



# Tomt 11

Flott boligtomt med sjøutsikt på ca. 1 mål  
på Knærrlagsund



Velkommen til



Åkerrika

Prospekt, Tomt 11

# Innholdsfortegnelse

Tomt 11	s. 6-7
Prospekt	s. 8-12
Plantegning / Plankart	s. 12-22
Kjøpetilbud	s. 23-24





## Kort om eiendommen

Knarrlagsund Eiendomsutvikling har gleden av å presentere denne flotte tomten i Åkervika. Her vil du ha med nydelig utsikt og meget gode solforhold, med ca. 5 minutters gange til Knarren Brygge. Grunnarbeid på tomten er inkludert i prisen.

## Kjøpesbetingelser:

Omkostninger

- Prisantydning:	Kr. 890 000,-
+ Dokumentavgift, 2,5 % av andel tomteverdi kr. 950 000,-	Kr. 22 250,-
+ Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	Kr. 585,-
+ Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	Kr. 585,-
<hr/>	
= Totalpris inkl. omkostninger	Kr. 913 420,-

## Matrikkelenhet

Matrikkel: Gnr. 68, Bnr. 169 i Hitra kommune.

## Tomteareal

Eiendommen har ifølge matrikkelen et areal på 1 003 kvm.

## Eierform

Selveiet boligtomt.

## Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Eiendommen kan ikke lovlig tas i bruk før dette foreligger jf. Plan og bygningsloven § 21-10. Ferdigattest vil bli innhentet snarlig for gjenstående arbeid fra 04.11.2021. Plikt for innhenting av midlertidig brukstillatelse/ferdigattest påhviler eier.

## 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 vann, men privat vei og avløp.

## Veilag

Det vil være pliktig medlemskap i Åkervikringen veilag mot en årlig kontingent på ca. kr. 1 000,-

## **Grunnarbeider og utomhusarealer**

Grunnarbeider på eiendommen er inkludert i prisen. Eiendommen overleveres grovplanert og gruset opp ved avkjørsel. Eventuelle endringer utover dette avtales direkte med grunntreprener.

## **Bruk av entreprenører**

Hitra Anleggsservice står for grunnarbeidene på den aktuelle eiendommen, og det er ønskelig at kjøper handler byggevarer gjennom en av KIs underselskaper/leverandører, samt benytter seg av Hitra Bygg og Snekkerservice i forbindelse med byggarbeidene.

## **Søknadsprosess**

Eiendommen har godkjent igangsettingstillatelse, datert 05.11.2020. Dersom kjøper ønsker å foreta eventuelle endringssøknader, vil 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 knyttet til dette pålegges kjøper.

Kommunen har rett på behandlingstid på 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.

## **Kjøpers betalingsplikt etter overtakelse**

Kjøper er selv ansvarlig for å dekke alle kostnader som måtte påløpe i forbindelse med fremtidig utvikling av eiendommen etter at eiendommen er overtatt og skjøte er tinglyst. Dette gjelder blant annet kommunale avgifter og gebyrer, arkitekttjenester, byggekostnader, grunnarbeider, byggestrøm med mer.

## **Endringer i gebyr/omkostninger**

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtakelse 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**

Eiendommen er omfattet av detaljreguleringsplan 1617\_201104. Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, herunder frittliggende småhusbebyggelse. Øvrige områder er regulert til blant annet blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor området B7. Nærmere informasjon om dette feltet er beskrevet i reguleringsbestemmelse §§5.1 og 5.3.

Det må påberegnes byggeaktivitet i området i tiden som kommer. I tillegg er det anmodet om oppstartsmøte for tomtene 12-18 som anvist på eksisterende plånkart i forbindelse med ny reguleringsprosess. Konferer med utbygger for nærmere informasjon

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**

Pengeheftelser som ikke skal følge eiendommen, vil bli slettet for selgers regning. Kjøper har fått oversendt eiendommens grunnbok, og har gjort seg kjent med denne.

### **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.

### **Risikoen for eiendommen**

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.

### **Egenerklæring om konsesjonsfrihet**

Da eiendommen selges som e ubebygd 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.

### **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.

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.



