimalt bebygd areal på 80 m² (inkl. terrasse, altan m.m.)
- Tillatt med uthus på inntil 25 m²
- Maks 1,5 etasje inkludert hems
- Saltak, pulttak eller valmtak kreves

- Farge, møneretning og plassering må godkjennes av kommunen
- Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares

Tomten er i kommuneplanens arealdel vist som LNF-område med mulighet for spredt fritidsbebyggelse. Se vedlagte kommune- og reguleringskart.

I tillegg omfattes tomten av følgende hensynssoner, som kan være relevante ved oppføring av hytte:

H110 - Nedsalgsfelt drikkevann (KPSikring)

H910 - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (KPDetaljering)

Disse hensynssonene gjelder for et areal på 987 m² og kan medføre spesifikke krav til bruk eller bygging på eiendommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. 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.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

5 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

6 350 (Omkostninger totalt)

22 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

25 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

206 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

222 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

225 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 44 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 2 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6 774,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmeglerfullmektig
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

11.06.2025









Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250147	
Selger 1 navn	
Bjørn Otto Haug	
Gateadresse	
Svankilveien 18	
Poststed	Postnr
KVENVÆR	7243
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 boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	11
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250147

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

- 2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: BOH

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: 1710250147

Tilleggskommentar

Ubebygdt tomt.

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 næringsseiendom
- 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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250147

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Otto Haug	858dd476448c79bda595 ed37e99ce8b3b3d0abcf	08.06.2025 08:18:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250147

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Svankilveien 56

Offentlig transport

Vollen 26 min
Linje 420, 422 30 km

Skoler

Barman oppvekstsenter (1-7 kl.) 29 min
65 elever, 7 klasser 33.1 km

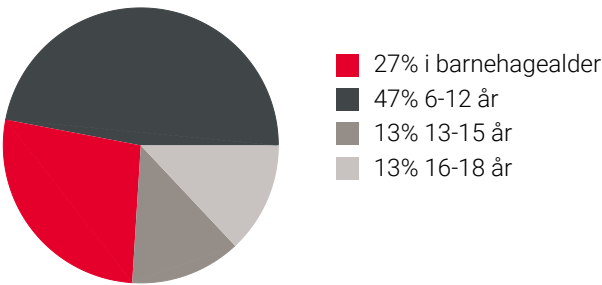
Fillan skole (1-10 kl.) 32 min
321 elever, 25 klasser 36.4 km

Knarrlagsund oppvekstsenter (1-7 kl.) 42 min
37 elever, 4 klasser 48.7 km

Guri Kunna vgs Hitra 31 min
180 elever 36.3 km

Guri Kunna vgs. (Sistranda) 42 min
160 elever 47.1 km

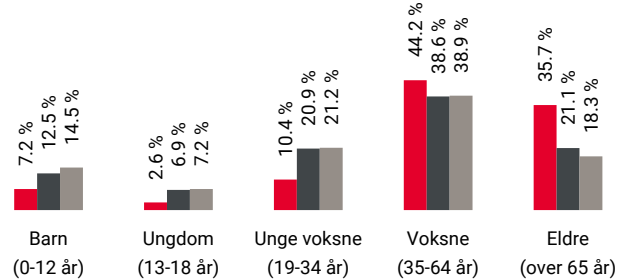
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	23%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



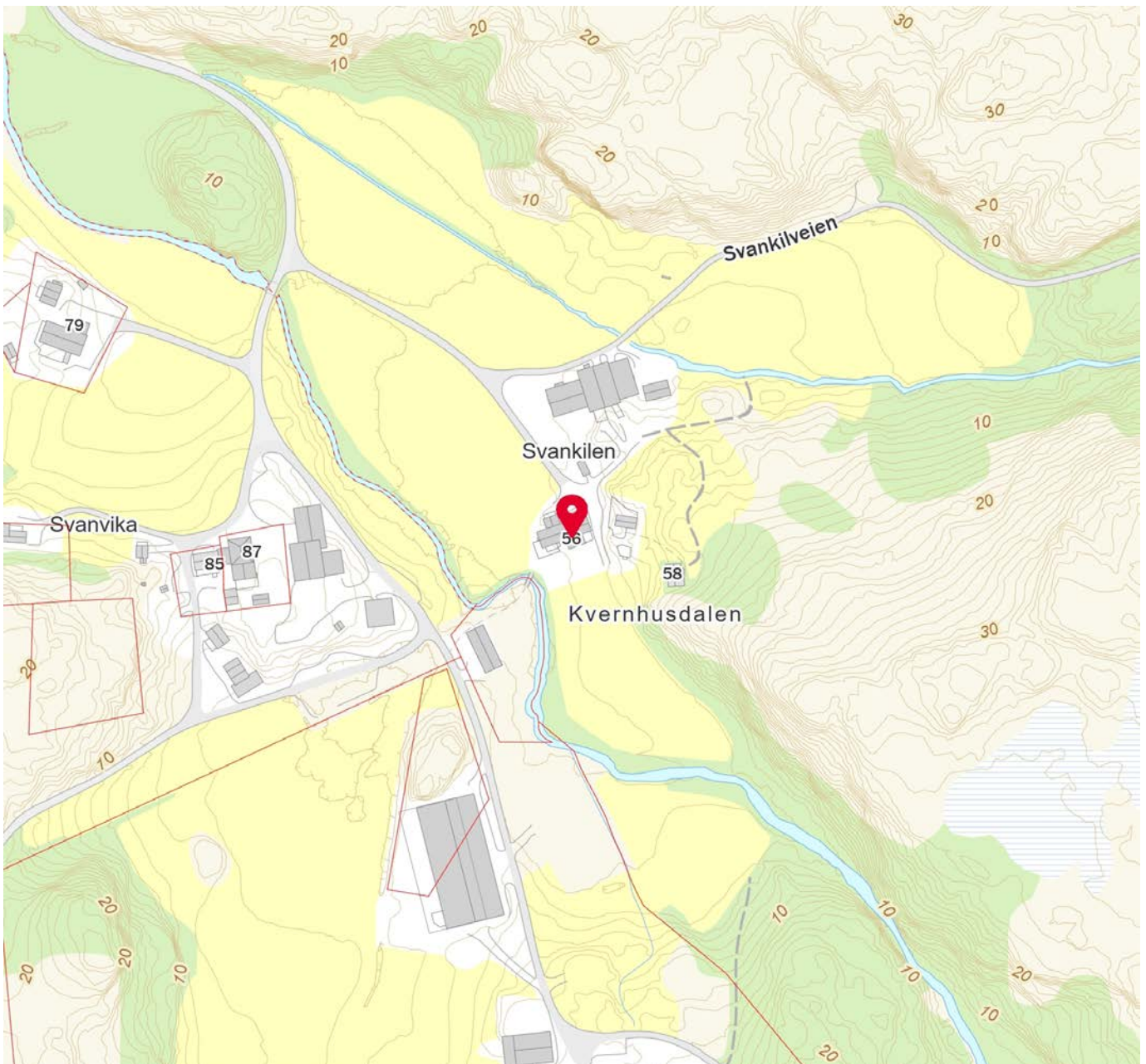
Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Helsøysund	154	136
Kommune: Hitra	5 156	2 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Dagligvare

