

bonera
eiendom

URA,
Tomt 5





Velkommen til
Ura

Prospekt URA

Innholdsfortegnelse

Prospekt	s. 6-15
Bindende kjøpetilbud	s. 16-17
Tegninger	s. 18-25
TEK-sjekk	s. 26-28
Ferdigattest	s. 29-30
Plankart	s. 31
Bestemmelser	s. 32-42
Energimerke Ura	s. 43-46











Velkommen til Fillaunveien 54!

Toppmoderne og betydelig påkostet enebolig med attraktiv beliggenhet på Litjlslokheia, et nytt boligfelt med sentral beliggenhet i Fillan. Her har du gåavstand til alt av servicetilbud.

Når du kommer inn i huset finner du tre romslige soverom, to flislagte bad, hvor et av badene har badekar og eget adskilt vaskerom samt bod med direkte inngang til carport.

I huset 2.etasje finner du et soverom/kontor, stue med store vindusflater, gasspeis, utgang til en stor terrasse med en flott utsikt, delvis åpen kjøkkenløsning med moderne innredning fra JKE og utgang til en stor terrasse over.

Verdt å merke seg:

- Nylig oppført bolig uten behov for oppussing
- Stor og romslig terrasse over carport
- Kontor i 2.etg. som kan benyttes som soverom
- Nydelig utsikt utover Fillan og Fillfjorden
- Kjøkkeninnredning fra JKE- oppgradert med kjøkkenøy og innredning
- Gasspeis i stuen
- Pen baderomsinnredning
- Markterrasse mot Fillan hvor du kan nyte både sol- og utsiktsforhold
- Egen carport
- Bod i carport med ekstra inngang inn til huset.
- Tre romslige soverom i tiltalende farger.
- Flotte uteområder med grøntarealer og busker.

Beliggenhet

Hitra er Norges største øy sør for Lofoten, og ligger i Trøndelag Fylke ved utløpet til Trondheimsfjorden. Øya har rundt 7000 vann og tjern og er omringet av mer enn 3200 øyer, holmer og skjær. Kommunen har mer enn 2000 registrerte feriehus og hytter, og er sammen med Frøya og Øyrekka den største reiselivsdestinasjonen på Trøndelagskysten. Fillan er kommunesenteret på Hitra, bare et par hundre meter fra Litjlslokheia. Her er alle de kommunale tjenestene og et bredt utvalg av dagligvarer, spisesteder, butikker, hotell, kino, idrettshall, treningssenter, svømmehall og bowlinghall. I tillegg til mye annet Øya har et yrende miljø med aktiviteter for enhver smak. Vi kan blant annet nevne fotball på Hitra idrettspark, håndball og masse andre idretter i Hitrahallen, Judo, Friidrett, riding og masse andre aktiviteter.

Adresse og matrikkelenhet

Adresse: Fillaunveien 54

Matrikkel: Gnr. 93, Bnr. 179 i Hitra kommune.

Tomt

Pent opparbeidet flat tomt på 732,7 m2.

Kjøpesbetingelser:

Omkostninger

- Kjøpesum:	kr. 7 990 000,-
- Dokumentavgift, 2,5 % av kjøpesum	kr. 199 750,-
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr. 545,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr. 545,-
Totalpris inkl. omkostninger	kr. 8 190 840,-

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger ferdigattest, datert 27.03.2023.

Endringer i gebyr/omkostninger

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

Kommunale avgifter/ Formuesverdi

Kommunale avgifter fastsettes av Hitra Kommune. Kommunale avgifter som kjøper må påregne er bl.a. vannforbruk, renovasjon, avløp, m.m.

Ifølge Skatteetaten foreligger det ikke per i dag formuesverdi for denne boligen. Kjøper må påregne at dette vil bli fastsatt av Skatteetaten ved en senere anledning.

Vei, vann og kloakk

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Reguleringsforhold

Eiendommen er omfattet av detaljreguleringsplan 201502. Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, herunder frittliggende småhusbebyggelse. Øvrige områder er regulert til blant annet blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Det må påberegnes byggeaktivitet i området i tiden som kommer. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

Heftelser

1911/900169-1/63	UTSKIFTING OVERFØRT FRA: KNR: 5056 GNR: 93 BNR: 1. GJELDER DENNE REGISTERENHETENEN MED FLERE
1923/900169-1/63	UTSKIFTING OVERFØRT FRA: KNR: 5056 GNR: 93 BNR: 1. GJELDER DENNE REGISTERENHETENEN MED FLERE
19 25/901008-1/63	UTSKIFTING OVERFØRT FRA: KNR: 5056 GNR: 93 BNR: 1. GJELDER DENNE REGISTERENHETENEN MED FLERE

1976/1575-1/63

JORDSKIFTE

OVERFØRT FRA: KNR: 5056 GNR: 93 BNR: 1.

GJELDER DENNE REGISTERENHETENEN MED FLERE

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

Soverom

3

Parkering

Egen carport.

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 selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale inngås.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Energimerking

Det er selgers ansvar å innhente klassifisert energimerking, med skala fra A til Å.

Oppgjør

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

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.

Velforening

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

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

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

Arealangivelse

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusivt areal for ev. innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Selger

Hh Pi AS, org.nr: 925 976 989

Vedlegg

- 1) Bindende kjøpetilbud (budskjemå)
- 2) Tegninger
- 3) Ferdigattest
- 4) Reguleringsplan og plankart

Bindende kjøpetilbud- Fillaunveien 54

Bindende kjøpetilbud for Gnr. 93, Bnr. 179, i Hitra kommune, adresse Fillaunveien 54

Kjøpesum kr. _____ + omkostninger iht. prisliste.