## **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.

## **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.

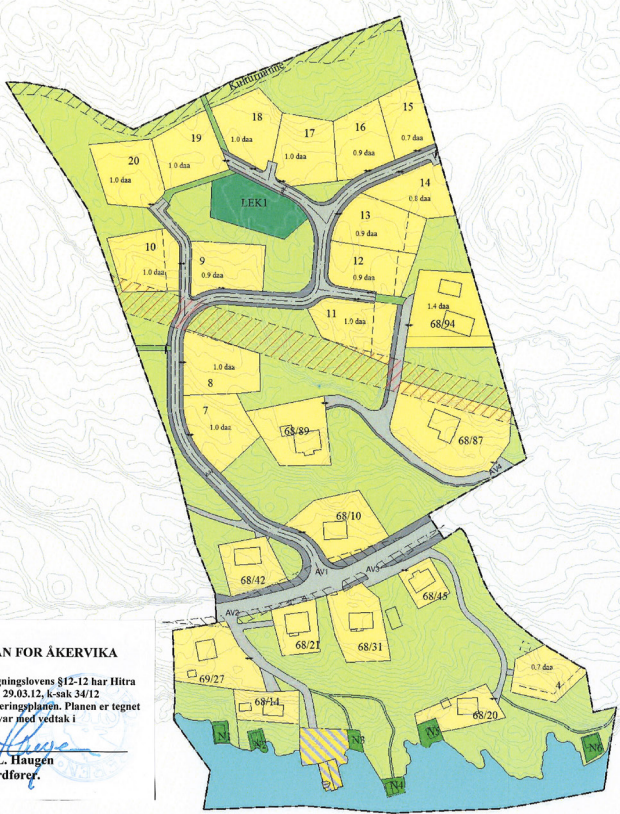
## **Selger**

Knarrlagsund Eiendomsutvikling AS, org.nr: 997 696 603

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) Bindene kjøpetilbud (budskjema).
- 2) Reguleringsplan.
- 3) Tidligere godkjent igangsettingstillatelse.



Filen 10.04.2012  
**REGULERINGSPLAN FOR ÅKERVIKA**  
 I medhold av plan- og bygningslovens §12-12 har Hitra kommunestyre i møte den 29.03.12, k-sak 34/12 egenodkjøpt denne reguleringsplanen. Planen er tegnet inn på dette kjøpet i samsvar med vedtak i kommunestyret.  
  
**Ole L. Haugen**  
 Ordfører.

**TEGNFORKLARING**

**Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 ledd 1)**

- Boilgbebyggelse
- Lekeplass
- Boilgforretning

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 ledd 2)**

- Kjøreveg
- Annen veggrunn

**Grønnstruktur (PBL §12-5 ledd 3)**

- Turveg

**LNF-områder (PBL §12-5 ledd nr.5)**

- Landbruks-, natur- og friluftsområder
- Naturområde i sje og vassdrag

**Bruk og vern av sje og vassdrag (PBL §12-5 ledd nr.6)**

- Naustr

**Hensynsoner (PBL §12-6)**

- Høyopningsanlegg
- Sikingsone - Friluft
- Hensynsoner- kulturminne

- - - Planens begrensning  
 - - - Formålgrenske  
 - - - Byggegrenske  
 □ Bebyggelse som inngår i planen  
 □ Bebyggelse som skal fjernes  
 / Fysisk kjøresperr  
 - Avkjørsel

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger  
 Kilde for basiskart:  
 Dato for basiskart:  
 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euro89  
 Høydegrunnlag: NGO 1954

Ekvivalens: 1 m  
 Kartmålestokk: **1:1500**  
 0 15 30 45 60 m

**REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 2008**  
**Åkervika gnr 68 bnr. 10 m.fl.**  
 MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Arealplan-ID: 1617\_201104  
 Forslagsstiller: Turid Evenshaug

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon Revisjon 1		06.06.2011	ms
Revisjon 2		30.09.2011	ms
Revisjon 3		16.12.2011	ms
Kommunestyrets vedtak:	34/12	29.03.2012	AAA
3. gangs behandling	27/12	20.03.2012	AAA
Offentlig ettersyn fra .....			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra .....			
1. gangs behandling	106/09	27.10.2009	AAA
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			