Joker Kvenvær 7 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 3.9 km

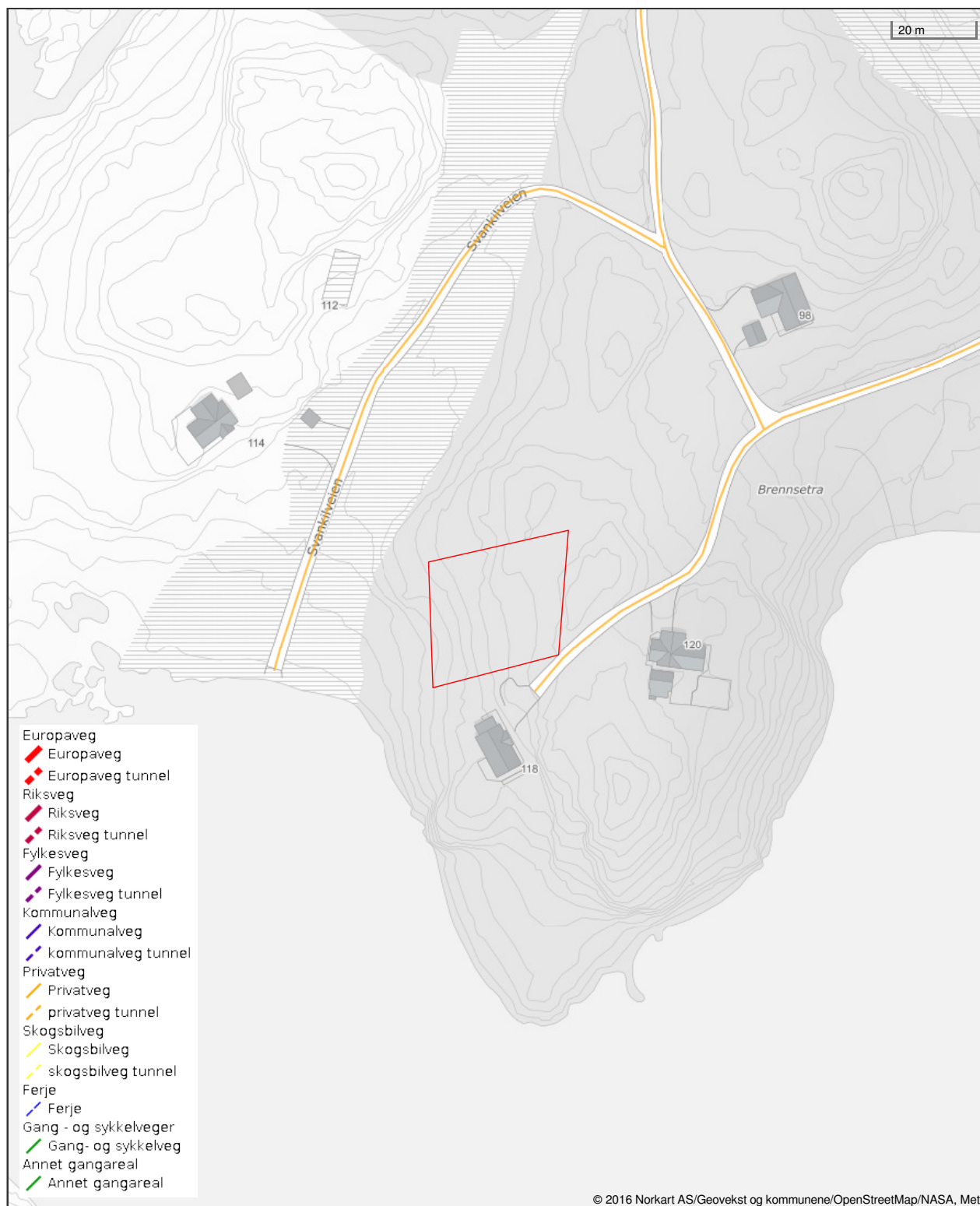
Sport

Kvenvær ballbane 7 min
Ballspill, fotball 3.2 km





Vegstatuskart for eiendom 5056 - 46/18//



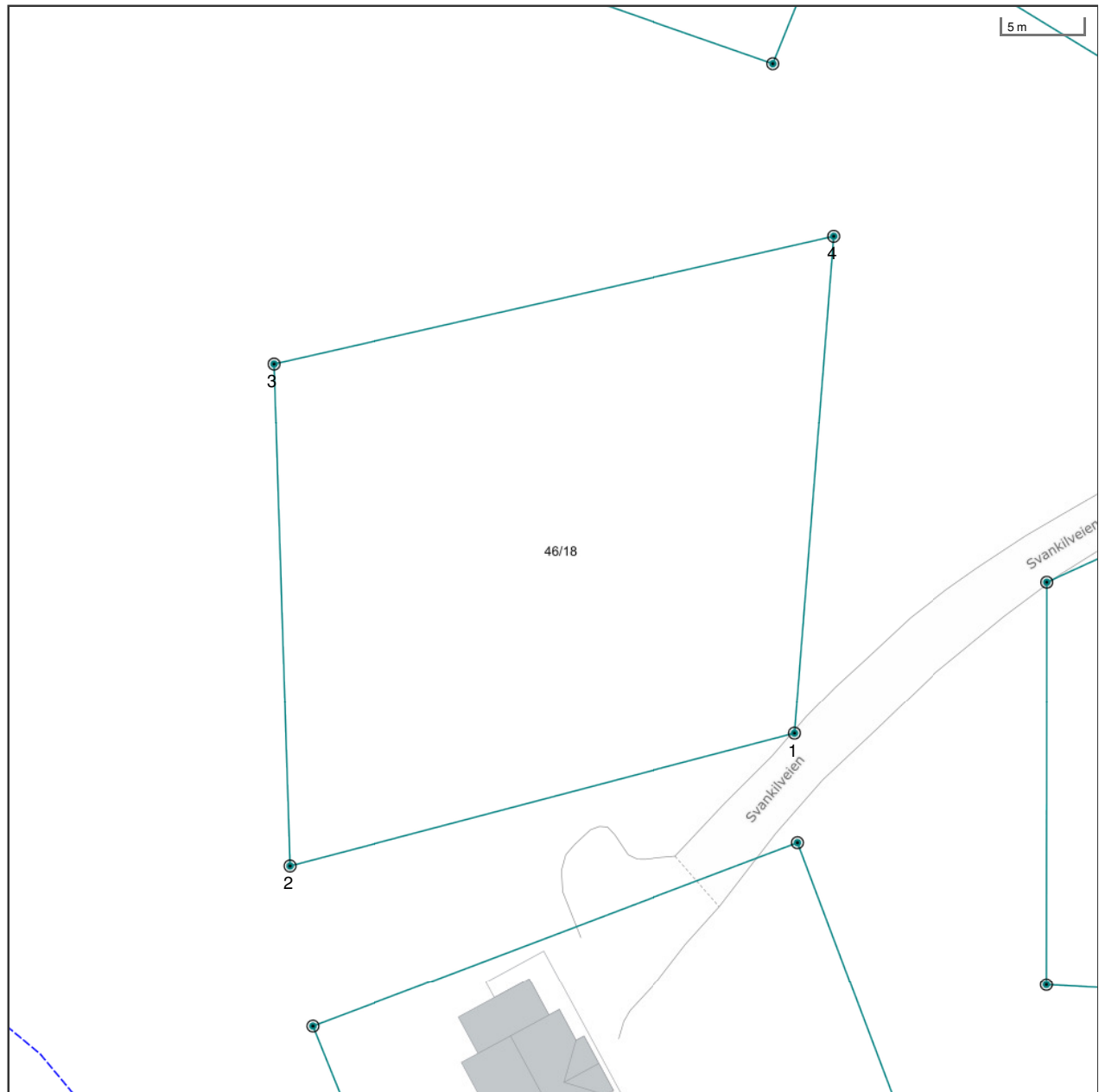
Oversiktskart for eiendom 5056 - 46/18//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Eiendomskart for eiendom 5056 - 46/18//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfeste
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

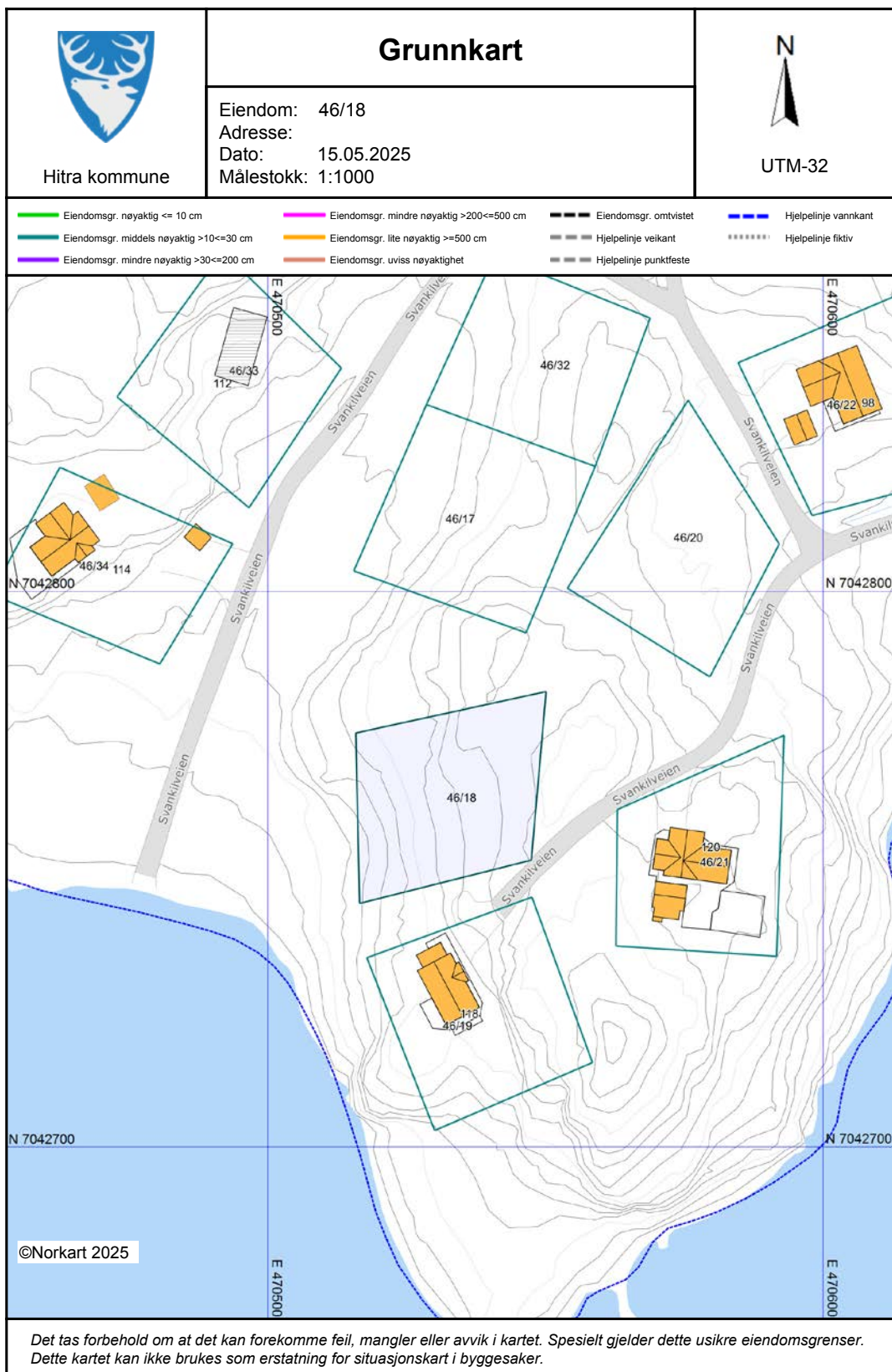
----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ○ Grensepunkt - bolt
 X Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		987,40 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	7042762,67	Øst	470533,18
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	7042751,62	470547,5	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			30,48	
2	7042743,83	470516,58	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			31,89	
3	7042774,51	470515,89	14 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)			30,69	
4	7042781,98	470550,17	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			35,08	





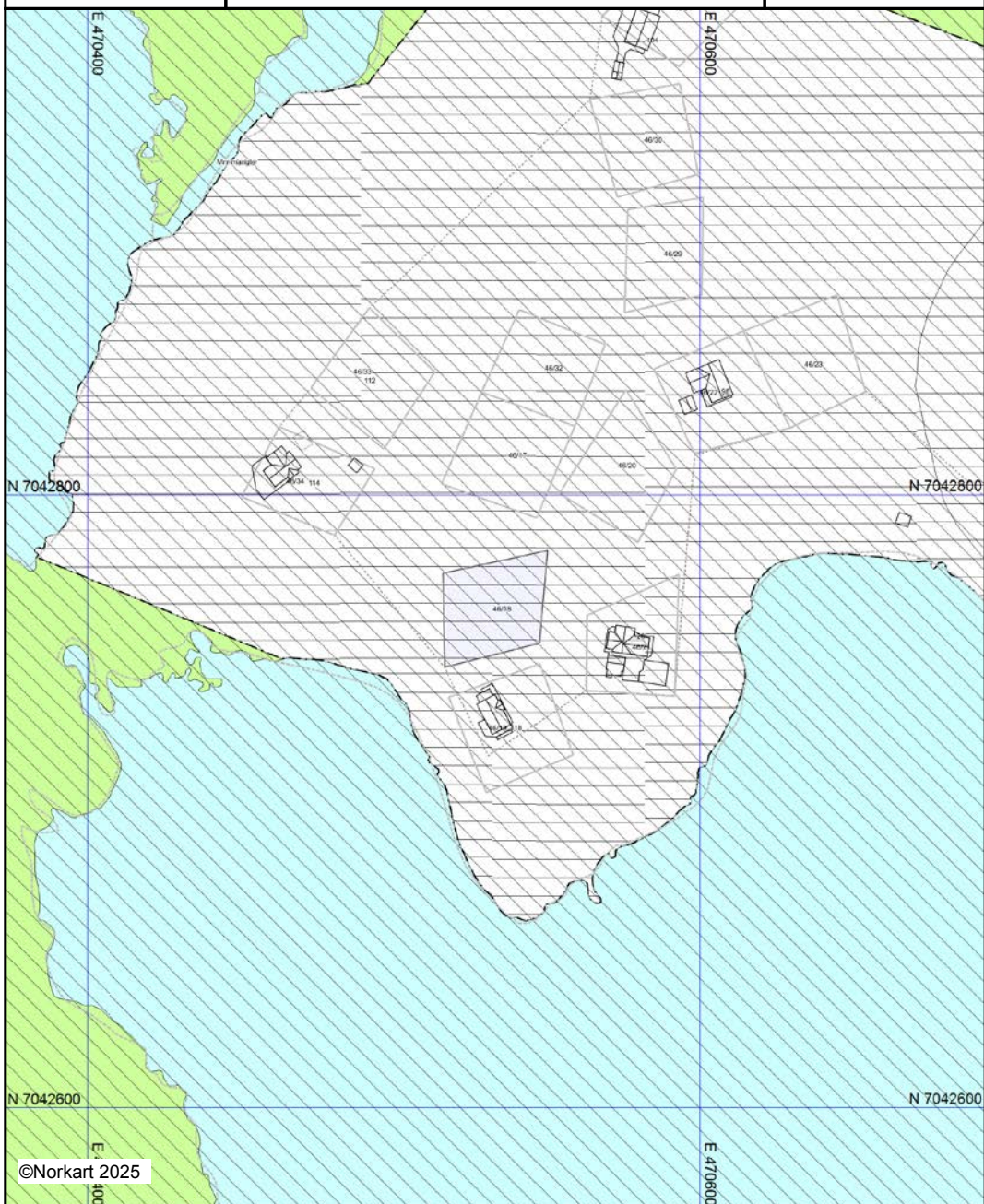
Hitra kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 46/18
Adresse:
Utskriftsdato: 15.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende



Hitra
kommune

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

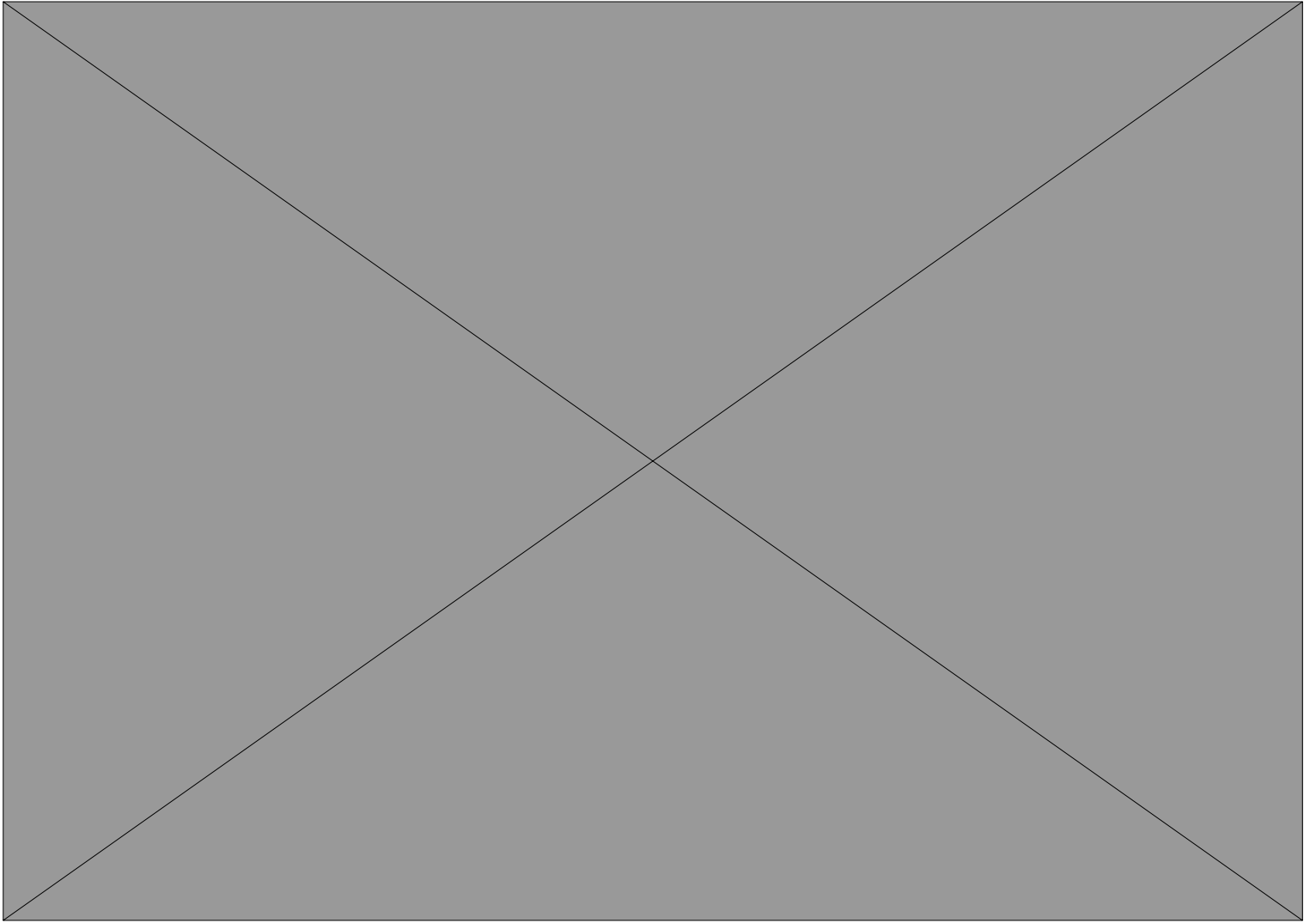
Kommuneplanens arealdel 2022-2034



Hitra
når du vil

SMÅKE

KPA2022
BR004



Innholdsfortegnelse

	Innledning	5
1	Generelle bestemmelser (PBL §11-9)	6
1.1	Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer (PBL § 1.5)	6
1.2	Plankrav (PBL §11-9 nr.1)	6
1.3	Unntak fra plankrav (PBL § 11-9 nr. 1)	7
1.4	Utbyggingsavtale (PBL §11-9 nr. 2 jf. §17-2)	9
1.5	Løsninger for vann, avløp, avrenning, overvann m.m. (PBL §11-9 nr.3)	10
1.6	Løsninger for veg og transport (PBL § 11-9 nr. 3)	10
1.7	Høyspentlinjer/teknisk infrastruktur	10
1.8	Rekkefølgekrav (PBL §11-9 nr.4)	11
1.9	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (PBL §11-9 nr.5)	11
1.10	Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (PBL § 11-9 nr. 3)	13
1.11	Bevaring av bygninger og annet kulturmiljø (PBL § 11-9 nr. 7)	15
1.12	Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid (PBL §11-9 nr.8)	16
1.13	Tilbakeføring fra fritidsbolig til bolig	18
1.14	Forholdet til jordloven	18
1.15	Forholdet til vannforskriften	18
2	Bestemmelser til arealformål (PBL §11-7)	20
2.1	Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 nr.1)	20
2.2	Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF(R)) (PBL §11-7 nr. 5)	24
2.3	Brunk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §11-7 nr. 5)	27
2.4	Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 NR 2 OG §11-10)	31
3	Bestemmelser til hensynssoner (PBL §11-8)	32
3.1	Sikrings-, støy og faresoner (PBL § 11-8 a)	32
3.2	Soner med særlige hensyn (PBL § 11-8 c)	33
3.3	Soner med båndlegging (PBL § 11-8 c)	34
3.4	Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (PBL §11-8, f)	34

Informasjon om publikasjonen

Produsert av:	Hitra kommune
Layout og design:	Hitra kommune
Utgivelsesår:	2023
Bilder:	Audun Norbotten (for- og bakside)

Tegnforklaring

Avsnitt i Planbestemmelser og definisjoner er stedvis markert med et farget bånd. Fargene representerer temaet som omhandles i avsnittet og er i tråd med farge/tegnforklaring i [Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister](#). Dette er gjort for å fremheve sammenhengen mellom plankart og bestemmelser, samt øke lesbarheten og lette manøvrering i dokumentet.

Noen eksempler:

	Boligbebyggelse, nåværende (overført fra foregående plan)
	Boligbebyggelse, fremtidig (ny fra og med denne planen)
	Fritidsbebyggelse, nåværende og fremtidig
	Kombinert bebyggelse, nåværende og fremtidig
	Teknisk infrastruktur, nåværende
	Landbruk-, natur- og fritidsformål (LNF(R)), nåværende og fremtidig
	LNF(R) med spredt bolig/næring/fritid, nåværende og fremtidig
	Byggegrense mot veg eller sjø / Hensynssone skytefelt

Innledning

Formålet med planen

Dette er den første kommuneplanens arealdel som utarbeides for nye Hitra kommune. Formålet for utarbeidelsen av planen er å legge til rette for en god utvikling og vekst på Hitra i tråd med vedtatte samfunnsplan, se ellers [planen i sin helhet på nett](#). Selv om samfunnsplanen er vedtatt i 2014, er målsettingene relevante. Det er i tillegg til planens målsettinger, viktig å implementere målsettingene i Strategi 2030. Kommuneplanens samfunnsdel gir overordnede føringer for arealdelen.

Den sier at Hitra kommune skal arbeide mot tre hovedmål:

- Hitra skal bli mer attraktiv som bosted
- Hitra skal bli mer attraktiv for bedrifter
- Hitra skal bli mer attraktiv for besøk



Generelt om innholdet i planen

Kommuneplanens arealdel med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser vedtatt i sak 2/23 den 9. februar 2023 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.

Alle lovhenvisninger i dette dokument er til plan- og bygningsloven (PBL, LOV-2008-06-27-71) dersom annet ikke er særskilt nevnt.

Henvisninger til plan- og bygningsloven vises som PBL.

Planbestemmelsene er juridisk bindende. Det er også gitt retningslinjer som utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for kommunens saksbehandling. Retningslinjene er vist i skravur. Retningslinjer til bestemmelsene skal vektlegges ved behandling av enkeltsaker, men er ikke juridisk bindende slik bestemmelsene er. Retningslinjene er vist i kursiv.

Plankartet viser hvert formål med sin farge. Arealformålet kan enten vises som nåværende (lysere nyanse) eller fremtidige (mørkere nyanse).

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.

Detaljer i kartet er vist i [Hitra kommune sitt kartinnsyn](#).

Alt areal skal beregnes i henhold til bestemmelsene i Byggteknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger. Det henvises for øvrig til regjeringens veileder [Grad av utnyttning - Beregnings- og målereglar](#).

Anvendte forkortelser i dokumentet:

- Bebyggd areal (BYA)
- Bruttoareal (BRA)

1 Generelle bestemmelser (PBL §11-6)

1.1 Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer (PBL §1.5)

Denne kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel i Hitra kommune vedtatt 07.09.2017 og kommuneplanens arealdel vedtatt i Snillfjord kommune 27.09.2017.

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 gjelder foran eksisterende detaljplaner med bestemmelser. Unntaket er i områder hvor det er lagt hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde. Se for øvrig pkt 3.4 i bestemmelsene

Nyere reguleringsplaner suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplanen. Dersom et tema behandles i kommuneplan og reguleringsplan med ulike bestemmelser, er det kommuneplanen som gjelder.

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, er markert med hensynssoner i plankartet til kommuneplanens arealdel.

1.2 Plankrav (PBL §11-9 nr.1)

Tiltak, jf. PBL §1-6 herunder opprettelse av ny grunneiendom, kan bare settes i gang på bakgrunn av godkjent reguleringsplan. I tillegg skal det kreves reguleringsplan der det etter kommunens vurdering 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.

- Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tiltak.
- I fremtidige byggeområder med krav om regulering kan tiltak eller fradeling ikke skje før området inngår i reguleringsplan.
- I utgangspunktet har alle utbyggingsområder krav om regulering. Krav om regulering kommer frem av bestemmelsene for hvert enkelt utbyggingsområde jf. pkt. 2.
- Kommunen kan kreve reguleringsplan der tiltakets omfang og mulige virkninger for miljø, samfunn og/eller trafikale forhold er vesentlige.

RETNINGSLINJER

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.

Grunneiendom er fast eiendom med eget gårdsnummer og bruksnummer. Grunneiendommer registreres i Matrikkelen, som er Norges offisielle eiendomsregister. Ny grunneiendom etableres gjennom oppmålingsforretning.

Kilde: [Store Norske leksikon](#)

Generelt: Intensjonen med bestemmelsene i 1.3 er å fremme og forenkle fortetting i eksisterende utbyggingsområder ved at det på visse vilkår ikke kreves reguleringsplan.

Kulturminner: Dersom arealet ikke omfattes av reguleringsplan skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndigheten før tiltak kan settes i verk, jf. kulturminnelovens §§3, 8 og 9.

1.3 Unntak fra plankrav (PBL § 11-9 nr. 1)

Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter den til enhver tid gjeldende energilov, vannressurslov eller vassdragsreguleringslov.

Tiltak i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg kan unntas fra det generelle plankravet i pkt. 1.2 dersom det;

- a. er i tråd med formål og bestemmelser i gjeldende regulerings-/kommuneplan
- b. er på eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig (spredt bolig/ fritid i LNF(R)). Her kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.
- c. installasjoner og bygninger som er del av kommunalteknisk anlegg
- d. Tiltettegging for allment friluftsliv i form av mindre parkeringsplasser, klatreområder, tursti og enkle lysløyper, gapahuk, brygger, toalett og badeplasser innenfor LNF(R)-områder, tillates uten krav om regulering.
- e. riving etter PBL §20-1, bokstav a, med mindre det er del av kulturminner/del av kulturmiljø, eller har verneverdi
- f. ikke overstiger
 - 400 m2 nytt tillatt bruksareal (BRA) eller tre nye boenheter i boligområder

Det settes følgende vilkår:

- Det skal synliggjøres at tiltaket har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur og er tilstrekkelig sikret mot fare og støy.
- Tiltaket skal ikke medføre vesentlig skade eller ulemper for friluftsliv, landbruksinteresser.
- Tiltaket må ikke være i konflikt med freda eller verna kulturminne og/eller kulturmiljø.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med risiko- og/eller sårbarhetsforhold.
- Tiltaket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø, bokvalitet og terreng.
- Tiltaket skal være innenfor rammene av kommuneplanens bestemmelser og formål.

Kommunen kan til enhver tid kreve dokumentasjon på at ovenfor nevnte punkter er ivarettatt før fradeling/byggetillatelse kan gjennomføres/gis.

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse utenfor regulerte områder, kan følgende tiltak unntas plankrav, forutsatt at bestemmelsene i pkt. 1.8, 1.9 og 1.10 overholdes:

- Oppføring av én ene- eller tomannsbolig på eksisterende boligeiendom
- Fradeling av én eiendom til ene- eller tomannsbolig
- Tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende bolig
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og hoveddel til tilleggsdel
- Oppføring av garasje eller uthus
- For eneboliger tillates opprettelse av en sekundærboenhet på inntil 65 m2 BRA
- Endring av enebolig til tomannsbolig
- Utnyttelsesgrad settes til maks 40% BYA per eiendom.

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse kan følgende tiltak unntas plankrav, forutsatt at bestemmelsene i pkt. 1.8, 1.9 og 1.10 overholdes:

- Tilbygg, påbygg, ombygging på eksisterende fritidsbebyggelse
- Oppføring av ett uthus på bebygd eiendom
- Utnyttelsesgrad settes til maks 40% BYA per eiendom.

Sekundærboenheter regnes som en del av total BRA for boligen.

