



**Litjslokheia**  
*livets lyse side*

# Tomt 10-14

KI Eiendommer har gleden av å presentere flotte boligtomter for salg i Fillaunveien.



**NORGESHUS**

LEVE

**Hitra**  
når du vil



Velkommen til  
**Litjslokheia**



Prospekt Tomt 10-14

# Innholdsfortegnelse

Tomt 10-14	s. 6-7
Prospekt	s. 8-12
Kjøpetilbud	s. 13-14
Prisliste	s. 15
Plankart	s. 16
Reguleringsplan	s. 17-27









**Tomteareal**

**Tomt 10:** 968 kvm

**Tomt 11:** 745 kvm

**Tomt 12:** 859 kvm

**Tomt 13:** 873 kvm

**Tomt 14:** 796 kvm





## **Kort om eiendommene**

KI Eiendommer har gleden av å presentere flotte boligtomter for salg i Fillaunveien. Her vil du ha god utsikt mot sjøen, utsikt mot Fillan og kort vei til de fleste fasiliteter og servicefunksjoner. Eiendommene har størrelser som strekker seg fra 745 m2 til 968m2 og har en tillatt utnyttelsesgrad på maks 35% BYA.

## **Verdt å merke seg:**

- Gode sol- og utsiktsforhold
- Utsikt mot sjøen
- Nylig regulert boligområde
- Kort vei til Fillan sentrum
- Turmuligheter i umiddelbar nærhet
- Felles lekeplass for området

## **Tomter for salg**

Tomt 10: Kr. 900 000,-

Tomt 11: Kr. 1 150 000,-

Tomt 12: Kr. 1 100 000,-

Tomt 13: Kr. 1 150 000,-

Tomt 14: Kr. 1 000 000,-

## **Kjøpsbetingelser:**

Omkostninger

- + Dokumentavgift, 2,5 % av andel tomteverdi iht prisliste.
- + Tinglysningsskatt, 2,5 % av andel tomteverdi iht prisliste.
- + Tinglysningsskatt, 2,5 % av andel tomteverdi iht prisliste.

Se vedlagt prisliste.  
Kr. 585,-  
Kr. 585,-

## **Matrikkelenhet**

Matrikkel tom 10: Gnr. 93, Bnr. 184 i Hitra kommune.

Matrikkel tom 11: Gnr. 93, Bnr. 185 i Hitra kommune.

Matrikkel tom 12: Gnr. 93, Bnr. 186 i Hitra kommune.

Matrikkel tom 13: Gnr. 93, Bnr. 187 i Hitra kommune.

Matrikkel tom 14: Gnr. 93, Bnr. 188 i Hitra kommune.

## **Tomteareal**

Eiendommene har følgende arealer:

Tomt 10 – 968 kvm

Tomt 11 – 745 kvm

Tomt 12 – 859 kvm

Tomt 13 – 873 kvm

Tomt 14 – 796 kvm



## **Eierform**

Selveiet boligtomt.

## **Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest**

Eiendommen kan ikke lovlig tas i bruk før dette foreligger jf. Plan og bygningsloven § 21-10.

Plikt for innhenting av midlertidig brukstillatelse/ferdigattest påhviler eier/kjøper.

## **Kommunale avgifter/ Formuesverdi**

Formuesverdi/kommunale avgifter er ikke enda beregnet. Formuesverdi og kommunale avgifter/renovasjon vil bli fastsatt av skatteetaten og Hitra kommune. Dersom kommunen innfører eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

## **Vei, vann og kloakk**

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

## **Søknadsprosess.**

Da denne eiendommen selges som en tomt, vil det det være kjøpers eget ansvar å sørge for nødvendige offentligrettslige godkjenninger fra Hitra kommune. I tillegg må kjøper selv engasjere en ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende i forbindelse med fremtidig søknad og prosjektering for fremtidig utbygging. Kostnader og risiko knyttet til dette pålegges kjøper. Kommunen har rett på behandlingstid på 3-12 uker i henhold til plan og bygningsloven § 21-7. Det gjøres oppmerksom på at det må sendes ut nabovarsel før søknad kan behandles av kommunen, og at berørte naboer har rett til å uttale seg om tiltaket etter plan og bygningslovens § 21-3. Enkeltvedtak kan påklages av personer med rettslig klageinteresse etter forvaltningsloven § 28.

## **Bruk av entreprenører**

Det er ønskelig fra selgers side at kjøper benytter seg av Hitra Anleggsservice i forbindelse med grunnarbeidene på den aktuelle eiendommen, samt at kjøper handler byggevarer gjennom en av KIs underselskaper/leverandører. I tillegg er det ønskelig fra selgers side at kjøper benytter seg av Hitra Bygg og Snekkerservice i forbindelse med byggearbeidene.

