

bonera
eiendom

Dalenveien 8



An aerial photograph of a property. A river flows through the bottom half of the image. To the left of the river are several buildings, including a large one with a grey roof and a smaller one with a dark roof. A boat is moored in the river near the bottom right. The central part of the image is a large, dense forest. A dirt road or path leads from the top right towards the center. The text "Velkommen til Dalenveien 8" is overlaid in the center of the image.

Velkommen til
Dalenveien 8

Prospekt Dalenveien 8

Innholdsfortegnelse

Dalenveien 8	s. 6-7
Prospekt	s. 8-14
Kjøpetilbud	s. 15-16
Hitra kommune – KPA 2022	s. 17-49





Kort om eiendommen

Knærrågsund Eiendomsdrift AS har gleden av å presentere denne flotte boligtomten for salg i Dalenveien 8. Her vil du ha umiddelbar nærhet til sjøen, gode solforhold og nærhet til både dagligvare og andre servicefunksjoner i Knærrågsundet. Eiendommen en har størrelse som på ca 485,6m².

Kvaliteter verdt å merke seg:

- Gode solforhold
- Nærhet til sjøen
- Idyllisk beliggenhet
- Kort vei til Knærrågsund

Prisantydning

Omkostninger

Tomt	kr. 750 000,-
+ Dokumentavgift, 2,5 % av andel tomteverdi iht prisliste.	Kr. 18 750,-
+ Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	Kr. 585,-
+ Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	Kr. 585,-
= Totalpris inkl. omkostninger	kr. 769 920,-

Matrikkelenhet

Matrikkel Dalenveien 8: Gnr. 71, Bnr. 54 i Hitra kommune.

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 er tilknyttet offentlig vannledning, og privat avløpsanlegg. VA-ledninger ligger frem til tomta. Beskaffenhets av disse ledningene er ukjent, og det tas forbehold om at disse må oppgraderes/utskiftes.

Søknadsprosess.

Da denne eiendommen selges som en tomt, 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 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 byggarbeidene.

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 utfømmende.

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 bestemmelser i Hitra Kommune – KPA 2022. Eiendommen ligger innenfor et område som er regulert til kombinert bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig.

KPA med tilhørende bestemmelser ligger som vedlegg i salgsoppgaven. Ny eier oppfordres til å sette seg godt inn i hvilke bestemmelser som er gjeldende for eiendommen.

Heftelser

1903/900033-1/63 22.09.1903	UTSKIFTING OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1906/900125-1/63 05.02.1906	UTSKIFTING OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1906/900126-1/63 05.10.1906	UTSKIFTING OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1923/900118-1/63 03.12.1923	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Statens Havnevesen Bestemmelse om havneanlegg OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1940/300249-1/63 20.08.1940	BESTEMMELSE OM VEG Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/ jernbanegrunn OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1942/300541-2/63 28.07.1942	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:5056 GNR:71 BNR:7 Bestemmelse om vannrett Bestemmelse om sjøledning. OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1952/300820-2/63 07.08.1952	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:5056 GNR:71 BNR:11 Bestemmelse om vannrett Bestemmelse om båt/bryggeplass Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1956/990010-1/63 12.10.1956	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: Hitra og Frøya kraftlag AL OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1956/301266-2/63 10.11.1956	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:5056 GNR:71 BNR:15 Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om veg OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1965/874-1/63 30.03.1965	BESTEMMELSE OM VEG Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/ jernbanegrunn OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/1430-1/63 31.05.1966	BESTEMMELSE OM VEG Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/ jernbanegrunn OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1966/1795-1/63 22.06.1966	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Vegvesenets betingelser vedtatt OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1967/1378-2/63 29.04.1967	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:5056 GNR:71 BNR:19 Bestemmelse om vann/kloakkledning OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1967/2985-2/63 28.09.1967	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:5056 GNR:71 BNR:20 Bestemmelse om vannrett OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1967/3093-1/63 09.10.1967	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Rettighetshaver: Televerket OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1969/3665-2/63 14.11.1969	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR:5056 GNR:71 BNR:24 Bestemmelse om naustplass Bestemmelse om båt/bryggeplass Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1974/477-1/63 07.02.1974	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Rettighetshaver: Knarrlagsund Vassverk Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1977/262-1/63 17.01.1977	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Vegvesenets betingelser vedtatt OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1977/4274-2/63 26.09.1977	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR:5056 GNR:71 BNR:34 Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om båt/bryggeplass OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1979/282-1/63 22.01.1979	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/ jernbanegrunn OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/423-1/63 02.02.1981	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE RETTIGHETSHAVER: KNR:5056 GNR:71 BNR:37 Bestemmelse om sjøledning. OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1981/799-2/63 23.02.1981	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:5056 GNR:71 BNR:38 Bestemmelse om vannledning Bestemmelse om vannrett Bestemmelse om gjerde OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1997/2597-1/63 20.06.1997	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:5056 GNR:71 BNR:38 Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1999/1688-1/63 06.05.1999	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:5056 GNR:69 BNR:82 RETTIGHETSHAVER: KNR:5056 GNR:69 BNR:102 RETTIGHETSHAVER: KNR:5056 GNR:69 BNR:119 Bestemmelse om naustplass Bestemmelse om båt/bryggeplass Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2015/615899-2/200 06.07.2015	** DIVERSE PÅTEGNING Rettighetene for gnr. 69 bnr. 82 er transportert til gnr. 69 bnr. 102 og gnr. 69 bnr. 119 med lik andel på hver
2005/4043-2/63 01.07.2005	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS RETTIGHETSHAVER: KNR:5056 GNR:71 BNR:15 Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2008/1026044-1/200 22.12.2008	JORDSKIFTE Sak 1600-2008-0010 Skjærbusdal OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2016/1163131-1/200 14.12.2016	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 10 000 000 PANTHAVER: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 OVERFØRT FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:11
2020/3166442-1/200 13.10.2020 21.00	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE RETTIGHETSHAVER: KNR:5056 GNR:71 BNR:2
GRUNNDATA	
2020/2500922-1/200 26.05.2020 09.15	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5056 GNR:71 BNR:2 ELEKTRONISK INNSENDT
2023/498717-1/200 15.05.2023 08.45	SAMMENSLÅING DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:5056 GNR:71 BNR:11 ELEKTRONISK INNSENDT

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

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

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.

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 fratrasket 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 Eiendomsdrift, org.nr: 897 750 252

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 «overdrå» 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 kjøpstilbud (budskjema)
- 2) Hitra Kommune – KPA 2022

Bindende kjøpetilbud- Dalenveien 8

Bindende kjøpetilbud for Gnr. 71, Bnr. 54, i Hitra kommune, adresse Dalenveien 8, 7242 Knarrlagsund.

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 forelegges et endelig skriftlig finansierungsbevis 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. Vilåårene for bindende kjøpetilbud reguleres av Lov om avtaler av 31.mai 1918.

Opplysninger om budgivere:

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

--	--

Kopi av gyldig legitimasjon budgiver 1:

Kopi av gyldig legitimasjon budgiver 2:



Hitra
kommune

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

OFFENTLIG ETTERSYN

KPA2022
BR002

Hitra
når du vil

SMÅKE



Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Planbestemmelser og retningslinjer

Innholdsfortegnelse

	Innledning	5
1	Generelle bestemmelser (PBL §11-9)	6
1.1	Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer (PBL § 1.5)	6
1.2	Plankrav (PBL §11-9 nr.1)	6
1.3	Unntak fra plankrav (PBL § 11-9 nr. 1)	7
1.4	Utbyggingsavtale (PBL §11-9 nr. 2 jf. §17-2)	9
1.5	Løsninger for vann, avløp, avrenning, overvann m.m. (PBL §11-9 nr.3)	10
1.6	Løsninger for veg og transport (PBL § 11-9 nr. 3)	10
1.7	Høyspentlinjer/teknisk infrastruktur	10
1.8	Rekkefølgekrav (PBL §11-9 nr.4)	11
1.9	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (PBL §11-9 nr.5)	11
1.10	Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur (PBL § 11-9 nr. 3)	13
1.11	Bevaring av bygninger og annet kulturmiljø (PBL § 11-9 nr. 7)	15
1.12	Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid (PBL §11-9 nr.8)	16
1.13	Tilbakeføring fra fritidsbolig til bolig	17
2	Bestemmelser til arealformål (PBL §11-7)	18
2.1	Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 nr.1)	18
2.2	Landbruks-, natur- og friluftsførmål (LNF(R)) (PBL §11-7 nr. 5)	22
2.3	Brunk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §11-7 nr. 5)	25
2.4	Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 NR 2 OG §11-10)	29
3	Bestemmelser til hensynssoner (PBL §11-8)	30
3.1	Sikrings-, støy og faresoner (PBL § 11-8 a)	30
3.2	Soner med særlige hensyn (PBL § 11-8 c)	31
3.3	Soner med båndlegging (PBL § 11-8 c)	32
3.4	Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (PBL §11-8, f)	32

Informasjon om publikasjonen

Produsert av: Hitra kommune
Layout og design: Hitra kommune
Utgivelsesår: 2022
Bilder: Audun Norbotten (for- og bakside)

Tegnforklaring

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

Noen eksempler:

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

Innledning

Formålet med planen

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

Den sier at Hitra kommune skal arbeide mot tre hovedmål:

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



Generelt om innholdet i planen

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

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

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

Henvisninger til plan- og bygningsloven vises som PBL.

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

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

Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når det området den dekker tas i bruk og eventuelt utvikles videre.

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

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

Anvendte forkortelser i dokumentet:

- Bebygd areal (BYA)
- Bruttoareal (BRA)

Bestemmelser og retningslinjer - Kommuneplanens arealdel 2022-2034

5

1 Generelle bestemmelser (PBL §11-6)

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

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

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

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

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

1.2 Plankrav (PBL §11-9 nr.1)

Tiltak, jf. PBL §1-6 herunder opprettelse av ny grunneiendom, kan bare settes i gang på bakgrunn av godkjent reguleringsplan. I tillegg skal det kreves reguleringsplan der det etter kommunens vurdering er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg trenger nærmere dokumentasjon, vurdering eller avklaring. Ansvar for utredninger og fremskaffelse av dokumentasjon hviler på søker/tiltakhaver.

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

RETNINGSLINJER

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

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

Kilde: [Store Norske Leksikon](#)

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

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

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

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

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

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

Det settes følgende vilkår:

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

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

1.3.1 Spredt boligbebyggelse

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

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

1.3.2 Spredt fritidsbebyggelse

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

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

Sekundærboenheter regnes som en del av total BRA for boligen.

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



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

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

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

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

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

Dette kan avtalen inneholde. Listen er ikke uttømmende:

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

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

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

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

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

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

1.7 Høyspentlinjer/teknisk infrastruktur

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

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

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

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

Kravet til maks. stigningsprosent kan fravikes over kortere strekninger der terrenget tilsier det.

I hyttefelt skal det også tilstrebes å oppnå tilsvarende standard. Ved behandling av søknad om bruksendringer til boligformål skal vegens standard vurderes med hensyn til helårs fremkommelighet for utrykningskjøretøy og kommunale tjenester.

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

Følgende normer skal bl.a. legges til grunn:

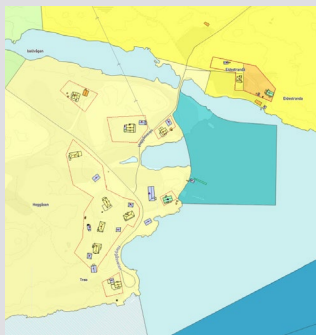
- kommunens VA-norm
- Statens vegvesens vegnormaler

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

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

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

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



1.8 Rekkefølgekrav (PBL §11-9 nr.4)

1.8.1 Samfunnsservice

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

1.8.2 Teknisk infrastruktur

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

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

1.9.1 Byggegrenser

- Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor byggegrense mot vei med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Byggegrense langs kommunal vei er 15 m. Langs fylkesveg gjelder veglovens byggegrense, eller erstattes av byggegrenser som Trøndelag fylkeskommune vedtar for fylkesveger i Trøndelag.
- Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser som overholder krav til frisikt, eller plassering av bygning inntil 50 m² BYA eller BRA som ikke skal brukes til beboelse/varig opphold. Dette forutsetter at bygget plasseres som følger:
 - For plassering parallelt med veien: Minst 3 meter fra regulert veikant eller gjerdelinje.
 - For plassering vinkelrett/vertikalt på vei: Minst 5 meter fra eiendomsgrense.
 - Bygningen må ikke sperre for nødvendig frisiktsone for vei, eller komme i konflikt med nødvendig drift og vedlikehold av veien.

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

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

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



1.9.2 Byggegrenser langs sjø

- For byggegrense langs sjø og vassdrag gjelder PBL § 1-8 der ikke annen byggegrense kommer frem av planbestemmelser eller plankart. Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan tillates nedenfor byggegrense så lenge viktige økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt.
- Langs innsjøer og vassdrag gjelder 50 m byggeforbud. Det er ikke tillatt å stenge og fylle ut i vassdrag. 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 og byggegrense ikke er inntegnet:
 - kombinerte formål for bebyggelse og anlegg er byggegrensen satt 19 meter fra sjø/ vassdrag. Tilsvarende grense for tomtefradeling er 15 meter.
 - I formål for LNF-område med tillatelse til spredt bolig- og næringsbebyggelse er byggegrensen satt til 39 meter fra sjø/ vassdrag. Tilsvarende grense for tomtefradeling er 35 meter.
- Forbudet etter PBL § 1-8 gjelder ikke oppføring eller vedlikehold av nødvendige bygninger og anlegg, mindre anlegg og opplag som skal tjene til næringsaktivitet som landbruk, fiske, akvakultur eller næringsrelatert ferdsel til sjøs jf. PBL § 11-11 nr. 4. Ny bebyggelse skal ikke stenge for eksisterende turveger eller naturlig tilkomst til strandsonen, og ikke medføre negative konsekvenser for kulturminneverdier.

1.9.3 Universell utforming

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

1.9.4 Uteareal og lekeplasser

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

Avstand fra sjø og vann måles fra middel høyvannstand, altså den til enhver tid gjeldende kystkontur i matrikkelkartet. Med vassdrag menes i denne bestemmelsen alle elver, bekker, innsjøer og andre vannansamlinger som har stadig tilslutning og som er registrert i den til enhver tid siste utgave av Norges kartverks kart og database i målestokk 1:50000. Annen byggegrense kan angis i reguleringsplan, men konsekvenser for funksjonell strandsone skal da utredes. Ansvar for eventuelle ulemper som skyldes avvik fra standardiserte byggegrenser vil ikke kunne tillegges kommunen. Ved avvik fra byggegrense langs vassdrag skal geoteknisk rapport legges til grunn ved vurdering av naturfare.

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

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

Bestemmelsen gjelder avfallshåndtering for ferdig prosjekt eks. avfallsrom etc.

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

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

Klimagassregnskap skal baseres på anerkjente beregningsmodeller, i samsvar med NS3720 Norsk standard for klimagassregnskap for bygninger.

1.9.5 Parkering

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

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

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

1.9.6 Avfallshåndtering

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

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

1.10.1 Miljøvennlig energiforsyning

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

1.10.2 Byggeskikk og estetikk

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

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

Nye tiltak skal, i utforming og plassering på 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.

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

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

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

1.10.3 Landskap og natur

- All bebyggelse skal tilpasses det naturlige terreng og skal utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Silhuettvirkning av ny bebyggelse skal vurderes.
- Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at de ikke bryter horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter med mer) eller kommer i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk. Skjæringer/fyllinger skal unngås.
- Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.
- Naturmangfoldet (biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold) skal dokumenteres og sikres i størst mulig grad.
- Inngrep i og omdisponering av myr og matjord skal unngås og holdes til et minimum.
- Der utbygging vil komme i berøring med fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar jord skal godkjent plan for bevaring/ gjenbruk av matjord medfølge søknad om rammetillatelse. For tiltak som krever regulering skal plan for bevaring/ gjenbruk av matjord utarbeides som del av reguleringsplanen.
- Det henvises til Hitra kommune sin Beitebruksplan for gjerdehold og ivaretagelse av beite.
- Ved tiltak i nærheten av myr skal eventuelle dreneringseffekter unngås.
- I lokaliserte kulturlandskapsområder skal det vurderes hvorvidt det er behov for skjøtelsesplaner.

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

Naturmangfold

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

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

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

Informasjon om biologisk mangfold kan finnes på følgende digitale baser:

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

Kartlegging av kulturlandskap

Se følgende rapporter/veiledninger

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

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



Hiltro kommune sin
plan for kulturmin-
ner kan brukes som
støttedokument i
vurdering av kultur-
minner. Planen finnes
på [Hiltro kommune sine hjemmesider](#).

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

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

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

Verneverdier knyttet til bygnings- og kulturmiljø skal dokumenteres og sikres i planer og ved gjennomføring av tiltak. Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker i samsvar med Kulturminneloven.

Ved byggesøknader og planbehandling skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres. Før reguleringsplan kan godkjennes skal forholdet til kulturminner være avklart med kulturminnemyndigheten.

Alle tiltak i sjø, både i planer og 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.

1.11.1 SEFRAK-registrerte bygg

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

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

1.12.1 Risiko og sårbarhet

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

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

1.12.2 Skredfare

- a. For tiltaksområder innenfor aktsomhets- eller faresone for ras og skred jf. 1.12.1 skal vurdering av risiko og sårbarhet inneholde en detaljert skredrapport utarbeidet av fagkyndige. Skredrapporten skal avklare farenivået iht. den seneste versjonen av byggeteknisk forskrift (TEK) og, dersom aktuelt, redegjøre for avbøtende tiltak. Eventuelle avbøtende tiltak skal inngå som vilkår i byggetillatelse eller som rekkefølgekrav i reguleringsplan.
- b. Ved søknad om alle typer tiltak nærmere sjø enn marin grense, skal det foreligge geoteknisk vurdering av fare for kvikkleireskred der det ikke påvises grunt til fast fjell.

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

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

- www.skrednett.no
- www.nve.no
- Rundskriv H5/18

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

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

Støy, støv og annen forurensning. Jf.

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

1.12.3 Flom, havnivåstigning og stormflo

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

1.12.4 Støy, støv og forurensning

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal ulemper ved støy, støv og annen forurensning på og i grunnen dokumenteres. Miljøverndepartementets retningslinjer for utendørs støy, T-1442, og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, skal bl.a. legges til grunn for vurderingene.

Ved etablering av støyende virksomheter, eller ved etablering av støyfølsomme tiltak, skal det alltid utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer at krav til innendørs og utendørs støy oppnås, jf. også TEK, T-1442 og arealdelens øvrige bestemmelser.

1.12.5 Folkehelsevurderinger

I alle detaljplaner skal folkehelsemessige konsekvenser av planforslaget beskrives. Folkehelsehensyn skal vurderes i alle plan- og byggesaker. I planbeskrivelsen i detaljplanene skal det gå klart fram hvordan forholdet til helse er ivarettatt i planen. Det skal legges vekt på å ta vare på og utvikle møteplasser der spesielt barns, ungdom og eldres interesser ivaretas.

1.13 Tilbakeføring fra fritidsbolig til bolig

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

2 Bestemmelser til arealformål (PBL §11-7)

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

2.1.1 Boligbebyggelse

2.1.1.1 Boligbebyggelse - nåværende

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

2.1.1.2 Boligbebyggelse - fremtidig

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

2.1.2 Fritidsbebyggelse – nåværende og fremtidig

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

Lettere næringsvirksomhet

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

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

Fritidsbebyggelse

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

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

2.1.2.1 Fritidsbebyggelse – definisjon anneks

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

2.1.3 Råstoffutvinning og massehåndtering - nåværende og fremtidig

- 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 detaljplan. Detaljplanen skal vise avgrensning av arealet for masseuttak. Løngs den ytre avgrensningen av formålet, skal det reguleres inn buffersone.
- 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.
- Samlet uttak på mer enn 10 000 m³ masse, samt et ethvert uttak av naturstein krever konsesjon jf. Minerallovens § 43. Førstnevnte tiltak krever også regulering jf. planbestemmelsenes pkt. 1.
- Gjennom reguleringsplan/ driftsplan skal følgende fastsettes:
 - Uttaksgrenser (sideveis og i dybde)
 - Uttaksvolumet skal vises og angis ved kotehøyde
 - Rammer for evt. bebyggelse i området
 - Adkomst
 - Istandsetting og etterbruk av området etter endt uttak

2.1.3 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 utbyggings tiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke er nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse, at det ikke endrer eksisterende transportnett og at det ikke er i strid med annet lovverk eller hensyn som kommer av planbestemmelsenes pkt.1.

2.1.4 Idrettsanlegg – nåværende

- Idrettsanlegg er vist i plankartet. Tilrettelegging for aktivitet som fremmer formålet kan tillates uten krav til detaljregulering. Det tillates oppføring av enkle bygg og anlegg til aktivitetsformålet. Bygde konstruksjoner skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at de eksponeres minst mulig.
- Ved vesentlig utvidelse av anlegg, veier, parkering og annet fellesareal kan det kreves detaljregulering.
- Innenfor områdene er trenings- og konkurranseformål tillatt for aktiviteten som anlegget er tilpasset.
- Det tillates ikke tiltak eller annen aktivitet i områdene som kan være til hinder for utøvelse av de aktiviteter som arealene er avsatt til.

2.1.5 Kombinert bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig

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

- Innenfor områdene skal jordloven fortsatt gjelde.
- I områder for kombinert bebyggelse tillates fradeling og oppføring av følgende i planperioden:
 - Kjerringvåg - inntil 15 enheter i planperioden
 - Ansnes - inntil 10 enheter i planperioden
 - Knarrlagsund nord - inntil 5 enheter i planperioden
 - Knarrlagsund sør - inntil 5 enheter i planperioden
 - Nordbotn - inntil 5 enheter i planperioden
 - Hemnskjela - inntil 5 enheter i planperioden
 - Sandstad - inntil 10 enheter i planperioden
 - Ved søknad skal det gjøres en vurdering av pkt 1.9-1.12
- Dersom byggegrense ikke er inntegnet, gjelder at avstand fra tomtegrense til vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal være minst 15 meter og byggegrense mot vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal være minst 19 meter.
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse.

2.1.6 Fritids- og turismeformål – nåværende og fremtidig

Nåværende og framtidige områder for fritids- og turismeformål er vist i plankartet.

- Ved vesentlig utvidelse av driften, eller etablering av ny drift innenfor et område, kreves detaljregulering.
- Av trafikksikkerhetsmessige hensyn kan kommunen pålegge grunneier å sikre området mot offentlig veg (for eksempel ved oppsetting av gjerde).
- Plassering av campingvogner/campingbil/telt skal skje i henhold til [Forskrift om vedtekter for camping i Hitra kommune](#).
- Det tillates ikke seksjonering og fradeling av enheter innen formålet.

Utdrag fra Hitra kommune sin campingforskrift, § 3.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kilde: [Store Norske leksikon](#)

2.1.7 Områder for offentlig eller privat tjenesteyting – nåværende og fremtidig

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

- a. Mindre utbyggingstiltak som fremmer driften krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke er nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse, ikke endrer eksisterende transportnett og ikke er i strid med annet lovverk.
- b. Vesentlig arbeid eller tiltak som krever større terrenginngrep, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan.

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

- a. I arealkategori for allmennnyttige 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.
- b. I arealkategori vindkraftanlegg gjelder følgende:
 - For utbygging av vindkraft i området Eldsfjellet forutsettes utbygging å skje iht. konsesjon gitt etter energiloven.
 - Tillatelse til utbygging til andre formål innenfor konsesjonsområdene skal ikke gis.
 - Ved konsesjonens utgang går områdene tilbake til LNF(R)-formål.
 - Allmennheten må sikres best mulig tilgang inn til og i området med vindkraftanlegg.
- c. I arealkategori naust gjelder følgende:
 - Naust skal samlokaliseres i størst mulig grad, og de bør plasseres slik at allmennheten kan benytte fjæresonen, og ellers komme uhindret forbi.
 - Naust skal brukes til oppbevaring av båt, utstyr for båt, fiskeredskap eller lignende. Det er ikke tillatt med varig opphold i naustene og det er ikke tillatt å omdisponere naust som fritidsbolig eller bolig.
 - Det bør være mulig å ferdes foran naust og mellom naust.
 - Naust skal fortrinnsvis bygges der terrenget foran naustet er egnet til å dra båt ut og inn av naustet.
 - For endring av eksisterende naust, naust i småbåthavn, ved regulering av nye naust og ved enkeltsøknader der størrelse og utforming ikke er fastlagt i plan, henvises det til «Byggeskikk og tradisjoner. Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen». Det kan gis avvikende utforming på bakgrunn av helhetlig vurdering av estetikk og landskapstilpasning.

2.1.9 Områder for grav- og urnelund - fremtidig

I arealkategori for grav- og urnelund gjelder følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- LNF-områder med tillatelse til spredt fritidsbebyggelse skal være små områder basert på eksisterende fritidsbebyggelse.
- Det tillates inntil 2 fritidsboliger for hvert område i planperioden. All ny fritidsbebyggelse skal lokaliseres utenfor 100-metersbeltet.
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse.
- Ny bebyggelse skal ikke ligge på dyrkbar mark, dyrkamark eller innmarksbeite registrert i AR5.
- Det skal vurderes om det er behov for undersøkelser jf. bestemmelsenes pkt. 1.12 ved etablering av nye tiltak.

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

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

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

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

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

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

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

2.2.6 Områder som viser statlig sikra friluftsområder

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

Dette omfatter områdene:

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

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

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

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

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

Dersom fortøyninger legges utenfor avsatt akvakulturområde over eller under vannflaten, skal dette dokumenteres i søknad.

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

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt.

Dette er likevel ikke til hinder for nødvendig utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm og telenett med mer, som ikke er til ulempe for formålet.

Det er tillatt å etablere nødvendige sjømerker og navigasjonsinnretninger for å ivareta sikkerhet og framkommelighet på sjø. Dette er uavhengig av underformål.

2.3.1 Områder avsatt til akvakultur (VA)

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

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

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

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

- I området tillates det ikke utført tiltak jf. PBL §1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Forbudet gjelder også etablering av sandstrand.
- Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre et områdes verneverdi eller friluftsverdi, kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
- Lokalisering av eller vesentlig utvidelse av eksisterende anlegg tillates ikke i disse områdene, med mindre det foreligger en nærmere og positivt avklarende konsekvensutredning.
- 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. NTNU Vitenskapsmuseet, seksjon for arkeologi og kulturhistorie, må varsles slik at de kan vurdere tiltaket med henblikk på undersjøiske kulturminner. Tiltak i sjø må ikke være i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiske-, gyte- og oppvekstområde.

2.3.4 Områder avsatt til fiske (F)

- I området merket FP/FA på plankartet er hovedformålet fiskeområde, under dette trålfelt for rekefiske, passive redskap, kaste- og låssettingsplasser.
- Tiltak som kan hindre fisket, skal ikke tillates på eller i nærheten av områdene.
- Fiskeområdene kan benyttes til ferdse og friluftsliv når det ikke er til vesentlig ulempe for fiskerivirksomheten.

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

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

2.3.5 Områder avsatt til råstoffutvinning i sjø

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

2.3.6 Områder for havn (H)

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

2.3.7 Områder for fiskerihavn (H)

- a. I området tillates det ikke utført tiltak jf. PBL §1-6 uten Kystverkets tillatelse.
- b. I område avsatt til fiskerihavn, har fiskebåter fortrinnsrett til ankring.

2.3.8 Områder for småbåthavn

- a. I formålsområde for småbåthavn kan marina og bølgedempende tiltak tillates i sjødelen av formålsområdet. Adkomstvei med parkeringsplasser og lagerboder i naust kan tillates på landdelen av formålsområdet
- b. For alle nye småbåthavner skal det utarbeides situasjonsplan som viser full utnyttelse av området. Det skal vektlegges fortetting så man får flest mulig båtplasser innenfor de avsatte områdene. Nødvendige utredninger skal leveres sammen med byggesøknad.
- c. For vesentlig større anlegg med flere enn 15 båtplasser skal det utarbeides reguleringsplan.
- d. Reversible tiltak, som for eksempel flytende bølgedemper samt mindre vesentlig utdyping, er tillatt uten at det kreves ytterligere plan. Det forutsettes at forholdet til annet lovverk er ivarettatt.
- e. Ikke reversible tiltak som for eksempel molo med steinmasser, samt vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land, er dette ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan.
- f. I alle småbåthavner skal det være minst 2 gjesteplasser for allmenn benyttelse, disse plassene skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelige. Det er anledning til å kreve avgift for disse plassene når oppholdet er av lenger varighet enn 2 timer. Avgiften må ikke overstige gjennomsnittlig avgift for gjestehavner i landet ellers.
- g. Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse jf. Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen – Hitra kommune
- h. I tilknytning til arealkategori småbåthavn kan det tillates utvikling av sjøtilknytt turistanlegg inkludert atkomstvei med parkeringsplasser og lagerboder i naust på land. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/ området inngår i detaljplan. Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt. Det settes strenge krav til infrastruktur i reguleringsplaner for turisme/reiseliv, bl.a. skal turstier for allmenn benyttelse planlegges og opparbeides. Sjøtilknytt reiseliv skal ikke være til hinder for utvikling av småbåthavn med nødvendig infrastruktur for området/ grenda.
- i. Det skal vurderes om det er behov for undersøkelser jf. bestemmelsenes pkt. 1.12 ved etablering av nye tiltak.

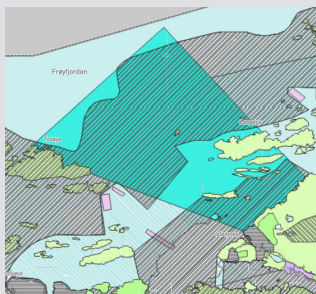
2.3.9 Særskilt om naust utenfor detaljplan

- a. Naust skal samlokaliseres i størst mulig grad, og ligge såpass langt fra sjø at allmennheten kan benytte fjæresonen, og ellers komme uhindret forbi.
- b. Naust skal brukes til oppbevaring av båt, utstyr for båt, fiskeredskap eller lignende. Det er ikke tillatt med varig opphold i naustene og det er ikke tillatt å omdisponere naust som fritidsbolig eller bolig.
- c. Områdene rundt naustene regnes som utmark og det skal være mulig for alle å ferdes foran naust og mellom naust/naustgrupper. Ved plassering skal det tas hensyn til turveier, grøntområde osv.
- d. Naust skal fortrinnsvis bygges der terrenget foran naustet er egnet til å dra båt ut og inn av naustet.
- e. For endring av eksisterende naust, naust i småbåthavn, ved regulering av nye naust og ved enkeltsoknader der størrelse og utforming ikke er fastlagt i plan, henvises det til «Byggeskikk og tradisjoner. Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen». Det kan gis avvikende utforming på bakgrunn av helhetlig vurdering av estetikk og landskapstilpasning.

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

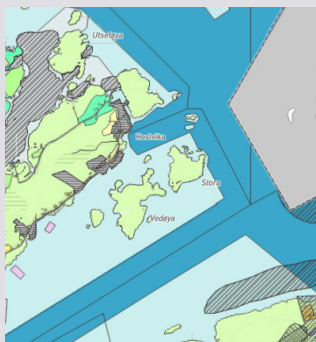
Naustrekkene bør brytes opp, og grupper av sammenbygde naust bør ikke bestå av flere enn 2 til 3 enkeltnaust. Tomt til naust bør ikke overstige 100m².

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



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

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



2.3.10 Naturområde i sjø og vassdrag – fremtidig

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

2.3.11 Farleder

- Tiltak som kan være til ulempe for sjøtrafikk i hoved- og biledene er ikke tillatt.
- Farledene kan benyttes til annen ferdsel, fiske og friluftsliv når det ikke er til vesentlig ulempe for sjøtrafikken.
- Formålet farled er ikke til hinder for nødvendig fortøyning av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøledninger for vatn, avløp, varmepumper, strøm og telenett samt rørledninger for olje og gass.
- Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet.
- Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjærer for lyset fra fyrlykter. Det er heller ikke tillatt å etablere bygg, installasjoner eller fortøyninger høyere enn -25 m i vannsøylen innenfor hvit lyktesektor.

2.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 NR 2 og §11-10)

- Nåværende og fremtidige områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er vist i plankartet. Det kan stilles krav om detaljregulering i alle fremtidige områder satt av til dette formålet, jf. bestemmelsen punkt 1.2.
- Midlertidig bygge- og deleforbud kan bli innført inntil endelig trasé er bestemt dersom delingen eller tiltaket kan vanskeliggjøre planarbeidet, jf. PBL §13-1.

3 Bestemmelser til hensynssoner (PBL §11-8)

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

3.1.1 Sikringssone drikkevannskilde med tilhørende nedslagsfelt

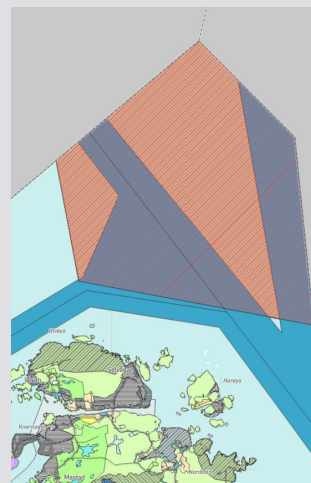
- Nedslagsfelt for drikkevann er avsatt med sikringssone i plankart.
- Nedslagsfeltene har vern etter Vannressursforskriften § 14 som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene.
- Innenfor sikringssonen er tiltak etter Plan- og bygningslovens §1-6 ikke tillatt. De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskildene gjelder samt den til enhver tid gjeldende hovedplan for vann.
- Innenfor disse områdene er det ikke tillatt med inngrep av noe slag som kan påvirke vannkvaliteten negativt. Alle tiltak eller aktivitet i området skal godkjennes av vannmyndigheten. Hensynet til drikkevann skal være overordnet andre samfunnsinteresser.
- I områder som pr. i dag er dyrkamark kan en fortsette driften. På dyrka områder tillates bare forsiktig bruk av kunstgjødsel, og da minimum 50 meter fra vannkant drikkevannskilde. Tillatt mengde kunstgjødsel skal avklares med vannmyndigheten i kommunen. Naturgjødsel tillates ikke.
- Husdyrbeiting tillates ikke nærmere drikkevannskilden enn 50 meter.
- Normal skogsdrift kan tillates. Bruk av maskinelt utstyr annet enn motorsag tillates ikke nærmere drikkevannskilden enn 50 meter.
- Ved brann kan eksisterende boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og gårdsbebyggelse føres opp i tilsvarende størrelse og omfang som før brann.

3.1.2 Sone for militær virksomhet

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

3.1.3 Faresone skytefelt

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



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

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

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

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

I disse hensynssonene foreligger spesielt viktige landskaps-, natur-, friluftsliv og kulturverdier. I disse sonene skal følgende vektlegges:

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

3.2.2 Hensynssone bevaring naturmiljø

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

3.2.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø

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

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

3.3.1 Båndlagte områder – naturvern

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

Innenfor middelalderkirkegårder er gravlegging bare tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke brukes til gravlegging eller andre inngrep.

Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

Eventuell søknad om tillatelse til inngrep skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravninger belastes tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10.

3.3.2 Båndlagte områder – kulturmiljø

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

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

- a. Innenfor områdene gjelder vedtatt reguleringsplan.
- b. For alle planer innen hensynssonen tillates fortetting inntil 40% BYA innen formålsgrensene, maks 200 m² BRA for fritidsboligformål og 300 m² BRA for boligformål. Det skal vurderes om det er behov for undersøkelser jf. bestemmelsen pkt. 1.12 ved etablering av nye tiltak. Hvis reguleringsplan har satt høyere BYA/BRA er det denne som gjelder.



Hitra
kommune

Besøksadresse
Rådhusveien 1
7240 Hitra

Nettstedt/Kontakt
www.hitra.kommune.no
postmottak@hitra.kommune.no

bonera
eiendom



Vår Salgsrepresentant

Kristian Sørensen

92 69 75 56

ks@ki-i.no