Kartutsnittet under viser inntegnede bolig- og fritidsformål rundt eksisterende tiltak i LNF(R). Bestemmelsene i 1.3 skal sikre at det ikke oppstår plankrav på disse eiendommene.



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

Ved inngåelse av utbyggingsavtaler må de ulike kriteriene som er opplistet tydeliggjøres og konkretiseres.

1.4 Utbyggingsavtale (PBL §11-9 nr. 2 jf. §17-2)

Det kan inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger for gjennomføring av kommunal arealplan i hele kommunen. Utbyggingsavtaler kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Belastningen på utbygger må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Kommunen kan også pålegge utbygger delinnbetaling (innbetaling til fond) hvis hele kostnaden ved tiltaket anses for tyngende for utbygger i forhold til utbyggingens 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 PBL kap. 18.

Dette kan avtalen inneholde. Listen er ikke uttømmende:

- Teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg og parkering
- Gang-/ sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak mm.
- Grønnstruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr,
- Parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- Krav om tiltakets utforming
- Kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- Tiltakets arkitektur og estetikk
- Antall enheter, største og minste boligstørrelse, samt boligtype
- Livsløpsstandard og universell utforming
- Miljøtiltak som støytiltak, inneklima, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
- Overdragelse, kjøp- og makeskifte av grunn
- Fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- Kommunal tilvisningsrett for boliger
- Forskuttering av kommunale tiltak
- Utbyggingstakt
- Organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg etc.
- Økonomiske bidrag
- ENØK-tiltak

1.5 Løsninger for vann, avløp, avrenning, overvann m.m. (PBL §11-9 nr.3)

VAO-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner. Rammeplanen skal tilpasses plannivået, og vise løsninger for hele planområdet og sammenheng med overordnet hovedsystem.

- a. Ved utbygging i nærliggende areal til offentlig vann- og avløpsledning, kreves tilkopling.
- b. Tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløpsanlegg gjelder også for fritidsboliger der dette er mulig.
- c. Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger iht. standard abonnementsvilkår og tekniske og administrative bestemmelser for kommunen.
- d. Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller faste konstruksjoner anlegges nærmere enn fire meter fra senter av vann- og avløpsledning.
- e. Ved etablering av private avløpsanlegg til sjø, skal det vurderes løsning i forhold til resipientens miljømessige tilstand.
- f. I ny bebyggelse bør vannbesparende anlegg vurderes.
- g. Før det gis tillatelse til byggetiltak skal det vurderes om det er dokumentert tilstrekkelig brannvannsdekning for redning og slokking.
- h. Vannforsyningskapasitet skal vurderes før utbygging.

1.6 Løsninger for veg og transport (PBL § 11-9 nr. 3)

- a. Det skal utarbeides reguleringsplan for nye veganlegg.
- b. Avkjørsler fra fylkesveg skal opparbeides i tråd med til enhver tids krav fra Trøndelag fylkeskommune og kravene i Håndbok N100 Veg- og gateutforming.
- c. Ved all utbygging av kommunale veier og veier i private boligfelt bør så langt det er mulig og formålstjenlig, følge kravene i Håndbok N100 Veg og gateutforming.

1.7 Høyspentlinjer/teknisk infrastruktur

- a. Teknisk infrastruktur på, over og under bakken kan tillates uten reguleringsplan uavhengig av arealformål dersom:
 - Omfanget av tiltaket er vurdert etter Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854)
 - Tiltaket ikke medfører vesentlig skade eller ulemper for friluftslivs- og landbruksinteresser.
 - Tiltaket ikke er i konflikt med freda eller verna kulturminne og/eller kulturmiljø.
 - Tiltaket ikke kommer i konflikt med risiko- og/eller sårbarhetsforhold.
- b. Kommunen kan til enhver tid kreve dokumentasjon på at ovenfor nevnte punkter er ivarettatt før byggetillatelse gis.
- c. Det forutsettes at traseen er tilbakeført til opprinnelig tilstand når arbeidet avsluttes.

Ved vedtak av hovedplan for avløp skal det vurderes inntak av bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel fra hovedplanen.

Med VAO-rammeplan menes plan for vann, avløp og overvann i et utbyggingsområde. Dette tilsvarer det som tidligere er benevnt VA-plan. Overvannsproblematikk vil måtte ha et vesentlig fokus i fremtidige planforslag, og begrepsendringen avspeiler dette.

I forbindelse med overvannshåndtering bør bl.a. kapasiteten til resipient, vurdering av faren for økt erosjon i resipienten som følge av økt påslipp av vann samt vurdering av egnet areal til flomveger og fordøyning vurderes. Det henvises til NVE sin veileder [Rettleier for håndtering av overvann i arealplaner](#) (NVE 4/2022).

Løsninger for slokkeanlegg må vurderes ut fra vannkapasitet i området tiltaket befinner seg. Løsninger kan innbefatte aktive brannslukningsanlegg tilknyttet vannforsyning eller bruk av bil.

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.

Teknisk infrastruktur: Med dette menes bl.a. kjøreveg, g/s-veg/fortau, parkering, vann, avløp (spillvann og overvann), framkommelighet for utrykningskjøretøyer, energiforsyning med mer. Jordkabel skal prioriteres der dette er mulig/hensiktsmessig.

Følgende normer skal bl.a. legges til grunn:

- kommunens VA-norm
- Statens vegvesens vegnormaler

Krav til etablering av sosial infrastruktur kan settes i reguleringsplaner, eks som rekkefølgekrav eller i behandling av byggesak.

Sosial infrastruktur: Med dette menes skole, barnehage, helsetjenester/-institusjoner med mer. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for eksempelvis boligområder, er det viktig å sikre tilstrekkelig kapasitet i skole og barnehage før utbyggingen iverksettes.

Sosial boligpolitikk: I alle nye planer for boligområder skal boligsosialt behov avklares og ev. innarbeides. Dette omfatter å motvirke og forebygge levekårsutfordringer og å bidra til utjevning av sosiale forskjeller.

Byggegrenser skal framgå av reguleringsplankartet. Trasé for høgspent luftlinje/jordkabel skal vises som hensynssone med byggegrense i reguleringsplanen. Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane. Kartutsnittet under viser inntegnet byggegrense mot sjø rundt eksisterende tiltak i strandsonen.



1.8 Rekkefølgekrav (PBL §11-9 nr.4)

1.8.1 Samfunnsservice

Tiltak skal ikke tas i bruk før nødvendig sosial infrastruktur er etablert. Dette skal dokumenteres og sikres i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

1.8.2 Teknisk infrastruktur

Tiltak skal ikke tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert. Dette skal dokumenteres og sikres i reguleringsplaner (evt. ved rekkefølgekrav).

1.8.3 Område B14

Ved planlegging og utbygging av adkomstvei til område B14, skal det velges fysisk løsning som ivaretar sammenhengen i dyrka jord og beitemark i varetas, eks bro.

1.9 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (PBL §11-9 nr.5)

1.9.1 Byggegrenser

- Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor byggegrense mot vei med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Byggegrense langs kommunal vei er 15 m. Langs fylkesveg gjelder veglovens byggegrense, eller erstattes av byggegrenser som Trøndelag fylkeskommune vedtar for fylkesveger i Trøndelag.
- Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser som overholder krav til friskt, 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 3 meter fra regulert veikant eller gjerdelinje.
 - For plassering vinkelrett/vertikalt på vei: Minst 5 meter fra eiendomsgrense.
 - Bygningen må ikke sperre for nødvendig frisksiktone 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. Alle slike tiltak må meldes til kommunen.

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

- Byggegrense for bygning mot fulldyrket jordbruksareal skal være minst 30 meter. Byggegrense mot innmarksbeite/ overflatedyrka jord skal være minst 20 meter. I områder avsatt til LNF spredt/ kombinerte formål kan det aksepteres byggegrense ned mot 4 meter. Det skal foretas landbruksfaglig vurdering i hvert tilfelle.
- Byggegrenser mot vann- og avløpsledninger skal være minimum 4 meter på hver side.
- For alle tiltak som medfører terrenginngrep gjelder byggegrense på 20 meter fra vassdrag (herunder mindre vassdrag/bekk). Langs vassdrag skal eksisterende vegetasjon bevares.
- Byggegrensen fra strømførende jordkabel/luftlinje skal fastsettes i samsvar med forskrift om elektriske forsyningsanlegg (DSB). Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

1.9.2 Byggegrenser langs sjø og vassdrag

- For byggegrense langs sjø og vassdrag gjelder PBL § 1-8 der ikke annen byggegrense kommer frem av planbestemmelser eller plankart. Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan tillates nedenfor byggegrense så lenge viktige økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt.
- Langs innsjøer og vassdrag gjelder 50 m byggeforbud. Det er ikke tillatt å stenge og fylle ut i vassdrag. Det skal opprettholdes en kantsone som ivaretar kantsonens funksjon, jf. NVEs veileder 2/2019 («Kantvegetasjon langs vassdrag»).
- Under henvisning til differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er følgende byggegrenser satt utenom områder hvor 100-meters beltet er gjeldende og byggegrense ikke er inntegnet:
 - kombinerte 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 etter PBL § 1-8 gjelder ikke oppføring eller vedlikehold av nødvendige bygninger og anlegg, mindre anlegg og opplag som skal tjene til næringsaktivitet som landbruk, fiske, akvakultur eller næringsrelatert ferdsel til sjøs jf. PBL § 11-11 nr. 4. Ny bebyggelse skal ikke stenge for eksisterende turveger eller naturlig tilkomst til strandsonen, og ikke medføre negative konsekvenser for kulturminneverdier.

1.9.3 Universell utforming

- Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivare tatt både internt i planområdet og mot tilgrensende områder. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger.
- Reguleringsplanbeskrivelsen må si noe om planrådets topografi, eventuelle utfordringer og avveininger med å få til gode løsninger og vurderinger av avbøtende tiltak.
- Reguleringsplan skal detaljeres i utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen må være kotesatt og vise eventuelle stigninger i terrenget.

1.9.4 Uteareal og lekeplasser

- Alle reguleringsplaner skal redegjøre for tiltakets konsekvenser for barn og unge. Ved planlegging av uteareal og lekeplasser skal det alltid være et tilbud til barn med nedsatt funksjonsevne. Lekeplassene skal være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og gi mulighet for lek til alle årstider. Som hovedregel skal lekeareal opparbeides på egen tomt. Dersom lekeplass på annens eiendom skal kunne tilfredsstille kravet må denne være offentlig tilgjengelig.
- Lekeareal innenfor reguleringsplan skal inngå i uteromsplan i målestokk 1:500.
- Det skal vurderes miljøvennlig material for utstyr/ lekeapparat og falldekker. Det skal unngås material som kan medføre forurensning av mikroplast.
- Lekeareal skal sikre mulighet for helårig lek.
- Det settes følgende krav til tilgang på lekeplass innenfor trafiksikker gangavstand:
Nærlekeplass for barn opp til 13 år. Minimum areal: 50 m² + 10 m² per boenhet (fra første boenhet). Gode solforhold skal sikres og dokumenteres i reguleringsplan med sol/skygge-diagrammer for tidspunktene: 20. april kl. 12, 15 og 18 og 20. august kl. 12, 15 og 18. Lekeplass skal skjermes for støy, støv og lukt.

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. Annen byggegrense kan angis i reguleringsplan, men konsekvenser for funksjonell strandsone skal da utredes. Ansvar for eventuelle ulemper som skyldes avvik fra standardiserte byggegrenser vil ikke kunne tillegges kommunen. Ved avvik fra byggegrense langs vassdrag skal geoteknisk rapport legges til grunn ved vurdering av naturfare.

Lekeplass skal løses innen reguleringsplan-avgrensningen og tilgang på lekeareal innen trafiksikker gangavstand fra bolig skal dokumenteres i reguleringsplanen, og ferdigstilles så tidlig som mulig i utbyggingen. Lekeplasser er et viktig attraktivitetsparameter for barnefamilier, og for å sikre tilflytting må vi etablere god praksis for tilrettelegging for denne gruppen. Lekeplasser med kvalitet er en av flere virkemidler.

Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

Bestemmelsen gjelder avfallshåndtering for ferdig prosjekt eks. avfallsrom etc.

Hitra kommune skal jobbe for reduserte klimagass-utslipp gjennom energibesparing og økt bruk av fornybar energi jf. Hitra kommune sin energi- og klimaplan.