## **Kjøpers betalingsplikt etter overtakelse**

Kjøper er selv ansvarlig for å dekke alle kostnader som måtte påløpe i forbindelse med fremtidig utvikling av eiendommene etter at disse er overtatt og skjøte er tinglyst. Dette gjelder blant annet kommunale avgifter og gebyrer, arkitekttjenester, byggekostnader, grunnarbeider, byggestrøm med mer. Det poengteres at denne listen ikke kan betraktes som uttømmende.

## **Endringer i gebyr/omkostninger**

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mv., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.



## Tinglysing av skjøte

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier når handelen er sluttet. Selger har først rett på oppgjøret etter at skjøte er tinglyst jf. Lov om eiendomsmegling § 6-9. Hvis kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, skal det tas forbehold om dette i budskjema.

## Reguleringsforhold

Eiendommene er omfattet av detaljreguleringsplan 201502. Eiendommene ligger i et område regulert til boligbebyggelse, herunder frittliggende småhusbebyggelse. Øvrige områder er regulert til blant annet blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Eiendommene ligger innenfor området BFS4 og BFS7 i reguleringskartet. Nærmere informasjon om dette feltet er beskrevet i reguleringsbestemmelse.

Det må påberegnes byggeaktivitet i området i tiden som kommer. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser ligger som vedlegg i salgsoppgaven. Ny eier oppfordres til å sette seg godt inn i hvilke bestemmelser som er gjeldende for sin respektive eiendom.

## Heftelser

1911/900130-1/63	UTSKIFTING OVERFØRT FRA: KNR: 5056 GNR: 93 BNR: 1. GJELDER DENNE REGISTERENHETENEN MED FLERE
1923/900169-1/63	UTSKIFTING OVERFØRT FRA: KNR: 5056 GNR: 93 BNR: 1. GJELDER DENNE REGISTERENHETENEN MED FLERE
1925/901008-1/63	UTSKIFTING OVERFØRT FRA: KNR: 5056 GNR: 93 BNR: 1. GJELDER DENNE REGISTERENHETENEN MED FLERE
1976/1575-1/63	JORDSKIFTE OVERFØRT FRA: KNR: 5056 GNR: 93 BNR: 1. GJELDER DENNE REGISTERENHETENEN MED FLERE

Pengeheftelser som ikke skal følge eiendommen, vil bli slettet for selgers regning.

## Parkering

Parkering på egen tomt. Avkjørselen på eiendommen er merket i reguleringskartet med svart pil.

## Finansiering

Det aksepteres at selger undersøker at kjøper at tilstrekkelig finansiering fra kjøpers bank etter at bindende handel er kommet i stand.

## Avhendingsloven

Eiendommen selges etter avhendingsloven. Rettigheter og plikter knyttet til den aktuelle eiendommen går over fra selger til kjøper når ved overtakelse jf. Avhendingsloven § 2-4.



Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper konferer med selger før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

### **Selger opplysningsplikt/ Kjøpers undersøkelsesplikt**

Selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger vil det foreligge mangel.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom kjøper hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått. Du som kjøper oppfordres til nøye å gjennomgå eiendommen og salgsprospektet før budgivning. Du kan ikke gjøre mangel gjeldende for forhold du kjente eller burde kjenne til da avtalen om kjøp av eiendommen ble inngått.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med utbygger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale inngås.

### **Egenerklæring om konsesjonsfrihet**

Då eiendommen selges som e ubebyggt tomt, er kjøpet betinget av at kjøper godtgjør sitt erverv ved egenerklæring om konsesjonsfrihet. Selger tar ansvar for å fremskaffe skjemaet på vegne av kjøper, samt å sende disse til Hitra kommune.

## **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger.

## **Oppgjør**

Oppgjøret foretas av advokatfirmaet Haaland DA v/ advokat Christian Kofoed-Steen når leilighetene nærmer seg overtagelse. Selger dekker kostnaden ved oppgjør. Resterende kjøpesum med eventuelle tilvalg fratrukket forskudd, innbetales til klientkonto 2-3 virkedager i forkant av avtalt overtagelse.

## **Velforening**

Kjøper er gjort kjent med at det skal etableres en velforening for området hvor eiendommen ligger. Denne er ennå ikke opprettet. Velforeningen vil ha ansvar for vedlikehold av veg, grønne fellesområder og lekeplasser på nærmere angitte arealer. Det vil være pliktig medlemskap i slik velforening. Det tas videre forbehold om annen organisering enn skissert i prosjektbeskrivelsen, dersom dette er formålstjenlig for eksempel på grunn av krav fra kommunen i forbindelse med byggesaksbehandling eller dersom selger velger en annen organisering.

Eier av eiendommen plikter å betale fellesutgifter til veilaget. Felleskostnadene påløper fra overtakelsen av eiendommen.

Forbrukeren er kjent med at felleskostnadene fastsettes av årsmøte i veilaget. Størrelsen på fellesutgiftene påvirkes av vedlikeholdsbehov, prisøkninger på tjenester som kjøpes eksternt mv.

## **Forbehold**

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk/renovasjon m.m.

## **Selger**

KI Eiendommer AS, org.nr: 879 331 722

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med «overdra» menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **Vedlegg**

- 1) Bindende kjøpetilbud (budskjemå)
- 2) Prisliste
- 3) Reguleringsplan



**Bindende kjøpetilbud- Litjslokheia**

Bindende kjøpetilbud for Gnr. 93, Bnr..... , i Hitra kommune.

Kjøpesum kr. \_\_\_\_\_ + omkostninger iht. prisliste.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan:

Lån i \_\_\_\_\_ tlf/epost kontaktperson \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ tlf/epost kontaktperson \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ til kr. \_\_\_\_\_

Undertegnede gir med dette et bindende kjøpetilbud på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnende har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og bindende kjøpsbekreftelse er avgitt i iht. til dette. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal fremlegges selger, og at selger gis en rett til å innhente bekreftelse på dette fra kjøpers bank. I tillegg skal det skal forelegges et endelig skriftlig finansieringsbevis fra kjøpers bank for selger senest 14 dager etter signert kjøpekontrakt. Kjøper er også kjent med at tilbudet ikke kan tilbakekalles når tilbudet er kommet til selgers kunnskap. Vilkårene for bindende kjøpetilbud reguleres av Lov om avtaler av 31.mai 1918.

**Opplysninger om budgivere:**

<b>Budgiver 1:</b>	<b>Budgiver 2:</b>
Navn:	Navn:
Personnummer:	Personnummer:
Tlf:	Tlf:
E-post:	E-post:
Postadresse:	Postadresse:
Postnr/sted:	Postnr/sted:
<b>Sted/dato:</b>	<b>Sted/dato:</b>
<b>Underskrift:</b>	<b>Underskrift:</b>

--	--

Kopi av gyldig legitimasjon budgiver 1:

Kopi av gyldig legitimasjon budgiver 2:



<b>Tomt</b>	<b>Kvm</b>	<b>Pris</b>	<b>Dok.avgift</b>	<b>Tinglysingsgebyr</b>	<b>Tot. Omk.</b>	<b>Tot.pris inkl. omk.</b>
<b>10</b>	968	900 000	22 500	1 170	23 670	923 670
<b>11</b>	745	1 150 000	28 750	1 170	29 920	1 179 920
<b>12</b>	859	1 100 000	27 500	1 170	28 670	1 128 670
<b>13</b>	873	1 150 000	28 750	1 170	29 920	1 179 920
<b>14</b>	796	1 000 000	25 000	1 170	26 170	1 026 170







## HITRA KOMMUNE

### Forslag til bestemmelser for LITJSLOKHEIA – BOLIGOMRÅDE, GNR 93 BNR 1 MFL

#### Nasjonal arealplanID 201502

Vedtatt av kommunestyret: 10.12.2015 i sak 160/15

Sist revidert: 06.01.2016

#### § 1 PLANENS FORMÅL

Planen skal legge til rette for eneboliger, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker, samt tilhørende vegaføringer og grøntområder innenfor eiendommen 93/1 som en naturlig videreutvikling av boligtilbudet i Fillan.

#### § 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 201502, datert 13.06.2015

Planen erstatter delvis reguleringsplan for Fillan boligfelt del IV for å sikre adkomst til planområdet.

#### § 3 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

##### **Reguleringsformål (PBL § 12-5):**

##### Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse- frittliggende-småhusbebyggelse: (BFS 1, BFS 2, BFS 3, BFS 4, BFS 4, BFS 5, BFS 6 BFS 7)
- Boligbebyggelse-konsentrert-småhusbebyggelse: (BKS 1, BKS 2, BKS 3)
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse: (BB 1, BB 2, BB 3)
- Lekeklass – felles: (f\_Lek 1, f\_Lek 2, f\_Lek 3 f\_Lek 4)

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg – offentlig: (o\_Kj 1, o\_Kj 2, o\_Kj 3, o\_Kj 4 o\_Kj 5, o\_Kj 6)
- Fortau – offentlig: (o\_F 1, o\_F 2)
- Gang- og sykkelveg: (o\_GS 1)
- Annen veggrunn – grøntareal, offentlig: ( o\_AVG 1, o\_AVG 2, o\_AVG 3, o\_AVG 4, o\_AVG 5, o\_AVG 6)

##### Grønnstruktur:

- Grønnstruktur –naturområde – offentlig: (o\_N 1, o\_N 2, o\_N 3)
- Turdrag – offentlig: (o\_T 1, o\_T 2)

##### Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

- Friluftformål



**Hensynssoner (PBL § 12-6):**

- Krav vedrørende infrastruktur (H410)

**§ 4 FELLESBESTEMMELSER**

**§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser**

**Før rammetillatelse**

a) Situasjonsplan

Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor den enkelte tomt innenfor BFS 1 – BFS 7 skal det foreligge godkjent situasjonsplan for den enkelte tomt og terrengsnitt gjennom området der man synliggjør hensynet til omkringliggende terreng.

Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor område for konsentrert småhusbebyggelse BKS 1-3 og BB 1-3 skal det foreligge godkjent situasjonsplan for hvert byggeområde som helhet og terrengsnitt gjennom området der man synliggjør hensynet til omkringliggende terreng for hvert byggeområde.

Situasjonsplan skal være i samsvar med krav til innhold gitt i § 4.2.

b) Utbyggingsrekkefølge

Delområdene BB1, BKS 1, BFS 1-4, BFS 6 og BFS 7 skal være ferdig utbygget eller igangsatt i sin helhet før øvrig delområder kan bebygges.

- c) Eksisterende del av Fillaunvegen må breddeutvides slik at den er tilpasset den nye vegen videre, samt at det må legges fortau helt ned til eksisterende gangveg mellom Postveien og FV 714 før det tillates utbygging i området.

**Før ferdigattest / midlertidig brukstillatelse**

d) Lekeplasser

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til byggetiltak innenfor det enkelte felt BKS1-3, BB1-3 skal nærlekeplass være ferdig opparbeidet. Ansvar for drift og vedlikehold skal overføres til velforening / boligsameie.

e) Veger og fortau

Kjøreveg 1 (o\_Kj 1) og Fortau 1 (o\_F 1) tilhørende det enkelte felt, skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

f) Høyspent

Område BKS 3 kan ikke gis ferdigattest / midlertidig brukstillatelse før eksisterende ledningstrasé er lagt ned i bakken. Høyspentledningen kan legges om som den del av anleggstiltakene på o\_Kj 1.



#### § 4.2 Situasjonsplan

Før byggearbeidene kan påbegynnes skal det foreligge godkjent situasjonsplan for den enkelte eneboligtomt eller det enkelte område for konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, jf. § 4.1.

Den skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, stigningsforhold, parkering- og biloppstillingsplasser, uteoppholdsarealer, sykkelparkering, gangsoner, nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner.

Kommunen kan kreve dokumentasjon som viser høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon. Høydetilpassing kan vises med fotomontasjer, snitt, perspektivskisser eller fasadetegninger som viser flere bygninger i sammenheng.

Forstøtningmurer i terreng skal ha en maksimum høyde på 1,5m  
Der det på grunn av terrengbehandling mot veg, fortau, gangveg er nødvendig med høyere forstøtningmurer enn 0,5m skal disse sikres med gelender.  
Planen skal videre vise all terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, forstøtningmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon m.m.

#### § 4.3 Utforming

Det skal tillegges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Valg av sterke eller kontrasterende farger på fasadematerialer skal være begrunnet ut fra et helhetlig estetisk designgrep.

Tak: Flate tak, pulttak og saltak tillates. Det tillates ikke blanke takflater.  
Det tillates takterrasser på flate tak. Der disse kan være til sjenanse for nærliggende naboer bør takterrasse trekkes tilbake fra gesims.

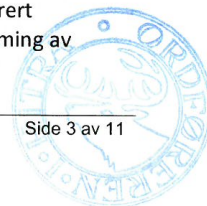
Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig.

#### § 4.4 Tekniske anlegg

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

#### § 4.5 Avfallshåndtering

Plassering av felles renovasjonsanlegg skal skje på den enkelte tomt (frittliggende småhusbebyggelse) og internt på det enkelte byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse - anvist av renovasjonsselskapet. Plassering og utforming av området vises ved byggemelding og i situasjonsplan.





#### § 4.6 Overflatevann

Takvann fra bebyggelse skal ledes til terreng på egen tomt.

#### § 4.7 Støy

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i områder.

I område liggende vest for felt BFS 6 og BKS 3 er det planlagt å legge ny hovedveg inn til Fillan. Alle boliger liggende ut mot denne vegen må påregnes å bli liggende i støysone. Disse felt bør derfor planlegges som om de ligger i gul støysone. Dette bør vises på situasjonsplan i forbindelse med plassering av uteoppholdsarealer.

#### § 4.8 Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Det skal redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i forbindelse med byggesaksbehandling. Bygge- og anleggstiltak kan ikke igangsettes før det er dokumentert hvordan nødvendige hensyn er ivaretatt.

Bruk av giftige, pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

For eneboliger innenfor felt BFS det krav om tilgjengelig boenhet, dvs. boenhet i bygning som har alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) på bygningens inngangsplan. Bygninger med tilgjengelig boenhet skal ha trinnfri adkomst i samsvar med definisjoner gitt i Byggteknisk forskrift.

Alle boenheter innenfor felt BKS som ikke har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan skal forberedes for ettermontering av trappeheis eller løfteplattform. Dette skal dokumenteres i byggesøknad.

#### § 4.9 Avkjørsler

Avkjørsel til det enkelte byggeområde/tomt er vist i plankartet. Avkjørselspilen er juridisk bindende med hensyn til hvilken veg avkjørselen skal komme fra, men avkjørselen kan sideforskyves langs vegen for best mulig tilpasning mellom veg og bebyggelse/uteareal på tomta.

Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Avkjørsel skal:

- ha en maksimal bredde på 5.0 meter
- hvis mulig ligge vinkelrett på offentlig veg
- Avkjørsel skal utformes slik at det blir akseptable stigningsforhold mellom kjøreveg og biloppstillingsplass på den enkelte tomt

I tilknytning til avkjørselen skal det fortrinnsvis være mulig å vende aktuell kjøretøytype på egen eiendom eller felles adkomst.

#### § 4.10 Parkering

- a) For frittliggende småhusbebyggelse skal det etableres 2 biloppstillingsplasser per boenhet. For sekundærleilighet skal det etableres 1 biloppstillingsplass. Dette skal løses på egen tomt.



- b) For konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse BKS 1-3 og BB 1-3 skal det etableres 1 biloppstillingsplass for boenheter under 60 m<sup>2</sup> og 1,5 biloppstillingsplass per boenhet over 60 m<sup>2</sup>.
- c) Det skal etableres 1 gjesteplass per 10. boenhet
- d) For boenheter mindre enn 60 m<sup>2</sup> BRA skal det etableres min. 1 sykkeloppstillingsplass pr boenhet. For boliger større enn 60 m<sup>2</sup> BRA skal det etableres min. 2 sykkeloppstillingsplass pr boenhet.

#### § 4.10 Krav til private uteoppholdsareal

Dette skal dekkes gjennom private balkonger, terrasser og/eller andre uteplasser på bakkenivå. Private uteplasser skal være beskyttet mot støy og biltrafikk, og innfri rimelige krav til sol og lysforhold.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for private uteoppholdsarealer er:

- for eneboliger: 200 m<sup>2</sup> pr boenhet
- for sekundærleilighet: 50 m<sup>2</sup> pr boenhet
- for konsentrert småhusbebyggelse: 50 m<sup>2</sup> pr boenhet
- for blokkbebyggelse: 6 m<sup>2</sup> pr boenhet

#### § 4.11 Krav til felles uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) for felles uteoppholdsarealer er:

- for rekkehus og flerfamiliehus: 25 m<sup>2</sup> pr boenhet
- for blokkbebyggelse 15 m<sup>2</sup> pr boenhet

Uteoppholdsområdet skal ha en utforming som gir mulighet for både opphold, sosialt samvær og rekreasjon. Arealene skal være beskyttet mot støy og biltrafikk i form av en støyvegg, eller plasseres på annet sted, samt være tilgjengelige for alle med tilhørighet til området.

#### § 4.12 Den ubebygde del av byggeområdene/tomta

Det kan plasseres gjerder, hekker, steinmur eller lignende i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene og maksimal tillatt høyde er 1,1 meter.

#### § 4.13 Energiforsyning og miljø

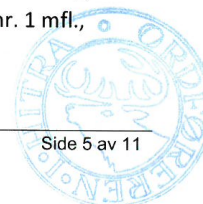
Byggeområder og byggverk skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger.

#### § 4.14 Utnyttingsgrad og byggegrenser

Utnyttingsgrad skal måles i % BYA av netto tomteareal og inkludere biloppstillingsplasser. I beregningen av % BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser utover plasser i garasjer/carport, medtas med 18 m<sup>2</sup> pr plass.

#### § 4.15 Vann og avløp

- a) Tilknytning til overordnet vann og avløpsnett skal gjøres i samsvar med vann og avløpsplan for reguleringsplan for Litjslokheia boligområde, gnr. 93, bnr. 1 mfl., datert 01.06.2014  
Tilsvarende for El- og teleledninger.



- b) El- og teleledninger tillates lagt i samme grøft som vann- og avløp. Ved føring av vannledning i felles grøft med spillvann skal vannledningen legges høyere enn spillvannledningen.

#### § 4.16 Radon

- a) I boligområdene skal det vurderes hvordan det kan sikres at radonnivået ikke overstiger grenseverdiene i byggeteknisk forskrift, TEK 10 § 13-5 om radon. Ytterligere tiltak for å begrense radoninnstrømmingen enn minimumskravene i TEK 10 må vurderes.
- b) Ved planering av området må sprengte masser kjøres bort og erstattes med tilkjørte rene masser, med mindre det kan dokumenteres at de lokale sprengte massene ikke utgjør en særlig økning i radonfaren.

### § 5.0 AREALFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG

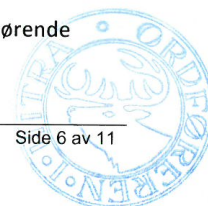
---

#### § 5.1 Felles for BFS, BKS og BB

- a) Plassering av enebolig skal så langt det er mulig legges på den flateste del av tomta og konsentreres slik at store inngrep på tomta unngås. Dette gjelder også plassering av garasje.
- b) Terrengtilpassede bygninger skal vurderes der tomtas topografi på grunn av høydeforskjell krever dette.  
Der terrengets høydeforskjell over bygningsmassen utgjør en høydeforskjell på over 3,0m, skal bolig bygges med innredet underetasje.
- c) Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng i størst mulig grad. Høye skjæringer, fyllinger eller etablering av høye støttemurer for planering av utomhusarealer eller tilpassing for grunnmurer skal unngås.
- d) Ved plassering av småhusbebyggelse i kjede eller blokkbebyggelse skal det på situasjonsplan og i snitt vises hvordan tilpassing til terreng er løst med hensyn på terrengtilpassing.
- e) Terrasser, svalganger og andre bygningselementer som på grunn av skrånende terreng krever understøttelser med høyder over 1,5m skal ikke tillates. Dette kan det på grunn av terreng med svært varierende topografi være aktuelt å vurdere i hver enkelt byggesak.
- f) Det tillates ikke oppfylling av store høydeforskjeller i terreng, der dette kan løses med utbygget underetasje.
- g) Takform: Det tillates pulttak og saltak, valmtak og flate tak. Det skal tilstrebes at området samlet fremstår med et helhetlig uttrykk. Valg av takform bør sees i sammenheng med området som helhet.

#### § 5.2 Boligbebyggelse – frittliggende enebolig (BFS 1 og 7)

- a) Innenfor område BFS 7 tillates det oppført frittliggende bolighus med tilhørende garasje.
- b) Det tillates bygget sekundærleilighet tilknyttet boenhet.

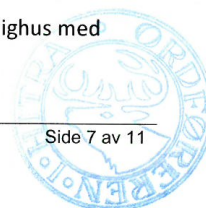




- c) Ut plassering av bygget på tomta gjøres av tiltakshaver og godkjennes av Hitra kommune. Punkt merket på reguleringskartet på hver tomt skal tilstrebes å være midtpunktet på bygningsvolum.
- d) Utnytting: Maksimum bebygd areal %-BYA er 40 %. I dette skal inkluderes hus, garasje, terrasser og parkeringsareal for biloppstillingsplasser etter krav, regnet med 18m<sup>2</sup> pr. stk.),
- e) Byggehøyder:
- Bebyggelse skal innenfor området være i 1 etasje, med muligheter for innredet loft.
  - Underetasje tillates ikke
  - Alle høyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
  - Maksimum gesimshøyde er 5 m
  - For pulttak er maksimum gesimshøyde 8,0 meter.
  - For saltak er maksimum mønehøyde er 8,0 meter.
  - For flate tak er maksimum gesimshøyde 5 meter.
  - Enkeltelementer som pipe og luftelyre kan stikke inntil 1,0 meter over fastsatte byggehøyder.
- f) Frittstående garasje skal ha 1 etasje.  
Høydebegrensninger for tak skal måles ut fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.  
Maksimal gesimshøyde for saltak er 4,0 meter og mønehøyde er 6 meter.  
Maksimal gesimshøyde for pulttak er 6 meter.  
For flatt tak er maksimum gesimshøyde 4,0 meter.
- g) Garasje: For garasje er maksimal grunnflate 60 m<sup>2</sup>.
- h) Garasjen kan være både frittliggende og sammenbygd med bolig. Garasjen skal tilpasses bolighuset i utforming og materialvalg/farge. Garasjen kan oppføres i 1 etasje. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres inntil 1,0 meter fra nabogrensen. Plassering av garasjen skal være vist på situasjonsplan som er vedlagt byggesøknad på hovedhuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig som dette.
- i) Sportsboder og anlegg for renovasjon kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrensa.  
Eller inntil eiendomsgrense ved private avtaler.
- j) Påbygg: Ved oppføring av frittliggende bygning på bebygd eiendom på inntil 50m<sup>2</sup> med avstand minimum 1,0m fra nabogrense, skal det søkes etter gjeldende regelverk ved oppføringstidspunkt for denne type bebyggelse.  
Fra 1. juli 2015 og gis det mulighet for å oppføre dette uten søknad forutsatt at alle gjeldende retningslinjer følges. Derav inkludert bestemmelser i denne plan.

### § 5.3 Boligbebyggelse – frittliggende enebolig (BFS 2 –6)

- a) Innenfor områdene BFS 1 til BFS 6 tillates det oppført frittliggende bolighus med tilhørende garasje.
- b) Det tillates bygget sekundærlighet tilknyttet boenhet.