Eventuelle forbehold: _____

Finansieringsplan:

Lån i _____ tlf/epost kontaktperson _____ kr. _____

Lån i _____ tlf/epost kontaktperson _____ kr. _____

Egenkapital i _____ til kr. _____

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

Opplysninger om budgivere:

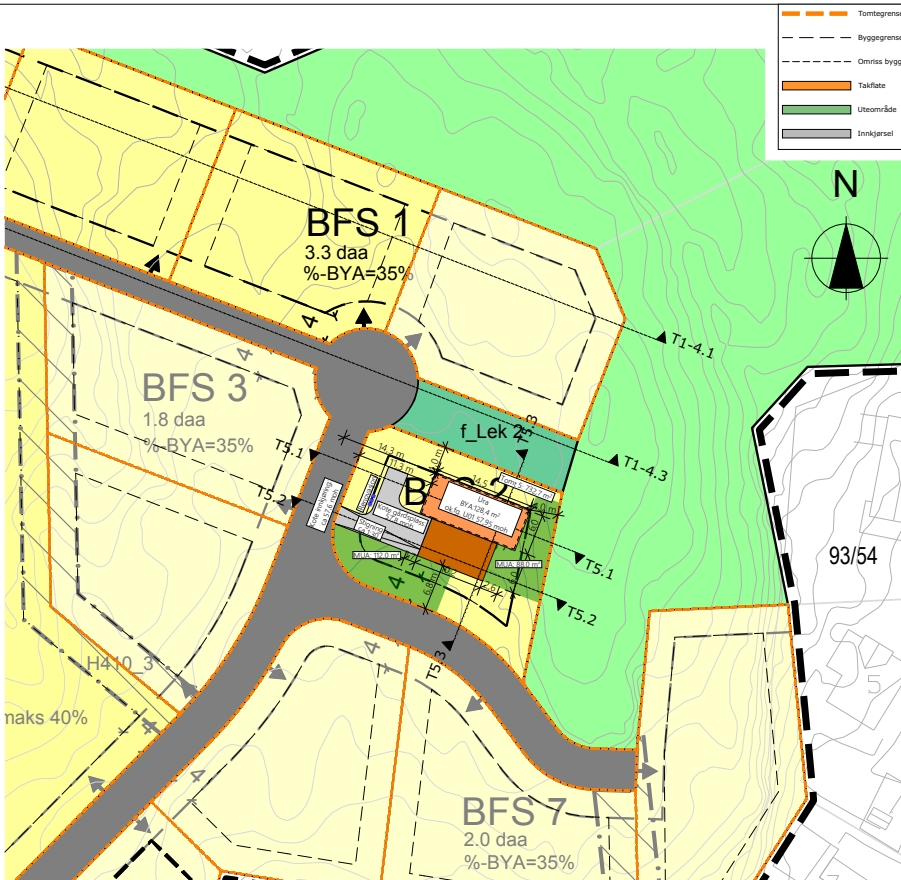
Budgiver 1:	Budgiver 2:
Navn:	Navn:
Personnummer:	Personnummer:
Tlf:	Tlf:
E-post:	E-post:
Postadresse:	Postadresse:
Postnr/sted:	Postnr/sted:
Sted/dato:	Sted/dato:
Underskrift:	Underskrift:

--	--

Kopi av gyldig legitimasjon budgiver 1:

Kopi av gyldig legitimasjon budgiver 2:





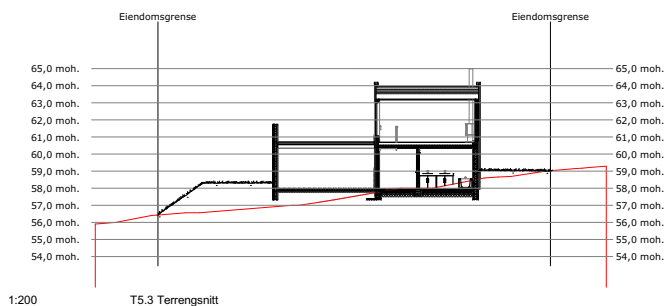
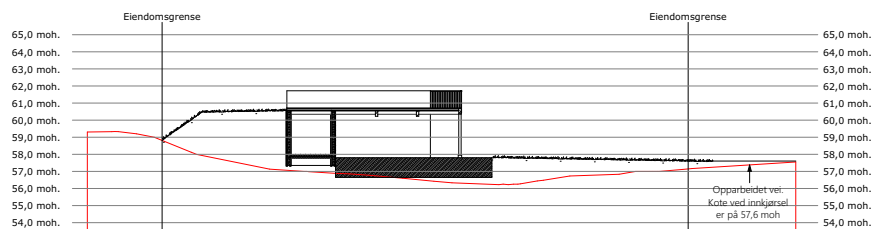
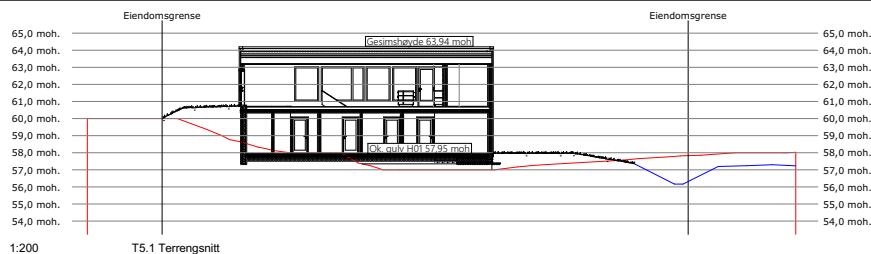
1:500
Situasjonsplan tomt 5

VEDLEGG D1

Utnyttelse:
Tomtestørrelse: 732,7 m²
Maks BYA: 40 %
Krav til parkering: 2 plasser
Krav til MUA: 200 m²