Eksempler på alternative energiløsninger: solenergi, geovarme, sjøvarme, ulike former for lokale nærvarmeanlegg, kombinasjoner av løsninger etc.

Klimagassregnskap skal baseres på anerkjente beregningsmodeller, i samsvar med NS3720 Norsk

1.9.5 Parkering

- a. Parkering skal opparbeides for ny bebyggelse, slik at biloppstilling på gate og veg unngås. Følgende parkeringsnorm skal legges til grunn for ny bebyggelse, der ikke annet er angitt i reguleringsplan:

Kategori	Grunnlag for krav	Fillan sentrum	Øvrige deler av kommunen
Parkering ved bolig*	Boenhet	Maks 2 plasser Minimum 1 plass	Minimum 1 plass for beboer Minimum 1 plass for gjest
Parkering for ansatte	100 m² BRA	Minimum 1 plass	Minimum 1 plass
Parkering for kunder/ besøkende	100 m² BRA	Minimum 2 plasser	Minimum 2 plasser
Fritidsbebyggelse	Fritidsbolig	-	Minimum 1

* Parkering ved bolig under gjesteplasser i Øvrige deler av kommunen; I større felt med mer enn 20 boenheter kan felles gjesteplasser vurderes. Dette utredes i hvert tilfelle.

- b. 1 parkeringsplass regnes som 18 m²
c. For bolig og næringsbebyggelse skal all parkering etableres på privat tomt. For fritidsbebyggelse skal godkjent parkering dokumenteres til byggesøknad og være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.
d. Etablering av nye avkjørsler, eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler, skal omsøkes til vegmyndighet.
e. Ved mindre anlegg skal 10 % av plassene være reservert for bevegelseshemmede, minimum 1 plass. For publikumsbygg skal det være minst 2 plasser. Ellers henvises det til teknisk forskrift.
f. Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangen.

1.9.6 Avfallshåndtering

Det skal redegjøres for avfallshåndtering for bebyggelsen ved regulering og i søknad om større tiltak. Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafikkssikker og bærekraftig, og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer for annen infrastruktur. Anlegg for avfallshåndtering skal plasseres lett tilgjengelig for henting, og adkomstforhold må dimensjoneres etter avfallstransporten.

1.10 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (PBL § 11-9 nr. 3)

1.10.1 Miljøvennlig energiforsyning

- a. I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energi utredes.
b. I alle planer og større tiltak skal det, tilpasset tiltakets omfang redegjøres for:
■ Tiltak for å redusere energibruk
■ Tiltak for å redusere klimagassutslipp
■ Valg av energiløsninger og byggematerialer
c. Klimagassregnskap skal utarbeides i forbindelse med alle større tiltak som gjelder:
■ Vesentlige naturinngrep
■ Nybygg større enn 1000 m² BRA
■ Ved valg mellom riving eller renovering av eksisterende bygg.
d. Grønne energiløsninger kan etableres på egen eiendom. Det kreves byggesøknad i hvert enkelt tilfelle som tar hensyn til konsekvenser for omgivelsene.

Bestemmelser og retningslinjer - Kommuneplanens arealdel 2022-2034

13

1.10.2 Byggeskikk og estetikk

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).

Planer og nye tiltak skal gi et positivt bidrag til lokal stedsutvikling i grendene og i sentrum.

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.

Stedskarakter og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter. 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 fortettingsprosjekter skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen.

1.10.3 Landskap og natur

- 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.
- Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at de ikke bryter horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter med mer) eller kommer i konflikt/ konkurranse med andre markerte landskapstrekk. Skjæringer/fyllinger skal unngås.
- Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.
- Naturmangfoldet (biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold) skal dokumenteres og sikres i størst mulig grad.
- Inngrep i og omdisponering av myr og matjord skal unngås og holdes til et minimum.
- Der utbygging vil komme i berøring med fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar jord skal godkjent plan for bevaring/ gjenbruk av matjord medfølge søknad om rammetillatelse. For tiltak som krever regulering skal plan for bevaring/ gjenbruk av matjord utarbeides som del av reguleringsplanen. Plan for bevaring/ gjenbruk av matjord skal vurdere hensyn til plantehelse.
- Det henvises til Hitra kommune sin Beitebruksplan for gjerdehold og ivaretagelse av beite.
- Ved tiltak i nærheten av myr skal eventuelle dreneringseffekter unngås.
- I lokaliserte kulturlandskapsområder skal det vurderes hvorvidt det er behov for skjøtelsesplaner.
- Kantvegetasjonen langs vassdrag skal beskyttes gjennom all planlegging etter plan- og bygningsloven. Kantvegetasjonen skal ivaretas i behandling av saker etter forskrift om nydyrking.

Større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer bør unngås. I utvikling av planforslag bør det vektlegges god tilpassing til eksisterende terreng.

Naturmangfold

Biologisk mangfold er mangfoldet av økosystemer, arter og genetiske variasjoner innenfor artene, og de økologiske sammenhengene mellom disse. Det omfatter også naturtyper.

Landskapsmessig mangfold er mangfoldet av landskapstyper. En landskapstype er en ensartet type landskap med fellestrekk i innhold.

Geologisk mangfold er variasjonene i berggrunn, mineraler, løsmasser, landformer og prosessene som skaper dem. Det geologiske mangfoldet gir også grunnlag for biologisk og landskapsmessig mangfold.

Informasjon om biologisk mangfold kan finnes på følgende digitale baser:

www.kommunekart.com/proff/klient/hitra/byggesaksklient
www.naturbase.no
www.artsdatabanken.no

Kartlegging av kulturlandskap

Se følgende rapporter/veiledninger

- Kartlegging av jordbrukets kulturlandskap
- Utvalgte kulturlandskap – www.naturbase.no
- Skog og landskap, 3Q-prosjekt
- Veileder – Kulturminner, kulturmiljø og landskap (Riksantikvaren)

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.



Hitra kommune sin plan for kulturminner kan brukes som støttedokument i vurdering av kulturminner. Planen finnes på [Hitra kommune sine hjemmesider](#).

Bestemmelsen i 1.11.1 gjelder eksempelvis ivaretagelse av gamle brygger/sjøhus, industribygg, fjøs og boliger.

1.10.4 Naturmangfold

Ved all planlegging er det et overordna mål å bevare og styrke verdier knyttet til naturmangfold, jmfør naturmangfoldlovens § 7.

For å oppnå dette skal alle reguleringsplaner som berører naturområder:

- sikre naturtyper nevnt i rundskriv T-2/16 kapittel 3.6 Naturmangfold
- kartlegge naturen der det ikke er tilstrekkelig kartlagt, herunder forekomster av viktige naturtyper, arter inkludert sensitive arter og økologiske funksjonsområder
- beskrive og kartfeste hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje
- beskrive hvilke naturverdier som forringes, ødelegges og hvordan dette skal kompenseres

1.11 Bevaring av bygninger og annet kulturmiljø (PBL § 11-9 nr. 7)

Ingen områder i planen er endelig avklart ift. fredete kulturminner dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.

Verneverdier knyttet til bygnings- og kulturmiljø skal dokumenteres og sikres i planer og ved gjennomføring av tiltak. 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 enkeltsoknader 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.

1.11.1 SEFRAK-registrerte bygg

For bygg som ikke er automatisk fredet, men er registrert i SEFRAK, kan det tillates endret bruk. Dette for å ivareta byggets funksjon som en del av et bygningsmiljø eller landskapsbilde. Bygningens fasadeuttrykk skal ivaretas.

1.12 Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid (PBL §11-9 nr.8)

1.12.1 Risiko og sårbarhet

Vurdering av risiko og sårbarhet skal dokumenteres ved regulering av nye områder, ved søknad om tiltak innenfor områder der reguleringsplan er eldre enn fem år eller ved søknad om tiltak som ikke krever regulering dersom ett eller flere av følgende punkter berøres:

- Tiltaksområdet ligger innenfor aktsomhets- eller faresone for skred eller ras
- Tiltaksområdet eller nærliggende områder har helningsgrad over 30 grader
- Tiltaksområdet ligger innenfor faresone for kraftledninger
- Tiltaket omfattes av forurensningsforskriften § 2 om forurenset grunn
- Tiltaksområdet har mangelfull trafiksikkerhet eller tiltaket medfører nedsatt trafiksikkerhet
- Tiltak på og inntil fylkesveg, som kan berøre vegens fundament med fare for utgliding, må risikovurderes og geotekniske forhold sjekkes av fagkyndig. Tiltak skal godkjennes av vegeier.

1.12.2 Skredfare

- For tiltaksområder innenfor aktsomhets- eller faresone for ras og skred jf. 1.12.1 skal vurdering av risiko og sårbarhet inneholde en detaljert skredrapport utarbeidet av fagkyndige. Skredrapporten skal avklare farenivået iht. den seneste versjonen av byggeteknisk forskrift (TEK) og, dersom aktuelt, redegjøre for avbøtende tiltak. Eventuelle avbøtende tiltak skal inngå som vilkår i byggetillatelse eller som rekkefølgekrav i reguleringsplan.
- I områder under marin grense (MG), må det i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan gjennomføres en skredfaglig vurdering av geotekniker, som entydig konkluderer med at kravene til sikker byggegrunn jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-3 er oppfylt, med mindre det i det aktuelle området åpenbart er grunt til berg. Dersom det viser seg å være behov for risikoreduserende tiltak, må disse tas inn i plankart og bestemmelser. Føringer i NVE sin veileder 1/2019 kapittel 2.8 («aktsomhet i strandsonen») skal legges til grunn ved tiltak som medfører terrenginngrep i sjø (tiltak som medfører behov for utfylling, graving og/eller mudring i sjø)

Det er foretatt en forenklet ROS-analyse på utbyggingsområdene i planen. Det er søkt å legge nye utbyggingsområder utenom områder med kjent fare. Fare skal imidlertid alltid undersøkes, bl.a. siden disse dataene stadig ajourføres.

Skred kan omfatte snøskred, steinsprang, sørpeskred, jordskred, kvikkleireskred med mer. NB! Plankartet til arealdelen viser ingen faresoner. Disse er trukket ut i egne temakartlag i [den digitale kommuneplanklienten](#). Oppdatert informasjon om risiko og fare kan hentes i bl.a. følgende baser

- www.skrednett.no
- www.nve.no
- Rundskriv HS/18

Dersom det er grunn til å tro at et område er utsatt for flom, flomskred, erosjon eller isgang skal kommunen påse at det gjøres nødvendige undersøkelser og innhentes tilstrekkelige uttalelser fra fagmyndigheter og berørte parter før forslag til reguleringsplan kan sendes på høring og offentlig ettersyn, eller før byggesøknad kan godkjennes.

Det vises også til veileder «[Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging](#)», utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap i 2016.

Støy, støv og annen forurensning. Jf.

- Forskrift om begrensnig av forurensning
- [MDs veileder til T-1442 \(utendørs støy\)](#)
- [MDs veileder til T-1520 \(luftkvalitet\)](#)
- TEK (innendørs støy)
- [MDs veileder om forurenset grunn](#)
- [Direktoratet for strålevern og atomikkerhet](#)

1.12.3 Flom, havnivåstigning og stormflo

- a. Flomfare skal utredes i alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag jf. vannressursloven §2.
- b. Bekkelukking tillates ikke og bekker/elver med helårs vannføring skal opprettholdes så nært som mulig i sin naturlige form.
- c. Ved regulering i områder hvor det finnes lukkede vannveier bør disse åpnes og restaureres.
- d. Bygg og anlegg skal utformes og plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo med klimapåslag. Det tillates ikke å etablere planeringshøyde lavere enn kote +3,0 meter (referert til kartgrunnlag NN2000) uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå. Naust og båthus tillates lavere enn kote +3,0 meter, men da på eiers risiko.
- e. Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning og stormflo skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønstruktur kan være sårbare med hensyn til dette.
- f. Ved søknad om tiltak på eksisterende bebyggelse med innendørs gulvnivå lavere enn kote +3,6 meter skal byggt teknisk forskrift (TEK) legges til grunn ved vurdering av sikringstiltak.
- g. Ved kryssing av vassdrag, eksempelvis anleggelse av bru eller kulvert, må konstruksjoner legges slik at de ivaretar naturlig bekkebredde og bunn, med naturlig substrat som stein eller grus, og slik at det unngås et vandringshindrende anlegg for blant annet vannlevende arter, jf. vannforskriften § 4.