- c) Utplassering av bygget på tomta gjøres av tiltakshaver og godkjennes av Hitra kommune. Punkt merket på reguleringskartet på hver tomt skal tilstrebes å være midtpunktet på bygningsvolum.
- d) Utnytting: Maksimum bebygd areal %-BYA er 40 %. I dette skal inkluderes hus, garasje, terrasser og parkeringsareal for biloppstillingsplasser etter krav, regnet med 18m<sup>2</sup> pr. stk.),
- e) Byggehøyder:
- Bebyggelse kan innenfor området kan ha inntil 2 etasjer, samt innredet loft.
  - Det skal benyttes underetasje der terrenget faller minst 3,0 meter i bygningens bredde. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.
  - Alle høyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
  - Maksimum gesimshøyde er 7,5m
  - For pulttak er maksimum gesimshøyde 10,0 meter.
  - For saltak er maksimum mønehøyde er 10,0 meter.
  - For flate tak er maksimum gesimshøyde 7,5m
  - Enkeltelementer som pipe og luftelyre kan stikke inntil 1,0 meter over fastsatte byggehøyder.
- f) Frittstående garasje skal ha 1 etasje.  
Høydebegrensninger for tak skal måles ut fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.  
Maksimal gesimshøyde for saltak er 4,0 meter og mønehøyde er 6 meter.  
Maksimal gesimshøyde for pulttak er 6 meter.  
For flatt tak er maksimum gesimshøyde 4,0 meter.
- g) Garasje: For garasje er maksimal grunnflate 60 m<sup>2</sup>.
- h) Garasjen kan være både frittliggende og sammenbygd med bolig. Garasjen skal tilpasses bolighuset i utforming og materialvalg/farge. Garasjen kan oppføres i 1 etasje. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres inntil 1,0 meter fra nabogrensen. Plassering av garasjen skal være vist på situasjonsplan som er vedlagt byggesøknad på hovedhuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig som dette.
- i) Sportsboder og anlegg for renovasjon kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrensa.  
Eller inntil eiendomsgrense ved private avtaler.
- j) Påbygg: Ved oppføring av frittliggende bygning på bebygd eiendom på inntil 50m<sup>2</sup> med avstand minimum 1,0m fra nabogrense, skal det søkes etter gjeldende regelverk ved oppføringstidspunkt for denne type bebyggelse.  
Fra 1. juli 2015 og gis det mulighet for å oppføre dette uten søknad forutsatt at alle gjeldende retningslinjer følges. Derav inkludert bestemmelser i denne plan.

#### § 5.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1 – 3)

- a) Boligtype: Områdene BKS 1-3 er det tillatt å føre opp konsentrert småhusbebyggelse som småhus, sammenbygd i kjeder og/eller rekker samt vertikal- og horisontaldelte tomannsboliger. Det kan innenfor formålet fradeles tomter til formålet. Ved søknad om fradeling skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan som viser hvordan hele området skal utnyttes innenfor de enkelte delfelt, jf § 4.1 a).
- b) Det tillates bygget sekundærleilighet tilknyttet boenhet.
- b) Utnyttelse: Bebygd areal (%-BYA) innenfor det enkelte byggeområde BKS er minimum 20 % og maksimum 40 %. (BYA = 20 % -40 %)
- c) Byggehøyder:
- Bebyggelse kan innenfor området kan ha inntil 3 etasjer, samt innredet loft.
  - Det skal benyttes underetasje der terrenget faller minst 3,0 meter i bygningens bredde. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.
  - Saltak: Maksimum mønehøyde skal være 12 meter og maks gesimshøyde er 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Pulttak: Maks gesimshøyden målt fra gjennomsnittlig planert terreng ikke overskride 12,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
  - Enkeltelementer som pipe og luftelyre kan stikke inntil 1,0 meter over fastsatte byggehøyder.
- d) Sportsboder: Hver boenhet skal ha en sportsbod på min 5 m<sup>2</sup>. Disse kan plasseres ute, eller i kjelleren på hovedbygg. Sportsboder med totalt areal under 50m<sup>2</sup> kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrensen.
- e) Private uteoppholdsareal: Verandaer og balkonger skal ikke ha samlet areal større enn 30 m<sup>2</sup> per boenhet, og skal ikke være sammenhengende over mer enn 2 av boligens fasader.
- f) Garasjer og uthus:
- Garasje i BKS 1-3 kan løses i tilknytting til den enkelte boenheten, eller i felles garasje. Valgt løsning skal være enhetlig innenfor det enkelte delfelt (BKS) og framgå av rammesøknad og/eller situasjonsplan som følger byggesaken.
  - Garasjer skal tilpasses bebyggelsen med form, materialvalg og farge.