BYA bolig: 151,1 m²
2 p-plasser dekkes i tilknytning til bolig.
BYA total: 151,1 m²
Utnyttelse: 151,1/737,2: 20,5 %

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr	
Oppvarmet BRA:			BYA:	VOLJUN:	ENERGIMERKE
152,8 m ²			151,1 m ²	367 m ³	
BRA UO1 + HD1 + OA + SB + Carport:			BRA TOTALT:		
73,0 + 79,8 + 3,4 + 13,3 + 41,5 m ²			211,0 m ²		
BYGGESKJEMME:		GNV/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:	
Hitra		93/179	7240	Hitra	
ADRESSE:				MDH:	
Fillaunveien				Land	
TEGNET AV:		KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:	
ESR		MLM	01.07.20	A3	
PROSJEKT:			PROSJEKTNR.:		
Ura, tomt 5			19-0482		
TEGNINGEN VISER:			TEGNING NR.:		
Situasjonsplan			ARK-2-0-01		
STATUS:			MÅLESTOKK:		
Byggemelding			1:500		
TILTAKSHAVER:					
KI Eiendom					
BYGGEFIRMA:					
					
INGENIØR: OG ARKITEKTONKTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 80 00					
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG DIES AV					
NORGESHUS AS. TEIGNINGER SKAL IKKE BRUKTES UTEN VÅR TILLATELSE.					
TEIGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.					
					REV.
					.



VEDLEGG D2

— Eksisterende terreng

~~skulle ikke være der~~ Bearbejdet terræn

Terreng i fall 1:50 min 3 m fra bygning

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontroll
Oppvarmet BRA:		BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
152,8 m ²		151,1 m ²	367 m ³	
BRA U01 + H01 + OA + SB + Carport: 73.0 + 79.8 + 3.4 + 13.3 + 41.5 m ²			BRA TOTALT: 211.0 m ²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Hitra	93/179	7240	Hitra
ADRESSE:			MOH:
Fillaunveien			Land

TEGNET AV: FSR	KONTROLLERT AV: MIM	DATO: 01.07.20	FORMAT: A3
-------------------	------------------------	-------------------	---------------

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Ura, tomt 5	19-0482
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Terrengsnitt	ARK-2-0-02
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:200

TILTAKSHAVER:

KI Eiendom

BYGGEFIRMA:

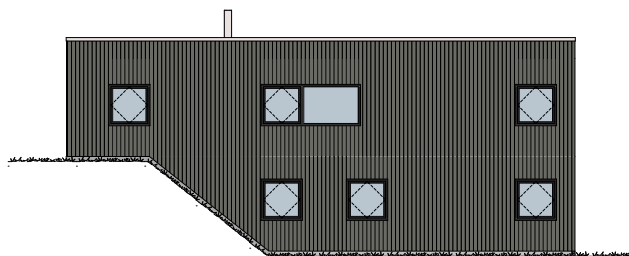
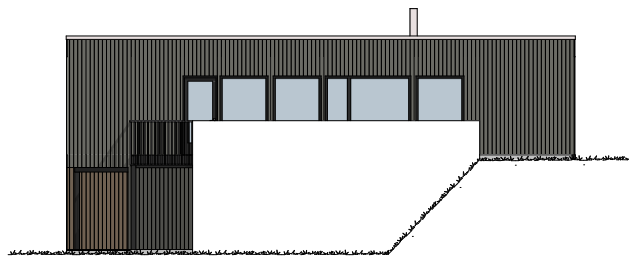
NORGESHUS
Snekkerservice Frøya

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	REV. •



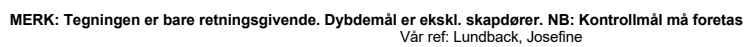
21





TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	REV.
---	------

Skrevet ut: 30.08.2022



25

Boligen oppfyller kriteriene i TEK17 §14 fullstendig kontroll (alle bygg).

1: GENERELT		Beskrivelse av bygning: 19-Ura	Kunde / byggherre / referanse: Ole & Kari Norman, Oslo
		Bygningskategori: Småhus: Enebolig	Beregningen utført av firma: Norgeshus AS
Type beregning	Type kontrollberegning: TEK17 §14 fullstendig kontroll (alle bygg)		Beregningen utført av person: Tine Ingeborg Lien
Beregningen omfatter: Hele bygningen		Lokalt klima: Oslo	
Tilleggsinfo. Antall boenheter i bygget: 1 Byggår: 2020		Vindeksposering: Landia i Lave trær / boligstrek / jordbruk	Jordart: Sand og grus
2: BYGNINGEN			
Dimensjoner	Oppvarmet del av bruksareal, BRA	152,8 m²	BRA for bygningskomplekset er 188,7 m²
	Oppvarmet luftvolum	367 m³	
	Ekspontert omkrets	39,8 m	
Bygningskropp	Normalisert kuldebroverdi, ψ^*	0,05 W/(m²K)	Luftomsetninger / time, ved 50 Pa
	Lekkasjetall (lekkasjetest), n_{50}	1	
	Bygningens varmekapasitet	32 Wh/(m²K)	
Ventilasjon	Mek. balansert		Spesifikk vitteffekt (SFP), dagtid: 1,5 kW/(m³/s) Spesifikk vitteffekt (SFP), natt / helg: som over Oppgitt virkningsgrad gjelder for: Varmereksleren (EN 308)
	Luftmengde, dagtid	1,2 (m³/h)/m² = 183 m³/h.	
	Luftmengde, natt / helg	80 %	
	Varmegjenvinning, virkningsgrad	~10 %	
Klimatisering	Styring av tiluftstemperatur	18°C	Driftsdata (driftstid, internlast, settpunkter) standard
	Type kjøling (mekanisk eller lufting)	Vinduslufting	
Belysning	Nattsinking (utenom driftstid)	Ja	Arealandel vinduer som kan åpnes 60 %
	Styring av belysning	Vanlig manuelt	
	Ønsket lysstyrke	300 Lux	1,95 W/m²
3: KONSTRUKSJONSTYPER			
Konstruksjonstype	Beskrivelse	U-verdi W/(m²K)	Ekstra motstand ΔR_e (m²K)/W (hulrom, farge)
Yttervegg mot friluft	NH Yvegg 148+48mm iso. Proff 34 med asfaltplate og 36mm ste	0,198	Ventilert, lys Glava
Golv på grunnen	NH Plate på mark 350 Jackopor kl. 38	0,094	(+jord) Jackon
Flatt tak mot friluft	NH Kompakt tak 350 mm kl. 38	0,124	Ventilert, midd Glava
Vegg under terreng	NH Jackon Thermomur 350 mm oppfylling 2,4 m	0,136	(+jord) Jackon
Vegg under terreng #2	NH Jackon Thermomur 350 mm oppfylling 1,5 m	0,143	(+jord) Jackon
Golv over friluft	NH Golv mot det fri 300 mm Proff 34	0,132	- Glava
4: TYPER VINDU / DØR			
Vindus-/dørtype	U-verdi W/(m²K)	Lysåpning F, %	Glass lystransmisjon / solfaktor LT % / g %
Gj. Snitt u-verdi vindu/dør 1.0	1,000	80 %	59/51
Gj. Snitt u-verdi vindu/dør 0.8	0,800	80 %	72/51
5: FASADER / BYGNINGSKROPPEN			
Beskrivelse	Konstruksjonstype	Himmelretning (grader fra N.)	Bruttoareal m²
Vegg Ø	Yttervegg mot friluft	Ø (90°)	15,5
Vegg Ø u. terreng	Vegg under terreng	Ø (90°)	13,4
Vegg V	Yttervegg mot friluft	V (270°)	29
Vegg S	Yttervegg mot friluft	S (180°)	66,4
Vegg S u. terreng	Vegg under terreng	S (180°)	6,4
Vegg N	Yttervegg mot friluft	N (0°)	58,8
Vegg N del u. terreng	Vegg under terreng #2	N (0°)	14,3
Golv	Golv på grunnen	-	73
Golv	Golv over friluft	-	4,68
Tak	Flatt tak mot friluft	-	79,8
6: ENERGIFORSYNING			
Energivare	Systemtype (grunnforsyning øverst i listen, topplast-forsyning nederst)		Andel last dekket
Biobrensel	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnstatts (i bolig med balansert ventilasjon)		rest
Elektrisitet	Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereider, varmekabler, forbruksstrøm)		100 %
			SINTEF Byggforsk

Bygning / prosjekt: 19-Ura . Kunde/ref: Ole & Kari Norman, Oslo.
Type beregning: TEK17 §14 fullstendig kontroll (alle bygg). Hele bygningen (småhus: enebolig) er beregnet.

NETTO ENERGIBEHOV (normalklima)

Energipost	Energibehov kWh/år	Spesifikt behov kWh/(m²år)
Romoppvarming	6371	41,7
Ventilasjonsvarme	411	2,7
Varmtvann	4551	29,8
Vifter	669	4,4
Pumper	-	-
Belysning	1740	11,4
Teknisk utstyr	2677	17,5
Romkjøling	-	-
Ventilasjonskjøling	-	-
Sum denne bygning:	16419	107
Krav i TEK17 §14-2(1) ≤	-	110
	-	-

VARMETAPSBUDSJETT

Varmetapspost	Netto areal m²	U-verdi [W/m²K]			Varmetap [(W/K)/m²]	
		Denne bygning	TEK17 §14-2(2) energitiltak	TEK17 §14-3(1a) minstekrav	Denne bygning	TEK17 §14-2(2) krav
Vegger	162,6	0,183	0,18	0,22	0,195	0,195
Tak	79,8	0,124	0,13	0,18	0,065	0,068
Gulv	77,7	0,087	0,10	0,18	0,044	0,051
Vinduer & dører	41,2	1,000	0,80	1,20	0,270	0,200
Kuldebro	152,8	ψ*=0,05	ψ*=0,05	-	0,050	0,050
Infiltrasjon	-	n ₅₀ =1	n ₅₀ =0,6	n ₅₀ =1,5	0,055	0,033
Ventilasjon	-	η _{av} =79,9%	η _{av} =80%	-	0,079	0,079
Bygningens varmetapstall, H* [(W/K)/m²]:					0,760	0,680
					-	-

ENERGIFORSYNING (normalklima)

Energivare	Lvert energi kWh/år	Spesifikk lvert kWh/(m²år)	Dekningsgrad varmebehov
Direktvirkende el.	10158	66,0	43,8 %
El. til VP & solenergi	-	-	-
Olje	-	-	-
Gas	-	-	-
Fjernvarme	-	-	-
Biobrensel	10171	67,0	56,2 %
Annen fornybar	-	-	-
Sum denne bygning:	20329	133	100,0 %
	-	-	-
	-	-	-

Tilleggsinfo, dekningsgrad pr energisystem (normalklima)

Energisystem	Dekning av netto energibehov, kWh/år					Dekningsgrad av egen last	System-virkningsgrad
	Romoppv.	Vent varme	Varmtvann	Romkjøling	Vent.kjøl.	El spesifikt	
Biobrensel	6371	-	-	-	-	-	100 %
Elektrisitet	0	411	4551	-	-	5086	61 %
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
Total behov:	6371	411	4551	-	-	5086	-

SAMMENDRAG

Energi: Boligen må ha skorstein, ettersom den mangler vannbåren oppvarming (romoppvarming/ventilasjonsvarme), og 44 Wh/m²år oppvarming overskrider passivhus-kravet på ≤ 20 Wh/m²år; jf. 1. ► Boligen oppfyller kriteriene i TEK17 §14 fullstendig kontroll (alle bygg).

Miljø: CO₂ utslipp cirka 27 kg/m² pr år ved lokalklima.

Inneklima: Boligen kan periodevis få stort solvarmetilskudd på fasader mot Øst/Sør/Vest. Dette kan leses med bedre/mer solskjerming. Innetemperatur overskrider komfortgrensen 63 timer i brukstiden i løpet av året, selv med vinduslufing (Inneklimakategori II i EN 15251:2007 §A.2) *
 - Høyeste operativ innetemperatur i brukstiden i løpet av året er 30,2°C (ved utetemperatur 29,6°C, kl. 17.00 i juli), med vinduslufing. *
 *) Det antas en værvhengig komfort-innetemperatur (ref. EN 15251:2007 §A.2) ved vinduslufing.

Dagslys: Estimert arealmiddel dagslysfaktor i randsone Nord=3,2%; Øst=3,2%; Sør=3,2%; Vest=3,2%; Kjerne=0%; dvs. cirka 90% av BRA har en dagslysfaktor på minst 2%.
 - Total glassareal (ekskl. karm) utgjør 21,6% av BRA.

Skrevet ut 09.09.2021, 12:51

Dokumentasjon av kontrollberegning i henhold til NS 3031:2014

Bygningsbeskrivelse, adresse:	19-Ura	Byggear 2020, Kunde/ref:	Ole & Karl Norman, Oslo
Lokalt klima:	Oslo	(Landlig / Lave trær / boligstrøk / jordbruk)	
Type kontrollberegning:	TEK17 §14 fullstendig kontroll (alle bygg)	Hele bygningen er beregnet	
Beregning utført av:	Norgeshus AS	v/ Tine Ingeborg Lien	

SENTRALE INNDATA FOR ENERGIBEREGNINGEN, dokumentert iht. NS 3031:2014 Tillegg J:

Størrelser	Inndata	Dokumentasjon
Bygningskategori	Småhus	Enebolig (1 boenhet)
Arealer [m²]	Yttervegger	163 m²
	Tak	80 m²
	Gulv	78 m²
	Vinduer, dører, og glassfelt	41 m²
Oppvarmet del av BRA (A_{p}) [m²]		153 m²
Oppvarmet luftvolum (V) [m³]		367 m³
U-verdi for bygningsdeler [W/(m²·K)]	Yttervegger	0.18 W/(m²·K)
	Tak	0.12 W/(m²·K)
	Gulv	0.09 W/(m²·K)
	Vinduer, dører, og glassfelt	1 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt, som % av BRA (γ_{gl})	27 %	-
Normalisert kuldebroverdi (Ψ'') [W/(m²·K)]	0.05	-
Normalisert varmekapasitet (C'') [Wh/(m²·K)]	32	-
Lekkasjetall (n_{50}) [h]	1	-
Temperaturvirkningsgrad (η_T) for varmeveksler	80.0 %	-
Arsmiddel temperaturvirkningsgrad for varmegevinner pga. frostsikring (men ikke tillufttemperatur)	79.9 %	Avkast> 10°C, Tilluft=18°C.
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengde, i driftstiden [kW/(m³/s)]	1.5	Mek. balansert ventilasjon
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengde, utenom driftstiden [kW/(m³/s)]	-	-
Gjennomsnittlig spesifikk mekanisk ventilasjonsluftmengde i driftstiden (V_{eff,A_p}) [(m³/h)/m²]	1.2	Luftlekkasjer (dvs. infiltrasjon) utgjør ca. 0.17 (m³/h)/m² i tillegg
Gjennomsnittlig spesifikk mekanisk ventilasjonsluftmengde utenom driftstiden (V_{eff,A_p}) [(m³/h)/m²]	-	-
Arsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	74 %	-
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatter) [W/m²]	41.2	med nattsenkning
Settpunkt-temperaturer for romoppvarming [°C]	21 (19 om natten)	Ventilasjonsluft settpunkt: 18/18°C sommer/vinter
Arsgjennomsnittlig effektfaktor for kjølesystemet	-	-
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling [W/m²]	-	-
Settpunkt-temperaturer for kjøling [°C]	-	-
Spesifikk pumpeeffekt (SPP) [kW/(t/s)]	-	ingen pumper
Driftstid for oppvarming, kjøling, lys, utstyr, varmtvann / ventilasjon / personer	16 / 24 / 24 timer/døgn	Hhv. 7 døgn/uke og 62 uker/år, if. NS 3031
Spesifikk effektbehov for belysning i driftstiden [W/m²]	1.95	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk varmetiskudd fra belysning i driftstiden (q''_{bely}) [W/m²]	1.95	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk effektbehov for utstyr i driftstiden [W/m²]	3.00	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk varmetiskudd fra utstyr i driftstiden (q''_{utstyr}) [W/m²]	1.80	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk effektbehov for varmtvann i driftstiden (q''_{vann}) [W/m²]	5.10	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk varmetiskudd fra varmtvann i driftstiden [W/m²]	0.00	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk varmetiskudd fra personer i driftstiden (q''_{pers}) [W/m²]	1.50	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Total soifaktor (g_T) for vindu og solavskjerming (N/D/S/V/Tak)	0.333	Beregnet iht. EN 13363-1. Manuell (inne) solskjerming.
Gjennomsnittlig kamfaktor (F_T)	0.20	-
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nære bygninger, vegetasjon, og eventuelle bygningsutspring	0.75	-

KONKLUSJON FRA KONTROLLBEREGNINGEN:

► Boligen oppfyller kriteriene i TEK17 §14 fullstendig kontroll (alle bygg).

torsdag 9. september 2021

dato

underskrift



Hitra kommune
PLAN, LANDBRUK OG MILJØ

Kystplan AS
Torget 3
7239 HITRA

Att.Grethe Rostad

Dato	Deres ref.	Vår ref. / Arkivkode	Saksbehandler
27.03.2023		2023/2145-4/ 93/179	Jan Ove Lorvik

Saksnr: 112/23 D

Melding om delegert vedtak - Godkjenning - Ferdigattest - oppføring av bolig - Gnr/ Bnr. 93/179

Ferdigattest

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Hitra kommune ferdigattest for oppføring av bolig.

Grunnlag for behandlingen

Ferdigattest er gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan datert 16.03.2023.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 24.08.2020. Det er mottatt opplysninger om at alle gjenstående arbeider er utført. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken. Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Hitra kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Jan Ove Lorvik
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift

Kopi til:

KI EIENDOMMER AS

Nordfrøyveien 317



HITRA KOMMUNE

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

Nasjonal arealplanID 201502

Vedtatt av kommunestyret: 10.12.2015 i sak 160/15

Sist revidert: 06.01.2016

§ 1 PLANENS FORMÅL

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

§ 2 AVGRENSNING

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

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

§ 3 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

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

Reguleringsformål (PBL § 12-5):

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse- frittliggende-småhusbebyggelse: (BFS 1, BFS 2, BFS 3, BFS 4, BFS 4, BFS 5, BFS 6 BFS 7)
- Boligbebyggelse-konsentrert-småhusbebyggelse: (BKS 1, BKS 2, BKS 3)
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse: (BB 1, BB 2, BB 3)
- Lekeplass – felles: (f_Lek 1, f_Lek 2, f_Lek 3 f_Lek 4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg – offentlig: (o_Kj 1, o_Kj 2, o_Kj 3, o_Kj 4 o_Kj 5, o_Kj 6)
- Fortau – offentlig: (o_F 1, o_F 2)
- Gang- og sykkelveg: (o_GS 1)
- Annen veggrunn – grøntareal, offentlig: (o_AVG 1, o_AVG 2, o_AVG 3, o_AVG 4, o_AVG 5, o_AVG 6)

Grønnstruktur:

- Grønnstruktur –naturområde – offentlig: (o_N 1, o_N 2, o_N 3)
- Turdrag – offentlig: (o_T 1, o_T 2)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- Friluftsmål



Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Krav vedrørende infrastruktur (H410)

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse

a) Situasjonsplan

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

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

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

b) Utbyggingsrekkefølge

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

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

Før ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

d) Lekeplasser

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

e) Veger og fortau

Kjøreveg 1 (o_Kj 1) og Fortau 1 (o_F 1) tilhørende det enkelte felt, skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

f) Høyspent

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



§ 4.2 Situasjonsplan

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

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

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

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

§ 4.3 Utforming

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

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

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

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

§ 4.4 Tekniske anlegg

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

§ 4.5 Avfallshåndtering

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



§ 4.6 Overflatevann

Takvann fra bebyggelse skal ledes til terreng på egen tomt.

§ 4.7 Støy

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

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

§ 4.8 Universell utforming og tilgjengelig boenhet

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

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

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

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

§ 4.9 Avkjørsler

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

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

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

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

§ 4.10 Parkering

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



- b) For konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse BKS 1-3 og BB 1-3 skal det etableres 1 biloppstillingsplass for boenheter under 60 m² og 1,5 biloppstillingsplass per boenhet over 60 m².
- c) Det skal etableres 1 gjesteplass per 10. boenhet
- d) For boenheter mindre enn 60 m² BRA skal det etableres min. 1 sykkeloppstillingsplass pr boenhet. For boliger større enn 60 m² BRA skal det etableres min. 2 sykkeloppstillingsplass pr boenhet.

§ 4.10 Krav til private uteoppholdsareal

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

Minste uteoppholdsareal (MUA) for private uteoppholdsarealer er:

- for eneboliger: 200 m² pr boenhet
- for sekundærleilighet: 50 m² pr boenhet
- for konsentrert småhusbebyggelse: 50 m² pr boenhet
- for blokkbebyggelse: 6 m² pr boenhet

§ 4.11 Krav til felles uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) for felles uteoppholdsarealer er:

- for rekkehus og flerfamiliehus: 25 m² pr boenhet
- for blokkbebyggelse 15 m² pr boenhet

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

§ 4.12 Den ubebygde del av byggeområdene/tomta

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

§ 4.13 Energiforsyning og miljø

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

§ 4.14 Utnyttingsgrad og byggegrenser

Utnyttingsgrad skal måles i % BYA av netto tomteareal og inkludere biloppstillingsplasser. I beregningen av % BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser utover plasser i garasjer/carport, medtas med 18 m² pr plass.

§ 4.15 Vann og avløp

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

Tilsvarende for EI- og teleledninger.



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

§ 4.16 Radon

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

§ 5.0 AREALFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Felles for BFS, BKS og BB

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

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

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



- c) Utplassering av bygget på tomta gjøres av tiltakshaver og godkjennes av Hitra kommune. Punkt merket på reguleringskartet på hver tomt skal tilstrebes å være midtpunktet på bygningsvolum.
- d) Utnytting: Maksimum bebygd areal %-BYA er 40 %. I dette skal inkluderes hus, garasje, terrasser og parkeringsareal for biloppstillingsplasser etter krav, regnet med 18m² pr. stk.),
- e) Byggehøyder:
- Bebyggelse skal innenfor området være i 1 etasje, med muligheter for innredet loft.
 - Underetasje tillates ikke
 - Alle høyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
 - Maksimum gesimshøyde er 5 m
 - For pulttak er maksimum gesimshøyde 8,0 meter.
 - For saltak er maksimum mønehøyde er 8,0 meter.
 - For flate tak er maksimum gesimshøyde 5 meter.
 - Enkeltelementer som pipe og luftelyre kan stikke inntil 1,0 meter over fastsatte byggehøyder.
- f) Frittstående garasje skal ha 1 etasje.
Høydebegrensninger for tak skal måles ut fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.
Maksimal gesimshøyde for saltak er 4,0 meter og mønehøyde er 6 meter.
Maksimal gesimshøyde for pulttak er 6 meter.
For flatt tak er maksimum gesimshøyde 4,0 meter.
- g) Garasje: For garasje er maksimal grunnflate 60 m².
- h) Garasjen kan være både frittliggende og sammenbygd med bolig. Garasjen skal tilpasses bolighuset i utforming og materialvalg/farge. Garasjen kan oppføres i 1 etasje. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres inntil 1,0 meter fra nabogrensen. Plassering av garasjen skal være vist på situasjonsplan som er vedlagt byggesøknad på hovedhuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig som dette.
- i) Sportsboder og anlegg for renovasjon kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrensa.
Eller inntil eiendomsgrense ved private avtaler.
- j) Påbygg: Ved oppføring av frittliggende bygning på bebygd eiendom på inntil 50m² med avstand minimum 1,0m fra nabogrense, skal det søkes etter gjeldende regelverk ved oppføringstidspunkt for denne type bebyggelse.
Fra 1. juli 2015 og gis det mulighet for å oppføre dette uten søknad forutsatt at alle gjeldende retningslinjer følges. Derav inkludert bestemmelser i denne plan.
- § 5.3 Boligbebyggelse – frittliggende enebolig (BFS 2 –6)**
- a) Innenfor områdene BFS 1 til BFS 6 tillates det oppført frittliggende bolighus med tilhørende garasje.
- b) Det tillates bygget sekundærleilighet tilknyttet boenhet.



- c) Utplassering av bygget på tomta gjøres av tiltakshaver og godkjennes av Hitra kommune. Punkt merket på reguleringskartet på hver tomt skal tilstrebes å være midtpunktet på bygningsvolum.
- d) Utnytting: Maksimum bebygd areal %-BYA er 40 %. I dette skal inkluderes hus, garasje, terrasser og parkeringsareal for biloppstillingsplasser etter krav, regnet med 18m² pr. stk.),
- e) Byggehøyder:
- Bebyggelse kan innenfor området kan ha inntil 2 etasjer, samt innredet loft.
 - Det skal benyttes underetasje der terrenget faller minst 3,0 meter i bygningens bredde. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.
 - Alle høyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
 - Maksimum gesimshøyde er 7,5m
 - For pulttak er maksimum gesimshøyde 10,0 meter.
 - For saltak er maksimum mønehøyde er 10,0 meter.
 - For flate tak er maksimum gesimshøyde 7,5m
 - Enkeltelementer som pipe og luftelyre kan stikke inntil 1,0 meter over fastsatte byggehøyder.
- f) Frittstående garasje skal ha 1 etasje.
Høydebegrensninger for tak skal måles ut fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.
Maksimal gesimshøyde for saltak er 4,0 meter og mønehøyde er 6 meter.
Maksimal gesimshøyde for pulttak er 6 meter.
For flatt tak er maksimum gesimshøyde 4,0 meter.
- g) Garasje: For garasje er maksimal grunnflate 60 m².
- h) Garasjen kan være både frittliggende og sammenbygd med bolig. Garasjen skal tilpasses bolighuset i utforming og materialvalg/farge. Garasjen kan oppføres i 1 etasje. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres inntil 1,0 meter fra nabogrensen. Plassering av garasjen skal være vist på situasjonsplan som er vedlagt byggesøknad på hovedhuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig som dette.
- i) Sportsboder og anlegg for renovasjon kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrensa.
Eller inntil eiendomsgrense ved private avtaler.
- j) Påbygg: Ved oppføring av frittliggende bygning på bebygd eiendom på inntil 50m² med avstand minimum 1,0m fra nabogrense, skal det søkes etter gjeldende regelverk ved oppføringstidspunkt for denne type bebyggelse.
Fra 1. juli 2015 og gis det mulighet for å oppføre dette uten søknad forutsatt at alle gjeldende retningslinjer følges. Derav inkludert bestemmelser i denne plan.

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

- a) Boligtype: Områdene BKS 1-3 er det tillatt å føre opp konsentrert småhusbebyggelse som småhus, sammenbygd i kjeder og/eller rekker samt vertikal- og horisontaldelte tomannsboliger. Det kan innenfor formålet fradeles tomter til formålet. Ved søknad om fradeling skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan som viser hvordan hele området skal utnyttes innenfor de enkelte delfelt, jf § 4.1 a).
- b) Det tillates bygget sekundærlieilighet tilknyttet boenhet.
- b) Utnyttelse: Bebygd areal (%-BYA) innenfor det enkelte byggeområde BKS er minimum 20 % og maksimum 40 %. (BYA = 20 % -40 %)
- c) Byggehøyder:
- Bebyggelse kan innenfor området kan ha inntil 3 etasjer, samt innredet loft.
 - Det skal benyttes underetasje der terrenget faller minst 3,0 meter i bygningens bredde. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.
 - Saltak: Maksimum mønehøyde skal være 12 meter og maks gesimshøyde er 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Pulttak: Maks gesimshøyden målt fra gjennomsnittlig planert terreng ikke overskride 12,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
 - Enkeltelementer som pipe og luftelyre kan stikke inntil 1,0 meter over fastsatte byggehøyder.
- d) Sportsboder: Hver boenhet skal ha en sportsbod på min 5 m². Disse kan plasseres ute, eller i kjelleren på hovedbygg. Sportsboder med totalt areal under 50m² kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrensen.
- e) Private uteoppholdsareal: Verandaer og balkonger skal ikke ha samlet areal større enn 30 m² per boenhet, og skal ikke være sammenhengende over mer enn 2 av boligens fasader.
- f) Garasjer og uthus:
- Garasje i BKS 1-3 kan løses i tilknytting til den enkelte boenheten, eller i felles garasje. Valgt løsning skal være enhetlig innenfor det enkelte delfelt (BKS) og framgå av rammesøknad og/eller situasjonsplan som følger byggesaken.
 - Garasjer skal tilpasses bebyggelsen med form, materialvalg og farge.

§ 5.5 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB 1 – 3)

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



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

§ 5.6 Lekeplasser (f_Lek 1-4)

Lekeplassene merket f_Lek 1 – f_Lek 4 i plankartet skal avsettes til felles lekeplass. Lekeplassene skal være felles for:

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

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

§ 6.0 AREALFORMÅL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg - offentlig

Vegene o_Kj 1 og o_Kj 2, o_Kj 3, o_Kj 4 og o_Kj 5 reguleres til offentlig veg.

§ 6.2 Fortau - offentlig

Fortauene o_F 1 og o_F 2 reguleres til offentlig fortau

§ 6.3 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg o_GS 1 reguleres til offentlig gangveg.

§ 6.4 Annen veggrunn-grøntareal - offentlig

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

§ 7 AREALFORMÅL GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Grønnstruktur – naturområde – offentlig (o_N 1- o_N 3)

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

§ 7.2 Friområde

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



§ 7.3 Turdrag – offentlig

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

§ 8 AREALFORMÅL LNF

Arealet merket o_Friluftsformål skal være offentlig tilgjengelig friluftsområde.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Krav vedrørende infrastruktur

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

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

RETNINGSLINJER

Automatisk fredede kulturminner

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

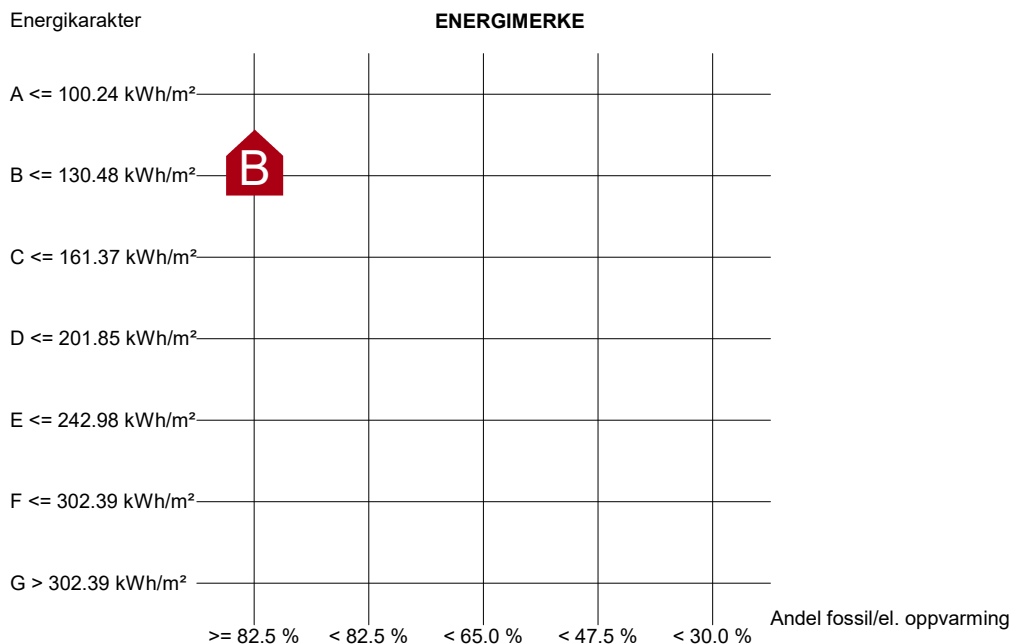




SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 14:26 14/11-2023
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: Anja S
Firma: Norgeshus AS
Inndatafil: K:\...\22-Ura - Energiberegning.smi
Prosjekt: Ura
Sone: Oppvarmet sone U01 og H01;



Beregnet levert energi normalisert klima: 102.81 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 100.0 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	103 kWh/m ²
Energibruk lokalt klima	103 kWh/m ²



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 14:26 14/11-2023
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: Anja S
Firma: Norgeshus AS
Inndatafil: K:\...\22-Ura - Energiberegning.smi
Prosjekt: Ura
Sone: Oppvarmet sone U01 og H01;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	15698 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	15698 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m ²]:	198	
Areal tak [m ²]:	80	
Areal gulv [m ²]:	77	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	40	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	153	
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	370	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,21	
U-verdi tak [W/m ² K]	0,11	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,09	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	26,1	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	36	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,60	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	84	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 14:26 14/11-2023
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: Anja S
Firma: Norgeshus AS
Inndatafil: K:\...\22-Ura - Energiberegning.smi
Prosjekt: Ura
Sone: Oppvarmet sone U01 og H01;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	84,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,93	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	50	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,45	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,15	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/0,87/1,00	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 14:26 14/11-2023
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: Anja S
Firma: Norgeshus AS
Inndatafil: K:\...\22-Ura - Energiberegning.smi
Prosjekt: Ura
Sone: Oppvarmet sone U01 og H01;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Anja S
Kommentar	

bonera
eiendom



Vår Salgsrepresentant

Kristian Sørensen

92 69 75 56

ks@ki-i.no