1.12.4 Støy, støv og forurensning

- a. Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal ulemper ved støy, støv og annen forurensning på og i grunnen dokumenteres. Miljøverndepartementets retningslinjer for utendørs støy, T-1442, og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, skal bl.a. legges til grunn for vurderingene.
- b. Ved etablering av støyende virksomheter, eller ved etablering av støyfølsomme tiltak, skal det alltid utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer at krav til innendørs og utendørs støy oppnås, jf. også TEK, T-1442 og arealdelens øvrige bestemmelser.
- c. Støygrenser i T-1442/2021 tabell 2 skal overholdes. Ved etablering av bebyggelse i gul støyzone, skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom bør plasseres. For boenheter i øvre del av gul støyzone (60-65 dB) stilles det krav om at alle boenheter skal ha stille side, og at minst et soverom skal plasseres mot denne siden. Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støyzone.
- d. Bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal planlegges slik at luftkvalitet, både innendørs og utendørs, i størst mulig grad tilfredsstiller anbefalingene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller de til enhver tid gjeldende regelverk som erstatter denne.

1.12.5 Folkehelsevurderinger

- a. I alle detaljplaner skal folkehelsemessige konsekvenser av planforslaget beskrives. Folkehelsehensyn skal vurderes i alle plan- og byggesaker. I planbeskrivelsen i detaljplanene skal det gå klart fram hvordan forholdet til helse er ivarettatt i planen. Det skal legges vekt på å ta vare på og utvikle møteplasser der spesielt barns, ungdom og eldres interesser ivaretas.
- b. Arbeidet med et aldersvennlig samfunn innebærer å skape uteområder og møteplasser på tvers av generasjoner og funksjoner. Boligutviklingen fremover må også i større grad ta inn over seg den demografiske utviklingen og reflektere større mangfold, mer samarbeid på tvers, nye boformer og innovasjon.

1.13 Tilbakeføring fra fritidsbolig til bolig

Hus som er oppført som bolig og som senere er omgjort til fritidsbolig, kan ved søknad omgjøres til bolig igjen. I disse tilfeller skal TEK-krav som var gjeldende da de ble bygd, legges til grunn ved slik behandling. Dette gjelder hus som ble oppført som bolig, og ikke fritidsboliger som er oppført som fritidsbolig.

1.14 Forholdet til jordloven

Bestemmelsene i jordlovens §§ 9 og 12 gjelder inntil reguleringsplan er vedtatt (jmfør jordlovens § 2).

1.15 Forholdet til vannforskriften

Ved etablering av ny virksomhet som kan ha negativ innvirkning på vannforekomster, skal det fremskaffes dokumentasjon og vurdering av tiltaket etter vannforskriften § 4,5 og 6. Kan ikke miljømålene i vannforskriftens §§ 4-7 nås, skal aktiviteten eller inngrepet behandles etter vannforskriftens §12.

Inngrep og aktiviteter som kan påvirke miljøtilstanden, må konsekvensutredes i forbindelse med søknad eller utarbeidelse av detaljplan. Konsekvensutredningen skal omhandle alle relevante problemstillinger knyttet til forholdet til vannforskriftens kapittel 2 om Miljømål. Konsekvensutredningen skal ikke være mer omfattende enn nødvendig. Fokus skal være å sikre økosystemene og vannkvaliteten i alt vann, inklusive sjøvann i kystnære farvann, slik at miljøtilstanden (kjemisk og økologisk) ikke forringes og økes der den ikke er god nok.

2 Bestemmelser til arealformål (PBL §11-7)

2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 nr. 1)

2.1.1 Boligbebyggelse

2.1.1.1 Boligbebyggelse - nåværende

- Innenfor områdene avsatt til nåværende bolig utenom Fillan sentrum, tillates fortetting til boligformål inntil maks 40% BYA per eiendom innenfor formålsgrensen og inntil 300m² BRA per boligbygg uten at det skal stilles krav om regulering. Kommunen kan, der tiltakets omfang og mulige virkninger for miljø, samfunn og/eller trafikale forhold er vesentlige, likevel kreve reguleringsplan.
- Eksisterende avkjørsler fra offentlig veg skal i størst mulig grad utnyttes, fremfor at nye etableres.
- I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på inntil 65m² BRA. Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig og/eller småskala karakter. Det kan tillates etablering av lettere næringsvirksomhet i garasje. Det tillates ikke etablering av virksomheter med flere ansatte.

2.1.1.2 Boligbebyggelse - fremtidig

- I fremtidige områder for boligbebyggelse, stilles det krav om utarbeiding av detaljregulering jf. planbestemmelsenes punkt 1.
- Ved søknad om oppføring av bolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres, hvis dette ikke går frem av reguleringsplan.
- Områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel skal ikke omdisponeres til fritidsformål.
- Tomtestørrelser for eneboliger innenfor tettbygde områder bør ikke overstige 1 daa.

2.1.2 Fritidsbebyggelse – nåværende og fremtidig

- Ved fortetting og i fremtidige områder for fritidsboligbebyggelse, stilles det krav om utarbeiding av detaljregulering jf. planbestemmelsenes punkt 1.
- Ved søknad om oppføring av fritidsbolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres, hvis dette ikke kommer frem av reguleringsplan.
- Utnyttelsesgraden settes til maks 40% BYA. Samlet areal for fritidsbolig inkludert uthus, anneks til beboelse, garasje og andre bygninger samt parkeringsareal, på den enkelte tomt settes til 200m² BRA dersom ikke annet er bestemt i detaljplan.
- Tomtestørrelse for fritidsboliger skal ikke overstige 1 daa.
- Høyde på fundamentene skal ikke overstige 60 cm over gjennomsnittlig terreng. Ingen fundament skal overstige 1 m.
- Arkitektur, materialbruk og fargesetting skal bidra til god stedstilpasning, hindre unødvendige terrenginngrep og sjenerende nær- og fjernvirkning.

Den til enhver tid gjeldende [Veileder for grad av utnytting](#) skal legges til grunn for beregningen av utnyttingsgrad.

Lettere næringsvirksomhet

I denne definisjonen inngår; Hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer/anleggsmaskiner ol), småskala tjenesteyting, småskala produksjonsvirksomhet, samt andre typer virksomhet som ikke skaper trafikk av store kjøretøyer eller kundetrafikk av særlig omfang.

For all næringsvirksomhet i boligområder må støyretningslinjene i T-1442 følges.

Fritidsbebyggelse

Med fritidsbebyggelse menes ordinære, privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg som uthus og anneks.

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.

2.1.2.1 Fritidsbebyggelse - definisjon anneks

- a. Et anneks er en frittliggende bygning ment for opphold.
- b. Et anneks er ikke en egen bruksenhet, og skal ikke inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen boenhet, men kan i tillegg til oppholdsrom inneholde bad.
- c. Eiendommen må være bebygd med bolig/fritidsbolig før det kan oppføres anneks.
- d. Størrelsen på anneks kan være opp til 30 m² BYA, dersom det ikke fører til at samlet bebygd areal for eiendommen overstiger tillatt utnyttelsesgrad ifølge bestemmelser til kommuneplanens arealdel eller reguleringsbestemmelser.
- e. Tiltaket er søknadspliktig iht. PBL §20-3, og evt. behov for dispensasjon må avklares før søknad.

2.1.3 Råstoffutvinning og massehåndtering - nåværende og fremtidig

- a. Innenfor formålet tillates det ikke utvidelse av uttak eller fradeling før området inngår i en detaljreguleringsplan. Detaljplanen skal vise avgrensning av arealet for masseuttak. Langs den ytre avgrensningen av formålet, skal det reguleres inn buffersoner.
- b. 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.
- c. 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. planbestemmelsenes pkt. 1.
- d. Gjennom reguleringsplan skal følgende fastsettes:
 - Uttaksområde
 - Rammer for ev. bebyggelse i området
 - Adkomst
 - Istandsetting og etterbruk av området etter endt uttak.

2.1.4 Næringsbebyggelse - nåværende og fremtidig

- a. Nåværende og fremtidig næringsareal framgår av plankartet. Ved fortetting, vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål eller endret bruk, kreves detaljregulering.
- b. 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 eller hensyn som kommer av planbestemmelsenes pkt.1.

2.1.5 Idrettsanlegg – nåværende

- Idrettsanlegg er vist i plankartet. Tilrettelegging for aktivitet som fremmer formålet kan tillates uten krav til detaljregulering. Det tillates oppføring av enkle bygg og anlegg til aktivitetsformålet. 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 kan det kreves detaljregulering.
- Innenfor områdene er trenings- og konkurranseformål tillatt for aktiviteten som anlegget er tilpasset.
- Det tillates ikke tiltak eller annen aktivitet i områdene som kan være til hinder for utøvelse av de aktiviteter som arealene er avsatt til.

2.1.6 Kombinert bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig

Eksisterende og framtidige områder hvor det tillates boligbebyggelse, forretning, bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder samt grøntstruktur, alene eller i kombinasjon.

- Innenfor områdene skal jordloven fortsatt gjelde.
- I områder for kombinert bebyggelse tillates fradeling og oppføring av følgende i planperioden:
 - Ansnes – inntil 10 enheter i planperioden
 - Hemnskjela – inntil 5 enheter i planperioden
 - Kjerringvåg – inntil 15 enheter i planperioden
 - Knarrlagsund nord – inntil 5 enheter i planperioden
 - Knarrlagsund sør – inntil 5 enheter i planperioden
 - Kvenvær – inntil 5 enheter i planperioden
 - Melandsjø – inntil 5 enheter i planperioden
 - Nordbotn – inntil 5 enheter i planperioden
 - Sandstad – inntil 10 enheter i planperioden
 - Ved søknad skal det gjøres en vurdering av pkt 1.9 – 1.12
- Dersom byggegrense ikke er inntegnet, gjelder at avstand fra tomtегrense 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.

2.1.7 Fritids- og turismeformål – 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 trafikksikkerhetsmessige hensyn kan kommunen pålegge grunneier å sikre området mot offentlig veg (for eksempel ved oppsetting av gjerde).
- Plassering av campingvogner/campingbil/telt skal skje i henhold til [Forskrift om vedtekter for camping i Hitra kommune](#).
- Det tillates ikke seksjonering og fradeling av enheter innen formålet.

Utdrag fra Hitra kommune sin campingforskrift, § 3:

Midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, herunder campingvogner, større telt, tilbygg til campingvogner og lignende kan bare plasseres slik at de ikke hindrer allmen ferdsel eller friluftsliv eller på annen måte fører til vesentlige ulemper for omgivelsene, og som fastsatt i denne vedtekt gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 85.

Campingvogner og andre innretninger som har behov for motorkraft ved plassering, skal plasseres i umiddelbar nærhet til privat vei, hvor det er tillatt med motorisert ferdsel.

All parkering av campingvogner, telt etc. er forbudt på følgende områder:

- Nærmere enn 50 m fra c/c riksveg – jf. vegloven § 30.
- Nærmere enn 15 m fra c/c fylkesveger og kommunal veg – jf. vegloven § 30.
- Områder som i kommuneplaner har status som LNF-områder, og områder hvor parkering for øvrig er i strid med arealstatus i offentlige planer.
- Løngs vassdrag, vatn, innsjø – i en avstand mindre enn 50 m fra midlere flomvannstand.
- Offentlige områder ervervet opparbeidet som friluftsområder (parkeringsplasser, badeplasser etc.).
- På hyttetomter og fritidseiendommer for øvrig.
- Nærmere enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Fritids- og turismeformål er blant annet utleiehytter, campingplasser og lignende.

Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av orbu, kommersielt leirsted med mer, jf. T-1490.

Naust er en enkel bygning for oppbevaring av båter, båtutstyr, fiskeredskaper eller lignende, beliggende ved sjø eller vann. De fleste naust ligger noe tilbake-trukket fra vannet, med et mellomliggende, ryddet areal (båttø) som fungerer som landingsplass og glideflate for båter som trekkes inn eller ut av bygningen. Dette i motsetning til en sjøbod, som er plassert med fronten i vannkanten eller utover vannet.