### § 5.5 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB 1 – 3)

- a) Boligtype: Innenfor områdene BB 1 – BB 3 tillates det oppført blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.
- b) Utnyttelse: Prosent bebygd areal (%-BYA) skal være mellom 20 % og 40 %. Maksimalt antall etasjer er 4 etasjer. Utnyttelse skal være minimum 3,0 boenheter pr. dekar
- c) Tilgang og utsyn mot Litjslokheia skal tas vare på ved utbygging. Det tillates ikke sammenhengende bygningsvolumer over mer enn 50% av tomtens lengderetning langs vegen.
- d) Byggehøyder: Maks mønehøyde settes til 14,0m. Enkeltelementer som pipe, luftelyre og heissjakt kan stikke inntil 1,5 meter over fastsatte byggehøyder.

- e) **Felles situasjonsplan:** Det skal utarbeides en detaljert situasjonsplan som skal vise hvordan arealdisponeringen skal løses innenfor de enkelte delfelt. Dette omfatter også avfallsløsninger og fellesfunksjoner. Situasjonsplanen skal også vise høyde på planert terreng, avkjørsel og eksisterende terreng.
- f) Det skal på situasjonsplan anvises areal satt av til snødeponering.

#### § 5.6 Lekeplasser (f\_Lek 1-4)

Lekeplassene merket f\_Lek 1 – f\_Lek 4 i plankartet skal avsettes til felles lekeplass.

Lekeplassene skal være felles for:

f_Lek 1:	BB 1, BKS 1,
f_Lek 2	BFS 1, BFS 2, BFS 3, BFS 4
f_Lek 3	BB 2, BB 3, BFS 4, BFS 5
f_Lek 4	BFS 6, BKS 2, BKS 3

Lekeplassene skal opparbeides av Hitra kommune, og overdras til velforening /boligbyggerlag for drift og vedlikehold.

### § 6.0 AREALFORMÅL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### § 6.1 Kjøreveg - offentlig

Vegene o\_Kj 1 og o\_Kj 2, o\_Kj 3, o\_Kj 4 og o\_Kj 5 reguleres til offentlig veg.

#### § 6.2 Fortau - offentlig

Fortauene o\_F 1 og o\_F 2 reguleres til offentlig fortau

#### § 6.3 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg o\_GS 1 reguleres til offentlig gangveg.

#### § 6.4 Annen veggrunn-grøntareal -offentlig

o\_AVG 1 – o\_AVG 5 er regulert til annen veggrunn, grønnstruktur og skal benyttes til grøfteareal, skjæring og fylling/murer samt arealer som brukes til annen terrengtilpassing. Skjæringer og fyllinger skal beplantes eller sås til. Grøfter og skråninger skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

### § 7 AREALFORMÅL GRØNNSTRUKTUR

#### § 7.1 Grønnstruktur – naturområde – offentlig (o\_N 1- o\_N 3)

- a) Områdene o\_N 1, o\_N 2 og o\_N 3 er avsatt til offentlige naturområder. Disse områdene er åpne for allmenn ferdsel, lek og rekreasjon. Det tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv.
- b) Det tillates ikke å fjerne vegetasjon i de bratteste skråningene med unntak av en forsiktig tynning.

#### § 7.2 Friområde

Friområdene skal være tilgjengelige for allmennheten, men tillates tilrettelagt av boenheter innenfor planområdet. Innenfor områdene kan det settes opp konstruksjoner som fremmer det sosiale fellesskapet, for eksempel bål plass, benker, gapahuk (søknadspliktig.) Ansvar for vedlikehold hviler på boenheter som utplasserer konstruksjonene.





### § 7.3 Turdrag – offentlig

Det tillates innenfor områdene o\_T 1 og o\_T 2 opparbeidet tursti. Nye stier kan være inntil 1,5 meter brede. Det tillates oppført mindre konstruksjoner, som trapper, langs turvegen for å lette tilgjengeligheten. Dette må omsøkes i henhold til plan- og bygningsloven.

### § 8 AREALFORMÅL LNF

Arealet merket o\_Friluftsformål skal være offentlig tilgjengelig friluftsområde.

### § 9 HENSYNSSONER

#### § 9.1 Krav vedrørende infrastruktur

Det kan ikke etableres bebyggelse innenfor områdene H 410\_1 og H 410\_2 som følge av kommunal vann og avløpsledning i bakken. Kommunen skal ha muligheten for drift og vedlikehold på ledningsnett innenfor området.

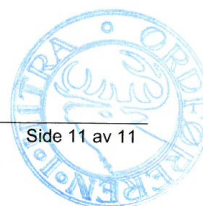
Høyspent innenfor området H 410\_3 må før utbygging kan finne sted legges om som jordkabel før område BKS 3 og o\_Kj 1 forbi bestemmelsesområdet kan bygges ut, jf. § 4.1. d) og § 4.4.

---

### RETNINGSLINJER

#### Automatisk fredede kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeide straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Sør-Trøndelag fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.





**Litjslokheia**  
*levets lyse side*



- Din boligtilbyder i øyriket



## Vår Salgsrepresentant

Kristian Sørensen  
ks@ki-i.no  
92 69 75 56