



## SALGSPROSPEKT

**Hytte ved Blåskogvatnet, ca 15 minutter kjøring fra  
Fillan på Hitra.**



<b>Adresse:</b> Bureisingveien 70, 7250 Melandsjø	<b>Byggeår:</b> Ca 1985	<b>Prisant:</b> kr 800.000,-
<b>P-Rom:</b> 65 kvm	<b>BRA:</b> 65 kvm	<b>Tomt:</b> ca 368 kvm eiertomt

Oppdragsansvarlig:  
**Tom Roger Blåsberg, 90564269 / 72487990, [tom@advokat-aae.no](mailto:tom@advokat-aae.no)**







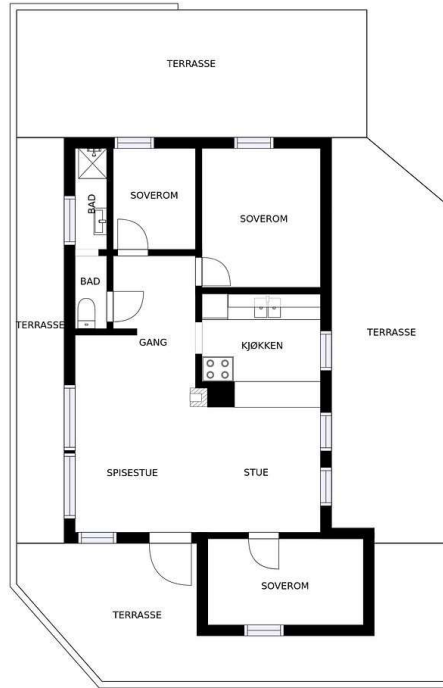












Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**INVISIO**

## Boligopplysninger

**Eiere:** Kenneth Jobotn Lervik

**Adresse:** Bureisingveien 70, 7250 Melandsjø

**Betegnelse:** Gnr. 5, bnr. 14 i Hitra kommune.

**Areal:** Primærareal ca 65 kvm og bruksareal ca 65 kvm.

I tillegg er det uthus og bod.

P-rom sokkel er stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

Areal er oppgitt av takstmann, se Tore Korshavns verdivurdering av 01.02.2021.

Arealene er målt i samsvar med "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger. Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og / eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom BNS 3940:2012 og "takstforeningens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

**Tomteareal:** 368,6 kvm i følge opplysninger fra kommunen.

**Adkomst:** I retning Fillan mot Frøya, ta av til venstre i Vollavågen, følg veien i gjennom bom, ta til venstre ved parkering / lagerplass og følg veien, hold til høyre. Etter en grind ligger eiendommen i enden av veien.

**Beliggenhet:** Hytte ved Blåskogvatnet.

**Innhold:** Hytte:  
Stue, kjøkken, bad og 3 soverom  
Uthus og bod.

**Standard:** Hytte:  
Stue: Tregulv, panel på vegger og panel i tak.  
Kjøkken: Tregulv, panel på vegger og panel i tak.  
Bad: Belegg på gulv, malte panel på vegger og malte panel i tak.  
Soverom 1: Tregulv, malt panel på vegger og panel i tak.  
Soverom 2: Tregulv, malt panel på vegger og panel i tak.  
Soverom3: Tregulv, malt panel på vegger og panel i tak.

**Tilbehør:** Hvitevarer og noe inventar kan selges med etter avtale.

**Tomtebeskrivelse:** Naturtomt.

**Parkering:** På oppstillingsplass ved siden av tomten.



## Boligopplysninger

**Prisantydning:** Kr 800.000,-

**Betalingsbetingelser:** Kjøpesum, samt omkostninger innbetales pr. overtagelsesdato.

**Omkostninger:** Beregnede omkostninger ved salg til prisantydning,-:

- Prisantydning	kr	800.000,-
- Dokumentavgift; 2,5% av kjøpesum	kr	20.000,-
- Tinglysning skjøte	kr	585,-
- Tinglysning pantobligasjon	kr	585,-
- Attestgebyr	kr	94,-
Totale kjøpsomkostninger	kr	821.264,-

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

**Offentlige avgifter:** Kommunale avgifter utgjør kr 577,50 for 2021 og er for feiing.  
I tillegg kommer avgift til renovasjonsselskapet ReMidt, kr 1.431,25,-.  
Det gjøres oppmerksom på at avgiftene kan være avhengig av forbruk.

**Ligningsverdi:** Eiendommen mangler formuesverdi. Ligningsverdien fastslås endelig ved ordinær ligning for det enkelte inntektsår og ligningsverdien vil bl.a. være avhengig av om boligen er kjøpers primære eller sekundære bolig.

**Meglers vederlag:** Selger betaler meglerprovisjon med 2,0 % av kjøpesummen, dog min. kr 30.000,-, oppdragsgebyr kr 5.000,-, salgstilretteleggelse kr 15.000,- og visninger kr 2.900,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt betaler oppdragsgiver for direkte utlegg, grunnpakke, visninger og salgstilretteleggelse.

## Boligopplysninger

<b>Byggeår:</b>	Ca 1985.
<b>Oppvarming:</b>	Vedovn på stue. Dersom det er rom som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.
<b>Energimerking:</b>	Energimerke G og oppvarmingskarakter ORANGE.
<b>Ferdigattest/ Brukstillatelse:</b>	Finnes ikke, dette på grunn av byggets alder.
<b>Utleie:</b>	Kan leies ut i sin helhet
<b>Vei-vann-kloakk:</b>	Privat
<b>Regulering:</b>	Ligger i et LNFR område.
<b>Eierskifteforsikring:</b>	Selger har tegnet eierskifteforsikring.
<b>Boligkjøperforsikring:</b>	Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Les mer om boligkjøperforsikring i vedlagte produktark fra Help forsikring.
<b>Visning:</b>	Se annonse i avis, <a href="http://www.finn.no">www.finn.no</a> eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.
<b>Overtagelse:</b>	Ledig for overtagelse.



## Boligopplysninger

**Oppdragsansvarlig:** Tom Roger Blåsberg, rådgiver eiendom  
Telefon: 90564269 / 72487994  
E-post: [tom@advokat-aae.no](mailto:tom@advokat-aae.no)

**Heftelser:** - Ingen, pengeheftelser vil bli slettet.

**Diverse:**

- Parkeringsplass ligger på naboeiendommen og det er ikke skrevet noen avtale rundt dette.
- Veiavgift var på kr 1.500,- for 2020. Eventuelle justeringer gjøres av styret i veilaget.
- Solcelleanlegg fra 2021. 12v anlegg til leselys og takbelysning på soverom og bad. 230 v kobles til aggregat, egen sløyfe er lagt under hytta. Selger har selv utført dette arbeidet.

**Budgivning:**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: **tom@advokat-aae.no**, SMS: **90564269**. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er inntatt i salgsoppgaven.

**Vedlegg:**

- Verdivurdering, datert 01.02.2021
- Egenerklæring, datert 26.03.2021
- Områdeanalyse
- Kart
- Eiendomsrapport
- Kommuneplanens arealdel
- Oversiktskart

**Selges "as is":**

Eiendommen selges slik den fremstår ved visning; den selges "slik den er", jfr avhl § 3-9. Dette innebærer at kjøper kun kan påberope seg at eiendommen har en mangel dersom selger forut for avtaleinngåelsen har gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen eller at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å forvente.

**Oppdragsnummer:**

210022

**Salgsoppgave  
sist oppdatert:**

26.03.2021





## Verdivurdering

**Bureisingsveien 70**

**7250 Melandsjø**

**Gnr.: 5**

**Bnr.: 14**

**Markedsverdi 800 000,-**

*Tore Korshavn.*

**Rapportansvarlig : Tore Korshavn**

Takstmann NT / Tømrer

Epost: [tore@tft.no](mailto:tore@tft.no)

Trondheim, den 1. februar 2021

<b>Adresse:</b>	Bureisingsveien 70			
<b>Matrikelnr.:</b>	<b>Gnr.: 5</b>	<b>Bnr.: 14</b>		
<b>Boligtype:</b>	Hytte			
<b>Hjemmelshaver:</b>	Kenneth Jobotn Lervik			
<b>Byggeår:</b>	Ca 1985	Opplyst av Hjemmelshaver. Ikke dokumentert.		
<b>Innhold:</b>	<b>P-rom:</b> Stue/ kjøkken, 3 soverom og bad.			
<b>Areal:</b>	<b>Bra: Ca 65 m<sup>2</sup></b>	<b>P-rom: Ca 65 m<sup>2</sup></b>		
<b>Tomt:</b>	369 m <sup>2</sup> registrert på Gis Line på gnr/bnr 5/14.			
<b>Fasilitet / standard:</b>	<p>Hytte opplyst å være oppført i ca 1985, i en etasje over grunnmur i leca som danner kryp/ jordkjeller. Over grunnmur er hytta oppført i tre med trebjelkelag mot kjeller og utvendige vegger er kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med metallplater.</p> <p>Vinduer i 2 lags glass skiftet i ca 2010. Enkelt 12 volt solcelleanlegg som benyttes til belysning. Vedovn som primær oppvarming. Sommervann fra egen tank. Jets toalett på bad tilkoblet 12volts anlegget.</p> <p>Hytta er som nevnt, opprinnelig oppført i ca 1985. Utover skiftning av vinduer og normalt vedlikehold, fremstår hytta som fra opprinnelig byggeår. Pga snø på befaringsdagen ble kontrollen av takteking, terrasse og utvendige arealer meget begrenset.</p> <p>Som følge av at hytta i hovedsak er som fra opprinnelig byggeår. Begynner enkelte bygningsdeler og installasjoner å oppnå en anselig alder. Deler har en høyere slitasjegrad, spesielt på værutsatte områder og enkelte utskiftinger må derfor påregnes i tiden som kommer, dette gjelder spesielt kledning på gavlvegg som er oppsprukket/soltørket.</p> <p>Omfanget av nødvendige oppgraderinger forøvrig er avhengig av forventning til krav, til standard og funksjonalitet. Enkelt uthus og utedo er plassert utenfor egen tomt. Ikke spesielt vurdert.</p> <p>Eiendommen har ikke tinglyst veirett. Dagens avtale er en aksept, som kan opphøre ved evert eierskifte. Dette er hensyntatt i markedsverdien da gangavstand fra vei er ca 450 meter fra grind.</p> <p>Det er ikke innhentet dokumentasjon i kommunens arkiv for å byggesak/kontrollere lovlighet.</p> <p>Pga hyttas plassering og NLF området må en, før større arbeider og utskiftinger igangsettes, avklare mulighetene iht krav.</p>			
<b>Markedskommentar</b>	<p>Hytta ligger i et område hvor det ikke finnes sammenlignbare salg i senere tid som vanskeliggjør prisansettelse.</p> <p>Hytta ligger i et LNF området og nære vannet som har sine begrensninger. I tillegg må det påregnes enkelte oppgraderinger/ utskiftinger som følge av elde. Omfanget av dette er følgelig avhengig av forventning til standard og funksjonalitet.</p> <p>Pga livslang bruksrett til dagens eier hvor far er 62 år og mor 55 år, er reduksjonen av verdien på hytta satt til Kr 201 000,-. Dette er basert på dagens antatte verdi på kr 800 000,- og utregnet etter regler for bruksrett. Verdien er ikke tatt til fradrag i Markedsverdien.</p> <p>Markedsverdien er derfor satt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering. Med hensyn til beliggenhet, størrelse, konstruksjon, slitasje/ behov for utskiftinger, forannevnte forhold og uten fradrag for bruksrett, til:</p>			
<b>Markedsverdi</b>	<b>Kr.: 800.000,-</b>			



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	210022		
<b>Adresse</b>	Bureisingsveien 70		
<b>Postnummer</b>	7250	<b>Poststed</b>	Melandsjø
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2010	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	0 år 1 mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>	Jernbanepersonalets	<b>Pollse/avtalenr.</b>	
<b>Selger 1 fornavn</b>	Kenneth	<b>Selger 1 etternavn</b>	Lervik

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Noen lecablokker har løsnet under hytta, ikke bærende konstruksjon

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

mus kan komme inn på vinterstid

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja

Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

Alt av elektrisk, 12v og 230v er lagt opp på egenhånd

**12.1 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja

Kommentar

**13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

Nei  Ja

Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

Nei  Ja

Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?**

Nei  Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja

Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

Nei  Ja

Kommentar

**20. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

Nei  Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja

Kommentar



23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Kommentar

24. 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

Hvis ja, beskrivelse

Området rundt hytta er lånt/leid av tomteeier

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Kommentar

#### Tilleggskommentar

#### Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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, eller til datoen for dagen før vedtatte endringer i avhendingsloven av 16.05.19 trer i kraft. 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.

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

Dersom selskapet 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 overtagelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Lervik, Kenneth Jobotn

-----  
*Signert av*



# Områdeanalyse

Eiendom	5056 5/14		
Utskriftsdato	24.02.2021	Antall datasett	87

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

## 8 Berørte datasett

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Kraftforsyning - Nettanlegg
- Marin grense
- Radon
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Vernskog

## 79 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Ankringsområder
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Jordsmonn - Jordkvalitet
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Låsettingsplasser
- Naturtyper - DN-håndbok 13
- Oppvekst og beiteområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Snøskred - aktsomhetsområder
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet Friluft
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Akvakulturlokaliteter
- Bergrettigheter
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokalteter
- Kulturminner - Sikringssoner
- Kvikkleire
- Mineralressurser
- Naturvernområder
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindrifsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Tur- og friluftsruter
- Vannforekomster
- Veg senterlinje



## Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.02.2021
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgsriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

### Tegnforklaring

- Fremmede arter område
- Fremmede arter område
- Stor forvaltningsinteresse område
- Arter av stor forvaltningsinteresse område
- Særlig stor forvaltningsinteresse område
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse område
- Fremmede arter punkt
- ◆ Fremmede arter punkt
- Stor forvaltningsinteresse punkt
- + Arter av stor forvaltningsinteresse punkt
- ◆ Særlig stor forvaltningsinteresse punkt
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse punkt

### Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	Blåskogsvatnet, Hitra, St	heipiplerke	<a href="#">Faktaark (pdf)</a>

Kilde	Geovekst	Versjon	24.02.2021
-------	----------	---------	------------



#### Om datasettet

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

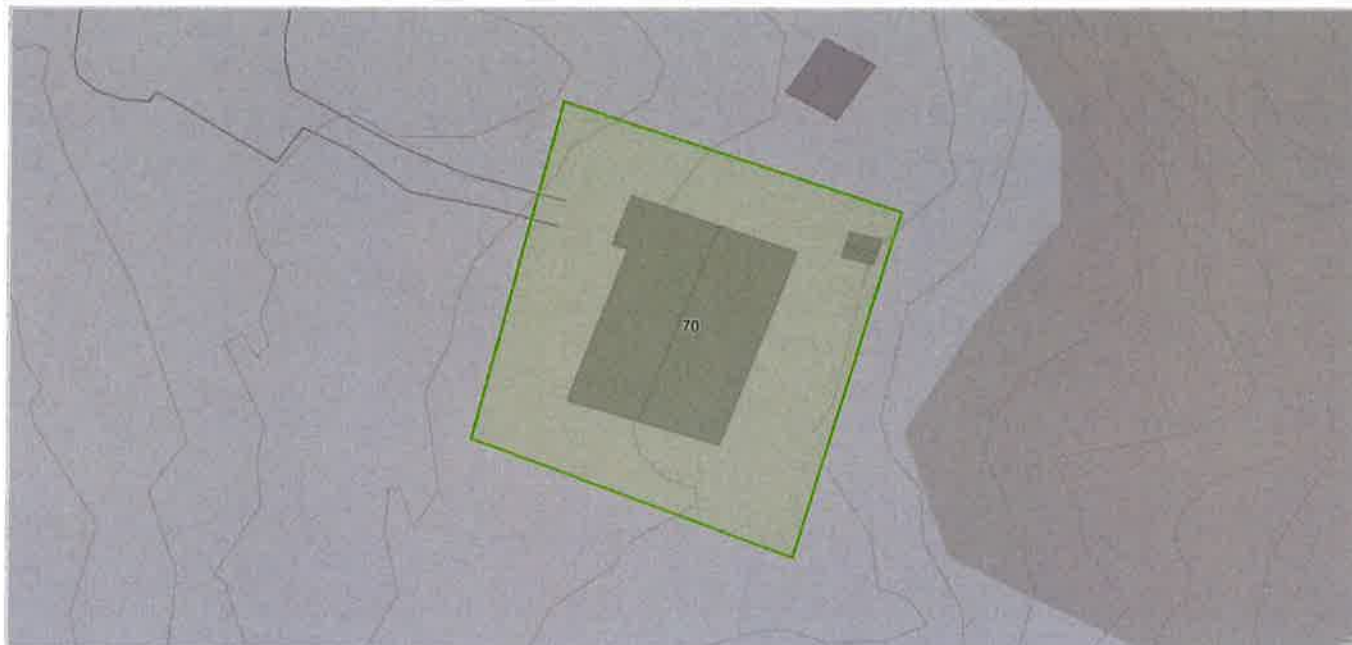
#### Tegnforklaring

Bebyggelse
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
Skog
Åpen fastmark
Ferskvann
Hav
Snø/Isbre
Samferdsel
Myr

#### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Grunnlendt	Impediment	Ikke tresatt

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	15.09.2020
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



**Om datasettet**

Viser beliggenhet av transformatorstasjoner, master i sentral- og regionalnett, sentral- og regionalnett med spenningsnivå og eier, samt sjøkabler med spenningsnivå og eier. Pt er distribusjonsnett ikke en del av datasettet. Jordkabler er heller ikke inkludert.

**Tegnforklaring**

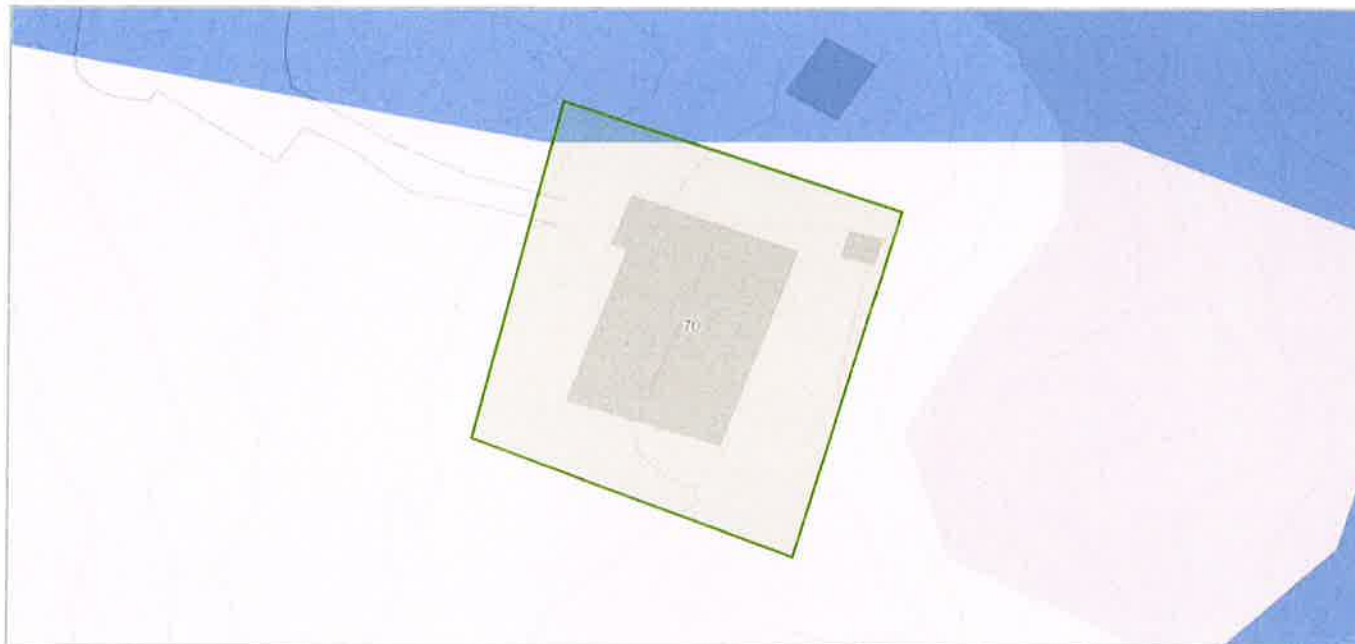
	Områdekonsesjoner
	Områdekonsesjoner
	Regionalnett
	Regionalnett
	Sentralnett
	Sentralnett
	Distribusjonsnett
	Distribusjonsnett
	Sjøkabel
	Sjøkabel
	Master og stolper
	Master og stolper
	Transformatorstasjoner
	Transformatorstasjoner

**Områdekonsesjon**

Navn	Konsesjonstype	Eiertype
TENSIO TS AS	VANLIG	EVERK



<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	23.02.2021
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

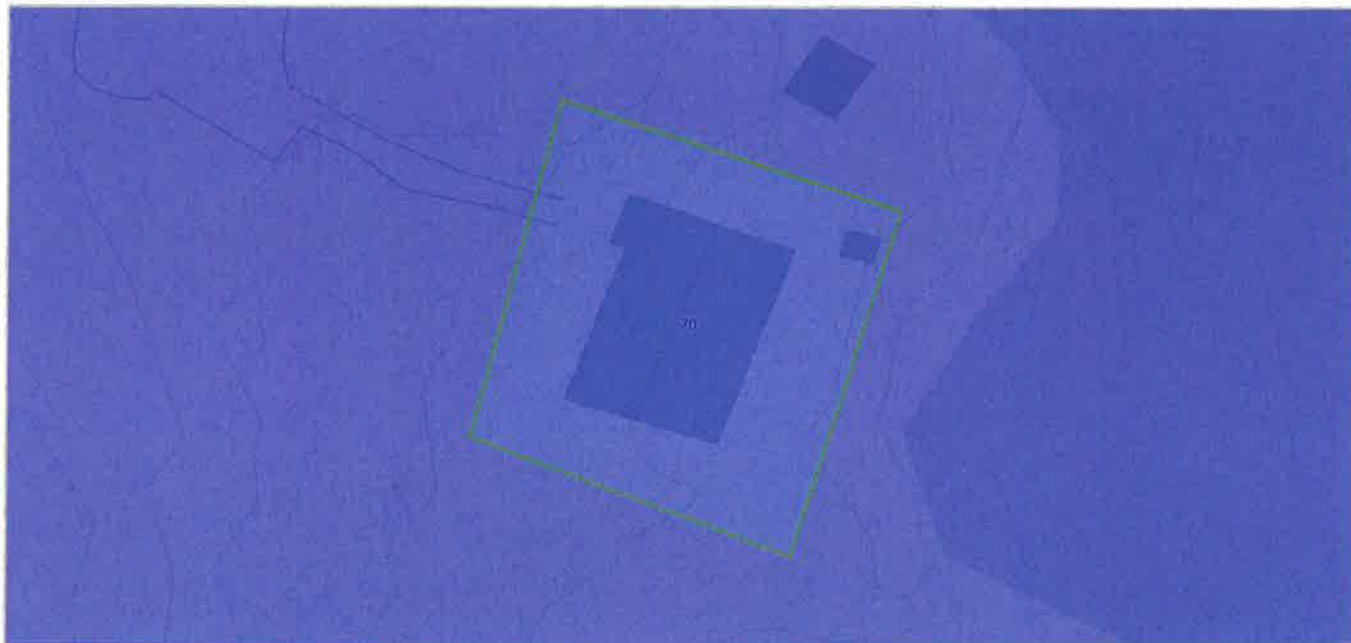
Løsmasser N50/N250	
	Tykk morene
	Tynn morene
	Randmorene
	Breelavsetning
	Bresjø-innsjøavsetning
	Hav og fjordavsetning, tykt dekke
	Marin strandavsetning
	Hav og fjordavsetning, tynt dekke
	Elveavsetning
	Vindavsetning
	Forvittringsmateriale
	Skredmateriale
	Stelnbreavsetning
	Torv og myr
	Humusdekke-tynt torvdekke over berggrunn
	Bart fjell med tynt torvdekke
	Fyllmasse

### Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

## Marin grense

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	15.02.2021
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

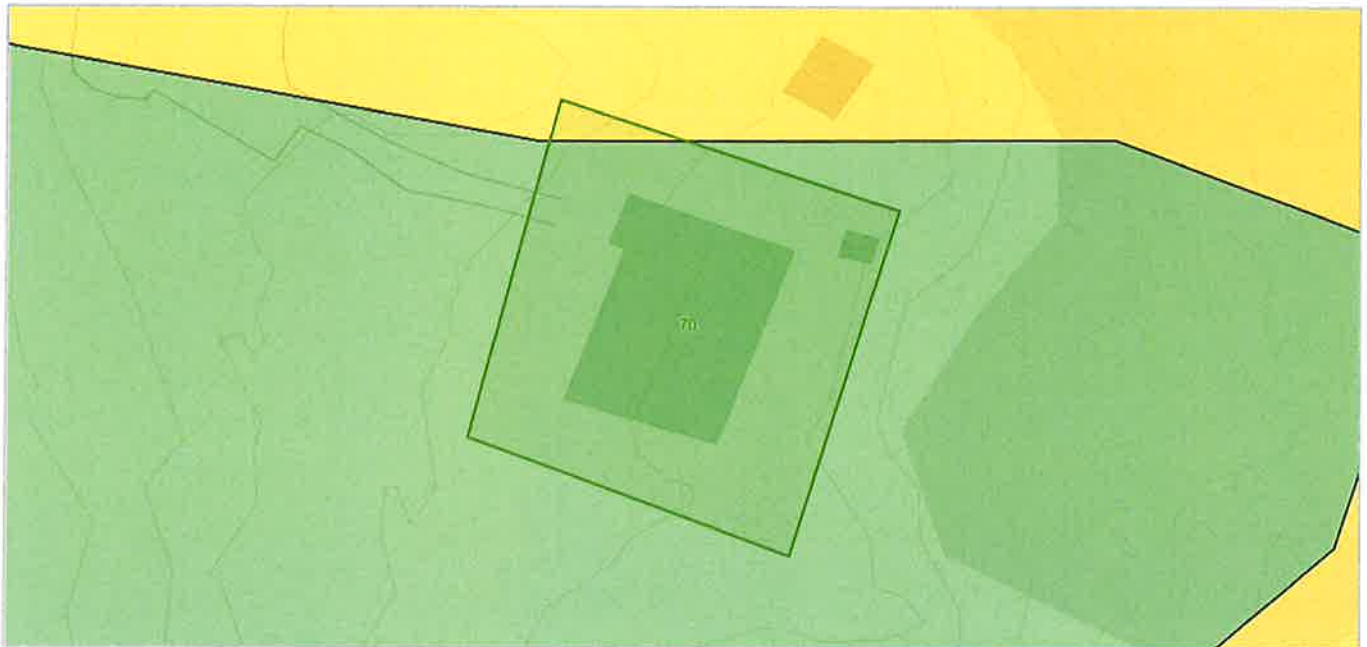
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

### Tegnforklaring

Marin grense flate  
■ Marin grense flate  
■ Marin grense høyde  
■ Marin grense høyde

## Mulighet for marin leire

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	23.02.2021
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokker og datasett for marin grense. Løsmasseyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

### Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
<input checked="" type="checkbox"/> Svært stor
<input checked="" type="checkbox"/> Svært stor, men usammenhengende eller tynt
<input checked="" type="checkbox"/> Stor
<input checked="" type="checkbox"/> Middels
<input checked="" type="checkbox"/> Liten
<input checked="" type="checkbox"/> Stort sett fraværende
<input type="checkbox"/> Ikke angitt

### Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Bart fjell
stor	Torv og myr (Organisk materiale)



## Radon

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	15.06.2020
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

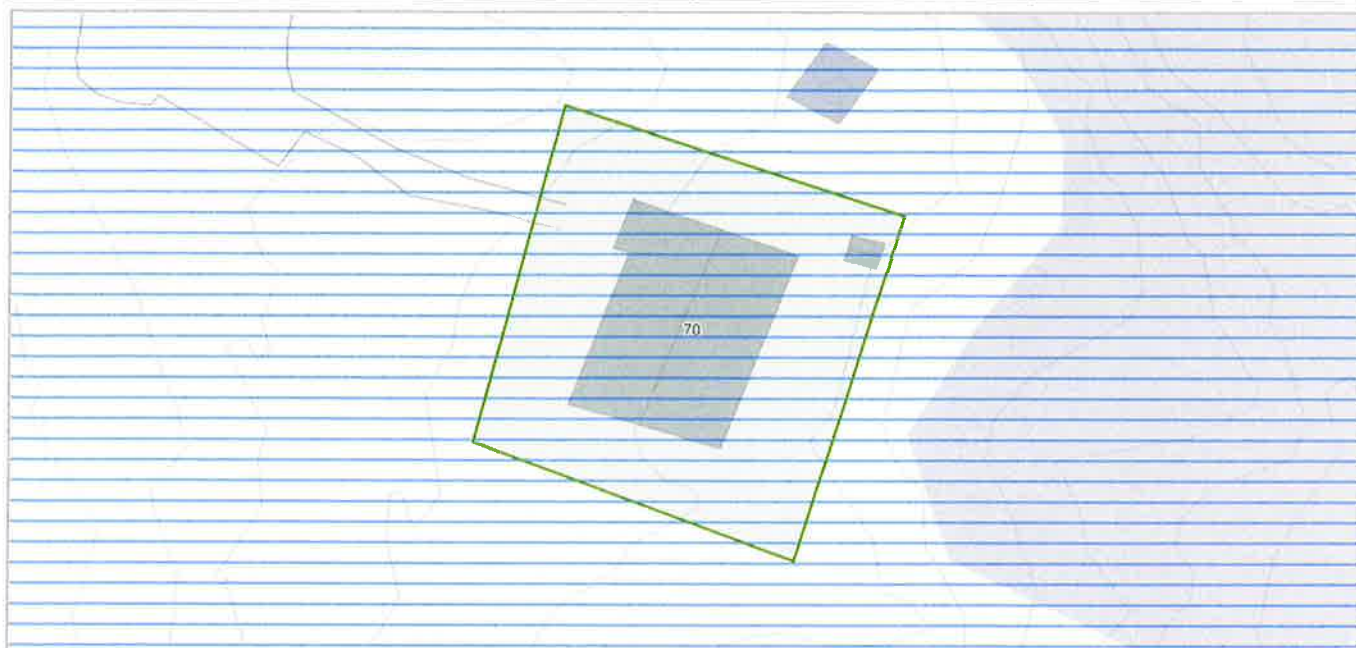
Radon aktsomhetsområde
<input type="checkbox"/> Usikker
<input type="checkbox"/> Moderat til lav
<input checked="" type="checkbox"/> Høy
<input type="checkbox"/> Særlig høy

### Objekter

#### Aktsomhetsgrad

Høy

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



#### Om datasettet

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

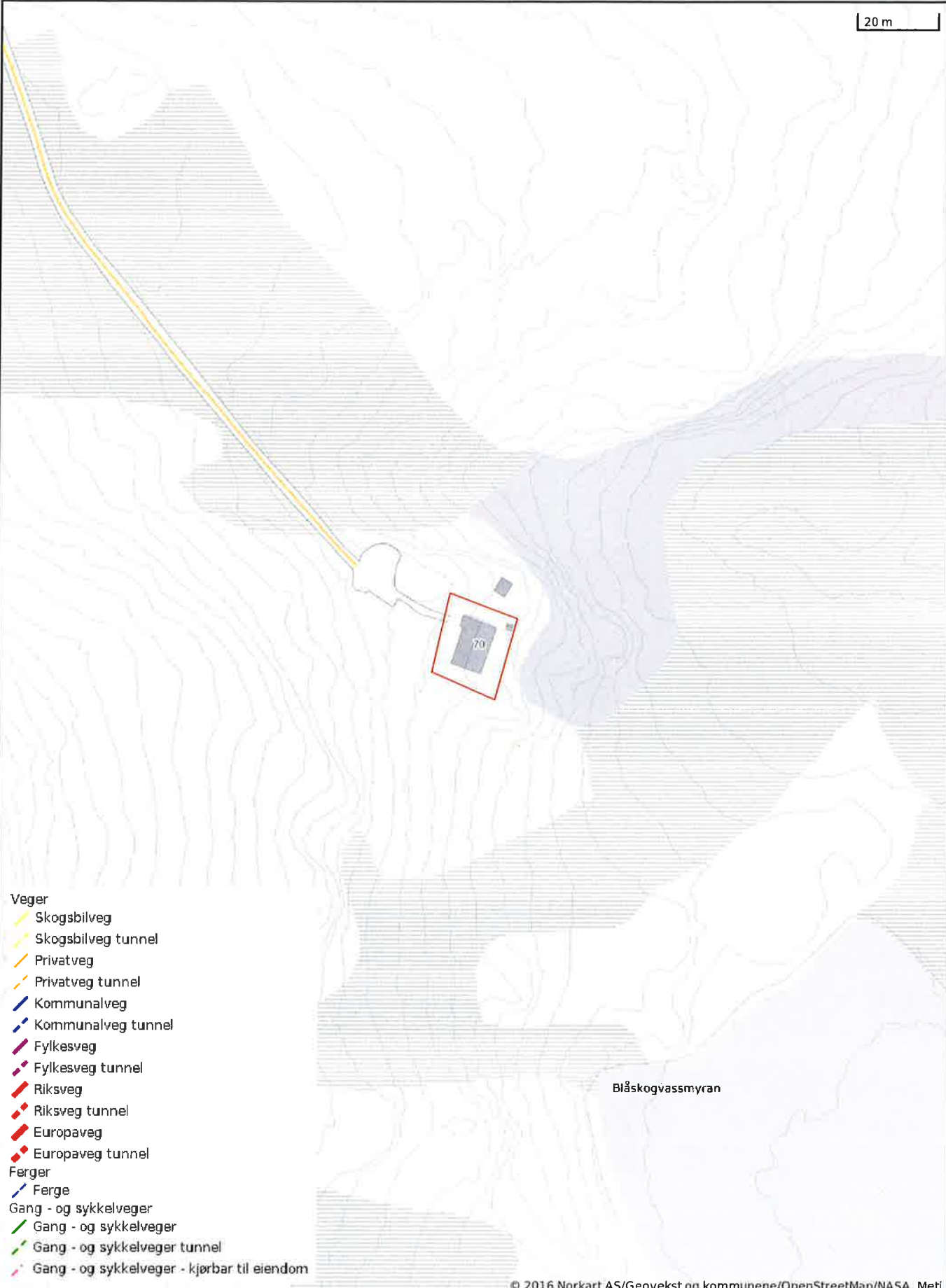
#### Tegnforklaring

- Vernskog
- Vernskog mot fjell
  - Vernskog mot kyst
  - Vernskog mot nord

# Vegstatuskart for eiendom 5056 - 5/14//



20 m



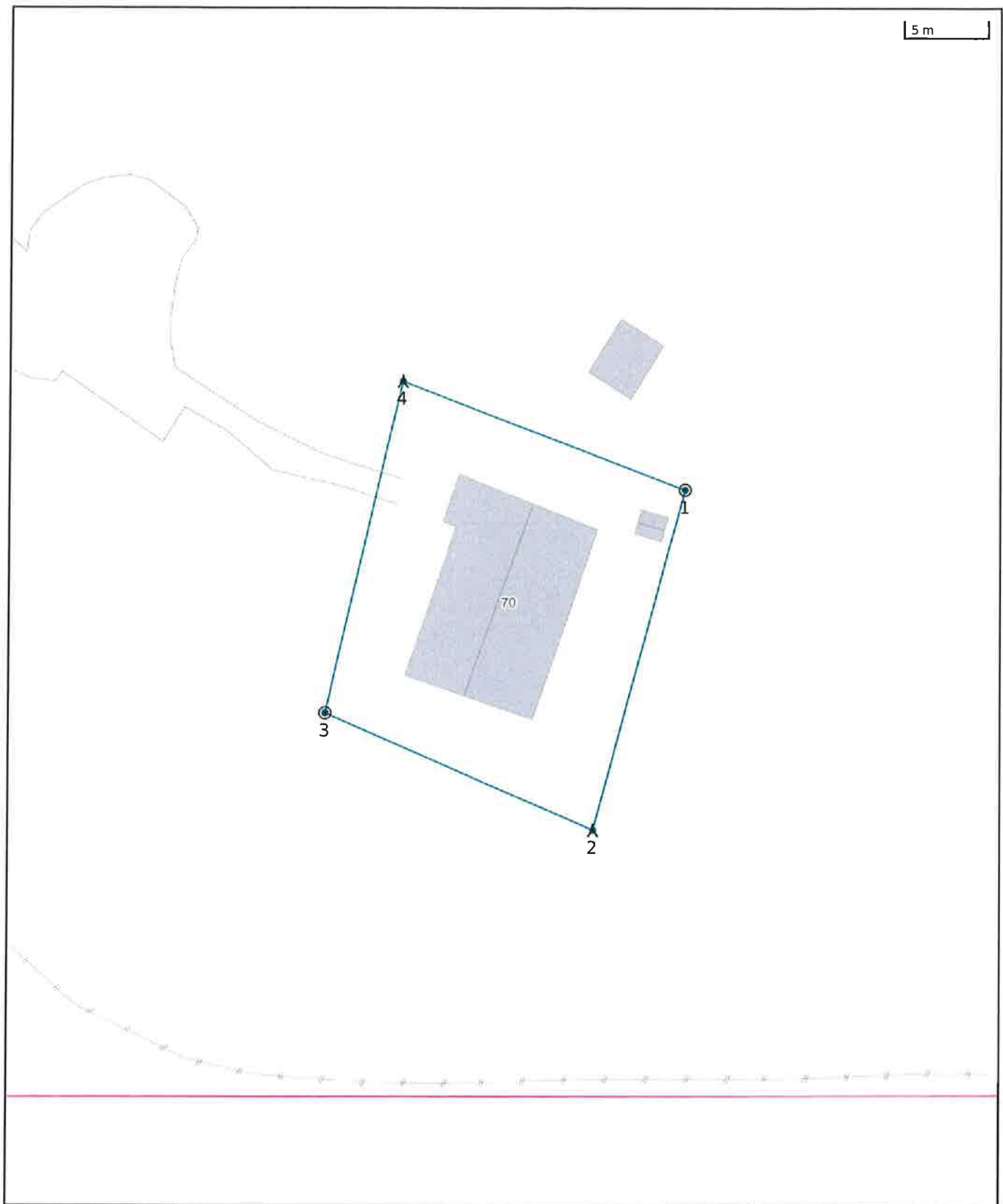
- Veger
- Skogsbilveg
  - Skogsbilveg tunnel
  - Privatveg
  - Privatveg tunnel
  - Kommunalveg
  - Kommunalveg tunnel
  - Fylkesveg
  - Fylkesveg tunnel
  - Riksveg
  - Riksveg tunnel
  - Europaveg
  - Europaveg tunnel
- Ferger
- Ferge
- Gang - og sykkelveger
- Gang - og sykkelveger
  - Gang - og sykkelveger tunnel
  - Gang - og sykkelveger - kjørbær til eiendom

Blåskogvassmyran

# Eiendomskart for eiendom 5056 - 5/14//



5 m



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

- |                                  |   |                                     |                                     |
|----------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig    | ● Grensepunkt - lite nøyaktig       | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpelinje vegkant        | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig  | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig     | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpelinje punktfaste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig         | ● Grensepunkt - nøyaktig            | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant       | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - svært nøyaktig      | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering |                                     |



## Areal og koordinater for eiendommen

**Areal** 368,60 m<sup>2</sup> **Arealmerknad**  
**Representasjonspunkt** **Koordinatsystem** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord** 7049297,73 **Øst** 494471,17

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7049304,89	494482,08	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,26	
2	7049284,53	494476,54	14 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	21,10	
3	7049291,55	494460,37	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,63	
4	7049311,41	494465,02	14 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	20,40	

**Eiendomsdata (Grunneiendom)**

Bruksnavn		Beregnet areal	368.6
Etablert dato	30.11.1999	Historisk oppgitt areal	368,9
Oppdatert dato	28.12.2017	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:  
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

**Forretninger**

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		5/14
Omnummerering	01.01.2020		
Omnummerering	01.01.2018		5/14
Omnummerering	01.01.2018		
Fradeling av grunneiendom	30.11.1999		5013-5/6 (-368,9), 5/14 (368,9)
Kart- og delingsforretning			

**Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)**

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7049297.73	494471.17	0	Ja	368.6	

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
LERVIK KENNETH JOBOTN F281084*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	INGEBORG OFSTADS VEG 69 7091 TILLER	Bosatt i Norge (B)

**Adresse****Vegadresse: Bureisingsveien 70****Adressetilleggsnavn:**

Poststed	7250 MELANDSJØ	Kirkesogn	09060705 Hitra og Fillan
Grunnkrets	106 Strøm	Tettsted	
Valgkrets	6 Ansnes/Fillan		

**Bygg**

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	24763129		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161))	Tatt i bruk (TB)	21.03.2006

**1: Bygning 24763129: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)), Tatt i bruk 21.03.2006****Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.03.2006	21.03.2006
Igangsettingstillatelse	21.03.2006	21.03.2006
Tatt i bruk	21.03.2006	21.03.2006

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bureisingsveien 70	H0101	5/14	0	0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0



Hitra kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 5/14  
Adresse: Bureisingsveien 70  
Utskriftsdato: 24.02.2021  
Målestokk: 1:2000



UTM-32




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-Landbruk-,natur- og friluftsf*

 Landbruks-,natur- og friluftsføremål samt reir

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*


 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

 Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværande

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

 Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

 Sikringsonegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealføremål

 Adkomstveg - nåværande



Hitra kommune



# Kommuneplanens arealdel

## 2016-2028

### Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Hitra kommunestyre i sak 27/19 den 11.04.2019

## Innhold

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

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



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

## Innledning

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

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

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

Arealformålet kan enten vises som nåværende (lysere nyanse) eller fremtidige (mørkere nyanse). Bruk av hensynssoner følger av pbl §11-8. Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når det området den dekker tas i bruk og eventuelt utvikles videre.

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

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

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

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

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

Anvendte forkortelser i dokumentet:

Bebygd areal	BYA
Bruttoareal	BRA

*Henvisninger til plan- og bygningsloven vises som pbl.*

## **§1    GENERELLE BESTEMMELSER**

### **1.1    Forholdet til eksisterende planer**

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

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

### **1.2    Plankrav (§11-9 nr.1)**

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

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

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

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

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

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

### **1.3    Innholdet i utbyggingsavtaler**

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

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

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

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

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

##### **1.4.1 Vann og avløp**

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

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

Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

I ny bebyggelse bør vannbesparende anlegg vurderes.

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

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

##### **1.4.2 Vei**

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

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



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

### **1.5.1 ROS-analyse (§11-9 nr.8)**

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

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

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

*ROS-Trøndelag<sup>1</sup> utarbeidet av Fylkesmannen i Sør- og Nord-Trøndelag samt Hitra kommunes ROS-analyse<sup>2</sup> kan benyttes som bakgrunn inn mot ROS-analyser.*

### **1.5.2 Folkehelsevurderinger (§11-9 nr.8)**

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> <http://www.rostrondelag.no/>

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

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

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

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

### 1.5.4 Vann og vassdrag (§11-9 nr.6)

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

### 1.5.5 Naturmangfoldet (§11-9 nr.8)

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

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

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

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

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

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

Stedskarakter og gode helhetsløsninger skal vektlegges i 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 trafikkkløsnings innenfor områder som helhet. I fortettingsprosjekter skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen.

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

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

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

*Større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer bør unngås.*

### 1.6 Rekkefølgekrav (§11-9 nr.8)

#### 1.6.1 Teknisk infrastruktur

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

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

Vurderingene skal inngå som en del av planbeskrivelsen til reguleringsplanen. Planbeskrivelsen skal inneholde eventuelle forslag til nye løsninger for teknisk infrastruktur.