Naustet er tradisjonelt et saltaksbygg med gavlen vendt mot sjøen og med stor dør, tilpasset båtens størrelse. Naustet har sjelden noen gulvkonstruksjon, idet dette utgjøres av strandflaten som er forlenget inn i bygget.

Kilde: [Store Norske leksikon](#)

2.1.8 Områder for offentlig eller privat tjenesteyting – nåværende og fremtidig

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.

- Mindre utbyggingstiltak som fremmer driften 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 som krever større terrenginngrep, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan.
- Innen delområde for offentlig tjenesteyting på Hjertåsen skal det ikke legges til rette for allmenn tilgjengelig parkering eller annen økt menneskelig bruk innenfor området.

2.1.9 Områder for andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig

- I arealkategori for allmenntillegte 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.
- 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(R)-formål.
 - Allmennheten må sikres best mulig tilgang inn til og i området med vindkraftanlegg.
- I arealkategori naust gjelder følgende:
 - Naust skal samlokaliseres i størst mulig grad, og de bør plasseres slik at allmennheten kan benytte fjæresonen, og ellers komme uhindret forbi.
 - Naust 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.
 - Det bør være mulig å ferdes foran naust og mellom naust.
 - 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 størrelse og utforming ikke er fastlagt i plan, henvises det til «Byggeskikk og tradisjoner. Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen». Det kan gis avvikende utforming på bakgrunn av helhetlig vurdering av estetikk og landskapstilpasning.

2.1.10 Områder for grav- og urnelund - fremtidig

I arealkategori for grav- og urnelund gjelder følgende:

- Formålet grav- og urnelund omfatter nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund
- Gravplass skal skjermes mot støy i samsvar med gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
- Regulert areal til ny gravplass eller utvidelse av gravplass skal om mulig også omfatte en buffersone mellom gravplassareal og naboskap

2.2 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF(R)) (PBL §11-7 nr. 5)

2.2.1 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

- I LNF(R)-områdene åpnes det for etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag. Arealplanens øvrige bestemmelser knyttet til bl.a. utforming, plankrav, hensynet til omgivelsene m.m. kommer imidlertid til anvendelse.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementets felles veileder Garden som ressurs skal legges til grunn i fortolkningen om tiltak er å anse som landbruksstilknyttet næringsvirksomhet eller ikke.
- Innenfor 100-metersbeltet langs sjøen er det tillatt å oppføre nødvendige bygninger for næringsdriften på gårdsbrukene, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs, inkludert naust.
- Det er ikke tillatt å utplassere mobile konstruksjoner så som hengere, campingvogner o.l. uten særskilt tillatelse.

2.2.2 LNF(R) – areal med tillatelse til spredt bolig – nåværende og fremtidig

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

Følgende omfangs- og lokaliseringskriterier gjelder, jfr. plan- og bygningslovens § 20-5:

- Boligbebyggelse skal så langt mulig lokaliseres til eksisterende lovlig avkjørsler fra offentlig veg.
- Boligbebyggelse skal ikke ligge på dyrkbar mark, dyrkamark eller innmarksbeite registrert i AR5 eller i beitebruksplan.
- Boligbebyggelse skal ha en avstand på minst 50 meter fra driftsbygning i landbruket.
- Avstand fra tomtengrense for boligbebyggelse mot vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal minst være 35 meter.
- Byggegrense for boligbebyggelse mot vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal være minst 39 meter.
- Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området.
- Det skal vurderes om det er behov for undersøkelser jf. bestemmelsenes pkt. 1.12 ved etablering av nye tiltak.

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.

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

Ved praktisering av 35-metersregelen skal landskapsmessig tilpasning av boligen tillegges større vekt enn overholdelse av avstandsgrensene.

NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka.

2.2.3 LNF(R) – areal med tillatelse til spredt fritidsbolig – nåværende og fremtidig

Landbruks-, natur og friluftsområde der det kan tillates spredt fritidsbebyggelse. Følgende omfangs- og lokaliseringskriterier gjelder, jfr. PBL § 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 AR5.
- Det skal vurderes om det er behov for undersøkelser jf. bestemmelsenes pkt. 1.12 ved etablering av nye tiltak.

2.2.4 LNF(R) – areal med tillatelse til spredt næring – nåværende og fremtidig

Landbruks-, natur og friluftsområde der det kan tillates spredt næringsbebyggelse. Følgende omfangs- og lokaliseringskriterier gjelder, jfr. PBL § 11-11 nr.2:

- Næringsbebyggelse skal så langt mulig lokaliseres til eksisterende lovlig avkjørsler fra offentlig veg.
- Det tillates inntil 3 næringsbygg for hvert område i planperioden.
- Næringsbebyggelse skal ikke ligge på dyrkbar mark, dyrkamark eller innmarksbeite registrert i AR5 eller i beitebruksplan.
- Næringsbebyggelse skal ha en avstand på minst 50 meter fra driftsbygning i landbruket.
- Avstand fra tomtengrense for næringsbebyggelse mot vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal minst være 35 meter.
- Byggegrense for næringsbebyggelse mot vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal være minst 39 meter.
- Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området.
- Det skal vurderes om det er behov for undersøkelser jf. bestemmelsenes pkt. 1.12 ved etablering av nye tiltak.

2.2.5 LNF(R) – areal med tillatelse til spredt bolig-, næring- og fritidsbebyggelse – nåværende og fremtidig

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

Følgende omfangs- og lokaliseringskriterier gjelder, jf. plan- og bygningslovens § 20-5:

- LNF(R)-områder med tillatelse til spredt bebyggelse hvor det tillates inntil 5 enheter for hvert område i planperioden. All ny bebyggelse skal lokaliseres utenfor 100-metersbeltet.
- Det skal ikke bygges på dyrkbar mark, dyrkamark eller innmarksbeite registrert i AR5.
- Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypestraseer og oppholdsplasser skal opprettholdes.
- Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med aktiv landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
- Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
- Anleggs- og bygggearbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
- Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
- Det skal vurderes om det er behov for undersøkelser jf. bestemmelsenes pkt. 1.12 ved etablering av nye tiltak.
- Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området.
- Det tillates to mindre uthus per tomt. Maksimalt totalt bruksareal (BRA): hovedhus 120 m², uthus 20 m², garasje 50 m². Terrasser og verandaer kommer i tillegg til totalt bruksareal og skal samlet ikke overstige 30 m².

2.2.6 Områder som viser statlig sikra friluftsområder

Dette er områder som forvaltes i tråd med MDs veileder (M-1985) [Forvaltning av statlig sikrede friluftslivsområder](#).

Dette omfatter områdene:

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

Alle tiltak / byggearbeider langs land og ut i sjøen (kaier, molo, ledninger med mer), må i tillegg til behandling etter plan og bygningsloven behandles etter Havne- og farvannsloven. Kommunen er myndighet i kommunens farvann, Kystverket er myndighet i hoved- og bileder, samt i statlige fiskerihavner. Sjøkabler omfatter elektrisitetsforsyning og vannforsyning. Disse er vist i sjøkartene til Statens kartverk og i kartgrunnlaget til plankartet.

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

Akvakultur er alle typer av oppdrettsanlegg, skjell-farmer og liknende. Jf. Akvakulturloven. Søknader om tiltak/inngrep på områdene legges fram for Hitra kommune for uttalelse, før vedtak fattes av fylkeskommunen. Akvakultur kan etableres i områder avsatt til dette formålet i kommuneplanens arealdel, så lenge det er gitt konsesjon etter akvakulturloven, tillatelse etter forurensningsloven og tillatelse etter havne og farvannsloven.

Ved endring av eksisterende, eller ved etablering av nye akvakulturanlegg skal arealet som blir benyttet til fortøyninger dokumenteres med koordinater og rapporteres til kommunen og Kystverket. Allmenn ferdsel er forbudt 20 meter fra anleggets nærmeste overflatedel, men anleggslokalisering må samtidig sikre at allmenn ferdsel kan skje i en sone fra land.

Fortøyninger som legges i flerbruksområde, dokumenteres i søknad.

2.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §11-7 nr. 5 6)

- Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven.
- Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt.
- Dette er likevel ikke til hinder for nødvendig utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm og telenett med mer, som ikke er til ulempe for formålet.
- Det er tillatt å etablere nødvendige sjømerker og navigasjonsinnretninger for å ivareta sikkerhet og framkommelighet på sjø. Dette er uavhengig av underformål.
- Fysiske tiltak i vassdrag som kan medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk eller andre ferskvannsorganismer, skal avklares/ omsøkes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Dette gjelder ikke hvis tiltaket krever konsesjon etter vannressursloven.

2.3.1 Områder avsatt til akvakultur (VA)

- Akvakultur tillates innenfor områdene merket VA på plankartet. I disse områdene tillates ikke tiltak som kan hindre eller forstyrre akvakulturvirksomhet.
- Hele anlegget, inkludert fôrflåter og boliger på sjø skal ligge innenfor områder avsatt til akvakultur.
- Anleggene skal lokaliseres og fortøyes på en slik måte at det så langt som mulig er fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land.
- I tilknytning til eksisterende slakterier og serviceanlegg kan det gis tillatelse til etablering av serviceområder i sjø for reparasjoner og korttidslagring av merdeutstyr.
- I områder innenfor hvit lyktesektor tillates ikke installasjoner høyere i vannsøylen enn - 25 m. Hensynet til farleden har forrang i hvit lyktesektor, selv om arealet er avsatt til akvakultur.

2.3.2 Områder avsatt til ferdsel, fiske, akvakultur, natur og friluftsliv (FFANF)

- I disse områdene er det åpent for å søke om tillatelse til akvakulturvirksomhet. Se ellers bestemmelser for akvakulturanlegg i pkt. 2.3.1.
- Ny oppdrettsvirksomhet og lokaliseringssvalg må avklares i hvert enkelt tilfelle gjennom de prosedyrer og regler som kreves i henhold til akvakulturloven.
- Det skal ikke legges opp til tiltak som kan skjermes for navigasjonsinnretningene jf. krav i Havne og farvannsloven. Det skal ikke åpnes for tiltak i konflikt med fyrlyktene sine sektorer, uten at dette har gjennomgått en forsvarlig prosess fram mot en tillatelse.
- Fortøyninger for akvakulturanlegg kan inngå i flerbruksområdet.

2.3.3 Områder avsatt til ferdsel, fiske, natur og friluftsliv (FFNF)

- I området tillates det ikke utført tiltak jf. 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 eller vesentlig utvidelse av eksisterende anlegg tillates ikke i disse områdene, med mindre det foreligger en nærmere og positivt avklarende konsekvensutredning.
- Det kan settes krav til utredning av naturmangfold og allmennhetens ferdselsmuligheter på land og på sjøen/ i vassdraget. NTNU Vitenskapsmuseet, seksjon for arkeologi og kulturhistorie, må varsles slik at de kan vurdere tiltaket med henblikk på undersjøiske kulturminner. Tiltak i sjø må ikke være i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiske-, gyte- og oppvekstområde.

2.3.4 Områder avsatt til fiske (F)

- I området merket FP/FA på plankartet er hovedformålet fiskeområde.
- Tiltak som kan hindre fisket, skal ikke tillates på eller i nærheten av områdene.
- Fiskeområdene kan benyttes til ferdsel og friluftsliv når det ikke er til vesentlig ulempe for fiskerivirksomheten.

Fiskeområdene omfatter arealer i samsvar med Fiskeridirektoratets kystnære fiskeridata, herunder gyte- og oppvekstområder, låssettingsplasser, områder for aktive og passive redskap, samt gytefelt for torsk verifisert av Havforskningsinstituttet.

Data om områdene er samlet inn av Fiskeridirektoratet basert på intervju med i hovedsak fiskere. I fiskeområder og gyteområder har fiske prioritet. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærheten av områdene skal legges fram for Fiskeridirektoratet for uttalelse før vedtak blir fattet.

2.3.5 Områder avsatt til råstoffutvinning i sjø

- a. Masseuttak i sjø, skjellsanduttak, kan bare utføres i samsvar med gitt konsesjon.
- b. Det skal vurderes om det er behov for undersøkelser jf. bestemmelsenes pkt. 1.12 ved etablering av nye tiltak.

2.3.6 Områder for havn (H)

- a. I områder avsatt til havn kan det oppføres kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler.
- b. Havneutbygging skal særlig ta hensyn til naturgitte forhold og landskapskvaliteter i området.
- c. Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke endrer eksisterende transportnett og ikke er i strid med annet lovverk.
- d. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan.
- e. Det skal vurderes om det er behov for undersøkelser jf. bestemmelsenes pkt. 1.12 ved etablering av nye tiltak.