PLANEN UTARBEIDET AV: KYSTPLAN  
 Rev. 02.03.2012  
 PLANNR. TEGNNR.SAKSBEH.  
 MJE

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR  
ÅKERVIKA,  
DELER AV GNR 68 BNR 10 M.FL I HITRA KOMMUNE**

Egengodkjent i Hitra kommunestyre den 29.03.2012 Sak nr: 34/12 Arkivsak: 10/1809

Planen er datert : 27.09.2010  
Bestemmelser er datert : 28.09.2010  
Dato for siste revisjon av plankartet : 02.03.2012  
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 02.03.2012

**0 GENERELT**

- 0.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 0.2 Planområdet, som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

**1 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

**1.1 Område for boligbebyggelse.**

- 1.1.1 Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering, og i den utstrekning det er nødvendig i henhold til Forskrift om byggesak §6-3.
  - a. fremskaffe oppdatert situasjonskart for eiendommer berørt av det planlagte tiltaket, som ved behov skal være koordinatfestet
  - b. oppgi toleransegrensene som gjelder for plasseringen av tiltaket i situasjonsplanen og i marken (utstikkingen).
- 1.1.2 For tomt 4 kan det bebygges inntil 2 etasjer.
- 1.1.3 Der hvor terrenget ligger til rette for innredning av underetasje kan dette skje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- 1.1.4 Alle tiltak skal terrengtilpasses der tomtas topografi legger til rette for dette. Takvinkelen kan være maks. 35 grader.
- 1.1.5 Tomtens maks BYA% på boligtomtene er som følge:
  - Tomt 4 har BYA på 30%
  - Tomt 7-20 har BYA på 30%.
  - inkl. parkeringsareal/carport/garasje
- 1.1.6 Bygningens høyde må ikke overstige følgende maks kotehøyde på møne:
  - Tomt 4 – kote 13,5
  - Tomt 7 – kote 35,5
  - Tomt 8 – kote 40,5
  - Tomt 9 – kote 45,3
  - Tomt 10 - kote 45,3
  - Tomt 11 - kote 45,5
  - Tomt 12 – kote 46,5
  - Tomt 13 – kote 47,0
  - Tomt 14 – kote 49,0
  - Tomt 15 – kote 52,2
  - Tomt 16 - kote 51,7
  - Tomt 17 – kote 51,0
  - Tomt 18 – kote 52,0
  - Tomt 19 – kote 52,8



## 1.2 Bolig/forretning

- 1.2.1 For eiendommen gnr 68 bnr 21 er det tillatt å innrede eksisterende brygge for bolig -utleie.
- 1.2.2 Eksisterende bygningsmasse skal beholdes i sitt volum ved ombygging av ”bryggen”, og ombyggingen skal ivareta dagens uttrykk og fasader i størst mulig grad. Restaurering av brygga skal foregå i henhold til Hitra kommunes byggeskikkveileder.
- 1.2.3 Det tillates ikke utvendig synlige trapper ved brannprosjektering av bygningsmassen, rømningstrapp skal inngå som en del av innvendig del av bygg.
- 1.2.4 Det tillates ikke utvendige balkonger eller utkrager som ikke inngår i bygningsmassen i dag.
- 1.2.5 Ved ombygging av ”brygga” skal søknad om rammetillatelse forhåndsgodkjennes av Hitra kommune, og konkrete rammer skal settes for utforming, fargesetting og bruken av bygget.
- 1.2.6 Det henvises for øvrig til form og fargevalg for endelig fargesetting.

### Form og Fargevalg

- 1.2.7 Bygningene i planområdet skal fremstå som en helhet i form og farge. Bygningene skal brekkes mot hvit/lys farge.
- 1.2.8 Takmaterialet skal være av ikke glinsende materiale
- 1.2.9 Sterke farger som gir stor kontrastvirkninger mot omgivelsene er ikke tillatt. Dette gjelder også takmaterialet.
- 1.2.10 Kommunen kan forlange bygningene malt om hvis det blir fargesatt på en skjemmende måte.

### Garasje /carport

- 1.2.11 For tomt 4 tillates det kun enkeltgarasje maks 30 m<sup>2</sup> eller carport for 1 bil. Garasjene/carportene skal være tilpasset bolighuset i form og farge og klart underlegge seg hovedhuset i størrelse og omfang
- 1.2.12 For tomtene 7 til 20 skal garasjen oppføres i 1 etasje med grunnflate på maksimum 50 m<sup>2</sup>. Den skal være tilpasset bolighuset i form og farge og klart underlegge seg hovedhuset i størrelse og omfang.
- 1.2.13 Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres inntil 1,0 m fra nabogrensen, og da etter endelig plassering som fastsettes i byggesaksbehandlingen.
- 1.2.14 Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggetillatelse for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

## 2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 2.1 Offentlig trafikkområde

#### 2.1.1 FV 364

Denne vegen er underlagt de bestemmelser som gjelder for fylkesveger.

#### 2.1.2 Annen veggrunn

Dette er arealer som ligger som grøfter eller vegskulder i plankartet.

#### 2.1.3 Byggegrense fra FV 365

Byggegrensen er 15 m, fra midtlinje veg.



## 2.2 Felles avkjørsler

- 2.2.1 Dette er veger fra offentlig veg og frem til den enkelte tomt slik de fremgår av plankartet. Disse vegene skal ha en kjørebane i en bredde på 3,0 m.
- 2.2.2 Felles avkjørsel går til følgende tomter:
  - AV1 går til gnr 68, bnr 42, samt tomtene 7 til 20.
  - AV2 går til gnr 68, bnr 14, samt gnr 68, bnr 21 utleiebolig (gammelbrygga).
  - AV3 går til gnr 68, bnr 45, gnr 68, bnr 20, samt ny tomt 4.
  - AV4 går til gnr 68, bnr 89, gnr 68, bnr 87 og gnr 68, bnr 84.

### 2.2.3 Rekkfølgebestemmelser

Boligtomt 4 tillates ikke bebygd før avkjørsel AV3 er bygd ihht vegnormalens krav og ferdig avkjørsel er godkjent av Statens vegvesen. Boligtomtene 7 – 20 tillates ikke bebygd før avkjørsel AV1 er bygd ihht vegnormalens krav og ferdig avkjørsel er godkjent av Statens vegvesen.

## 2.3 Teknisk infrastruktur

- 2.3.1 Nye ledninger skal tilpasses de eksisterende, både med beliggenhet og dimensjon.
- 2.3.2 All ny bebyggelse innenfor området skal tilknyttes offentlig vannforsyning i samsvar med plan- og bygningslovens §27-1. All ny bebyggelse skal tilkobles avløpsanlegg i samsvar med plan- og bygningslovens §27-2 og utført i samsvar med Forurensningsloven med tilhørende forskrifter.
- 2.3.3 Hitra kommune skal inngå utbyggingsavtale knyttet til vann- og avløpsnettet før utbygging.
- 2.3.4 Avløpsanlegg kan bare bygges etter eget vedtak og i samsvar med godkjent avløpsskisse. Alt avløp er søknadspliktig.
- 2.3.5 Påkoblingspunkt for den enkelte tomt som er vist på kartet er kun veiledende.
- 2.3.6 For å sikre mot tilbakeslag anbefales min. 90 cm høydeforskjell mellom laveste sluk i hver enhet og tilknytningspunkt for stikkledning.
- 2.3.7 Det kan settes ned felles slamavskillere på områdene i VA-skissen som SLA 1, SLA 2 og SLA 3. Ved særlige grunner kan separate slamavskillere plasseres på hver enkelt tomt.
- 2.3.8 Størrelsen på SLA settes i den enkelte byggesøknad.
- 2.3.9 Dimensjoneringen av ledningsnettet utføres av prosjekterende i forbindelse med byggesak. Hovedledningsnettet skal dimensjoneres etter antall mulige enheter som skal tilknyttes dette.
- 2.3.10 Det må etableres avstengninger som bakkekran så nært inntil tilknytning av stikkledninger til hver tomt som mulig.
- 2.3.11 Det skal avsettes plass til vannmåler i alle boenheter.
- 2.3.12 Det bør etableres automatiske lufteventiler på alle høybrekk som hovedvannledning føres over.
- 2.3.13 Slukkevann ved brann skal tas fra sjø og fra brannventil.
- 2.3.14 Ved føring av vannledning i felles grøft med spillvann må vannledning legges høyere enn spillvannsledning. Dette for å unngå fare for inntrengning av spillvann ved lekkasjer og avstengninger.
- 2.3.15 Bygg skal ikke plasseres på/over vann/avløpsnettet.
- 2.3.16 Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende i terrenget. Etter legging av vann- og kloakkledninger, samt plassering av eventuelle kummer skal



det foretas terrengmessige behandlinger, slik at det ikke oppstår sår i terrenget som virker skjæmmende for omgivelsene.

- 2.3.17 Søknad om tilkobling og abonnement til offentlig vann/avløpsanlegg sendes til driftsavdelingen, Hitra kommune, i god tid før vanntilkoblingen.

### **3 GRØNNSTRUKTUR**

#### **3.1 Felles lekeareal LEK1**

- 3.1.1 Felles lekeareal LEK 1 er for tomtene innenfor reguleringsplanen, men kan også benyttes av andre. Lekeplassen er for små barn og skal opparbeides med sandkasse, huskestativ og benkeplasser.
- 3.1.2 Lekeareal LEK 1 skal opparbeides før femte bolig nord for FV 365 gis brukstillatelse (tomtene 7 – 20).
- 3.1.3 Det skal ved søknad om rammetillatelse for infrastruktur vedlegges en situasjonsplan for lekeplassen.
- 3.1.4 Lekeplassen skal gis en universell utforming.
- 3.1.5 Nedgraving av høyspenningskabel tillates ikke på felles lekeareal.

#### **3.2 Felles Stier**

- 3.2.1 Opparbeiding av stier kan bare skje etter følgende prinsipper:  
- Følge vei/stiforløp i reguleringskart.  
- Maksimalt bredde 1,5 meter.
- 3.2.2 Opparbeiding av stier kan bare skje etter forutgående søknad og tillatelse fra kommunen.

### **4 FORSVARET**

Ingen områder for forsvaret i området.

### **5 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE**

#### **5.1 LNF**

I området som er regulert til LNF kan det ikke gjøres tiltak som ikke er direkte knyttet til drift av landbrukseiendommen.

#### **5.2 Friluftsområder på land**

Friluftsområdene skal ikke beplantes eller behandles på en slik måte at det er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Friluftsområdene er å regne for utmark og skal kunne benyttes som beite.

### **6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

#### **6.1 Annet byggeområde (naustområder)**

- 6.1.1 I området for naust kan det oppføres bygninger som sjøboder el naust i tråd med byggeskikkveilederen.
- 6.1.2 Maksimal størrelse for enkeltnaust er 32 kvm og sjøbod 45 kvm. Tak skal utformes som saltak med en takvinkel fra 35 - 45 grader.  
Naust og sjøboder kan ikke innredes for beboelse.

#### **6.2 Naturområde i sjø og vassdrag**

Innenfor disse områdene tillates ikke etablering av oppdrettsanlegg, flytekaier, arbeid eller tiltak som vil forringe områdene som fiske-, natur- og friluftsområder.

### **7 HENSYNSSONER**

#### **7.1 Høyspenningsanlegg**

- 4 Reguleringsbestemmelser Åkervika, deler av gnr.68 bnr.10 m fl Rev: 02.03.2012



Gjennom området går det høyspent. Innenfor dette området tillates det ikke oppført bygninger for beboelse nærmere enn 7,5 m fra ytterste streng. Det henvises ellers til gjeldene forskrifter.

7.2 **Frisiktssoner ved veg**

Det forutsettes at frisikt i avkjørsler sikres ihht vegnormalen (håndbok 017). Innenfor disse områdene skal det ikke etableres installasjoner eller beplantninger som hindrer sikt mot offentlig veg.

7.3 **Bevaring – kulturminne - steingjerde**

Eksisterende steingjerde skal bevares.

**8 FELLESBESTEMMELSER**

- 9.1 Planmyndigheten skal ved behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får en god utforming og at bygninger i samme område og gruppe får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til takform, farge og materialvalg.
- 9.2 I forbindelse med byggesøknad skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500.
- 9.3 Ny plantet vegetasjon (eks. trær, busker) i planområdet skal ikke overstige en slik høyde at den hindrer utsikten for andre tomteiere.
- 9.4 Byggearbeider skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon.
- 9.5 Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen jf. § 8 i kulturminneloven.
- 9.6 Den til enhver tid gjeldende forskrift om avfallshåndtering på byggeplass skal følges.
- 9.7 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det tillates av planmyndigheten innenfor rammer av plan- og bygningslover, byggeforskriftene og bygningsvedtektene i kommunen.





## Delegert sak

ROJO ARKITEKTER AS  
Kongens gate 89  
7012 TRONDHEIM

Att. Eskil Laksfors

Dato	Deres ref.	Vår ref. / Arkivkode	Saksbehandler
05.11.2020		2020/3397-4 / 0068/0169	Audun Norbotten

Utvalg: Delegert fra Utvalg plan, landbruk og miljø

Saksnr.: 459/20 D

### Melding om delegert vedtak - Tillatelse til nybygg bolig - Åkervikringen 7, gnr 68 bnr 169

Utvalg plan, landbruk og miljø v/kommunalsjefen har på delegert myndighet gjort vedtak i ovennevnte sak.

#### Administrativt vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak godkjennes som omsøkt på følgende vilkår:

1. Eiendommen tilknyttes offentlig vannforsyning etter at tilknytningsavgift er betalt. Det skal monteres vannmåler.
2. Det gis utslippstillatelse for sanitært. Avløpet føres til privat avløpsanlegg. Avløpsvann som føres til sjø skal ha utslippspunkt minst 2 meter under laveste lavvann.
3. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) og forskrift om byggesak (SAK10) må følges.
4. Endelig gjennomføringsplan sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.
5. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er utstedt ferdigattest.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4), og forurensningsforskriften kapittel 12.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl § 21-9.

Solvor Sundet  
Kommunalsjef  
*Elektronisk underskrift*

Audun Norbotten  
Rådgiver

Postadresse:  
Rådhusveien 1  
7240 Hitra

Org.nr.: 938 772 924  
Bankkonto: 4223 59 80139  
Skattekonto: 6345.06.16178

Telefon: 72 44 17 00  
E-post: postmottak@hitra.kommune.no  
Internett: www.hitra.kommune.no





Klagerett: Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningsloven § 29. Frist for klage er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Eventuell klage sendes til Hitra kommune.

### Saksopplysninger

Ansvarlig søker:	ROJO arkitekter AS
Tiltakshaver:	Knarrlagsund Eiendomsutvikling AS
Søknad mottatt/komplett søknad mottatt:	10.06.2020 / 01.09.2020
Tiltakets gnr/bnr – adresse:	69/169
Tiltakets art:	Nybygg bolig
Areal:	BYA: 210 m <sup>2</sup> , BRA: 126,4 m <sup>2</sup>
Antall rom:	3 sov, TV-stue, stue/kjøkken, entre, WC, vakserom + sportsbod
Planstatus:	Reguleringsplan for Åkervika
Tiltak i tråd med planen:	Ja.
Nabovarsel:	Ja. Én merknad er vurdert under.
Erklæring om ansvar:	Det vises til innsendte erklæringer om ansvar og gjennomføringsplan datert 10.06.2020

Vannmåler utleveres av rørlegger, og er betalt av kommunen.

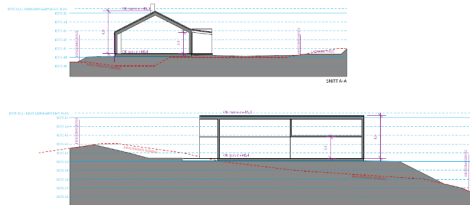
### Vurdering

De søkes om bygging av enebolig på regulert boligtomt. Det er tidligere gitt tillatelse til boligbygg på eiendommen. Denne tillatelsen erstatter tidligere gitt tillatelse.

Med bakgrunn i reguleringsplanens bestemmelser § 1.1.4 «*Alle tiltak skal terrengtilpasses der tomtas topografi legger til rette for dette. (...)*» ble det etterspurt nye terrengsnitt og redegjørelse for terrengtilpasning.

Terrengforholdene slik fremstilt i situasjonsplan, snitt og fasader i opprinnelig søknad var ikke riktig. Som redegjort for tidligere har eiendommen regulert atkomst fra nord. Da det må avsettes tilstrekkelig areal til bilmanøvreringsareal og påkrevde biloppstillingsplasser/fremtidig garasje må boligen plasseres såpass langt sør på tomta som omsøkt. Opprinnelig terreng på tomta faller fra nordvest mot sørøst; såpass at det innenfor begrensingene i reguleringsplanen hadde det vært mulig å innpasse et hus med sokkeletasje. I søknaden var huset vist utført med en høy grunnmur mot sørøst. Etter at det i sak 2019/1138 ble gitt igangsettingstillatelse til tiltak på samme eiendom (12.04.2019) har terrenget imidlertid blitt bearbeidet. Dette etter avtale med grunneier. Grunnen huset skal stå på og terrenget rundt (ca. 3 meter fra husveggen mot sør og 4 m øst) er planert flatt på ca. cote 40. Fra platået faller terrenget mot opprinnelig terreng med en helning på ca. 1:2.

Det er tiltakshavers og prosjekterendes vurdering at terreng er bearbeidet på en slik måte at det etter tilsåing ikke vil skille seg ut fra omkringliggende terreng med tanke på helning eller vegetasjon. Videre vurderes huset å få et mer harmonisk uttrykk når det blir oppført uten den høye grunnmuren mot sørøst. Tiltaket er godt innenfor maksimal utnyttelse (21 % omsøkt - maks utnyttelse 30 %), forholder seg til byggegrenser og OK møne (c+45,3) er 0,2 m lavere enn maksimal mønehøyde angitt i planen.



Bearbeiding av terreng fremkommer av vedlagte reviderte vedlegg D-1 Situasjonsplan og E-1 Plan Snitt Fasade. E-1 er supplert med etterspurte terrengsnitt. Vi ber om at disse vedleggene erstatter opprinnelige vedlegg med samme nummer og legges til grunn for videre saksbehandling.

Med bakgrunn i at søknaden bygger videre på tidligere gitt tillatelse anses det som hensiktsmessig å vurdere tiltaket ut ifra topografien på tomten slik den foreligger ved ny søknad. Allerede utførte terrengarbeider er i tråd med tidligere tillatelse. Med dette som grunnlag kan en ikke se at søknaden kommer i konflikt med reguleringsplanens bestemmelser § 1.1.4.

Merknad	Vurdering
<p>Merknad fra Hege Rønning Selvåg, 02.03.2020:</p> <p>Jeg vil bemerke at jeg ønsker tilsendt ytterligere informasjon vedr. hvordan ser garasjen ut. Det mangler tegninger på dette i mottatte nabovarsel. Det ligger helle ikke ved snitt-tegninger av huset i det mottatte nabovarsel. Dette ønskes også tilsendt.</p> <p>Min mann Roger Selvåg har heller ikke mottatt noe nabovarsel. Han eier 50% av vår eiendom!</p> <p>Har også innsigelse på hus-tegningene. Det står i den opprinnelige reguleringsplanen at det kan være kjeller på tomtene der dette er naturlig. Dette er en tomt som er planert ut flat. På tomten til mottatte nabovarsel er det ikke naturlig at det skal være en 3 meter høy kjellermur mot Knarrlagsundet, med start fra sør/østre hjørnet på huset, som skrår langs vår vei opp til en meter i til det nord/østre hjørnet på huset, påfulgt av et hus oppå der med mønehøyde på 4,9 meter. Det vil bli et enormt byggverk. Dette vil bli utrolig skjemmende for oss og resten av nabolaget, samt at det vil bli liggende med en stor siluett fra Knarrlagsund. Ber derfor om at denne høye grunnmuren tas bort fra planen, og at det følges de retningslinjene som er satt i den opprinnelige reguleringsplanen for området. Det ønskes også at huset trekkes litt tilbake fra tomtegrensen mot Knarrlagsund (i sør. Dette for å skjerm både oss og naboer for innsyn og forminske siluetten mot Knarrlagsund. Dette vil gi dette nye huset et større uteområde mot Knarrlagsund, dvs. en uteplass på sør/vestre siden av huset hvor det er naturlig å oppholde seg på sommerstid.</p> <p>I tillegg har jeg innsigelse og spørsmål om hvorfor det er tegnet inn et uteområde mot oss. Dvs. øst for huset og garasjen mot vår tomt og vårt uteområde. Hva er tanken bak dette? Vi ber om at dette fjernes fra planene da dette vil gi et sjenerende innsyn til både vårt uteområde og naboens uteområde. Ber om at retningslinjene i opprinnelig reguleringsplan følges. Håper mine innsigelser hensyntas.</p>	<p>Søkers kommentarer:</p> <p><b>Nabovarsel:</b> Nabovarsel er sendt ut digitalt via Feljestjenester Bygg. Iht. kopi av utsendte nabovarsel med liste over vedlegg (vedl. C-1), kvittering med liste over vedlegg (vedl. C-2) er alle eiere av naboeiendommene varslet og påkrevde tegninger vedlagt. Adressater som ikke bruker digital postkasse vil etter hvert få varselet tilsendt varselet pr. brevpost. Det vites ikke om det er tilfelle her.</p> <p>Etter mottatt merknad ble komplett nabovarsel oversendt innsender pr. e-post (03.03.20). Vi har etter dette ikke mottatt ytterligere merknader.</p> <p><b>Garasje:</b> Det søkes ikke om oppføring av garasje. Garasje er imidlertid inntegnet på situasjonsplanenda dette kreves i reguleringsbestemmelsene (§ 1.2.14).</p> <p>Inntegning av garasje er et krav i reguleringsplanen. Tegninger av garasje vil komme ved en eventuell fremtidig søknad.</p> <p><b>Utforming, kjellermur:</b> Som påpekt av innsender er byggegrunnen planert flatt. Dette ble gjort i forbindelse med tidligere igangsatte tiltak på eiendommen. Den høye kjellermuren er borte Bygningen møter terrenget som vist i vedlegg E-1. Nye koter er vist i vedlegg D-1 Situasjonsplan.</p> <p>Terrengsnitt er korrigert. Det er utsendt nytt nabovarsel med riktige snitt.</p> <p><b>Plassering:</b> Både i forhold til mønehøyde og plassering i plan er tiltaket plassert iht. føringer i reguleringsplanen. Vi ser at en plassering lenger nord på tomta både kunne gitt mer sørvendt uteoppholdsareal på egen tomt, og tatt mindre av utsikten fra innsenders eiendom. Men: Eiendommen har regulert atkomst fra nord, og det må avsettes tilstrekkelig areal til bilmanøvreringsareal og</p>

	<p>påkrevede biloppstillingsplasser/fremtidig garasje. Som resultat av dette er boligen lagt såpass langt sør på tomta som omsøkt.</p> <p>Tiltaket er plassert i tråd med reguleringsplanen og er innenfor høydebegrensningen på kote +45,5. Begrunnelsen fra søker for plasseringen viser at tiltaket er plassert hensiktsmessig.</p> <p>Merknadene tas ikke til følge.</p>
--	--

**Begrunnelse**

Tiltaket er i tråd med reguleringsplanen.

Gebyr på kr 16 792,- blir ettersendt til tiltakshaver.

**Kopi til**

KNARRLAGSUND EIENDOMSUTVIKLING AS  
Hege Rønning Selvåg

Postboks 2026 7242 KNARRLAGSUND  
Ulvøyveien 21 7242 KNARRLAGSUND

**Bindende kjøpetilbud- Åkervika tomt 11**

Bindende kjøpetilbud for Vikan Sjøside, Gnr. 68 , Bnr. 169, adresse Åkervikringen 7 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 bekræftelse 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:



Åkerвика



## Vår Salgsrepresentant

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



- Din boligtilbyder i øyriket

**HITRA**  
**'BYGG**

LEVE  
**Hitra**  
når du vil