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

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

### 1.7.1 Byggegrenser

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

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

Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser som overholder krav til frisikt, eller plassering av bygning inntil 50 m<sup>2</sup> BYA eller BRA som ikke skal brukes til beboelse/varig opphold. Dette forutsetter at bygget plasseres som følger:

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

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

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

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

Byggegrense mot jordbruksareal skal være minst 30 meter.

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

Byggegrenser skal framgå av reguleringsplankartet.

*Byggegrense mot sjø måles i horisontalplanet ved middels høyvannstand.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 1.7.3 Naust

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

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

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

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

*Naustrekkene bør brytes opp, og grupper av sammenbygde naust bør ikke bestå av flere enn 2 til 3 enkeltnaust. Tomt til naust bør ikke overstige 100m<sup>2</sup>.*

### 1.7.4 Funksjonskrav

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

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

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

Ved ny planlegging av boligfelt skal det for hver boenhet settes av minimum 50m<sup>2</sup> til lekeplass og/eller andre friområder.

I tillegg til dette skal det ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak på tomta, settes av minimum 50m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet.

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

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

*Lekeplassene bør differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:*

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

*Lekeplassene skal ferdigstilles før brukstillatelse gis.*

### 1.7.5 Parkering

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

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

#### **Parkeringskrav for boliger:**

Biloppstillingsplasser som må opparbeides utomhus for å tilfredsstille parkeringskravet regnes med i bebygd areal med 18 m<sup>2</sup> pr plass.

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

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

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

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

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

#### **Parkeringskrav for fritidsboliger:**

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

#### **Parkeringskrav for publikumsrettet næringsvirksomhet:**

*Minimum 2 p-plasser pr. virksomhet*

*Minimum 1 p-plass pr. 100 m<sup>2</sup> næringsareal*

*Maksimum 2 p-plass opparbeidet på terreng pr. 100 m<sup>2</sup>*

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

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangen.

### 1.7.6 Byggehøyde langs sjø

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

## 1.8 Krav til miljø (§11-9 nr.5)

### 1.8.1 Miljøkvalitet

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

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

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

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

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

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

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

### **2.2.1 Boligbebyggelse – nåværende og fremtidig**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.3.1 Fritidsbebyggelse – nåværende og fremtidig**

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

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

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

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

*Tomtestørrelse for fritidsboliger bør ikke overstige 1 daa.*

*Maks BYA på den enkelte tomt er 200m<sup>2</sup> inkludert uthus, anneks til beboelse, garasje og andre bygninger samt parkeringsareal, dersom ikke annet er bestemt for feltet.*

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

### **2.4.1 Råstoffutvinning – nåværende og fremtidig**

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

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

Samlet uttak på mer enn 10 000 m<sup>3</sup> masse, samt et ethvert uttak av naturstein krever konsesjon jf. minerallovens § 43. Førstnevnte tiltak krever også regulering jf. §1.2.

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

### **2.5.1 Næringsbebyggelse – nåværende og fremtidig**

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

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

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

## **2.6 Områder for fritids- og turismemål (§11-7 nr.1)**

### **2.6.1 Fritids- og turistformål – nåværende og fremtidig**

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

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

Plassering av campingvogner skal skje i henhold til Forskrift om vedtekter for camping i Hitra kommune.

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



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

### **2.7.1 Idrettsanlegg**

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

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

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

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

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

Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse.

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

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

I arealkategori for allmennyttige funksjoner gjelder følgende:

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

I arealkategori vindkraftanlegg gjelder følgende:

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

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

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

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

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

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

Skogshytte/ hvilebu kan bygges med veiledende størrelse maks 15 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Bolig-/næringsbebyggelse skal så langt mulig lokaliseres til eksisterende lovlige avkjørsler fra offentlig veg.
- Bolig-/næringsbebyggelse skal ikke ligge på dyrkbar mark, dyrkamark eller innmarksbeite registrert i AR5.
- Bolig-/næringsbebyggelse skal ha en avstand på minst 50 meter fra driftsbygning i landbruket.
- Avstand fra tomtegrense for bolig-/næringsbebyggelse mot vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal minst være 35 meter.
- Byggegrense for bolig-/nærings bebyggelse mot vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal være minst 39 meter.
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse.
- Det skal vurderes om det er behov for grunnundersøkelser ved etablering av nye tiltak.

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

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

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

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

- LNF-områder med tillatelse til spredt fritidsbebyggelse skal være små områder basert på eksisterende fritidsbebyggelse. Det tillates inntil 2 fritidsboliger for hvert område i planperioden. All ny fritidsbebyggelse skal lokaliseres utenfor 100-metersbeltet.
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse.
- Ny bebyggelse skal ikke ligge på dyrkbar mark, dyrkamark eller innmarksbeite registrert i AR5.
- Det skal vurderes om det er behov for grunnundersøkelser ved etablering av nye tiltak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I disse områdene er akvakultur prioritert. Forankring av anleggene skal skje innenfor område der det åpnes for akvakultur.

Det forutsettes at anleggene sine opphaltau skal trekkes inn til anlegget sine rammefortøyninger og fortøyingsblåser skal være trukket nærmest mulig inn til anlegget. Dette av hensyn til generell ferdsel og sikkerhet, samt for å redusere arealet som anleggene legger beslag på.

Anleggene skal i utgangspunktet ikke komme i konflikt med hvit lyktesektor, og plasseringen skal være i god avstand fra ankringsområde, farledsarealet, nødhavner og områder med kabler og rør i sjø. Det gjøres oppmerksom på at søknader om akvakulturanlegg alltid skal behandles av Kystverket, jf. Tiltaksforskrifta.

*Akvakultur omfatter alle typer oppdrettsanlegg, skjellfarmer og lignende.*



#### **4.4 Område for fiske (§11-7 nr.6)**

Nye tiltak/ingrep som strider mot formålet, eksempelvis oppdrettsanlegg, småbåthavn m.m. tillates ikke.

Det vises for øvrig til bestemmelsene i havressursloven som gir myndighet til å sikre viktige fiskeriinteresser.

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

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

Masseuttak i sjø, skjellsanduttak, kan bare utføres i samsvar med gitt konsesjon.

Alle inngrep/ tiltak skal undersøkes mht. kulturminner før tillatelse kan gis.

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

### 4.6.1 Småbåthavn – nåværende og fremtidig

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Figur 1 Kystlandskap (Foto: Stein Olav Sivertsen)

#### **4.8 Havneområde**

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

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

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

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

#### **4.9 Fiskerihavn**

Før søknad om tiltak skal Kystverkets tillatelse innhentes.  
I område avsatt til fiskerihavn har fiskebåter fortrinnsrett til ankring.

#### **4.10 Ferdse**

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

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

#### 4.11 Farled

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

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

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

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

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



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

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

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

Innenfor disse områdene foreligger det godkjente planer. Planene kan endres gjennom reguleringsendring.  
I strandplaner hvor areal er unntatt fra plan skal området få formål LNF

Plan-ID på den enkelte reguleringsplan vises i digitalt planinnsyn<sup>3</sup>.

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

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

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

I områder som pr. i dag er dyrkamark registrert i AR5 kan en fortsette driften. På dyrka områder tillates bare forsiktig bruk av kunstgjødsel, og da minimum 50 meter fra vannkant drikkevanskilde. Tillatt mengde kunstgjødsel skal avklares med vannmyndigheten i kommunen. Naturgjødsel tillates ikke.

Husdyrbeiting tillates ikke nærmere drikkevanskilden enn 50 meter.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

### **6.4 Hensynssonene med nasjonal kulturhistorisk verdi (§11-8, bokstav c)**

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

- Innenfor disse områdene skal det i utgangspunktet ikke gjøres inngrep av noe slag. Dette gjelder enhver form for graving i bakken eller påfylling av masse, oppbygging av eller hensetting av konstruksjoner. Eventuelle nødvendige tiltak i området skal godkjennes av kulturminnemyndighetene. I områder som pr. i dag er dyrkamark registrert i AR5 kan en fortsette driften, men ikke med større pløedybde enn i dag.
- For virksomheter i sjø innen ferdsel, fiske, akvakultur og friluftsliv gjelder arealdisponeringen for sjøområdene.

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

- Havmyran naturreservat, båndlagt etter naturvernloven
- Helgebostadøya naturreservat, båndlagt etter naturvernloven
- Grytelva naturreservat, båndlagt etter naturvernloven
- Sjømyråsen naturreservat, båndlagt etter naturvernloven
- Dolm middelalderkirke og kirkested samt middelalderkirkestedene Undås, Kvenvær (Hakkbuan) og Ulvan er automatisk fredete kulturminner og er båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Innenfor 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.

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

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

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

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

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

Innenfor hensynssone for militær virksomhet kan det ikke oppføres akvakulturanlegg.

*Generelt er Forsvarets øvingsvirksomhet mulig å sambruke med formålene farled, fiske og friluftsliv innenfor øvingsfeltene så lenge aktivitetene retter seg etter anvisning fra Forsvaret. Med sambruk menes at feltet brukes av militære og sivile interesser til forskjellig tidspunkt, det vil si ikke samtidig når et skyte- og øvingsfelt er meldt militært aktivt.*

*Akvakulturanlegg utgjør derimot faste anlegg i sjø som det er ikke er mulig å kombinere med skyteøvelser og Sjøforsvarets øvingsvirksomhet. Bruk av fartøyenes sensorer og våpen både over og under vann er uforenelig med nærliggende akvakulturanlegg. I forbindelse med øvelsene er det også viktig at fartøyene kan benytte høy fart og brå manøvrering, – dette vil bli vanskeliggjort dersom det er anlegg i sjøen som det må tas hensyn til. Fartøygenererte bølger kan skade akvakulturanlegg.*



Hitra kommune

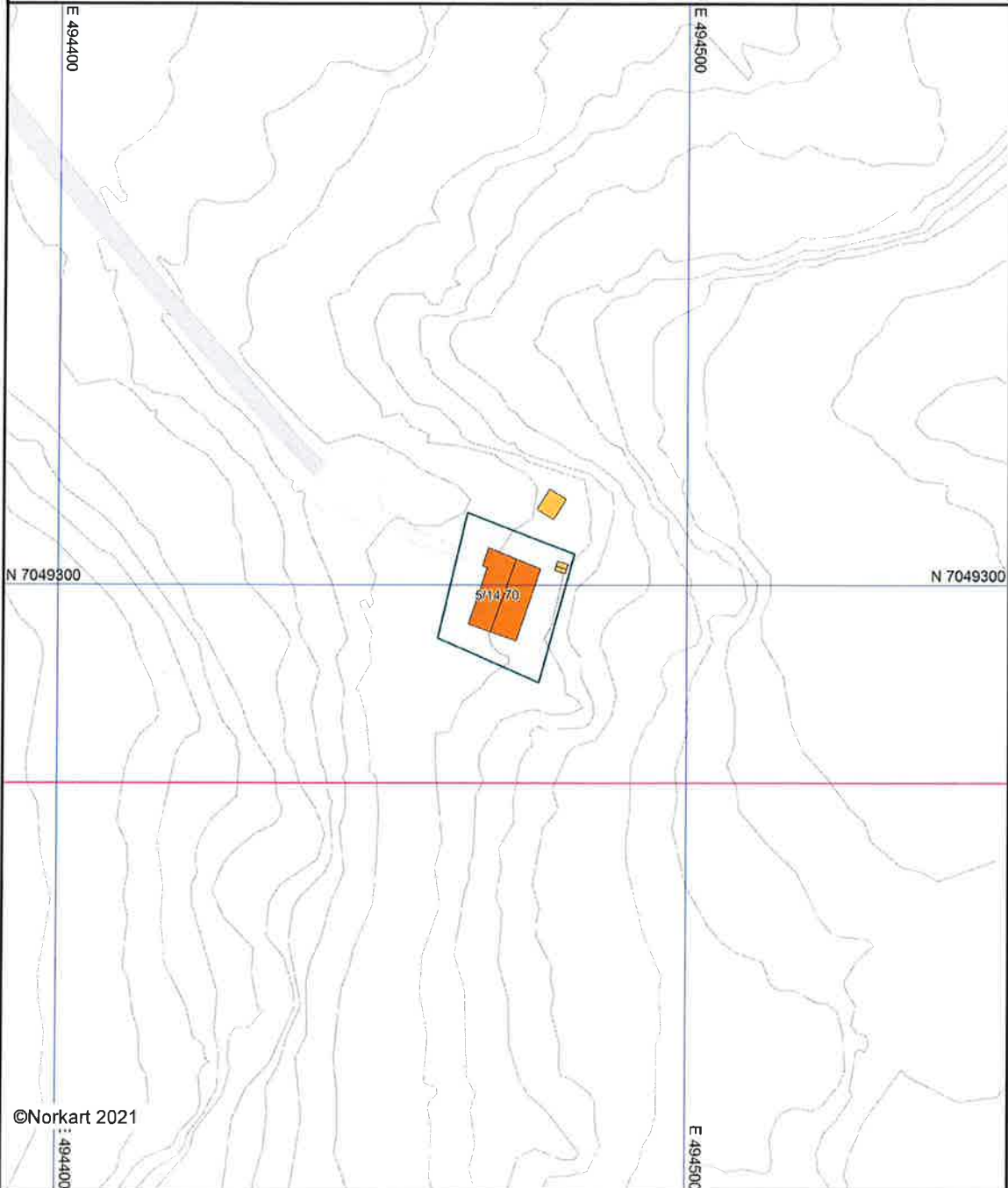
## Grunnkart

Eiendom: 5/14  
Adresse: Bureisingsveien 70  
Dato: 24.02.2021  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr, nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr, mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr, omvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr, middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr, lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr, mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr, uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Oversiktskart for eiendom 5056 - 5/14//



100 m



Hitra kommune

## Ledningskart

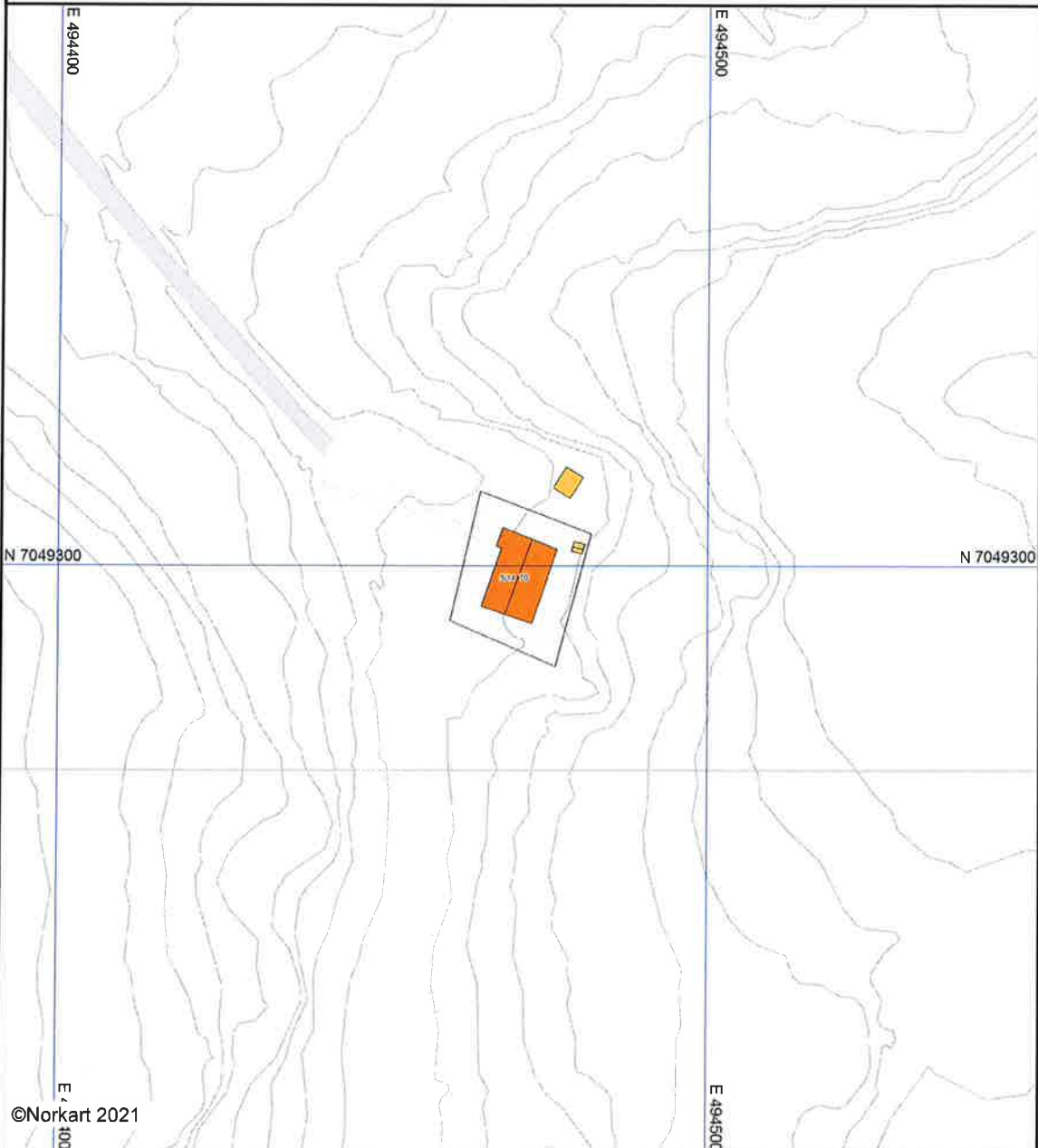
Eiendom: 5/14  
Adresse: Bureisingsveien 70  
Dato: 24.02.2021  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



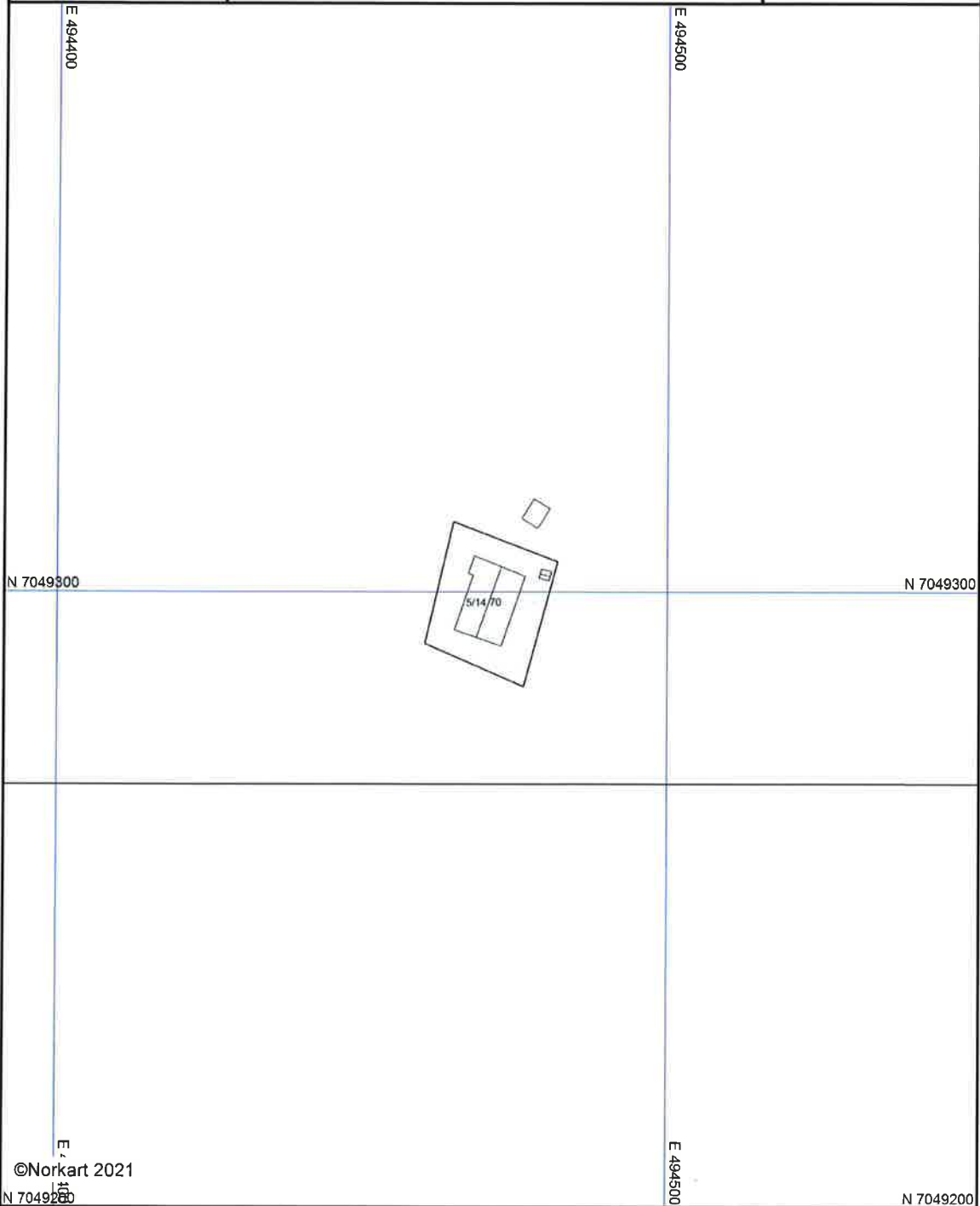
Hitra kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 5/14  
Adresse: Bureisingsveien 70  
Utskriftsdato: 24.02.2021  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2021

N 7049200

N 7049200

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



# Hitra kommune

**Adresse:** Rådhusveien 1, 7240 Hitra

**Telefon:** 72 44 17 00

Utskriftsdato: 24.02.2021

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hitra kommune

<b>Kommunenr.</b>	5056	<b>Gårdsnr.</b>	5	<b>Bruksnr.</b>	14	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Bureisingsveien 70, 7250 MELANDSJØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

## Kommuneplaner

<b>Id</b>	16172016
<b>Navn</b>	Kommuneplan Hitra
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	07.09.2017
<b>Bestemmelser</b>	<a href="http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5056/16172016/Dokumenter/Planbestemmelser_rettel%20etter%20endelig%20vedtak.pdf">http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5056/16172016/Dokumenter/Planbestemmelser_rettel%20etter%20endelig%20vedtak.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 369 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR),Nåværende



## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller 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. AVTREKKSIFTER** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT 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.

ADVOKATFIRMAET  
**JON REIDAR AAE**



► Notater

A large rectangular box with a thin border, containing a vertical grey bar on the left side and the text '► Notater' on the right side.

A series of horizontal dashed lines for writing notes, spanning the width of the page.

## BINDENDE KJØPETILBUD

For eiendommen \_\_\_\_\_, Gnr.: \_\_\_\_\_, Bnr.: \_\_\_\_\_, Snr.: \_\_\_\_\_, Andel.: \_\_\_\_\_  
i \_\_\_\_\_ Kommune. Oppdragsnummer: \_\_\_\_\_

Undertegnede inngir herved følgende bud på overnevnte eiendom:

Kjøpesum kr.: \_\_\_\_\_ + omkostninger ihht. salgsoppgave.

Kjøpesum (beløp med bokstaver) kr.: \_\_\_\_\_

Långiver:

Bank:	Navn/tlf	Kr:
-------	----------	-----

Ønsket overtakelse:	Akseptfrist (dato, kl.):
---------------------	--------------------------

Eventuelle forbehold / andre betingelser:

--

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 oss/meg når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Budgiver:	Budgiver:
Personnr:	Personnr:
Tlf dagtid:	Tlf dagtid:
Adresse:	Adresse:
Epost:	Epost:
Sign:	Sign:

**Kun for Advokat Jon Reidar Aae. På uendret vilkår forhøyes budet til:**

Kroner	Akseptfrist	Signatur	Dato	Kl.

Bud akseptert av selger \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_, kl. \_\_\_\_\_, sign. \_\_\_\_\_  
Finansiering sjekket den, \_\_\_\_\_ Kommentar: \_\_\_\_\_, sign. \_\_\_\_\_



## ADVOKAT



**JON REIDAR AAE**

[jon.reidar@advokat-aae.no](mailto:jon.reidar@advokat-aae.no)



**JENNY SMOLAN**

[jenny@advokat-aae.no](mailto:jenny@advokat-aae.no)



**ELISABETH AAE**

[elisabeth@advokat-aae.no](mailto:elisabeth@advokat-aae.no)

Vår målsetning er å tilby god juridisk bistand til privatpersoner, samt offentlige og private virksomheter i Sør-Trøndelag.

Vi legger i vekt på å gi personlig service i et uformelt miljø.

Vi har hovedvekt på følgende saksområder:

- Familierett, barnefordeling, besøk og samvær
- Arv- og skifteoppgjør
- Barnevernsaker
- Bolig og bygningsrett
- Faste eiendommers rettsforhold, samt overdragelse
- Behandling av konkursbo og dødsbo
- Kontraktsforhandlinger
- Ekspropriasjon og skjønn
- Strafferett
- Gjeldsforhandlinger for private og næringsdrivende
- Utarbeidelse av testament, ektepakt og samboerkontrakter.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale.

Telefon: 72487990  
[post@advokat-aae.no](mailto:post@advokat-aae.no)

## EIENDOMSMEGLING



**TOM ROGER BLÅSBERG**

[tom@advokat-aae.no](mailto:tom@advokat-aae.no)

Tlf 905 64 269

Advokatfirmaet Jon Reidar Aae tilbyr eiendomsmeglertjenester av høy kvalitet med markedsføring gjennom mange ulike kanaler.

Vårt kontor har drevet eiendomssalg siden oppstarten i 1954, og vi har et bredt kontaktnett samt god lokalkunnskap.

Vi legger vekt på god oppfølging og trygghet i alle ledd av en eiendomshandel, og samarbeidet mellom eiendomsmegler og advokater gjør at vi kan utføre alle prosesser under samme tak.

Dersom det skulle oppstå juridiske problemer i forbindelse med hussalget så kan vi bistå med rådgivning av advokat.



ADVOKATFIRMAET  
**JON REIDAR AAE**

**Medlem av den norske advokatforening**

Advokatfirmaet Jon Reidar Aae AS • Orkdalsveien 53, 7300 Orkanger Tlf.: 72 48 79 90  
post@advokat-aae.no • www.advokat-aae.no • Org. nr.: 916 665 970 • Bankgiro: 4270.08.38018