2.3.7 Områder for fiskerihavn (H)

- a. I område avsatt til fiskerihavn, har fiskebåter fortrinnsrett til ankring.

2.3.8 Områder for småbåthavn

- a. I formålsområde 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
- b. For alle nye småbåthavner skal det utarbeides situasjonsplan som viser full utnyttelse av området. Det skal vektlegges fortetting så man får flest mulig båtplasser innenfor de avsatte områdene. Nødvendige utredninger skal leveres sammen med byggesøknad.
- c. For vesentlig større anlegg med flere enn 15 båtplasser skal det utarbeides reguleringsplan.
- d. Reversible tiltak, som for eksempel flytende bølgedemper samt mindre vesentlig utdyping, er tillatt uten at det kreves ytterligere plan. Det forutsettes at forholdet til annet lovverk er ivarettatt.
- e. Ikke reversible tiltak som for eksempel molo med steinmasser, samt vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land, er dette ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan.
- f. 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 ellers.
- g. Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse jf. Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen – Hitra kommune
- h. I tilknytning til arealkategori småbåthavn kan det tillates utvikling av sjøtilknytt 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. Sjøtilknytt reiseliv skal ikke være til hinder for utvikling av småbåthavn med nødvendig infrastruktur for området/grenda.
- i. Det skal vurderes om det er behov for undersøkelser jf. bestemmelsenes pkt. 1.12 ved etablering av nye tiltak.

2.3.9 Særskilt om naust utenfor detaljplan

- a. Naust skal samlokaliseres i størst mulig grad, og ligge såpass langt fra sjø at allmennheten kan benytte fjæresonen, og ellers komme uhindret forbi.
- b. Naust 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.
- c. 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.
- d. Naust skal fortrinnsvis bygges der terrenget foran naustet er egnet til å dra båt ut og inn av naustet.
- e. For endring av eksisterende naust, naust i småbåthavn, ved regulering av nye naust og ved enkeltsøknader der størrelse og utforming ikke er fastlagt i plan, henvises det til «Byggeskikk og tradisjoner. Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen». Det kan gis avvikende utforming på bakgrunn av helhetlig vurdering av estetikk og landskapstilpasning.

For utforming av sjøtilknyttet bebyggelse henvises det til Hitra kommune sine retningslinjer «[Byggeskikk og tradisjoner. Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen](#)».

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.

Tillatelse til oppføring forutsettes behandlet særskilt etter søknad om dispensasjon eller gjennom reguleringsplan. Det gjøres oppmerksom på at etablering av enkeltstående naust som det ikke er eksplisitt åpnet for gjennom plan, krever innvilgelse av dispensasjon fra kommuneplanen. Dette gjelder også etablering av naust i LNF(R)-områder hvor det er åpnet for spredt bebyggelse. Behov for reguleringsplan vurderes i den enkelte sak.



Naturverdier har prioritet innenfor dette området. Området har viktige naturtyper for det biologiske mangfoldet. Kartutsnittet viser avgrensingen av naturområde i sjø.

Havne- og farvannsloven har fastsatt egen forskrift som inndeles farleder i hovedled og biled, eller eventuelt annet farledskategori. De viktigste farledene og innseilingen til viktige havner, inkludert fergeroaier, er satt av til farled. Farled og ferdselsområde i sjø vises i kartutsnitt under.



2.3.10 Naturområde i sjø og vassdrag – fremtidig

- I område for naturområde i sjø tillates det ikke inngrep og aktivitet som kan være til skade for naturmangfoldet.
- Det tillates ikke fiske og taretråling i området.

2.3.11 Farleder

- Tiltak som kan være til ulempe for sjøtrafikk i hoved- og biledene er ikke tillatt.
- Farledene kan benyttes til annen ferdsel, fiske og friluftsliv når det ikke er til vesentlig ulempe for sjøtrafikken.
- Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet.
- Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjermer for lyset fra fyrlykter. Det er heller ikke tillatt å etablere bygg, installasjoner eller fortøyninger høyere enn -25 m i vannsøylen innenfor hvit lyktesektor.

2.4 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, jf. bestemmelsenes punkt 1.2.
- Midlertidig bygge- og deleforbud kan bli innført inntil endelig trasé er bestemt dersom delingen eller tiltaket kan vanskeliggjøre planarbeidet, jf. PBL §13-1.

3 Bestemmelser til hensynssoner (PBL §11-8)

3.1 Sikrings-, støy og faresoner (PBL § 11-8 a)

3.1.1 Sikringssone drikkevannskilde med tilhørende nedslagsfelt

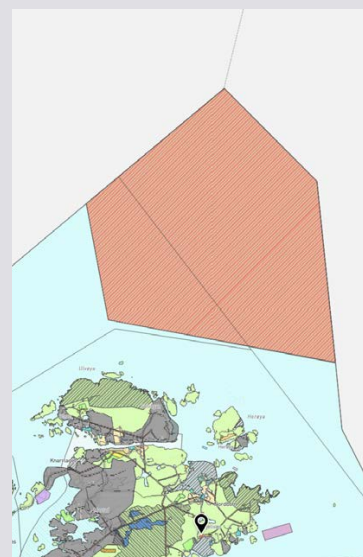
- Nedslagsfelt for drikkevann er avsatt med sikringssone i plankart.
- Nedslagsfeltene har vern etter Vannressursforskriften § 14 som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene.
- Innenfor sikringssonen er tiltak etter Plan- og bygningslovens §1-6 ikke tillatt. De til enhver 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 kan en fortsette driften. På dyrka områder tillates bare forsiktig bruk av kunstgjødning, og da minimum 50 meter fra vannkant drikkevannskilde. Tillatt mengde kunstgjødning skal avklares med vannmyndigheten i kommunen. Naturgjødning 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.
- Tiltak i reguleringsplan Neverlia skal hensynta sikringssone for drikkevannskilden Stiksdalsvatnet. Dette ved å sikre at avrenning rettes vekk fra drikkevannskilden.

3.1.2 Sone for militær virksomhet

- Området som på plankartet har formål sone for militær virksomhet, benyttes som øvingsfelt for forsvaret.
- Det tillates ikke ny bebyggelse eller anlegg innenfor hensynssonen. Forbudet gjelder ikke militære tiltak

3.1.3 Faresone skytefelt

- Området markerer faresone ved skytebane.
- Innenfor sonen er skyting til trenings- og konkurranseformål tillatt og det kan ikke tillates bebyggelse eller annen aktivitet som er til hinder for den primære aktiviteten som skal utøves i området.



Bestemmelsen er normalt ikke til hinder for fiske, ferdsel og annen bruk av sjøområdene. Forsvaret varsler aktuelle interessenter når de båndlegger sjøarealene for øvelser. Kartutsnittet under viser område avsatt til militær virksomhet og øvingsfelt.

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.

3.2 Soner med særlige hensyn (PBL § 11-8 c)

3.2.1 Hensynssone spesielt viktige landskaps-, natur-, friluftsliv og kulturverdier

I disse hensynssonene foreligger spesielt viktige landskaps-, natur-, friluftsliv og kulturverdier. 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 enn i vanlig LNF(R).
- For virksomheter i sjø innen ferdsel, fiske, akvakultur, natur og friluftsliv gjelder arealdisponeringen for sjøområdene.

3.2.2 Hensynssone bevaring naturmiljø

- a. I området er det registrert spesielt viktige naturtyper, arter og viltforekomster. Det tillates ikke aktivitet som virker skadelig på naturmangfoldet.
- b. I hensynssone i sjø er det ikke tillatt med fiske eller taretråling.
- c. Innenfor hensynssone sjøvannsbrønn skal vannressursen ivaretas for å kunne brukes inn mot nærliggende næringsområder.

3.2.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø

- a. Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende kulturminner og kulturmiljø.
- b. Tiltak og aktivitet som bidrar til å fremme områdenes verdi som kulturmiljø er tillatt. Normal ferdsel og bruk av områdene til friluftsliv er også tillatt.
- c. Innenfor områder angitt med hensynet Bevaring kulturmiljø skal alle planlagte tiltak oversendes kulturminnemyndigheten for vurdering før kommunen kan fatte vedtak.

3.3 Soner med båndlegging (PBL § 11-8 c)

3.3.1 Båndlagte områder – naturvern

- a. Områdene er vernet etter «Lov om forvaltning av naturmangfold». Forvaltning skjer etter gjeldende verneforskrift.
- b. Områdene dette gjelder:
 - Havmyran naturreservat
 - Helgebostadøya naturreservat
 - Grytelva naturreservat
 - Sjømyråsen naturreservat

Innenfor middelalderkirkegårder 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.

3.3.2 Båndlagte områder – kulturmiljø

- a. Områdene er vernet etter «Lov om kulturminner». Innenfor sonen gjelder fredningsbestemmelsene i kulturminneloven.
- b. Områdene dette gjelder:
 - Dolm middelalderkirke og kirkested
 - Undås middelalderkirkested
 - Kvenvær (Hakkbuan) middelalderkirkested
 - Ulvan middelalderkirkested

3.4 Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (PBL § 11-8, f)

- a. Innenfor områdene gjelder vedtatt reguleringsplan.
- b. For alle planer innen hensynssonen tillates fortetting inntil 40% BYA innen formålsgrensene. Garasje, carport, bod mm. skal være underordnet boligen og er inkludert i BYA. Det skal vurderes om det er behov for undersøkelser jf. bestemmelsenes pkt. 1.12 ved etablering av nye tiltak. Hvis eksisterende reguleringsplan har satt høyere utnyttingsgrad er det denne som gjelder.



Hitra
kommune

Besøksadresse Nettsted/Kontakt
Rådhusveien 1 www.hitra.kommune.no
7240 Hitra postmottak@hitra.kommune.no



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

R6

Godkjent i Hitra kommunestyre 23.11.2000, K-sak 102/00

REGULERINGSBESTEMMER I TILNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV EIENDOMMEN GNR 46 BNR 6 I HITRA.

§1

Denne reguleringsplan med bestemmelser erstatter stadfestet reguleringsplan behandlet i Hitra kommunestyre K-sak 109/89

§2

Det regulerte området som er vist i planen med reguleringsgrenser omfatter del av eiendommen gnr. 46 bnr 6 i Hitra kommune.

Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

- Område for eksisterende fritidsbebyggelse
- Område for ny fritidsbebyggelse
- Område for jord og skogbruk
- Område for veg og parkering

§3

For den etablering/bygging som krever byggetillatelse etter plan og bygningsloven, skal det søkes om dette til: Hitra Kommune, 7240 Hitra.

§4

Tomter regulert til fritidsbebyggelser kan bebygges med fritidsboliger.

Bebyggelsen kan ha et bebygd area eks. tremmer, altaner og lignende på inntil 80 m².

Bebyggelsen kan oppføres i 1,5 etasje inkl. hems. I tilknytning til fritidsboliger kan det oppføres uthus på inntil 25 m².

All fritidsbebyggelse skal tilpasses terreng, vegetasjon og lokal byggeskikk.

Bygningene skal ha saltak, pulttak eller valmet tak.

Takvinkel, møneretning, utforming, plassering og farge, skal i likhet med andre avklaringer, avlegges teknisk komité for endelig avklaring.

Inngjerding av tomtene er ikke tillatt.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad innenfor området.

Byggearbeidet må utføres under hensyntaken til terreng og vegetasjon.

Utgravde masser må når dette forekommer henlegges på steder der det ikke virker skjemmende.

Teknisk komité kan tillate oppført andre bygninger som naturlig hører til innenfor bruken av området.

Disse må i form og plassering tilpasses den øvrige bebyggelse.

§5

Adkomst til tomtene skal skje via eksisterende adkomst fra RV 713, som følger privat veg frem til Svankild, og derfra via skogsbilveg frem til felles P.

Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass pr fritidsbolig.

Fra parkeringsplassene skal det etableres stiadkomst frem til den enkelte tomt.

Stiadkomsten kan benyttes til motorferdsel i forbindelse med oppføring av den enkelte fritidsbolig.

§6

Mindre vesentlig unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner tillater det, tillates innenfor rammen av Plan og bygningsloven.



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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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/avgrenskingskabel 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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: Svankilveien 18
7243 KVENVÆR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre