SKÅLHOLT Landbrukstakst
www.lokaltakst.no

NORSK LANDBRUKSTAKST

VERDITAKST OVER LANDBRUKSEIENDOM
HITRA GÅRDSMAT GNR/BNR 36/4

HITRA KOMMUNE I TRØNDELAG FYLKE.



sertifisert takstmann landbruk. MNLT. Rasmus Skålholt, 7320 Fannrem.
Org.nr 969 137 097 mva.



INNHOLDSFORTEGNELSE: **Side**

Innledning	3
Beliggenhet og generell beskrivelse	3-4
Jordbruksareal og skog/jakt	5
Bygninger	6-11
Samlet vurdering og takst	12
Verdivurderinger	13

INNLEDNING.

Etter henvendelse fra Landkreditt Eiendom v/Stian Søreng på vegne av Mona og Lars Nynes ble undertegnede takstmann MNLT Rasmus Skålholt anmodet om å avholde verditakst over landbrukseiendommen Hitra gårdsmat 36/4, beliggende i Hitra kommune i Trøndelag fylke. Det ble bekreftet at oppdragsgivere/hjemmelshavere er Mona Aleksandra og Lars Øyvind Nynes. Viser til utskrift fra grunnboken.

Befaringen ble foretatt mandag 31.08.2026. Mona og Lars Nynes var tilstede. Undertegnede utførte også takst på eiendommen i 2019, bilder og innhold er fra begge befaringsdatoer. Det ble orientert om eiendommen, bygningene og skog/utmark. Takstmannen hadde fri adgang til alle deler av eiendommens arealer og bebyggelse.

Ved befaring/verdivurdering forelå følgende dokumenter:

-Skog og landskap(NIBIO)gårdskart og ortofoto med arealopplysninger. Arealgrunnlag for søknad om produksjonstilskudd.

-Tegninger over bygninger og utskrift fra grunnboken.

Under befaringen ble det gjennomgått opplysninger om eiendommens heftelser og servitutter fra tinglysingen, statens kartverk.

BELIGGENHET OG GENERELL BESKRIVELSE.

Eiendommen ligger på Helgebostad i Hitra kommune. Det er 4 km langs kommunal grusvei frem til tunet fra Straumfjorden/fv 713. Til Kvenvær er det 17 km hvor man finner dagligvarebutikk, barnehage, 1-7 skole m.m. Til kommunesenteret Fillan er det 26 km hvor det er service, nærings, handels og industribedrifter, samt de fleste offentlige tjenester. Fillan har ungdomsskole, videregående skole og idrettsanlegg. Til Kvenhusvik er det 30 km, hvor man finner mek.verksted.

Eiendommen driftes som et debiogodkjent økologisk gårdsbruk med melk og kjøttproduksjon. I tillegg er det etablert en omfattende virksomhet under merkenavnet Hitra Gårdsmat, som omfatter gårdsysteri/ostelager, gårdslakteri/fryselager og restaurantdrift. Virksomheten har 5 heltids ansatte, samt innleid hjelp, ca. 6 årsverk totalt. Hitra Gårdsmat har faste kunder på sine produkter, blant annet produktet Grotteost som er en velkjent/landskjent merkevare. Grotteost er patentbeskyttet betegnelse med logoen rosemalt ku. Bygningsmassen på bruket/virksomheten er svært integrert og meget hensiktsmessig oppbygd/utformet.

Eiendommens samlede arealer er i følge gårdskart:

Jordbruksareal: 105 da

Produktiv skog: 280,0 da

Uproduktiv skog: 31,4 da

Skrinn fastmark og myr: 1566,7 da

Restareal: 180,4 da **Sum arealer: 2162,5 da. Tall fra gårdskart er ikke sammenfattende med tall fra søknad om produksjonstilskudd. Det er beregnet verdi fra dyrkajord med grunnlag fra tall godkjent av kommunen, 142 da dyrkajord. Eiendommen har andel i felleseie ca. 96 da.**

Bebyggelse: Våningshus med 2 boenheter, driftsbygning ysteri/ostelager, slakteri/fryselager, restaurant, stabbur, garasje, stålhall/redskapshus, eldhus, redskapshus. Brannvarslingsanlegg. Alle bygninger er forsikret. **Vannanlegg:** Kommunalt. **Avløp:** Privat. Det er opplyst å ikke foreligge offentlige pålegg om avløpsendringer.

Leieavtaler/inntekter. Gårdsbruket leier ca. 500 da dyrkajord av naboer. Det er god tilgang på leiejord i område. Utleie boenhet 2 i våningshus.

Melkekvote: 87.000 L. Totalproduksjon ca. 200.000 L. ca. 120-000 L går til gårdsysteri. Melkekvoten inngår som en del av driftsbygningens verdi.

Grunnboksopplysninger: Ingen heftelser som påvirker eiendommens verdi.

Odel/konsesjonsplikt: Det er opplyst å ikke hvile odel på eiendommen der odelsberettige nylig har fraskrevet seg løsningsretten. Eiendommen er konsesjonspliktig ved omsetning til andre enn odelsberettiget, nær familie og det offentlige

Kommunens arealplan: Viser LNF område. Det ble opplyst om at eiendommen ikke inngår i utbyggingsområder i kommunal planlegging. Taksten avgis med grunnlag i at eiendommen nyttes som vanlig landbrukseiendom. Det tas forbehold om råte og soppskader i bygninger da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse. Ønskes nærmere kontroll av byggtekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport.

Beskrivelsen bygger på egen befaring, opplysninger gitt under denne, og fremlagt dokumentasjon. Det tas forbehold om at det kan være feil i opplysningene.

JORDBRUKSAREAL.

Dyrkajorda på eiendommen ligger rundt tun/bygninger, samt ett større skifte ved Storkipvedalen/Reitmarksmyra 4 km fra tunet. Leiejorda ligger spredt rundt på Helgebostad 105 da, på Strøm 15 km unna 230 da, og 100 da på Kvenvær. Leiejorda er vanlig god maskinjord.

Arealene rundt tun/bygninger er både maskinjord og typisk beiteland. Jorda er noe grunnlendt, stort sett flatt/småkupert og vanlig godt arrondert. Arealene ved Storkipvedalen er typisk maskinjord(ca 70 da), og er vanlig godt arrondert.

Jorda er moldrik jord, noe myrjord med noen blaute partier. Arealene er typisk grasjord, som gir gode avlinger av gras ved normal tilførsel av gjødsel.

Det er etablert egen grønnsakhage og drivhus i tilknytning til tunet/bygninger ca 200 m2.

Det er beregnet netto jordverdi på 160,- pr. da. Kapitaliseringsrente 4 %. 4.000,- pr. da.

SKOG.

Skogen på eiendommen ligger spredt på små teiger/parseller, og er typisk vedskog til eget bruk. Deler av eiendommen er under bestemmelser om barskogvern, se utskrift grunnboken. Vedskogen er lauvskog og furu. Skogarealene er vanlig godt tilgjengelig, med adkomst via veier/rundt dyrkajord. Det er beregnet årlig verdi fra skog/vedskog med bakgrunn i bonitetskart, gjennomsnittsberegninger, opplysninger, befaring og skjønn. Det er beregnet årlig tilvekst pr. da produktiv skog på 0,18 m3 pr. da.

Det er beregnet årlig tilvekst etter fratrekk for topp og råte på 40 m3. Netto 180,- pr. m3. Kapitaliseringsrente 4 %.

UTMARK/JAKT.

Årlige verdier fra jakt på egen eiendom. Opplyst å være 2 hjort og noen rådyr. Ca. 200 kg kjøtt. 80,- pr. kg. **16.000,- pr. år. Kapitaliseringsrente 6 %.**





VÅNINGSHUS: Oppført i 1988. Oppført etter byggeårets norm. Grunnflate hovedhuset 93 m2, i to etasjer med kjeller. BRA hovedhuset 279 m2, derav primærrom 211 m2. 2 boenheter, kårenhet/boenhet2 50 m2 i en etasje med loft. BRA kårenhet 150 m2, derav primærrom 100 m2. Det er kjeller under hele bygningen. Vanlig boligbygning/gårdsbolig oppført i bindingsverk fundamentert på støpt mur og plate. Isolerte bjelklag i etasjeskiller. Isolert etter byggeårets standard. El-skap med automatsikringer. Yttertak av stein. 2 lags H-vinduer. 2 murpiper 2 ildsteder, gulvvarme på alle baderom, vaskerom, gang og deler av kjeller. Hoveddelen inneholder i 1.etg: Yttergang, gang, stue, kjøkken, grovkjøkken, spiskammers, vaskerom, wc. 2.etg: Gang, bad/wc, 4 soverom, kontor. Kjeller: Bod/lagerrom, 1 soverom. Kårenhet/boenhet2 inneholder i 1.etg: kontor/kjøkken. 2.etg: Stue/kjøkken, bad/wc, 1 soverom. Kjeller: Grovkjeller/potetkjeller. Det er i huset malte plater/panel på vegger og tak. Furugulv, klikklaminat og vinylbelegg, samt flis på baderom/vaskerom. Dusjkabinett/dusjrom, baderomsinnredninger. Kjøkkeninnredninger i heltre fra 2023.

Huset er fortløpende vedlikeholdt i årenes løp. Det er nylig bygd svalgang og veranda på begge sider av huset. byttet alle vinduer og skiftet deler av ytterkledning/utvendig malt. Bygningen er hensiktsmessig utformet med direkte forbindelse til slakteri/garderober/ysteri via bolig2. Huset er godt vedlikeholdt og har vanlig god bostandard med bakgrunn i byggeåret. Bygningen har pt ingen nevneverdige oppgraderingsbehov.



DRIFTSBYGNING:

Oppført i 1965, gammelfjøset på 350 m2. Nytt løsdriftsfjøs oppført i 2007 på 390 m2. Totalt 740 m2 fjøsbygning. Gammelfjøset er ombygd flere ganger, og er tilpasset oppstalling av sinkyr og ungdyr med plass til ca 26 dyr på spalter og bingeinnredninger, samt småkalver. Det er også to sykebinger i gammelfjøset, samt forsentral og forbrett. Gammelfjøset har møkkjeller og er isolert. Det er tilhørende separat gjødsellager 400 m3 beliggende ca 200 meter fra bygningen.

Ny-fjøset er fundamentert på hel betongplate og er kaldfjøs uisolert med 30 liggebåser, foringsplass, forsentral, melkegrav med 8 parallell melkeplasser med nytt GEA melkeanlegg. Tankrom og garderobe/kontor, samt ventilasjonsanlegg for ysteribygning. Rom for vannrenseanlegg. Avdeling for klauvskjæring/klauvboks. Det er mekanisk/automatisk utskraping av gjødsel fra nyfjøset til møkklager under gammelfjøset. Automatisk foring av kraftfor, mekanisk foring av grovfor. Det er støpt dekke/behandlede overflater. Plater på vegger i tilstøtende rom i nyfjøset. Yttertak plater. 2 lags fjøsvinduer. Leddporter. Alle dyr i fjøset har båser med liggemadrasser. Det er gummibelegg på gulv på skrapearealet.

Driftsbygningen med tilstøtende rom er svært kompakt utformet, og fremstår som hensiktsmessig og godt utnyttet arealmessig. Tankrom er sammenbygd med ysteribygning, og det er direkte forbindelse for forsyning av melk fra tankrom til ysteriet.

Driftsbygningen er godt vedlikeholdt og fremstår i god stand med ryddighet og orden.





YSTERI, OSTEKJELLER, RESTAURANT, SLAKTERI: Bygningen er oppført mellom driftsbygning og våningshus/utleiebolig, grunnflate 300 m2. Bygningen er oppført i flere etapper fra 2002-2011. Det er gravd ut kjeller for ostelager/modningskjeller beliggende under gårdtun på 126 m2 med jordgulv, teglstein i taket og naturstein på vegger.

Bygningen inneholder: Ysteri/produksjonsrom, med rom for utsalg/butikk, garderobe med wc og dusj/vaskerom/kjølerom/modningsrom 135 m2, ostekjeller med rom med glassvegg for innsyn i ostegrotten. Restaurant med serveringslokaler og kjøkken i etasjen over ysteriet, 70 m2. Slakteri/fryselager/lagerrom/garderobe med wc og dusj 150 m2. Bygningen har også rom for aggregat hvor det er plassert dieselaggregat med stor kapasitet, som benyttes i ysteriproduksjonen, samt reservestrøm. Ved siden av aggregat-rom er det carport/garasje ca 20 m2.

Bygningen er fundamentert på betongplate og er oppført i bindingsverk og mur, og isolert etter byggeårets standard. El-skap med automatsikringer. Yttertak av plater. 2 lags H-vinduer. Betong/behandlede overflater og flis på gulv. Klikklaminat gulv restaurant. Plater/panel vegger og tak, samt behandlet betong/flis på vegger. Det er fast teknisk utstyr i ysteri, slakteri og restaurantkjøkken. Bygningen har ventilasjonsanlegg. Restaurant har veranda med trapp. Det er murpipe og ildsted tilknyttet serveringslokalene. Det er moderne kjøkkeninnredning i restaurant. Serveringsstedet har plass til ca 50 gjester. Bygningen fremstår som svært hensiktsmessig for sitt bruk, og er meget godt vedlikeholdt. Bygningens ulike avdelinger er integrert i hverandre på en meget god måte og er svært godt utnyttet arealmessig. Bygningen har gjennomgående meget god standard, og fremstår som meget funksjonell.



Fra øst.



Fra nord.



Melkstall/Fjøs.





Ostegrotte.



Ysteri.



Kjøkken restaurant.



Restaurant.



Slakteri/fryselager.







GARASJE/VERKSTED:

Oppført i 2012. Grunnflate 144 m2. Oppført i bindingsverk, fundamentert på betongplate/ringmur. Yttertak plater. Leddport. Innlagt strøm. Nyttes til lager og redskapsrom/verksted. Bygningen er uisolert. Bygningen er nylig oppført og i god stand med god nytteverdi.

STÅLHALL MED REDSKAPSBU:

Oppført på 1990 tallet. Grunnflate 216 m2. Redskapsbod ca 100 m2. Stålkonstruksjon med plater/platetak. Fundamentert på betongplate. Nyttes til mek.verksted/lager. Enkel redskapsbod med impregnert påler gulv/tak åpen i front, sammenbygd med stålhall. Stålhallen har vanlig god nytteverdi. Redskapsbod nyttes til lager av maskin/redskap.





STABBUR:

Ukjent byggeår. Grunnflate 25 m2. Modernisert/restaurert til å kunne nyttes til enkelt overnattingssted. Oppført i bindingsverk og isolert. Fundamentert på betong/leca mur. Innlagt strøm. Ikke innlagt vann/avløp. Vanlig godt vedlikeholdt. God nytteverdi, samt tunverdi. **ELDHUS/RØKERI:** Grunnflate ca 10 m2. Oppført i tømmer. Fundamentert på betong. Torvtak. Ildsted. Benyttes til røykeri. God nytteverdi. Godt vedlikeholdt.





REDSKAPSHUS/MASKINGARASJE:

Byggeår 2015. Grunnflate 144 m2, takoverbygd sagbruk og carport ca. 60 m2. Fundamentert på ringmur/ringbanket og løsmasser/grusgulv. Oppført i stålkonstruksjoner og kledd med stålplater. Innlagt strøm.

Inneholder: Åpent rom med adkomst via leddporter. Bygningen har god nytteverdi og fremstår som hensiktsmessig for sitt bruk.

SAMLET VURDERING OG TAKST.

Eiendommen ligger på Helgebostad i Hitra Kommune. I tillegg til tradisjonell gårdsdrift har eiendommen etablert det velkjente varemerket Grotteost. Hitra Gårdsmat sysselsetter 5 ansatte på heltid, samt innleid hjelp, totalt ca. 6 årsverk, og driver ysteri/osteproduksjon, slakteri og restaurantdrift.

Dyrkajorda på eiendommen er vanlig god grasjord, lett tilgjengelig for effektiv drift. Det er god tilgang på leiejord i område. Skogen er typisk vedskog, lauvskog og furu. Det er årlig avkastning/verdier knyttet til jakt.

Bygningene på eiendommen er meget godt vedlikeholdt. Bygningsmassen ved tunet er integrert i hverandre på en svært god måte med meget god funksjonalitet og fremstår som meget hensiktsmessig for sitt bruk. Det er tillagt boverdi for fin beliggenhet der boverdien er knyttet til våningshuset jfr. rundskriv fra landbruksdirektoratet.

Eiendommen Hitra Gårdsmat gnr/bnr 36/4 fremstår som en meget fin boplass og veldrevet virksomhet, som har utnyttet ressursgrunnlag og beliggenheten på en meget god måte. Eiendommen har profilert/bygd opp en landskjent merkevare Grotteost.

Etter en samlet vurdering av relevante forhold i tilknytning til eiendommens bruks og avkastningsverdi, samt hensyntatt boverdi settes verditaksten for eiendommen Hitra Gårdsmat gnr/bnr 36/4 til:

Kr: 12.900.000,- kronertolvmillionernihundredetusen. 00/100.

Det er ved beregningene og verdivurderingen sett hen til retningslinjer i landbruksdirektoratet (www.landbruksdirektoratet.no)rundskriv M-3/2002, M-1/2021 og M-2/2021 vedrørende prisfastsettelse på landbrukseiendommer ved konsesjonsbehandling, samt reglene om bo og driveplikt.

Skålholt, 31.08.2026
Autorisert takstmann landbruk. MNLT.
Rasmus Skålholt, 7320 Fannrem.

RESULTAT AV VERDIBEREGNINGENE OG VURDERINGENE VISER FØLGENDE ENKELTVERDIER:

Jordbruksareal:	**550.000,-**
Skog:	**170.000,-**
Jakt:	**250.000,-**
Våningshus:	**4.200.000,-**
Driftsbygning:	**2.900.000,-**
Ysteri/ostekjeller, restaurant, slakteri:	**3.500.000,-**
Garasje/verksted:	**230.000,-**
Stålhall/redskapshus:	**90.000,-**
Redskapshus/maskingarasje:	**100.000,-**
Stabburet:	**80.000,-**
Eldhus/røkeri:	**30.000,-**
Boverdi/beliggenhet:	**800.000,-**
Sum:	**12.900.000,-**

Skålholt, 31.08.2026
sertifisert takstmann landbruk. MNLT.
Rasmus Skålholt, 7320 Fannrem.

Landkreditt Eiendom
Trøndelag

Gjensidige

Egenerklæring

Helgebustadveien 66, 7243 KVENVÆR

23 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Helgebustadveien 66	Helgebustadveien 66	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd hele perioden fra 2019

Når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen trenger du kun å ta med våningshus og kårbolig med tilhørende garasje. Øvrige driftsbygninger kan du se bort fra.

Informasjon om selger

Selger

Nynes, Mona Alexandra

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet toalett

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satte inn verandadør

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Krangnes

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt på kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elconsult

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type
Septik

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny pipe og ildsted på kjøkken

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Leiligheten

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

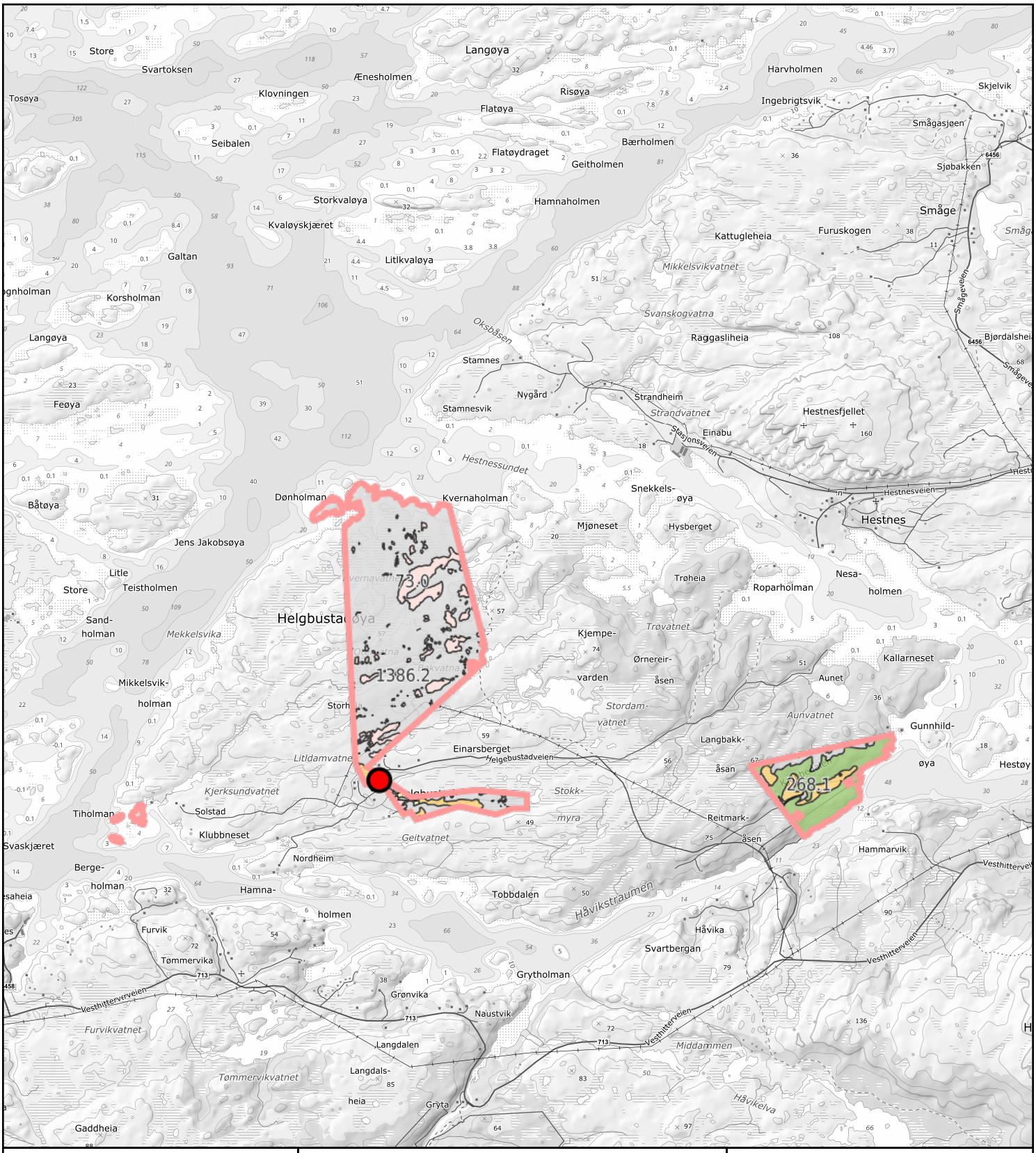
Egenerklæringsskjema

Name	Date
Mona Alexandra Nynes	**2026-09-23**

Identification

Mona Alexandra Nynes

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



0 200 600m
Målestokk 1: 40000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 22.09.2026 10:20
Eiendomsdata verifisert: 22.09.2026 10:19

GÅRDSKART 5056-36/4/0
Tilknyttede grunneiendommer:
36/4/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	98.9	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	7.2	106.1
Produktiv skog *	280.1	280.1
Annet markslag	1577.7	
Bebygd, samf., vann, bre	195.9	1773.6
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	2159.8	2159.8

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

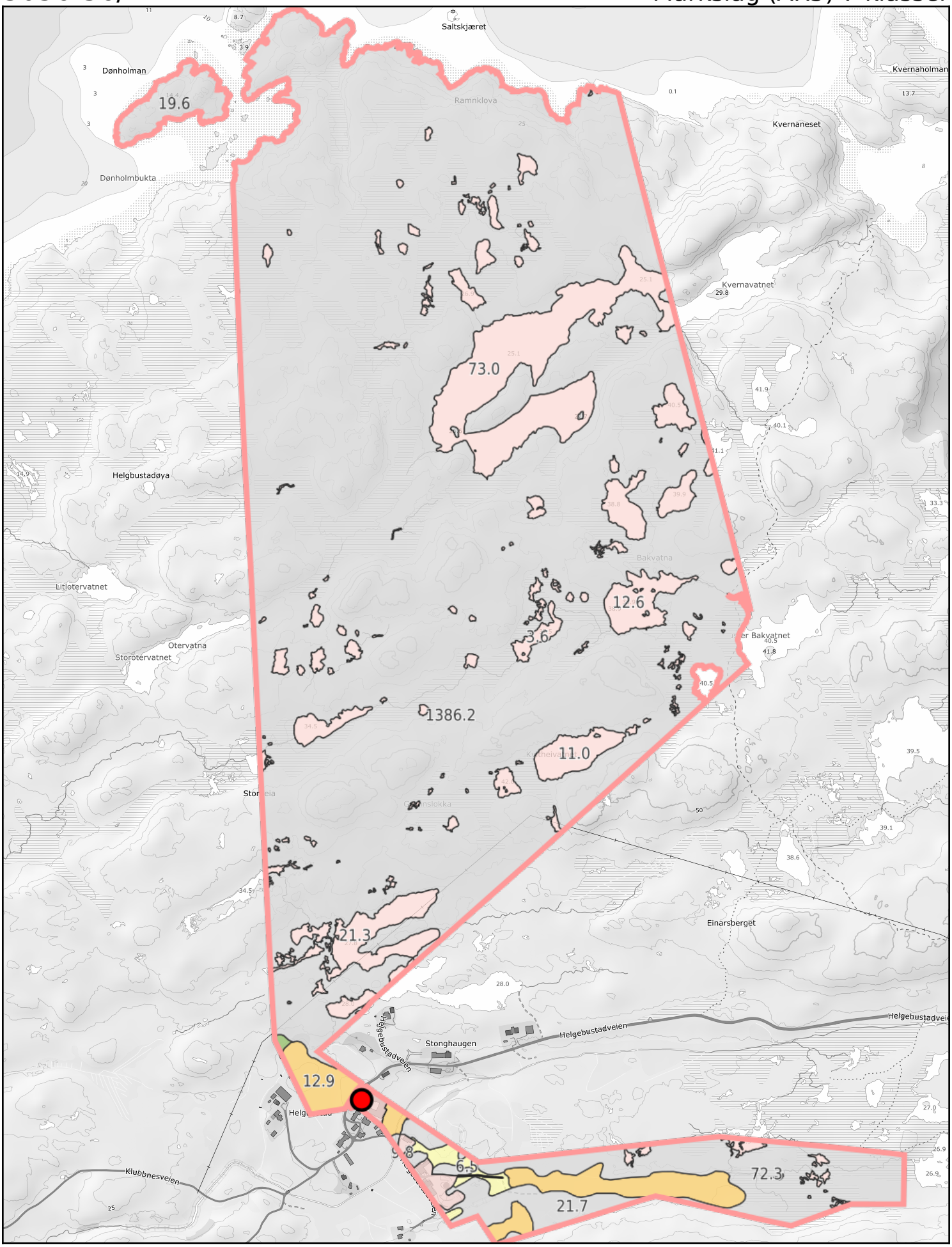
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

5056-36/4

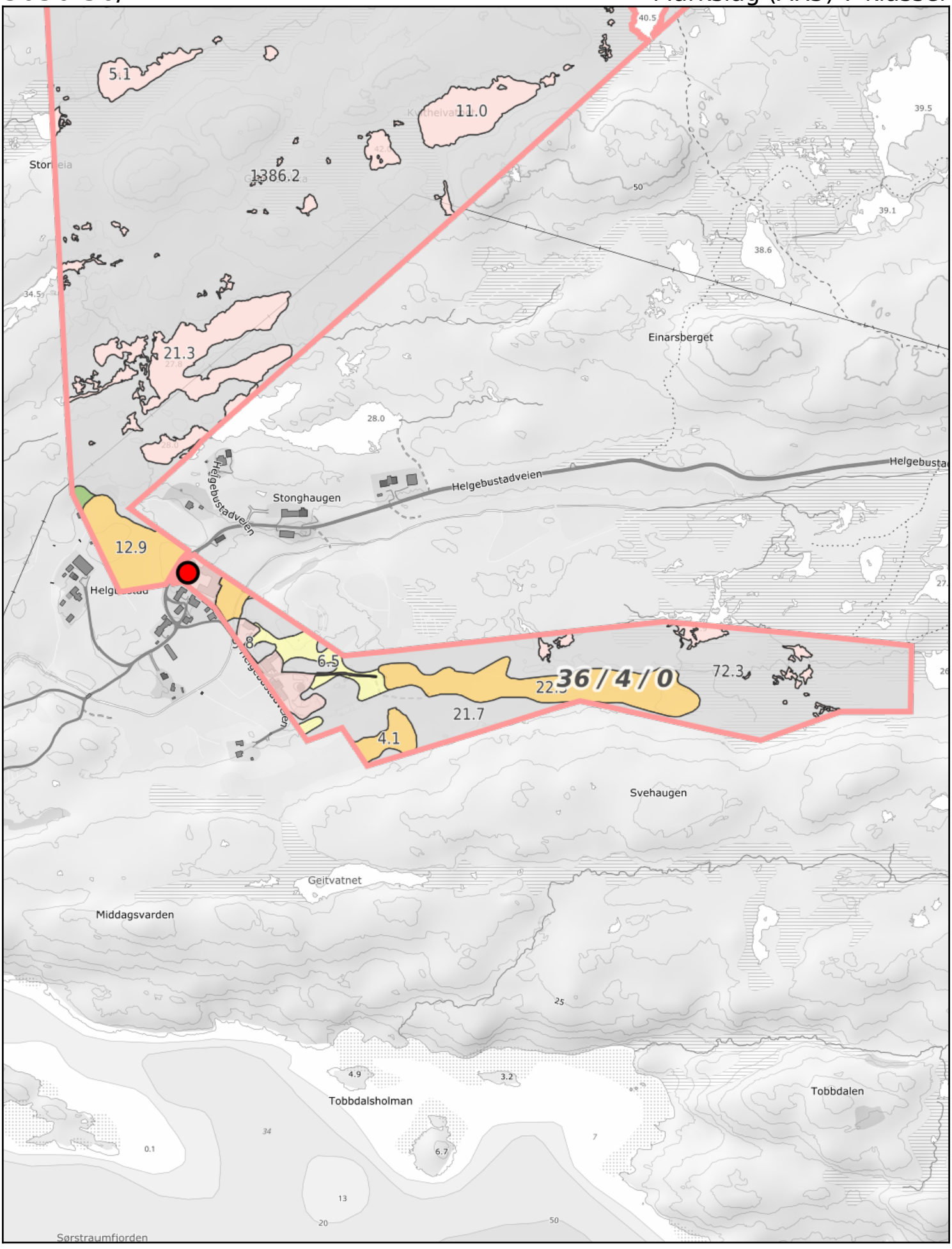
Markslag (AR5) 7 klasser



0 100 200 300m

Målestokk 1:10000 ved A4 stående utskrift

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI



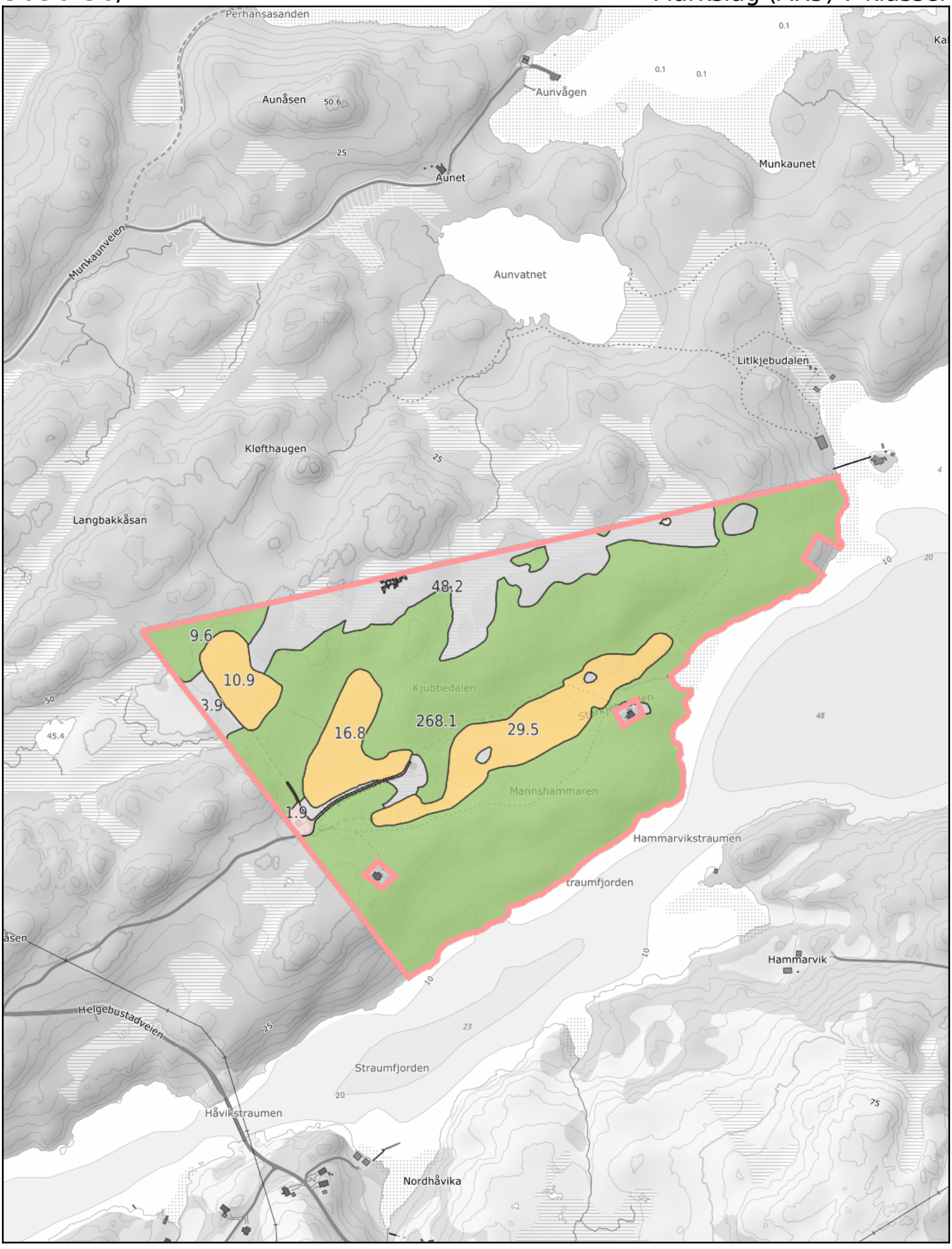
0 50 100 150m

Målestokk 1:7500 ved A4 stående utskrift

NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

5056-36/4

Markslag (AR5) 7 klasser



0 50 100 150m

Målestokk 1:7500 ved A4 stående utskrift

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI



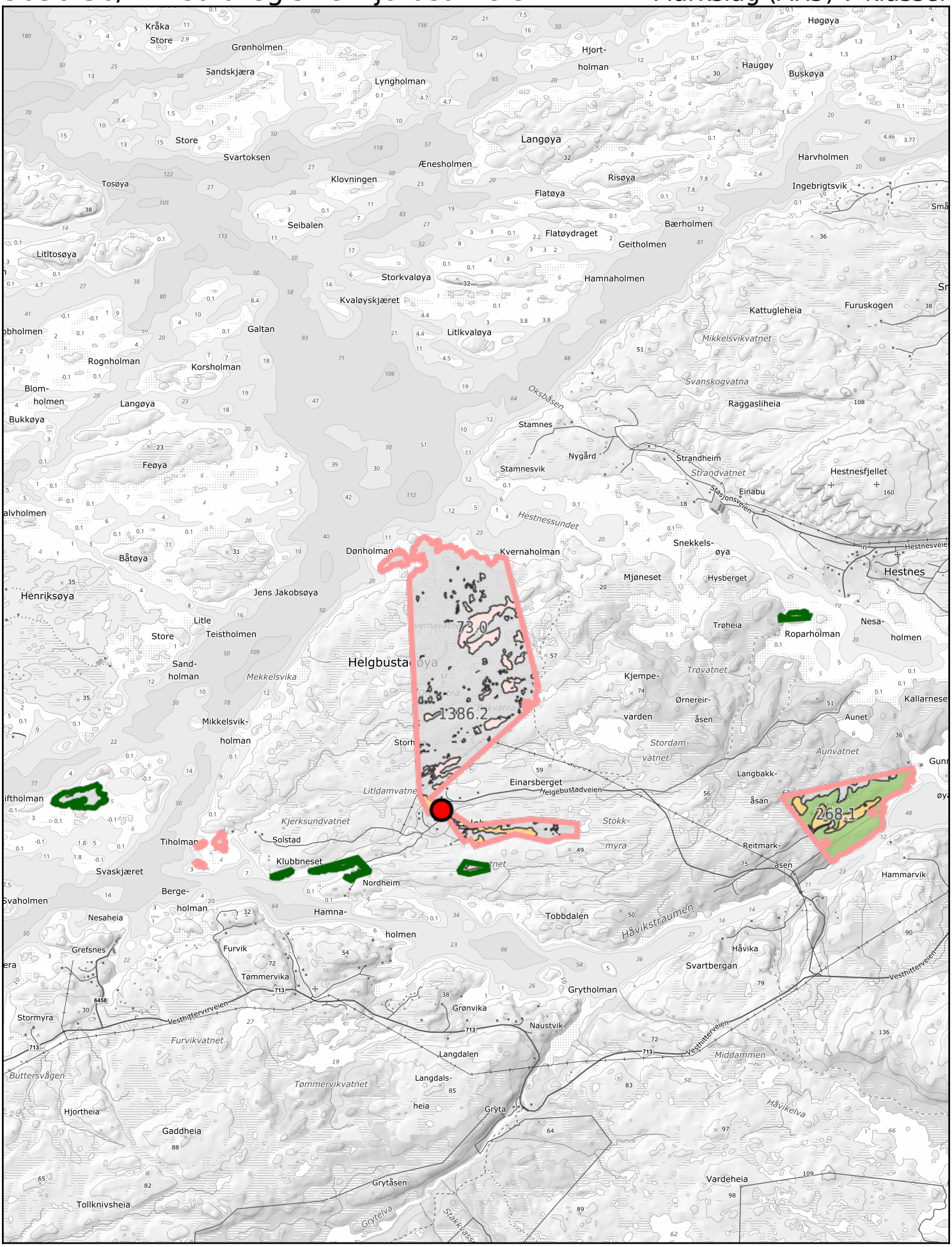
0 20 40 60m

Målestokk 1:4000 ved A4 stående utskrift

NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

5056-36/4 med uregistrert jordsameie

Markslag (AR5) 7 klasser



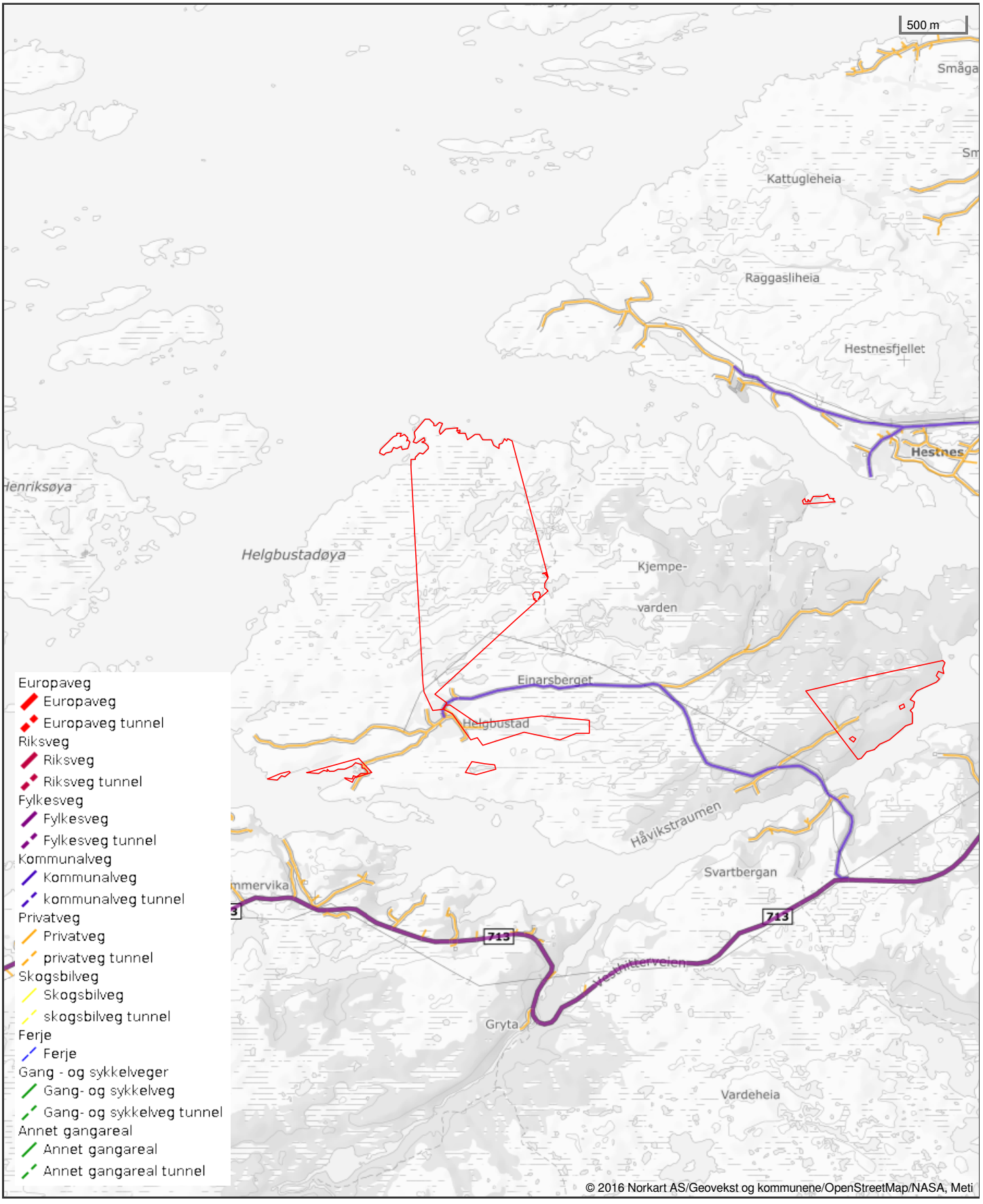
0 200 600m

Målestokk 1:40000 ved A4 stående utskrift

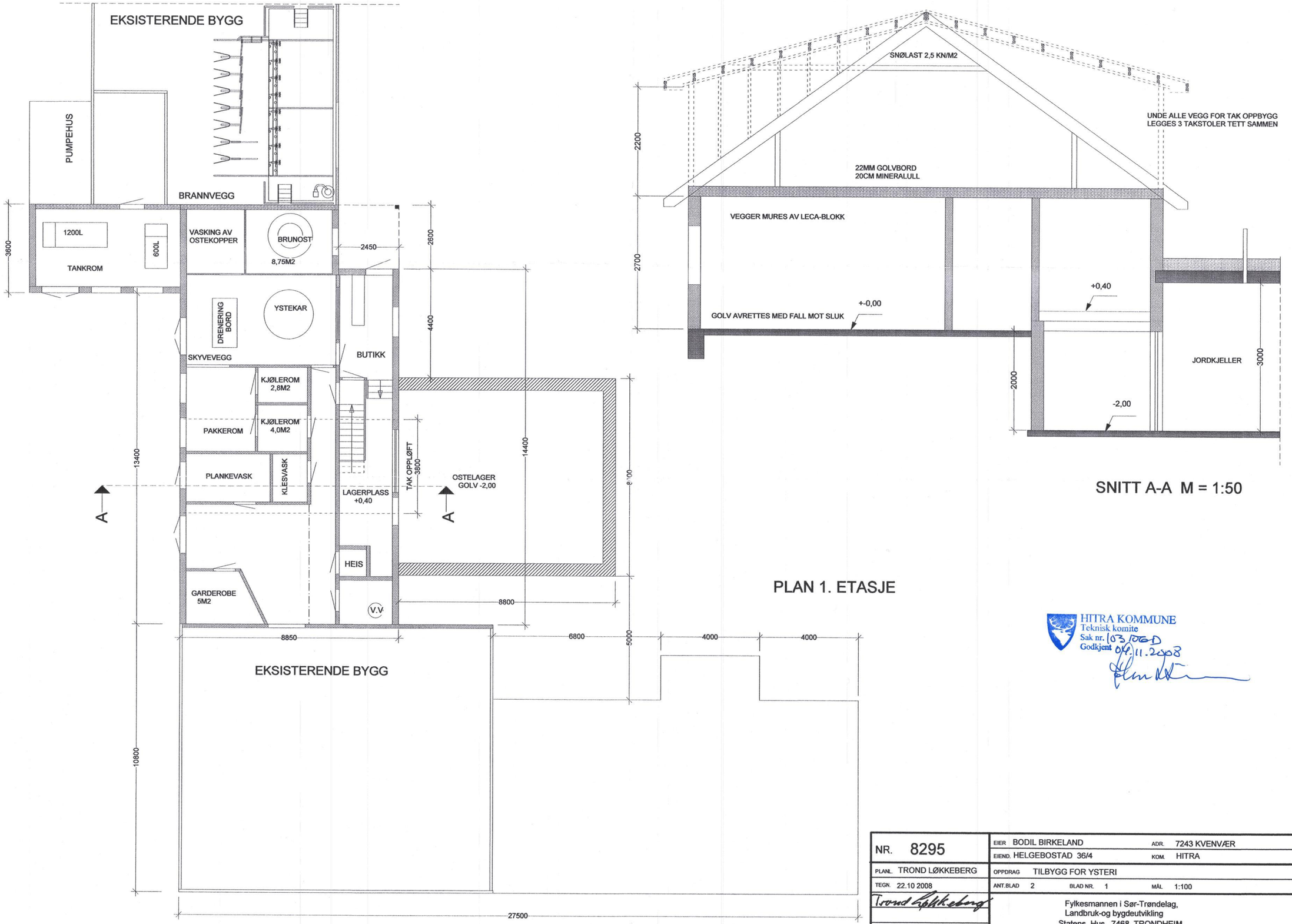
NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Utskriftsdato: 09.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 5056 - 36/4//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

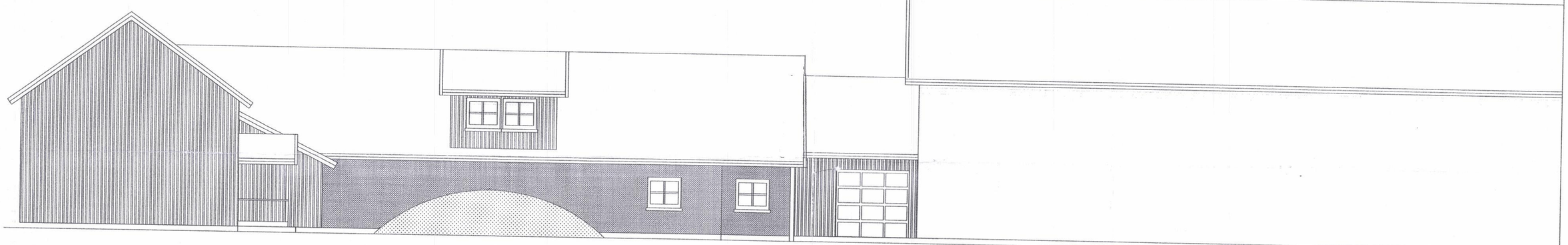


PLAN 1. ETASJE

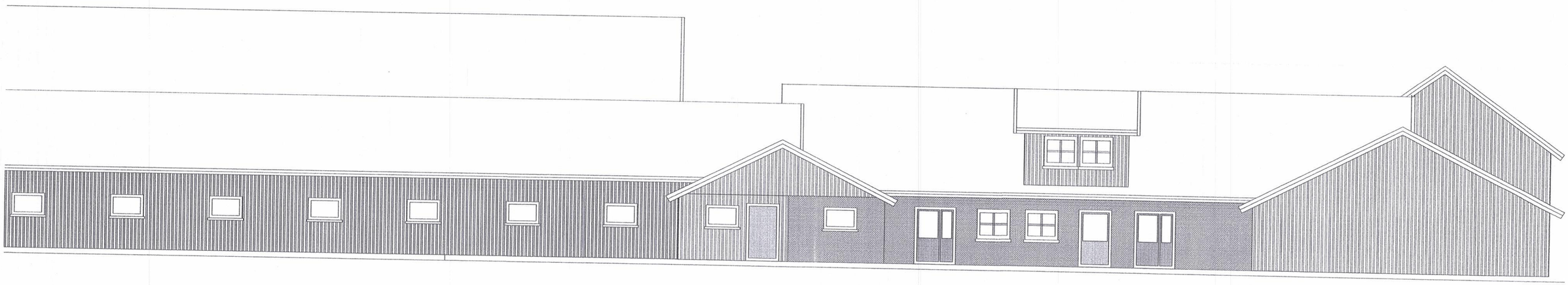
SNITT A-A M = 1:50

HITRA KOMMUNE
Teknisk komite
Sak nr. 103/08D
Godkjent 04.11.2008

NR. 8295	EIER BODIL BIRKELAND	ADR.	7243 KVENVÆR
	EIEND. HELGEBOSTAD 36/4	KOM.	HITRA
PLANL. TROND LØKKEBERG	OPPDRAG TILBYGG FOR YSTERI		
TEGN. 22.10 2008	ANT.BLAD 2	BLAD NR. 1	MÅL 1:100
Trond Løkkeberg	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Landbruk-og bygdeutvikling Statens Hus, 7468 TRONDHEIM. Telefon 73 19 90 00. Telefax 73 19 90 66		



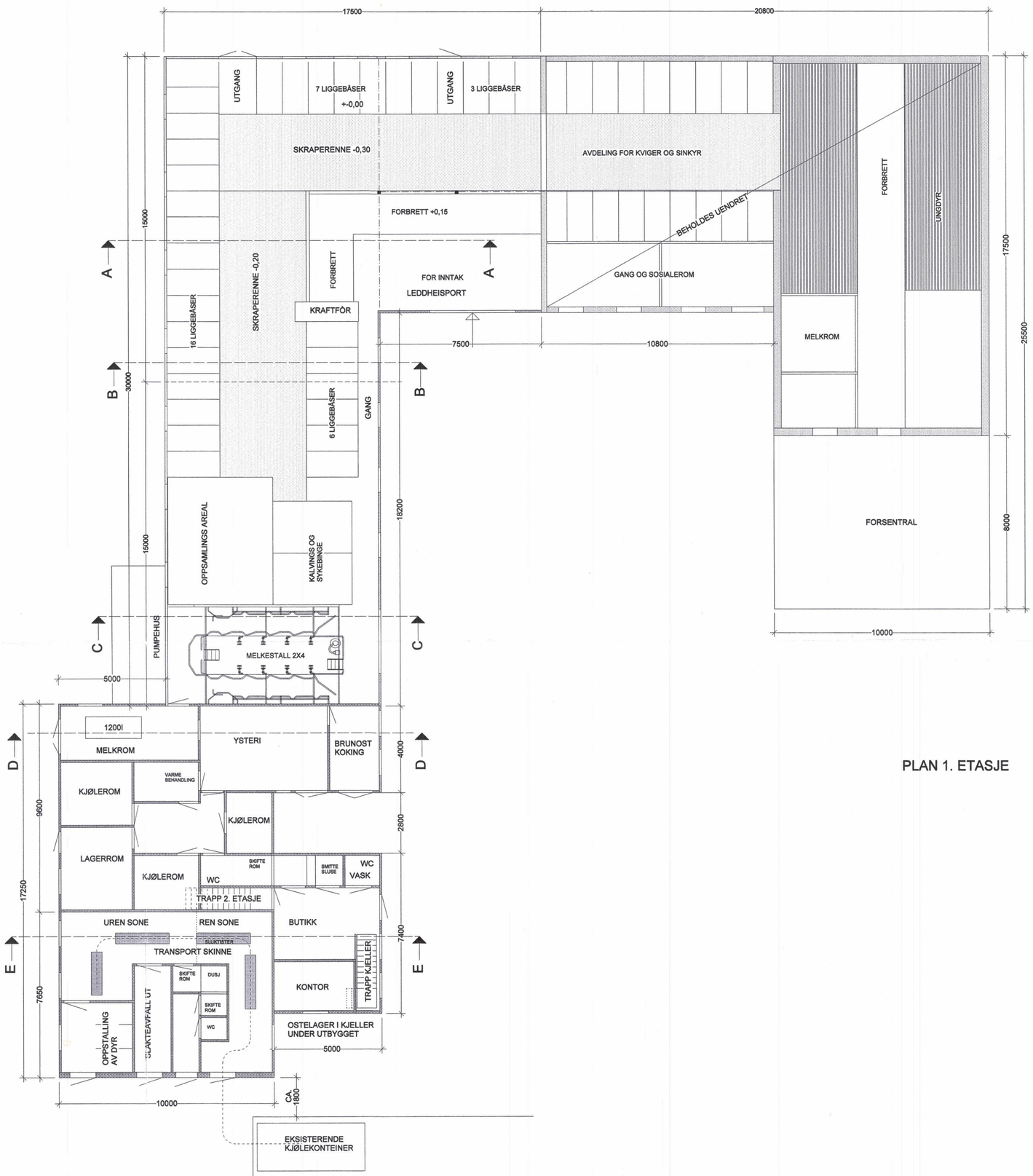
FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

HITRA KOMMUNE
Teknisk komite
Sak nr. 103/08 D
Godkjent 04.11.2008

NR. 8295	EIER BODIL BIRKELAND ADR. 7243 KVENVÆR
PLANL. TROND LØKKEBERG	EIEND. HELGEBOSTAD 36/4 KOM. HITRA
TEGN. 22.10 2008	OPPDRAG TILBYGG FOR YSTERI
Trond Løkkeberg	ANT.BLAD 2 BLAD NR. MÅL
	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Landbruk-og bygdeutvikling Statens Hus, 7468 TRONDHEIM. Telefon 73 19 90 00. Telefax 73 19 90 66

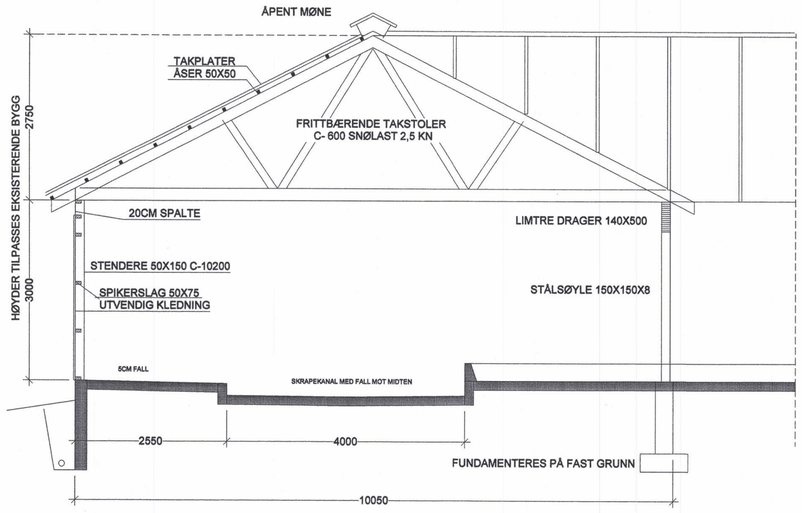


PLAN 1. ETASJE

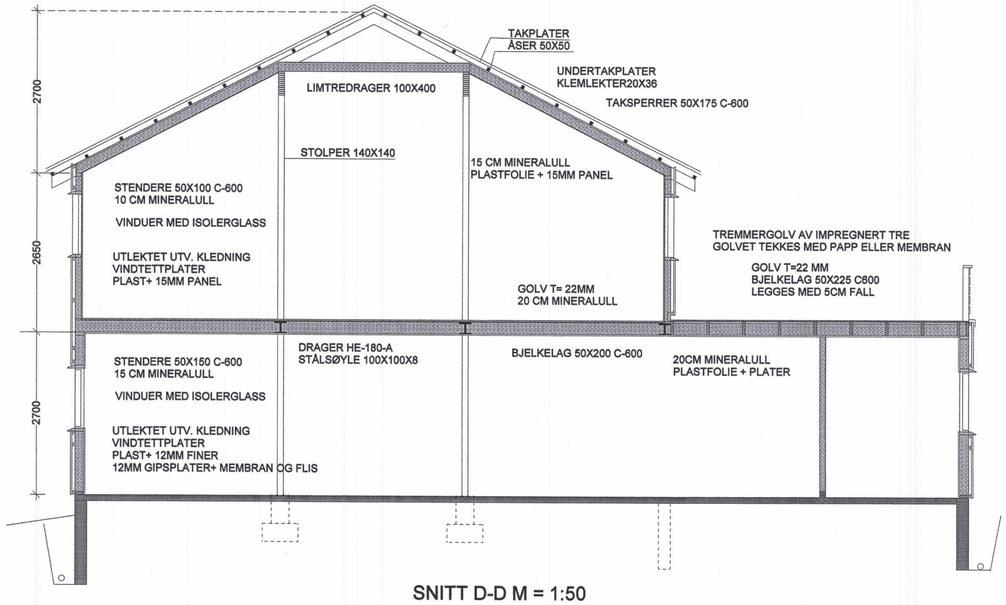
HITRA KOMMUNE
Teknisk komite
Sak nr. 03/60
Godkjent
06.03.06

NR. 8295	EIER BODIL BIRKELAND	ADR. 7243 KVENVÆR	
	EIEND. HELGEBOSTAD 36/4	KOM. HITRA	
PLANL. TROND LØKKEBERG	OPPDRAG UTVIDELSE AV DYREROMMET M.M.		
TEGN. 8/9-06 T.L	ANT.BLAD 3	BLAD NR. 1	MÅL 1:100
	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Landbruk-og bygdeutvikling Statens Hus, 7468 TRONDHEIM. Telefon 73 19 90 00. Telefax 73 19 90 66		

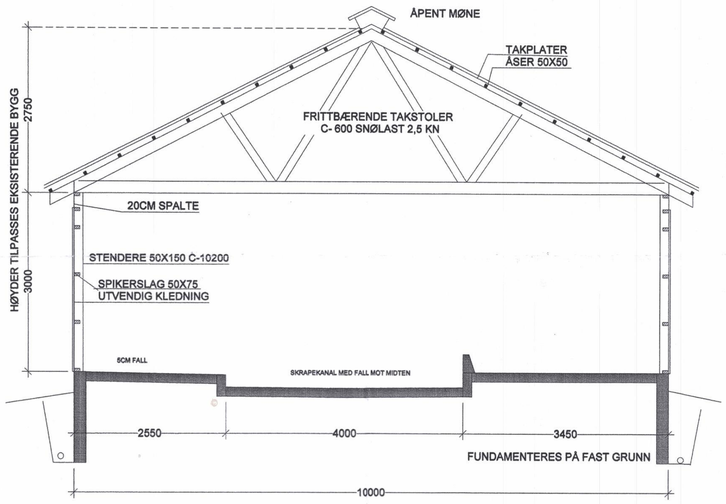
243



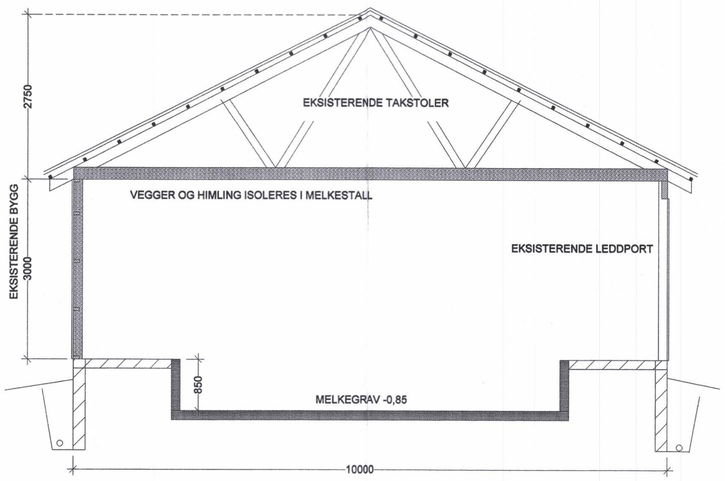
SNITT A-A M = 1:50



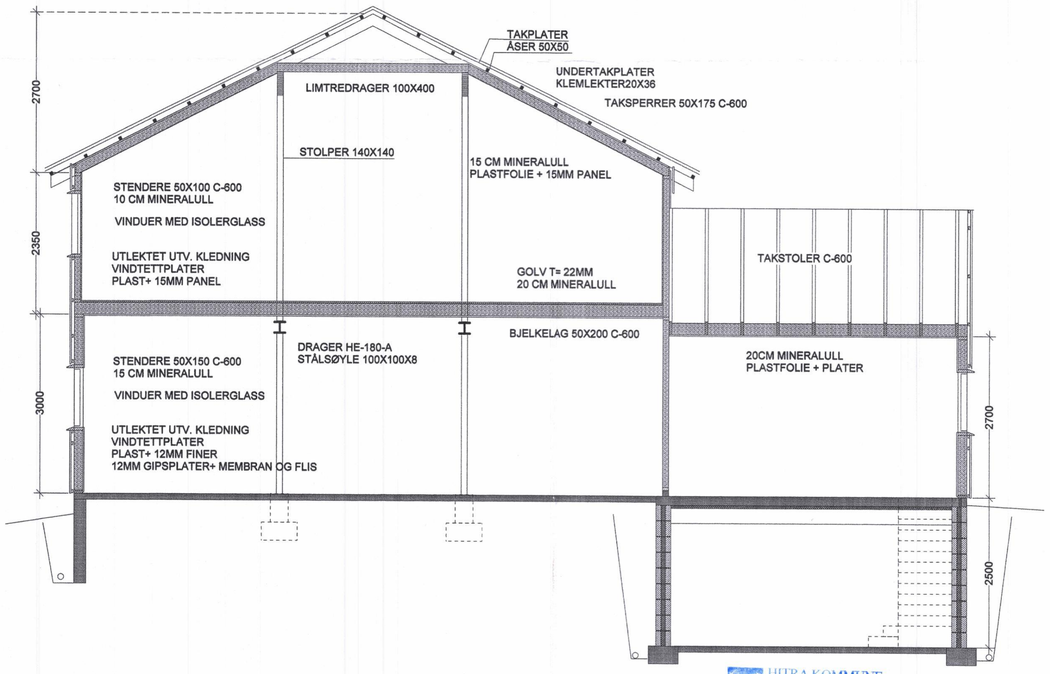
SNITT D-D M = 1:50



SNITT B-B M = 1:50



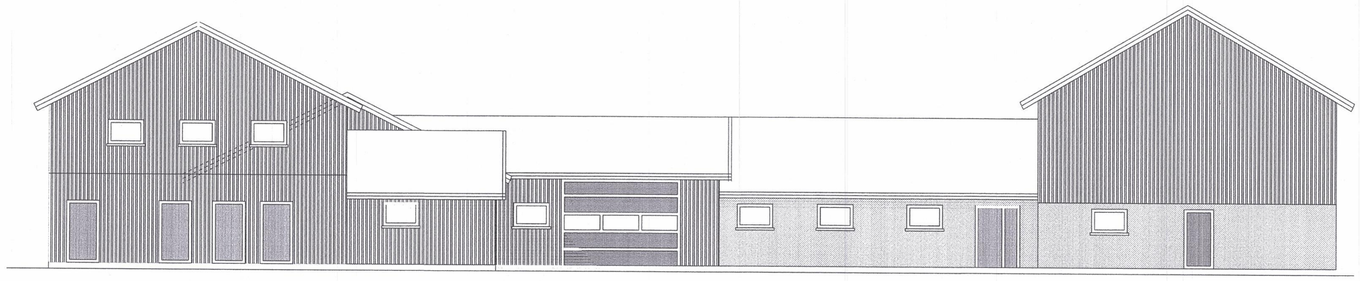
SNITT C-C M = 1:50



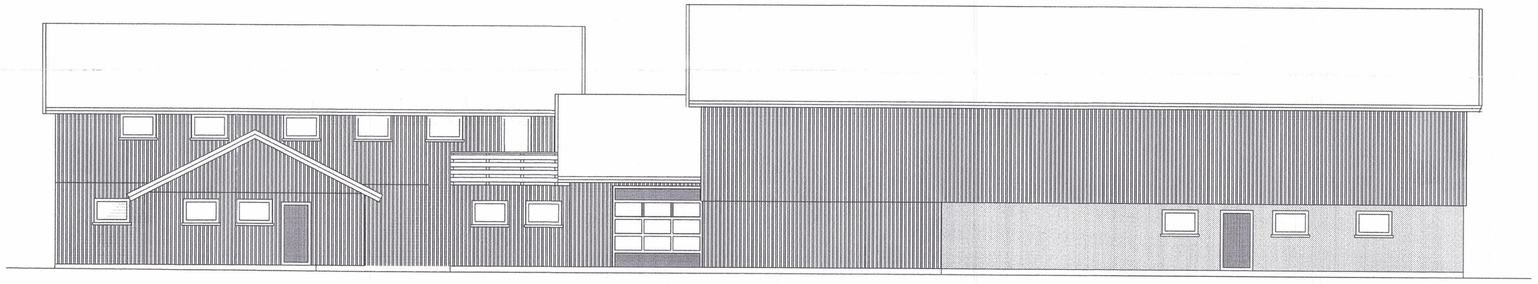
SNITTE-E M = 1:50

HITRA KOMMUNE
Teknisk Komite
Sak nr. 183 / 06
Godkjent

NR. 8295	EIER BODIL BIRKELAND ADR. 7243 KVENVÆR
	EIEND. HELGEBOSTAD 36/4 KOM. HITRA
PLANL. TROND LØKKEBERG	OPPDRAG UTVIDELSE AV DYREROMMET M.M.
TEGN. 9/3-06. TL	ANT.BLAD 3 BLAD NR. 2 MÅL 1:50
	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Landbruk-og bygdeutvikling Statens Hus, 7468 TRONDHEIM. Telefon 73 19 90 00. Telefax 73 19 90 66



FASADE MOT NORDVEST

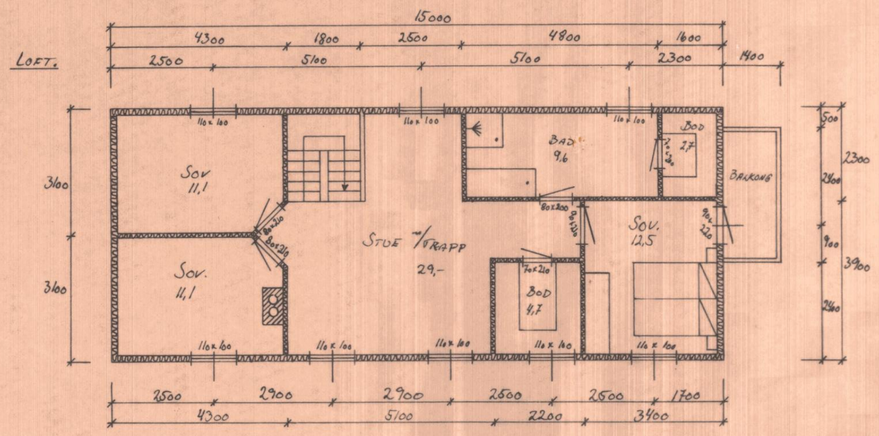


FASADE MOT SØRVEST

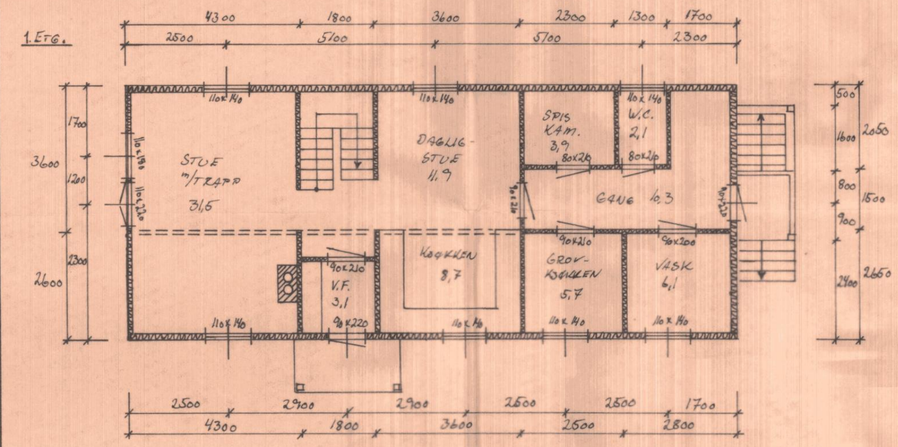
HITRA KOMMUNE
Teknisk komite
Sak nr 03/2006
Godkjent
24/02-06

NR. 8295	EIER BODIL BIRKELAND	ADR.	7243 KVENVÆR
	EIEND. HELGEBOSTAD 36/4	KOM.	HITRA
PLANL. TROND LØKKEBERG	OPPDRAG UTVIDELSE AV DYREROMMET M.M.		
TEGN. 6/3-06 T.L	ANT.BLAD 3 BLAD NR. 3	MÅL	1:100
	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Landbruk-og bygdeutvikling Statens Hus, 7468 TRONDHEIM. Telefon 73 19 90 00. Telefax 73 19 90 66		

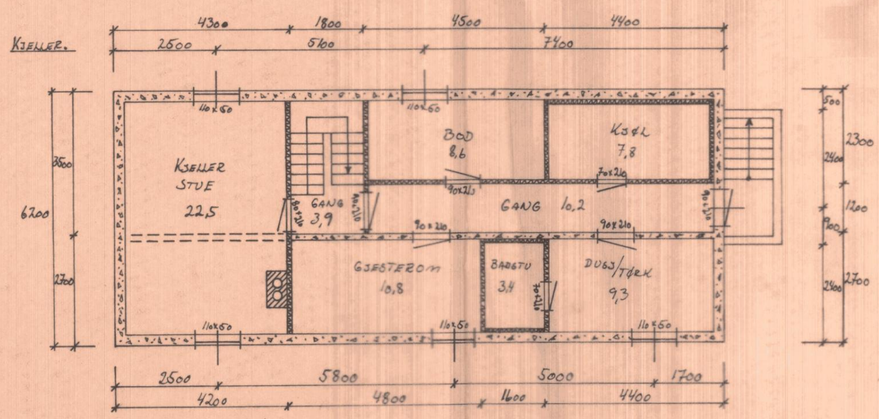
LOFT.



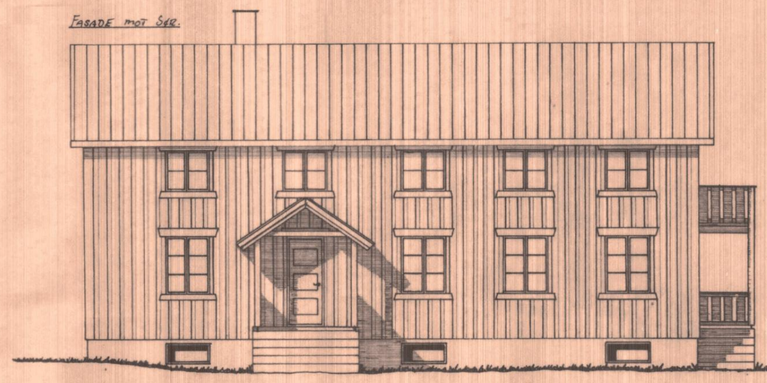
1. ETG.



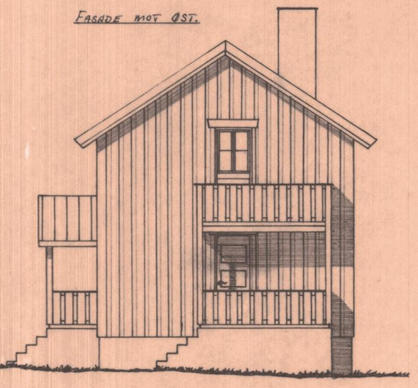
KJELLER.



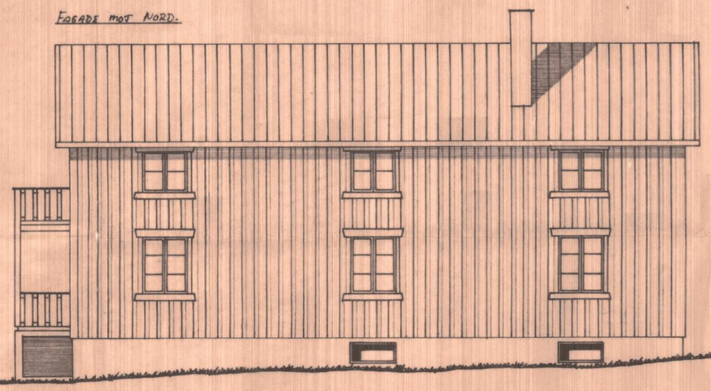
FASADE MOT SØR.



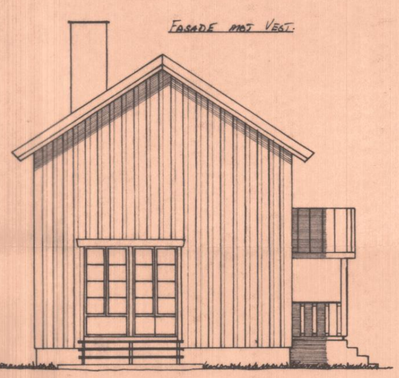
FASADE MOT ØST.



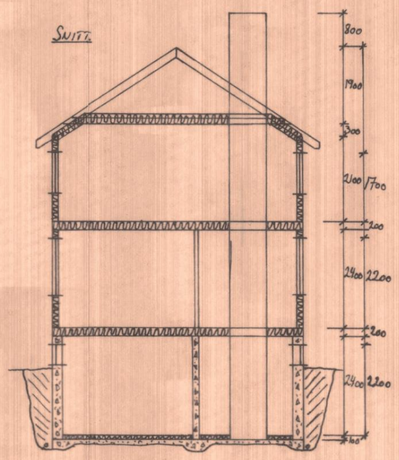
FASADE MOT NORD.



FASADE MOT VEST.



SNITT.



Sak.nr. 157 /88
GODKJENT M/MRK.
Hitra Bygningsråd 09.08.88
Geo Aune

Dato 15/6-88	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100	
				Erstatning for: / Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		Pål Tetnes

A.s TØRRKOPI E9 /NS 1402. NS 1417. NS 1415.

HITRA KOMMUNE

Delegert sak

Yngvar Sæther
Helgebostad
7243 KVENVÆR

Dato	Deres ref.	Vår ref. / Arkivkode	Saksbehandler
22.01.2015		2015/87-2 / 0036/0004	John Nilsen

Utvalg: Delegert fra teknisk komite
Saksnr.: 17/15 **D**

Godkjenning av søknad om tiltak, gnr 36 bnr 4 - lagerhall.

Teknisk komite v/kommunalsjefen har på delegert myndighet gjort vedtak i ovennevnte sak:

Administrativt vedtak:

Søknad om tillatelse til oppføring av prefabrikkert lagerhall på eksisterende opparbeidet lagringsplass for langbruksdriften, bygningstypekode 249, med bebygd areal 144 m^2, på eiendommen gnr. 36 bnr. 4, godkjennes i samsvar med LNF-formål og søknad på følgende forutsetninger:

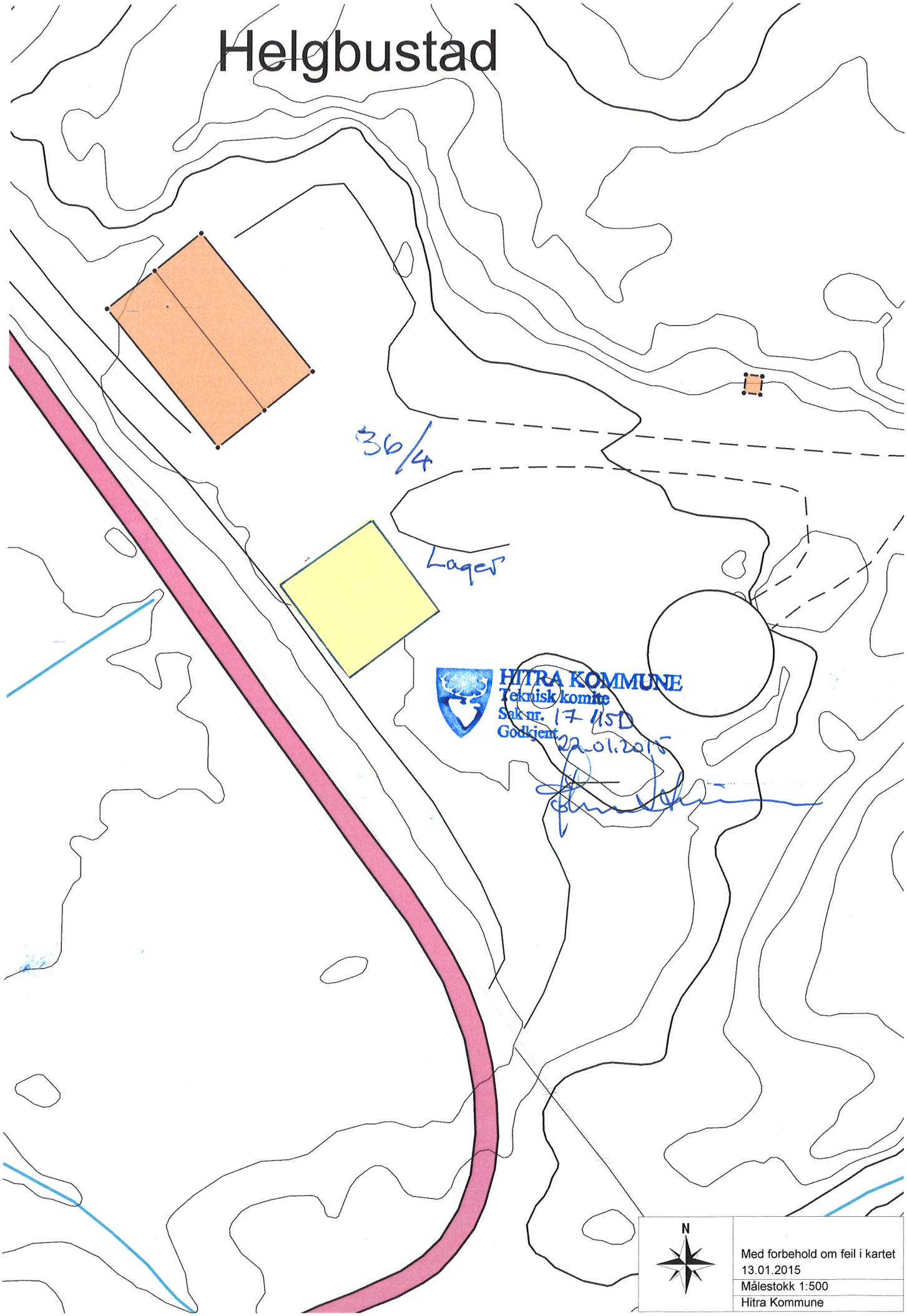
1. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) og forskrift om byggesak (SAK10) må følges. Tiltaket må oppfylle tekniske krav til brannsikkerhet, rømningsveier, miljø og helse.
2. Bygget på tomten utsettes av ansvarlig søker i henhold til situasjonskart.
3. Reglene om minsteavstand til vei og 4 m fra nabogrense må overholdes. Avvik fra avstandskrav må kunne dokumenteres med skriftlig avtale. Det gjelder også regler om avstand til kraftlinjer, kabler og vann og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan dette føre til krav om flytting.
4. Yngvar Sæther søker lokal godkjenning og ansvarsrett for UTF.01 - ansvarlig utførende med egenkontroll av grunnarbeid, fundamentering og montering, tiltaksklasse 1. Tiltakshaver har dokumentert kompetanse og gis ansvarsrett som omsøkt.

Gjeldende lover og forskrifter må følges såfremt særskilt dispensasjon ikke er gitt.
Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningslovens § 20-1.

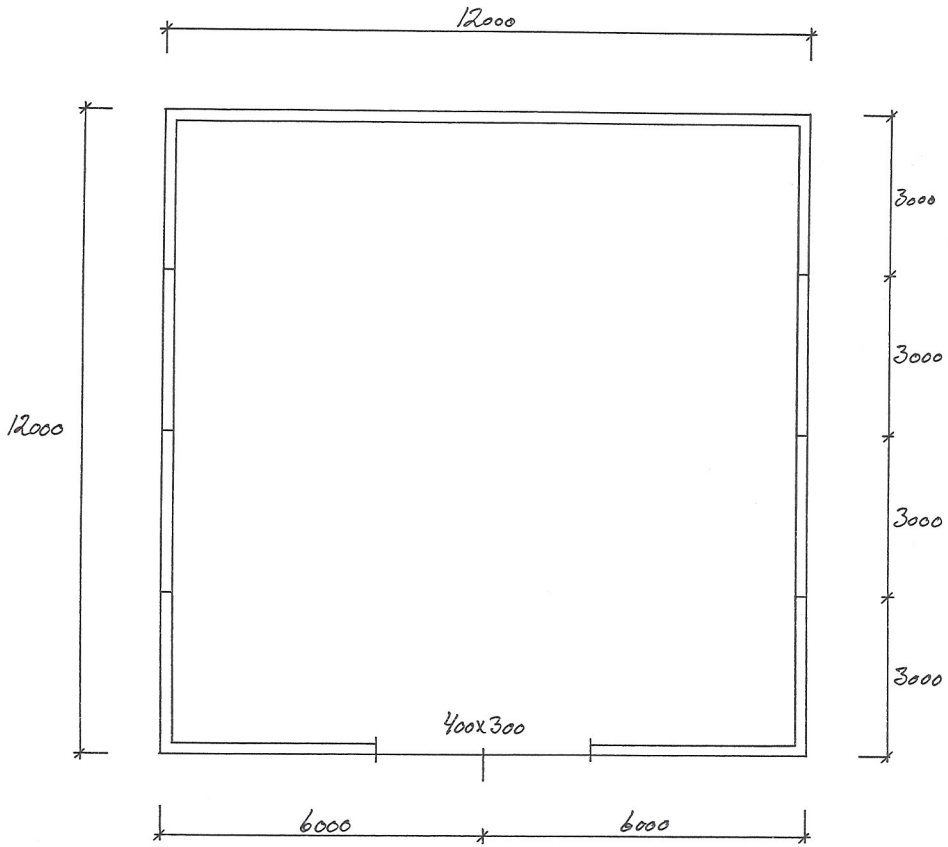
John Nilsen
Saksbehandler

Saken er behandlet administrativt etter fullmakt i h t delegert myndighet. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningsloven §29. Frist for klage er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Eventuell klage stiles til Hitra kommune.

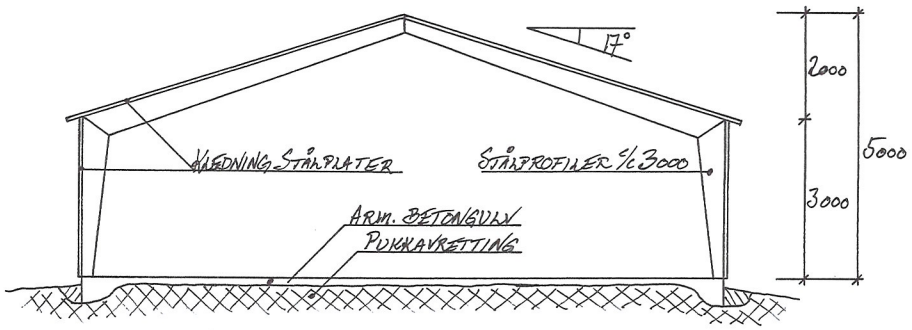
Helgbustad


36/4
Lager
HITRA KOMMUNE
Teknisk komite
Sak nr. 17/150
Godkjent 22.01.2015
N
Med forbehold om feil i kartet
13.01.2015
Målestokk 1:500
Hitra Kommune

PLAN



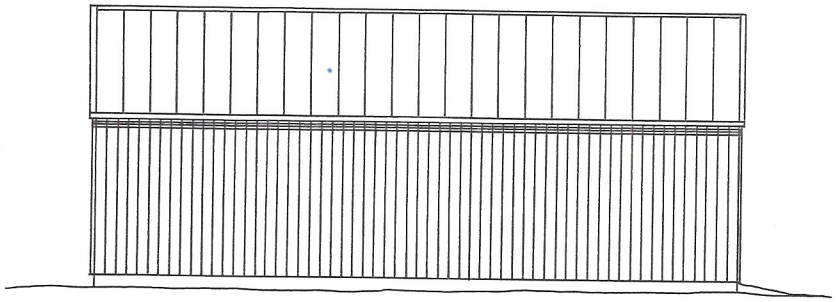
SNITT



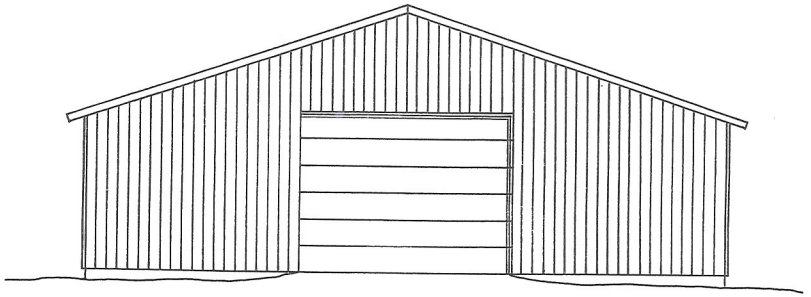
HITRA KOMMUNE
Teknisk komite
Sak nr. 13/15 D
Godkjent 22.01.2015

	7243 KVENVÆR
NYBYGG LAGERHALL	PLAN OG SNITT
SIDE 1 AV 2	M=1:100 11-2015 Per Telnes

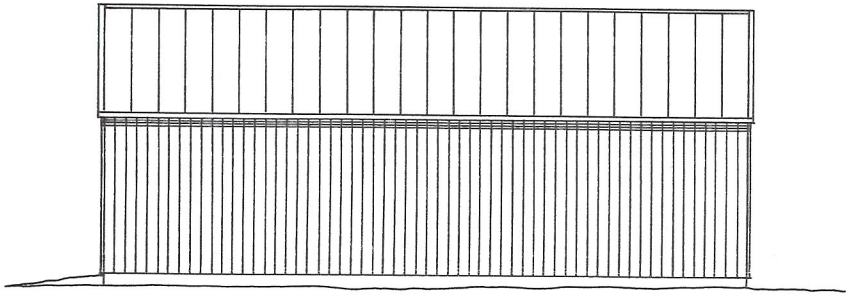
FASADE MOT



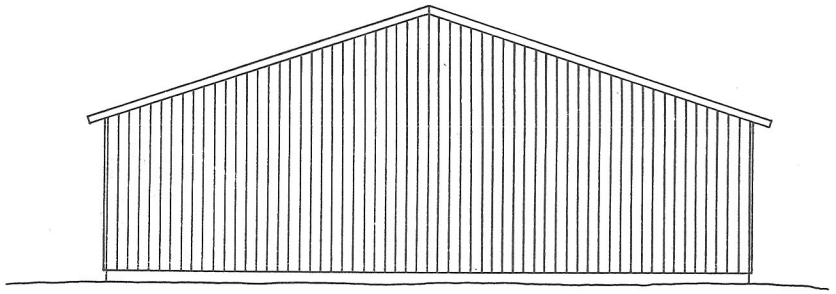
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



HITRA KOMMUNE
Teknisk komite
Sak nr. 17/15D
Godkjent
22.01.2015

	7243 KVENVÆR
NYBYGG, LAGERHALL	FASADER
SIDE 2 AV 2	M=1:100 11/1-2015 PÅ Jelmod

HITRA KOMMUNE

Teknisk sektor

Delegert sak

Yngvar Sæther
Helgebostad
7243 KVENVÆR

Dato	Deres ref.	Vår ref. / Arkivkode	Saksbehandler
22.10.2012		2012/2747-2 / 0036/0004	John Nilsen

Utvalg: Delegert fra teknisk komite
Saksnr.: 342/12 **D**

Godkjenning av søknad om tiltak, gnr 36 bnr 4 - redskapshus.

Teknisk komite v/kommunalsjefen har på delegert myndighet gjort følgende vedtak:

Administrativt vedtak:

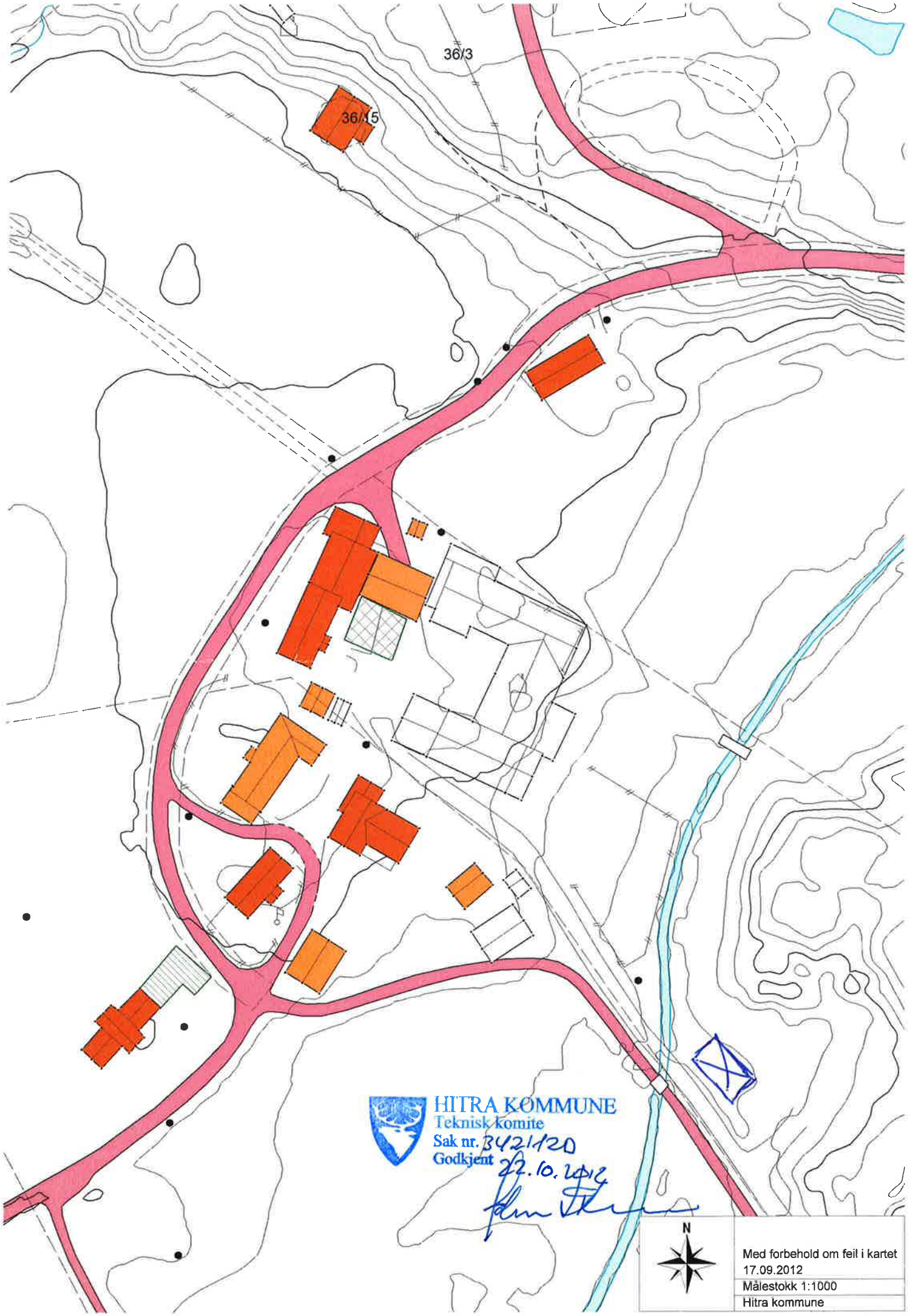
Søknad mottatt 08.10.2012 om tillatelse til oppføring av redskapshus, med bebygd areal 108 m^2 BYA og bruksareal 108 m^2 BRA, på eiendommen gnr. 36 bnr. 4 godkjennes i samsvar med søknad på følgende forutsetninger:

1. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) og forskrift om byggesak (SAK10) må følges jfr. www.dibk.no.
2. Bygget på tomten utsettes av ansvarlig søker.
3. Reglene om minsteavstand til vei og 4 m fra nabogrense må overholdes. Avvik fra avstandskrav må kunne dokumenteres med skriftlig avtale. Det gjelder også regler om avstand til kraftlinjer, kabler og vann og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan dette føre til krav om flytting.
4. Yngvar Sæther søker lokal godkjenning og ansvarsrett for UTF.01 - ansvarlig utførelse med egenkontroll av redskapshus. Tiltakshaver har dokumentert kompetanse og gis ansvarsrett som omsøkt.

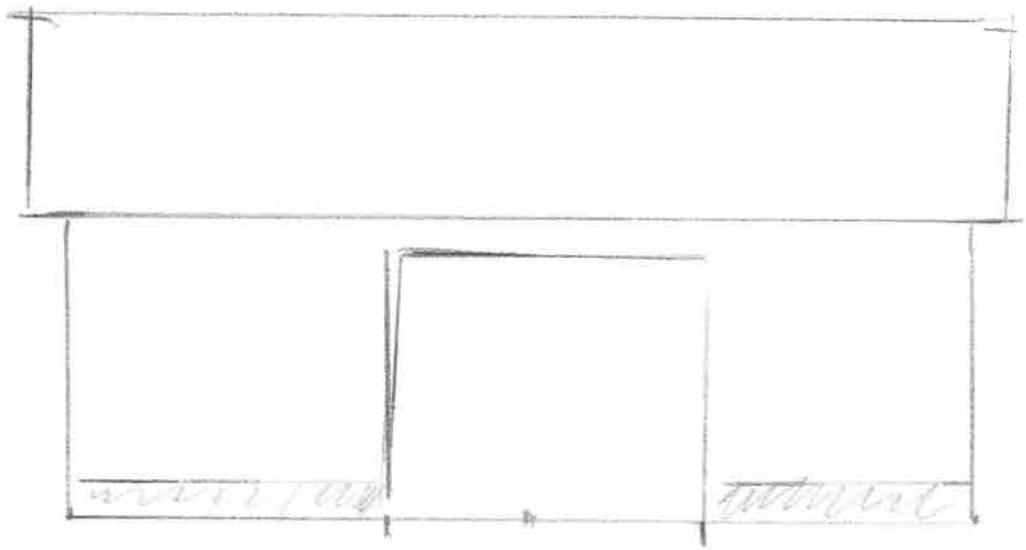
Gjeldende lover og forskrifter må følges såfremt særskilt dispensasjon ikke er gitt.
Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningslovens § 20-2.

John Nilsen
Saksbehandler

Saken er behandlet administrativt etter fullmakt i h t delegert myndighet. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningsloven §29. Frist for klage er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Eventuell klage stiles til Hitra kommune.


36/3
36/15
HITRA KOMMUNE
Teknisk komite
Sak nr. 342/12D
Godkjent 22.10.2012
N
Med forbehold om feil i kartet
17.09.2012
Målestokk 1:1000
Hitra kommune

VEST

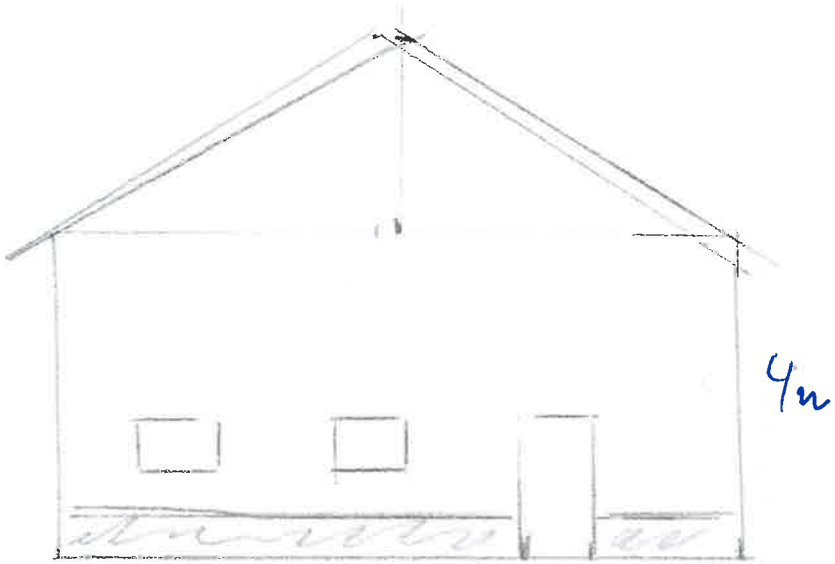


4 m

12 m

HITRA KOMMUNE
Teknisk komite
Sak nr. 342/12D
Godkjent 22.10.2012

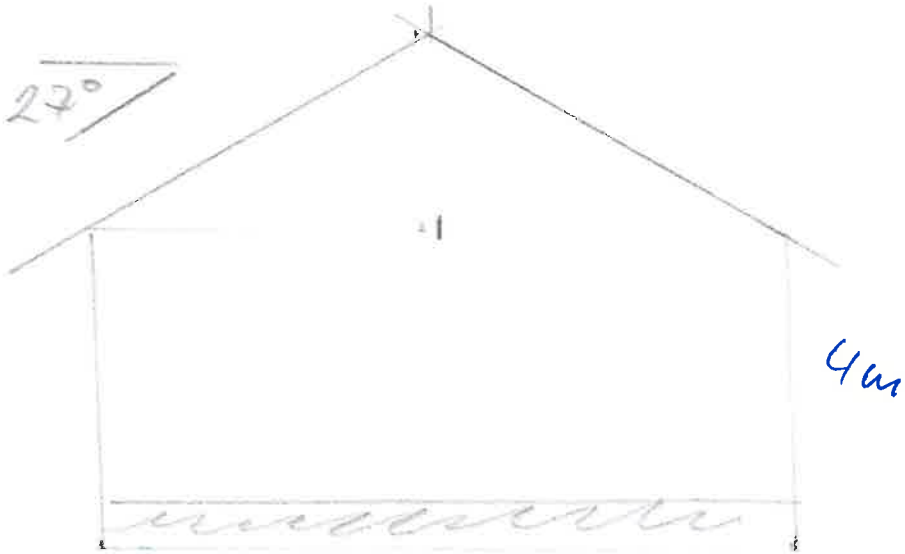
NOR



4 m

4 m

SØR

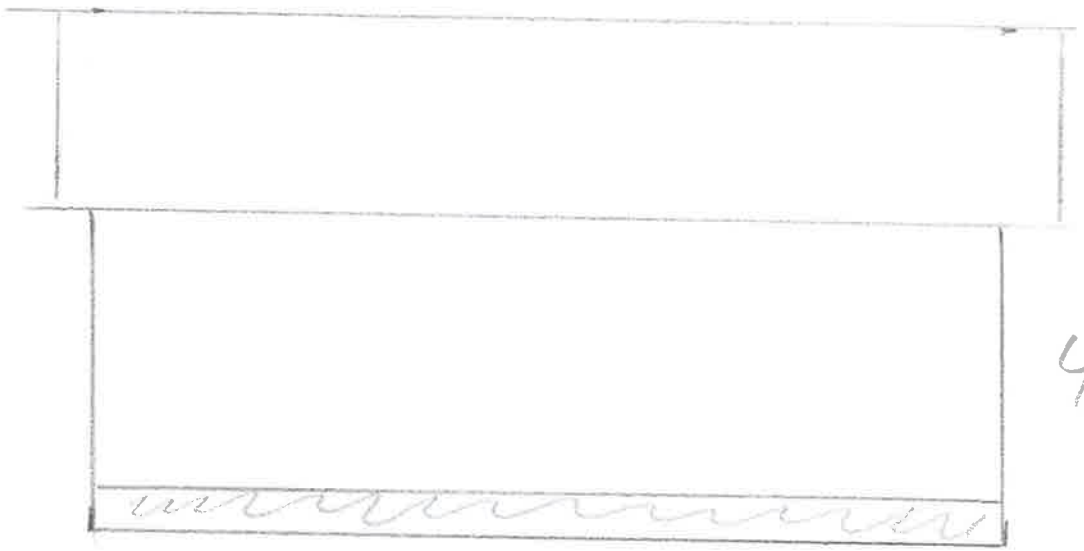


4 m

4 m

HITRA KOMMUNE
Teknisk komite
Sak nr. 342/20
Godkjent 22.10.2012

ØST



4m

12m

HITRA KOMMUNE
Teknisk komite
Sak nr. 342/120
Godkjent 22.10.2012

Hitra kommune
Adresse: Rådhusveien 1, 7240 Hitra
Telefon: 72 44 17 00

Utskriftsdato: 09.06.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hitra kommune

Kommunenr.	5056	Gårdsnr.	36	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId 89312811
Bygningsnummer 183294857
Bygningstatus Tatt i bruk
Bygningstype Bolig
Bruksenhetsnummer H0101
Bruksenhetsadresse Helgebustadveien 66, 7243 KVENVÆR

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	5	0	3	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Contura	Contura

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
09.01.2006	Tilsyn	27.08.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 89312811

BruksenhetId 6284431211
Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer	300763037	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6284431211

BruksenhetId	6282003866	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300754500	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6282003866

BruksenhetId	6282003861	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300754495	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6282003861

BruksenhetId	509030396	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300482648	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 509030396

BruksenhetId	423091700	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300309389	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 423091700

BruksenhetId	89287019	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	183243802	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 89287019

BruksenhetId	89278805	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	24766586	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygningsnummer utgått	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 89278805.

BruksenhetId	89262056	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	10595770	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygningsnummer utgått	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 89262056.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Hitra kommune
PLAN, LANDBRUK OG MILJØ

KRANGNES BYGG AS
Myraveien 3
7241 ANSNES

Dato	Deres ref.	Vår ref. / Arkivkode	Saksbehandler
05.07.2023		2023/3300-6/ 36/4	Svein Lagård

Saksnr: 275/23 D

Melding om delegert vedtak - Søknad om ferdigattest for oppføring av Premodul Pipe - Gnr 36, bnr 4

Eiendom: Gnr 36, bnr 4
Adresse: Helgebostadveien 66
Tiltakshaver: Mona Alexandra Nynes
Tiltaket gjelder: Oppføring av premodul pipe

Ferdigattest

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

Grunnlag for behandlingen
Ferdigattest er gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan datert 16.06.2023.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 08.06.2023. 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.

Torgeir Sæther
Oppmålings- og geodataingeniør

Svein Lagård
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift

Kopi til:

Mona Alexandra Nynes — Helgebustadveien 66

Tom Christian Martinsen — Hitra kommune

Landbruksdirektoratet
Eanandoallodirektoráhtta

MONA ALEXANDRA NYNES
Helgebustadveien 66
7243 KVENVÆR

Dato
20.01.2026

Vår ref.
2026020383

Opplysningar om grunnkvote for kumjølk på din eigedom

Dette brevet gir informasjon til deg som eigar av landbrukseigedom med grunnkvote. Om du også er produsent, kan du sjå kvotebrevet ved å logge inn i Altinn med organisasjonsnummeret til føretaket ditt.

Landbruksdirektoratet har rekna ut kvoten din i tråd med forskrift 23.12.2011 nr. 1502 om kvoteordningen for melk (kvoteforskrifta).

Grunnkvote

Grunnkvoten din inkluderer grunnkvoten frå førre år og eventuell kjøpt kvote, jf. kvoteforskrifta § 2 andre ledd. Forholdstalet for disponibel kvote er 1,01 for alle kumjølkkvotar, jf. § 4 andre ledd.

Vi har registrert følgjande opplysningar om grunnkvoten på eigedom 5056-36/4/0 for kvoteåret 01.01.2026–31.12.2026:

Hovudnummer	Grunnkvote	Disponert grunnkvote	Udisponert grunnkvote
5056-36/4/0	88 557 liter	88 557 liter	0 liter

Opplysningar om disponering:

Organisasjonsnr.	Namn på føretak	Disponert grunnkvote	Disponibel kvote
823 109 482	HITRA GÅRDSMAT -MONA NYNES	88 557 liter	89 443 liter

Opplysningane ovanfor gjeld for kvoteåret 2026. Om du ønsker å endre korleis grunnkvoten blir disponert for kvoteåret 2027, må du gjere dette i perioden 01.10.2026 - 15.12.2026. Dersom du ikkje gjer endringar, vil disponeringane ovanfor halde fram.

Har du spørsmål?

Meir informasjon finn du på våre nettsider, landbruksdirektoratet.no. Du kan og ta kontakt med oss på e-post: melkekvoter@landbruksdirektoratet.no.

Med helsing
Landbruksdirektoratet

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje signatur.

Kulturminnerapport

Eiendom	5056 36/4		
Utskriftsdato	09.06.2026	**Antall datasett**	4

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

2 Berørte datasett

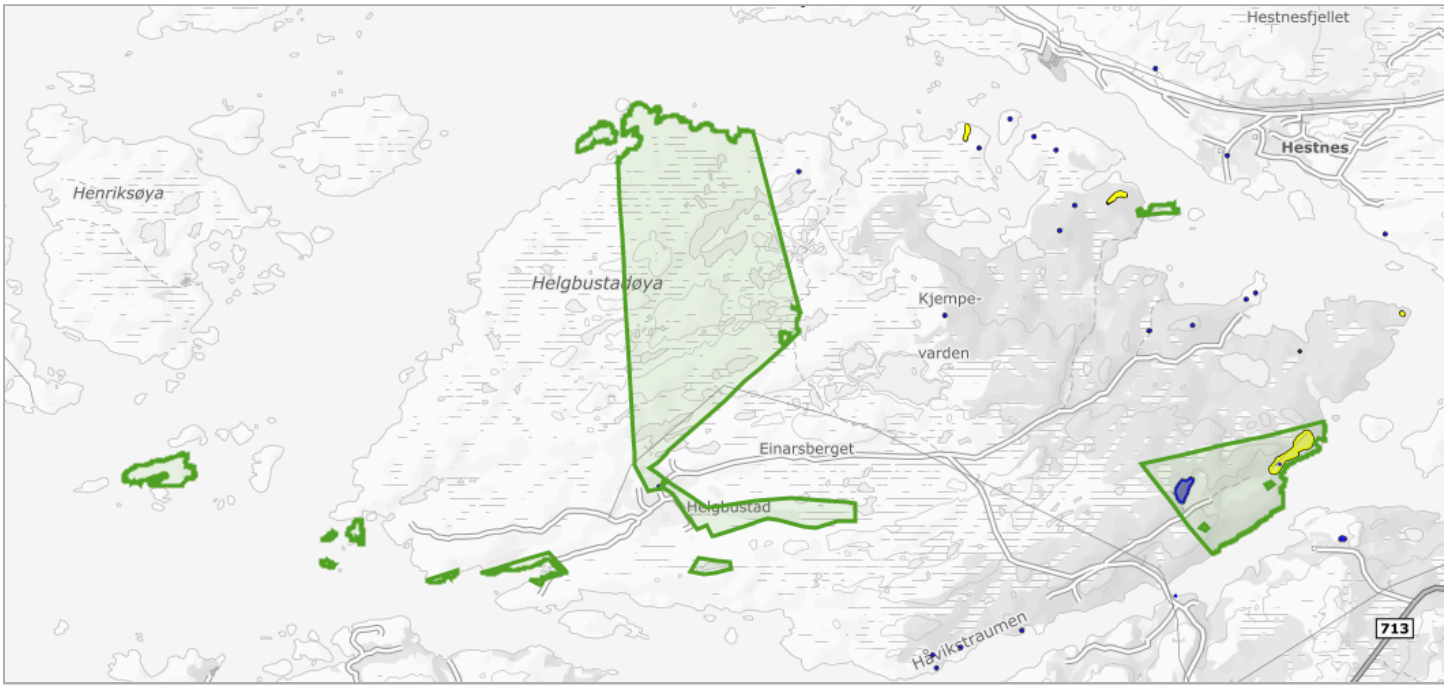
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - SEFRAK

2 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	07.06.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Sikringssone
Sikringssone
Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
-	5056	143645-1	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/143645)
-	5056	143644-2	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/143644)
-	5056	143644-1	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/143644)
Helgbustad	5056	295937-0	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/295937)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
-	5056	143645-1	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/143645)
-	5056	143644	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/143644)
Helgbustad	5056	295937-0	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/295937)

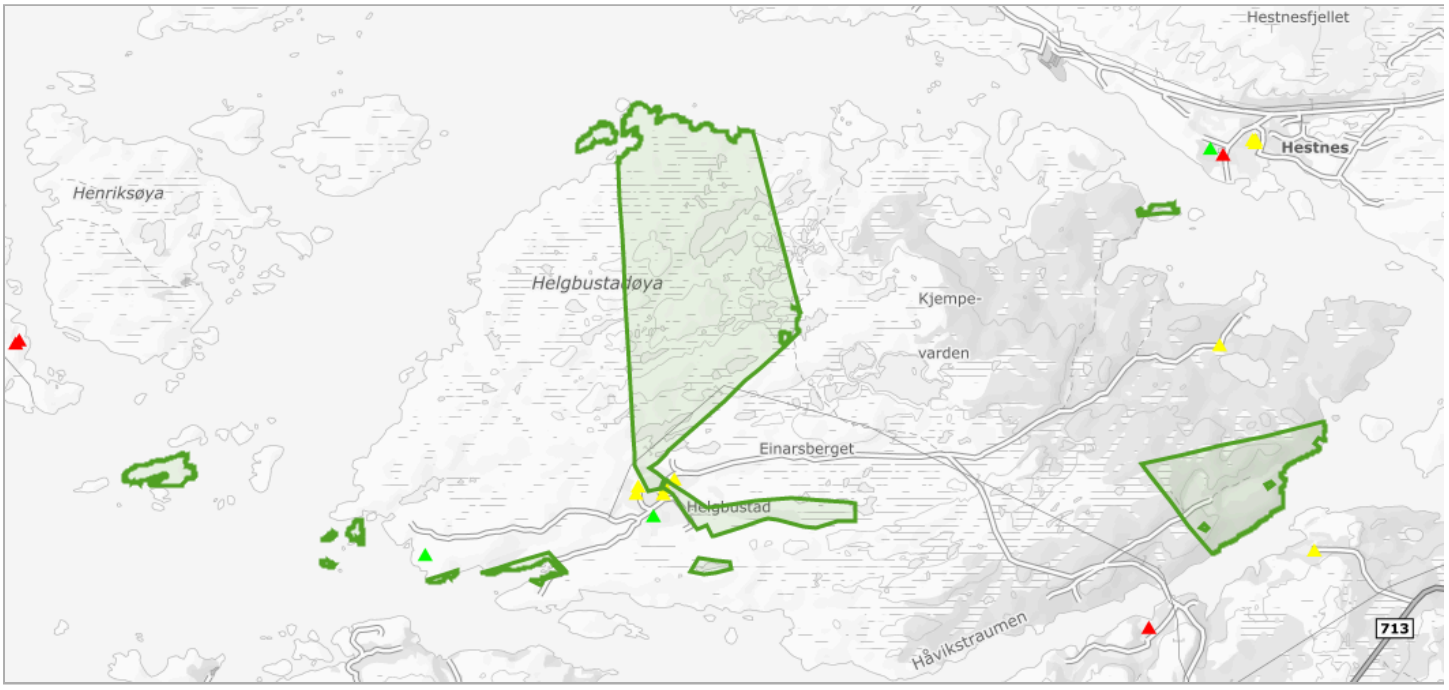
Sikringssoner

KulturminneId	Kommune

143644	5056
143645-1	5056
295937-0	5056

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	08.06.2026



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg
- Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1617-0012-004	VÅNINGSHUS, HELGEBOSTAD.	Annet SEFRAK-bygg

Helgebustadveien 66

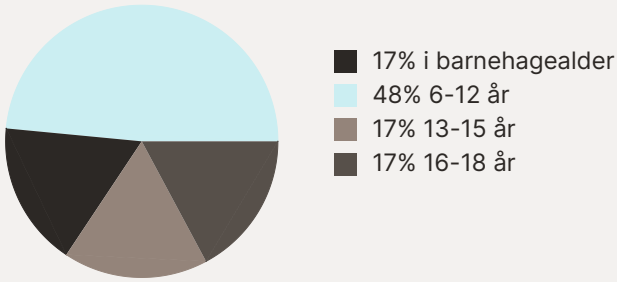
Offentlig transport

Vollen Linje 420, 422	21 min 20.3 km
Kristiansund Kvernberget	61.7 km

Skoler

Barman oppvekstsenter (1-7 kl.) 65 elever, 6 klasser	24 min 23.4 km
Fillan skole (1-10 kl.) 317 elever, 26 klasser	26 min 26.7 km
Guri Kunna vgs Hitra 180 elever	26 min 26.6 km
Guri Kunna vgs. (Sistranda) 160 elever	37 min 37.4 km

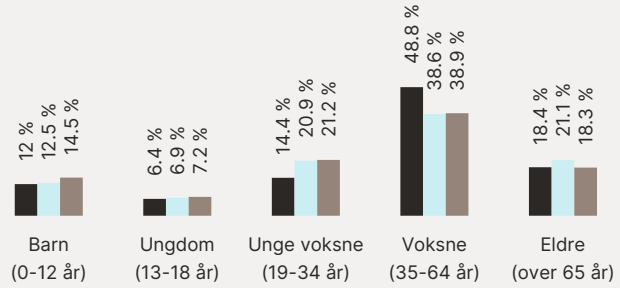
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	48%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Asmundvåg	122	54
Kommune: Hitra	5 156	2 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barman oppvekstsenter (1-5 år) 65 barn	24 min 23.3 km
Fillan barnehage (1-5 år) 121 barn	27 min 26.5 km

Dagligvare

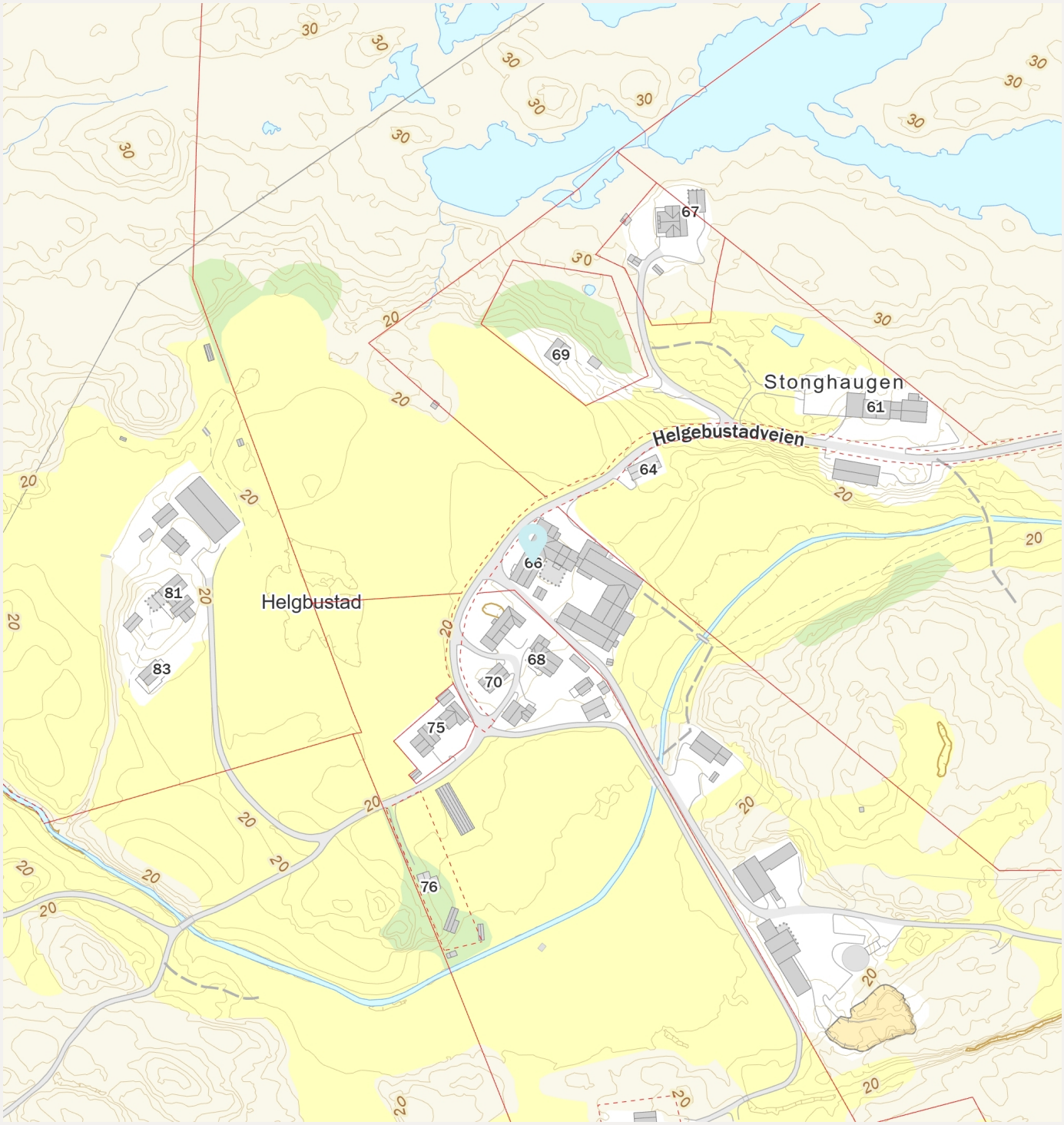
Joker Kvenvær PostNord, søndagsåpent	19 min 17.1 km
Rema 1000 Hitra Post i butikk, PostNord	27 min 26.9 km

Sport

Kvenvær ballbane Ballspill, fotball	18 min 16.4 km
Hestnes balløkke Ballspill	25 min 22.1 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Eiendomsverdi®

Kommun : 5056 HITRA — Data uth nt t: 21.09.2026 kl. 12:45
Grunn i ndom: Gnr: 36 Bnr: 4 — Oppdat rt p r: 21.09.2026 kl. 12:45

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1209656-1/200
14.10.2019 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
[redacted]
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
Nynes Lars Øyvind — IDEELL: 1/2
F.NR: [redacted]
Nynes Mona Alexandra — IDEELL: 1/2
F.NR: [redacted]

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

Pengeheftelser i eiendomsrett

2019/1209681-1/200
14.10.2019 21:00

PANTEDOKUMENT
[redacted]
PANTHAVER: INNOVASJON NORGE
ORG.NR: 986 99445

Festeavtaler under denne matrikkelenhet

1987/455-3/63
29.01.1987

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
C JENSSEN OG CO
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:5056 GNR: 6 BNR:4 FNR:1

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1783/900001-1/63
10.12.178

FREDNINGSVEDTAK
av Helgebostad
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1895/900022-1/63
26.11.1895

UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1906/900054-1/63
05.02.1906

UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/900120-1/63
06.11.1922

ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Statens Havnevesen
Bestemmelse om havneanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/900121-1/63 **ERKLÆRING/AVTALE**
06.11.1922
Rettighetshaver: Statens Havnevesen
Bestemmelse om havneanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1930/900108-1/63 **ERKLÆRING/AVTALE**
29.04.19 0
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1936/300796-1/63 **UTSKIFTING**
06.08.19 6
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1936/300948-1/63 **BESTEMMELSE OM VEG**
12.08.19 6
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1938/301230-1/63 **ERKLÆRING/AVTALE**
22.11.1938
Bestemmelse om regulering av myrområde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1939/300900-1/63 **ERKLÆRING/AVTALE**
10.10.1939
Rettighetshaver: Norges Fyrvesen
Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast, vedlikehold og adkomst m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1947/300491-1/63 **ERKLÆRING/AVTALE**
22.05.1947
Rettighetshaver: Norges Fyrvesen
Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast, vedlikehold og adkomst m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1956/990006-1/63 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
12.10.1956
Rettighetshaver: Hitra og Frøya kraftlag
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/1882-1/63 **BESTEMMELSE OM VEG**
01.07.1966
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/490-2/63 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
24.02.1969
RETTIGHETSHAVER: KNR:5056 GNR:36 BNR:23
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/5660-1/63 **ERKLÆRING/AVTALE**
08.11.1979
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/4486-1/63 **ERKLÆRING/AVTALE**
10.09.1984
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/852-1/63 **JORDSKIFTE**
02.0 .1992
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/5232-1/63 **ERKLÆRING/AVTALE**
21.12.1992
Kongelig resolusjon av 4. desember 1992 om verneplan for barskog i region Midt-Norge
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1657059-1/200 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
03.07.2024 21:00
RETTIGHETSHAVER: HITRA KOMMUNE
ORG.NR: 9 8772924
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

2024/2063590-1/200 **JORDSKIFTE**
08.10.2024 21:00
Sak 22-057739REN-JTRO/JTRD KLUBNESVEIEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/822398-1/200 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
15.07.2025 21:00
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: HITRA KOMMUNE
ORG.NR: 9 8772924
RETTIGHETSHAVER: KNR:5056 GNR:36 BNR:6
Kan ikke endres uten samtykke fra Hitra kommune
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

0/900490-1/63 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

1921/900060-3/63 **MÅLEBREV**
27.06.1921
Fradeling av gnr. 6 bnr. 6 fra bl.a. denne eiendom.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1926/900024-3/63 **MÅLEBREV**
10.05.1926
Fradeling av gnr. 36 bnr. 7 fra bl.a. denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/490-1/63 **REGISTRERING AV GRUNN**
24.02.1969
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:5056 GNR:36 BNR:23

2013/406575-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
22.05.2013
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:5056 GNR:36 BNR:33

2018/119150-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2018 00:00
TIDLIGERE: KNR:1617 GNR: 6 BNR:4

2019/1182973-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
08.10.2019 21:00
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:5056 GNR: 6 BNR: 4

2020/1452244-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00:00
TIDLIGERE: KNR:501 GNR: 6 BNR:4

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Avtale om stikkledninger over annen eiers grunn

Denne avtalen gjelder for eierne av:
Gnr. 36, Bnr. 1 Adresse Helgebustaveien 81 (grunneier)
Gnr. 36, Bnr. 2 Adresse Håvikbakkan (grunneier)
Gnr. 36, Bnr. 3 Adresse Helgebustaveien 61 (grunneier)
Gnr. 36, Bnr. 4 Adresse Helgebustaveien 66 (grunneier)
Gnr. 36, Bnr. 5 Adresse Helgebustaveien 70 (grunneier)

Doknr: 822398 Tinglyst: 15.07.2025
STATENS KARTVERK

Gnr. 36, Bnr. 6 Adresse Helgebustadvein 90 (ledningseier)

Eier av gnr. 36, bnr. 6 gis rett til å legge og ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer over eiendommen gnr. 36, bnr. 1-5 frem til de offentlige vann- og avløpsledningene i Helgebustadveien. Ledningene legges i følgende trasé: Se vedlagte kart.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, herunder utskiftning av ledningene i eksisterende trasé. Om ledningseieren ønsker å øke dimensjonene på stikkledningene, må dette avtales særskilt med grunneieren. Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen tilbake i den stand det var før arbeidet ble satt i gang, så langt dette er mulig.

Grunneieren forplikter seg til ikke å utføre tiltak på eiendommen som kan skade stikkledningene eller gjøre dem utilgjengelige. Eksempler på tiltak er oppføring av bygning og støttemur, oppfylling av terreng og utgravinger. Avstanden mellom tiltaket og ledningene skal være minst __2_ meter.

Dersom grunneieren ønsker å gjennomføre tiltak som gjør det nødvendig å beskytte (legge ledningene i varerør eller kanal) eller flytte stikkledningene, plikter grunneieren i samråd med ledningseieren å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til offentlige vann- og avløpsledninger. Kostnadene forbundet med beskyttelse eller flytting av ledningene skal dekkes av grunneieren. Dersom flyttingen av ledningene medfører total utskiftning av ledningene, skal ledningseieren dekke den delen av kostnadene som tilsvarer fordelen ved å få ny ledning. Kostnadene for nye ledninger fordeles på følgende måte:

a) Hvis stikkledningen er funksjonsdyktig og under 20 år gammel, skal grunneieren bekoste flyttingen i sin helhet.
b) Hvis stikkledningen er funksjonsdyktig og over 20 år gammel, skal ledningseieren bære en andel av kostnadene, beregnet slik:
    a. Kostnadsramme: Kostnaden ved å fornye ledningen i den gamle traseen.
    b. Ledningseierens andel: 5 % av kostnaden for hvert år over 20 år, maksimalt 85%.
c) Er stikkledningen ikke funksjonsdyktig, skal ledningseieren bære en andel tilsvarende kostnaden med å fornye ledningen i den gamle traseen. Grunneieren skal betale det overskytende.

Både grunneieren og ledningseieren blir erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsregler for eventuelle skader de måtte påføre hverandres eiendom (herunder vann- og avløpsanlegg og løsøre).

En eventuell tvist om avtalen avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av Konfliktrådet

Denne avtalen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på grunneiers eiendom.

Sletting og endring av avtalen kan ikke skje uten samtykke fra Hitra kommune, org.nr. 938 772 924.

Underskrifter:
For eiendom Gnr. 36 Bnr. 1:

GURO-KAROLINE AABAKKEN	120479[redacted]
Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver)	F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

Helgebosted	18/6-25	Guro-Karoline Aabakken
Sted	Dato	Underskrift

For eiendom Gnr. 36 Bnr. 2:

PER JOHNSON	270544[redacted]
Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver)	F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

HITRA	20.06.2025	Per Johnson
Sted	Dato	Underskrift

For eiendom Gnr. 36 Bnr. 3:

KJELL MAGNE LAVIK	260247[redacted]
Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver)	F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

HELGEBOSTAD	17/6-2025	Kjell Magne Lavik
Sted	Dato	Underskrift

For eiendom Gnr. 36 Bnr. 4:

LARS NYNES - MONA NTNES	211258[redacted]-210678[redacted]
Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver)	F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

HITRA	18/6-25	Lars Nynes Mona Nynes
Sted	Dato	Underskrift

For eiendom Gnr. 36 Bnr. 5:

HENRI P. MONSØ	060350[redacted]
Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver)	F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

HITRA	180625	
Sted	Dato	Underskrift

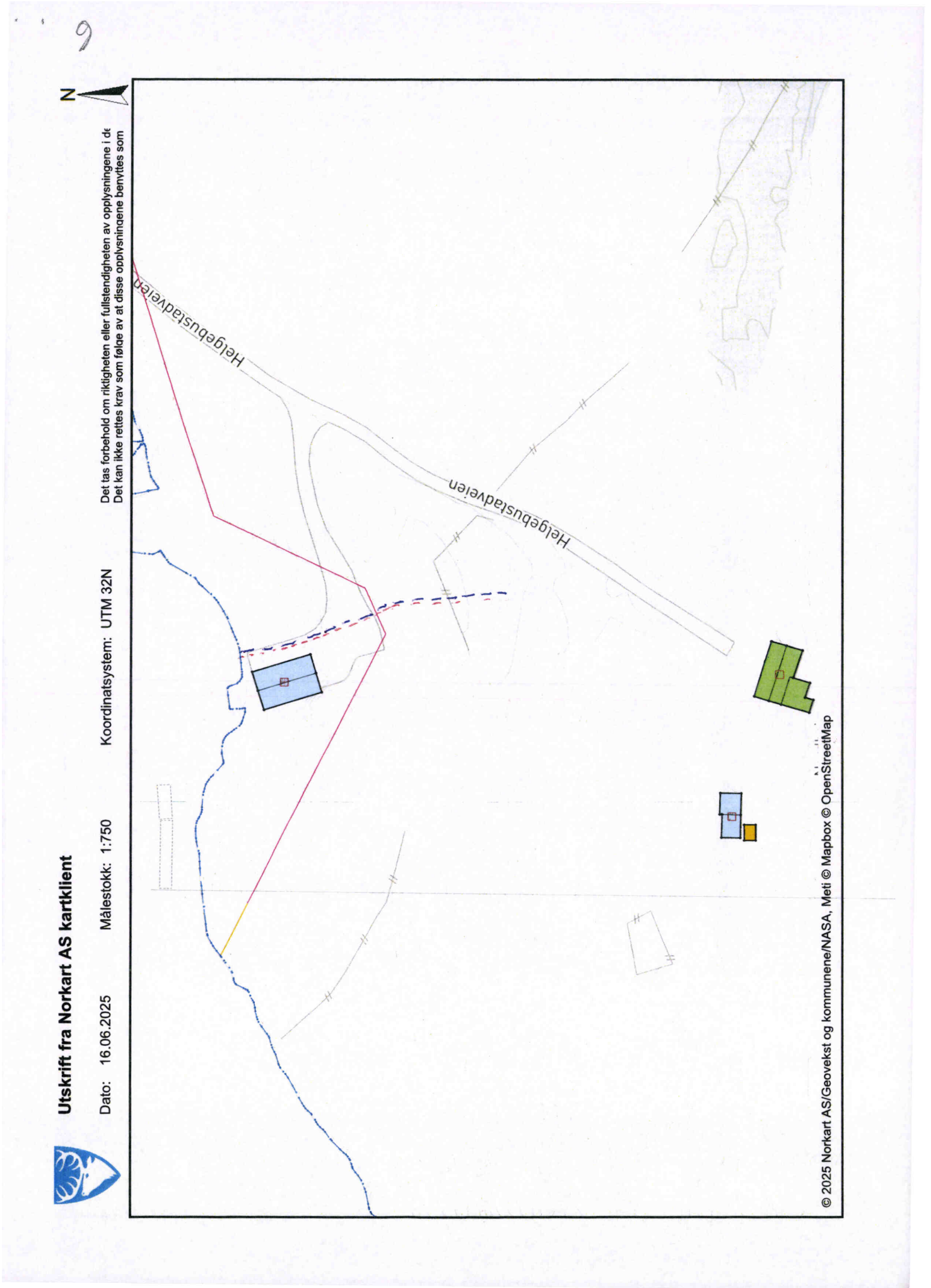
Sted	Dato	Underskrift

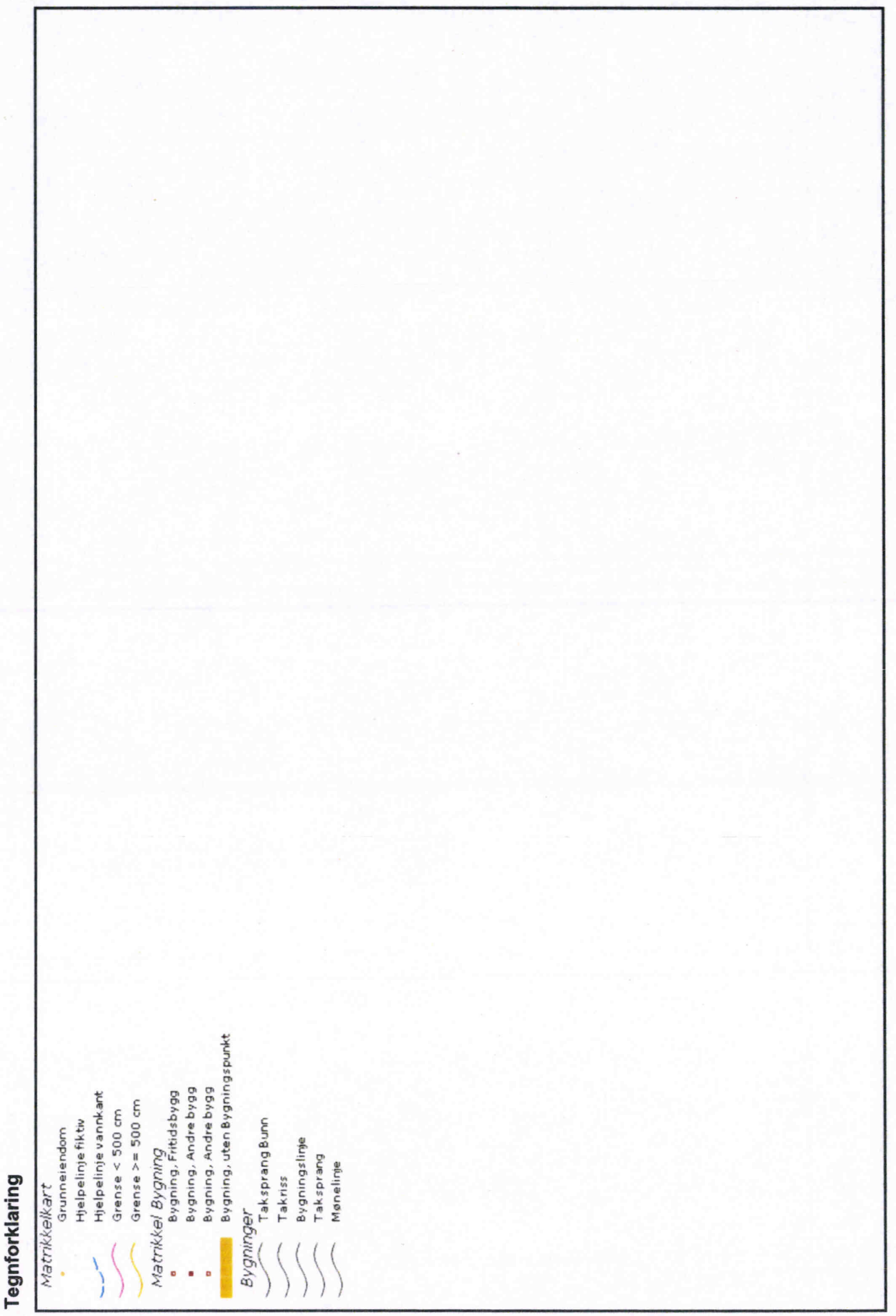
For eiendom Gnr. 36, Bnr. 6:

Arvid Holme	170141[redacted]
Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver)	F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

HITRA	07.07.2025	Arvid Holme
Sted	Dato	Underskrift

Vedlegg: Kart


9
N
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dc
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som
Koordinatsystem: UTM 32N
Målestokk: 1:750
Dato: 16.06.2025
Utskrift fra Norkart AS kartklient
Helgebustadveien
Helgebustadveien
© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap


Tegnforklaring
Matrikkelkart
Grunneiendom
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje vannkant
Grense < 500 cm
Grense >= 500 cm
Matrikkel Bygning
Bygning, Fritidsbygg
Bygning, Andre bygg
Bygning, Andre bygg
Bygning, uten Bygningspunkt
Bygninger
Taksprang Bunn
Takriss
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00273809	09.06.2026	332260035

Ident
2024/2063590/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss





TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726374

Tinglysingsutdrag

Sak:	22-057739REN-JTRO/JTRD KLUBNESVEIEN
Gnr.:	36
Kommune:	Hitra
Saken gjelder:	Pålegg om felles tiltak og felles investeringer

Avsluttet ved jordskifteretten: 8. mars 2024

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

RETTSBOK 6. mars 2024

Forliksavtale - ferist

Partene i sak nr. 22-057739REN-JTRO/JTRD Klubnesveien har etter forhandlinger blitt enige om følgende når det gjelder framtidig rettigheter og vilkår:

1. Veilaget har rett til å anlegge en typegodkjent ferist like nord for dagens grind. Veilaget skal bære det økonomiske ansvaret og risiko ved anlegget. Før anlegget tas i bruk skal partene ta en felles befaring der det er anledning til å ta med fagfolk for godkjenning av anlegget.

2. Når ferist er ferdig anlagt og godkjent jf punkt nr. 1, skal grunneierne samlet betale ¼ av anleggskostnadene begrenset oppad til kr. 40.000,-. Medgåtte kostnader skal dokumenteres og spesifiseres til å gjelde innkjøpte materialer og tjenester. Dette anleggsbidraget skal fordeles mellom eierne av bnr. 1, 2, 3, 4 og 5 i henhold til fordeling av gjerdeplikten.

3. Veilaget har ansvaret for framtidig vedlikehold av ferist.

4. Dagens grind skal brukes som del av anlegget av ny ferist, og kan brukes som grind for passasje ved sida av ferista. Vedlikehold av grind er en del av gjerdeplikten.

5. Partene betaler egne omkostninger til juridisk bistand.

6. Jordskiftekostnadene fordeles etter rettens eget skjønn.

Hitra, 6. mars 2024

For gnr. 36, bnr. 1,7:
For gnr. 36, bnr. 2:
For gnr. 36, bnr. 3:
For gnr. 36, bnr. 5:
For gnr. 36, bnr. 8:
For gnr. 36, bnr. 18:
For gnr. 36, bnr. 36:
For gnr. 36 bnr. 4:

Rett utdrag

Eli Ranes

Eli Ranes

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Hitra (5056)	36	1
Hitra (5056)	36	2
Hitra (5056)	36	3
Hitra (5056)	36	4
Hitra (5056)	36	5
Hitra (5056)	36	7
Hitra (5056)	36	8
Hitra (5056)	36	14
Hitra (5056)	36	18
Hitra (5056)	36	36

TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

Dok 350

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
22-057739REN-JTRO/JTRD

Dato
01.10.2024

Tinglysing - 22-057739REN-JTRO/JTRD KLUBNESVEIEN

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Hitra (5056)	36	1
Hitra (5056)	36	2
Hitra (5056)	36	3
Hitra (5056)	36	4
Hitra (5056)	36	5
Hitra (5056)	36	7
Hitra (5056)	36	8
Hitra (5056)	36	14
Hitra (5056)	36	18
Hitra (5056)	36	36

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726374
Trøndelag jordskifterett
Postboks 4730 Torgarden, 7468 Trondheim

Vi ber om at grunnbokutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres.

Rett kopi bekreftes

Postadresse
Postboks 4730 Torgarden, 7468 Trondheim

Besøksadresse
Statens Hus Trondheim
Tinghuset Steinkjer

E-post
jtropost@domstol.no

Internet
http://www.domstol.no/trondelag-jordskifterett

Telefon
73492750

Organisasjonsnr.
926726374

Med hilsen
Trøndelag jordskifterett

Eli Ranes
saksbehandler

TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

KARTVERK STATENS

Rett kopi bekrefte

Rett kopi bekreftes
HITRA KOMMUNE
27 FEB. 2024
22/1184

AVTALE

Mellom

Hitra kommune
som byggherre

og
Grunneiere som omfattes av ny hovedvannledning på strekningen

Småge – Hestnes – Helgebostadøya - Grefsnesvågen

er det inngått avtale om legging av VA-ledninger.

Hitra kommune

2023

Doknr: 1657059 Tinglyst: 03.07.2024
STATENS KARTVERK

HITRA KOMMUNE
27 FEB. 2024

AVTALE

Mellom Hitra kommune og berørte grunneiere det inngått slik avtale i forbindelse med legging av nye VA-ledninger på strekningen Småge – Hestnes – Helgebostadøya – Grefsnesvågen.

Generelle vilkår

1. Hitra kommune har over eiendommen rett til å legge og ha liggende, samt etterse, reparere og fornye

Hovedvannledning i dimensjoner 110/160/180/225 og øvrige tilhørende dimensjoner
Drens- og overvannsledninger
Trekkrør for fiberkabel

med tilhørende kummer og innretninger, samt sammenkobling med eksisterende ledninger i området. Traséen vil gå som vist på tegninger som ligger vedlagt denne avtalen. Mindre justeringer kan forekomme under utførelse, i samråd med grunneier.

Ledningen legges i en dybde på minimum 1,0 m over dyrket mark, og i utmark. Utenfor dyrket mark har kommunen rett til overfylling i søkk for å oppnå minimumsdybden.

Kummer skal plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse for eiendommen. Kummene avsluttes i eller over terrengnivå. Endring kan foretas etter avtale med grunneieren.

Overskuddsmasser i ledningstraséen, unntatt matjord, blir kommunens eiendom. Avtale om overtakelse av masser kan inngås, i de tilfeller dette ikke går utover anleggsutførelsen. Massene kan i slike tilfeller overtas av grunneier langs arbeidstraseen. Overskuddsmasse kan utenfor dyrket mark utjevnes i anleggstraséen.

2. I forbindelse med anleggsarbeidet har kommunen rett til en arbeidstrasé på totalt 20 m.
I anleggsperioden skal kommunen benytte anleggstraséen, og adkomster inn til trase skal avtales med grunneier.

Ved senere vedlikehold, reparasjon, forsterkning m.v. kan kommunen gå over eiendommen med maskiner der det vil volde minst ulempe. Om det er praktisk gjennomførbart, skal grunneier uttale seg om hvilke traseer som skal benyttes. Det samme gjelder omfanget av arbeidene.

Ferdsel over eiendommen bør skje på slike tider av året at det ikke vil oppstå konflikter med jorbruksinteressene på eiendommen. I påtrengende tilfeller har kommunen rett til uansett årstid å ferdes over eiendommen.

3 Kommunen plikter å utføre anleggsarbeidene og senere vedlikehold, reparasjoner m.v. skånsomt for miljøet, og å sette anleggsområdet, så langt det lar seg gjøre, tilbake i den stand det var før arbeidene tok til. Eksisterende vegetasjon søkes bevart. Som hovedregel skal anleggstraséen i utmark revegetere seg naturlig med den lokale vegetasjon. Endringer i dette punkt avtales under spesielle vilkår.
Over dyrket mark skal matjordlag legges for seg og gjenfylles øverst i grøft i tilstrekkelig dybde, og med overdekning slik at eventuell synking i grøft opptas.

For skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet og senere vedlikehold m.v., herunder eventuelt avlingstap og annet som ikke lar seg gjenopprette, erstattes det økonomiske tap etter avtale mellom partene. Kommer ikke partene frem til en avtale, avgjøres erstatningsspørsmålet ved skjønn, som begjæres av kommunen.

Før arbeidet igangsettes går partene over traseen i fellesskap, og registrerer spesielle forhold som må hensyntas. Etter avsluttet arbeid befares området på nytt og eventuelle skader m.v., som ikke er gjenopprettet, registreres.

4. I en bredde på 3 m fra senterlinjen i grøfta til hver side vil det ikke være anledning til å føre opp bygninger eller etablere andre varige installasjoner. Annen bruk er tillatt, herunder vanlig jordbruksdrift. Beplantning må ikke etableres uten etter godkjennelse av kommunen.

Påfylling og avtaking av terrengmasse samt graving innenfor et område på 5 m til hver side fra senterlinjen av grøfta, skal kommunen varsles.

Eventuelle private avløpsledninger skal som utgangspunkt legges under vannledningen, og drensledning kan legges under eller ved siden av vannledningen. Åpne drensgrøfter kan ikke føres over ledningen, uten at dette særskilt avtales med kommunen. Dette gjelder ikke grøfter som eksisterer før anleggsperioden.

5. Spesielle vilkår.

Ingen

6. Avsluttende bestemmelser.

Retten til å legge og ha liggende ledning over eiendommen, samt retten til ferdsel og vedlikehold m.v., gis kommunen etter gjeldende løpemetersatser som reflekterer det normale nivå for slik erstatning.

Avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Kommunen besørger eventuell tinglysing av avtalen og dekker kostnadene med dette.

Avtale i tre eksemplarer, hvorav ett til grunneieren og to til kommunen.

Avtale gjelder mellom Hitra kommune og følgende grunneiere i Hitra: **Lars Øyvind Nynes og Mona Alexandra Nynes**

Gårdsnummer 36, bruksnummer 4

Følgende vedlagte tegninger viser planlagt ledningstrase over eiendommen: **HC146**

7. Underskrift

UTBYGGER

Hitra, den 26/6-24

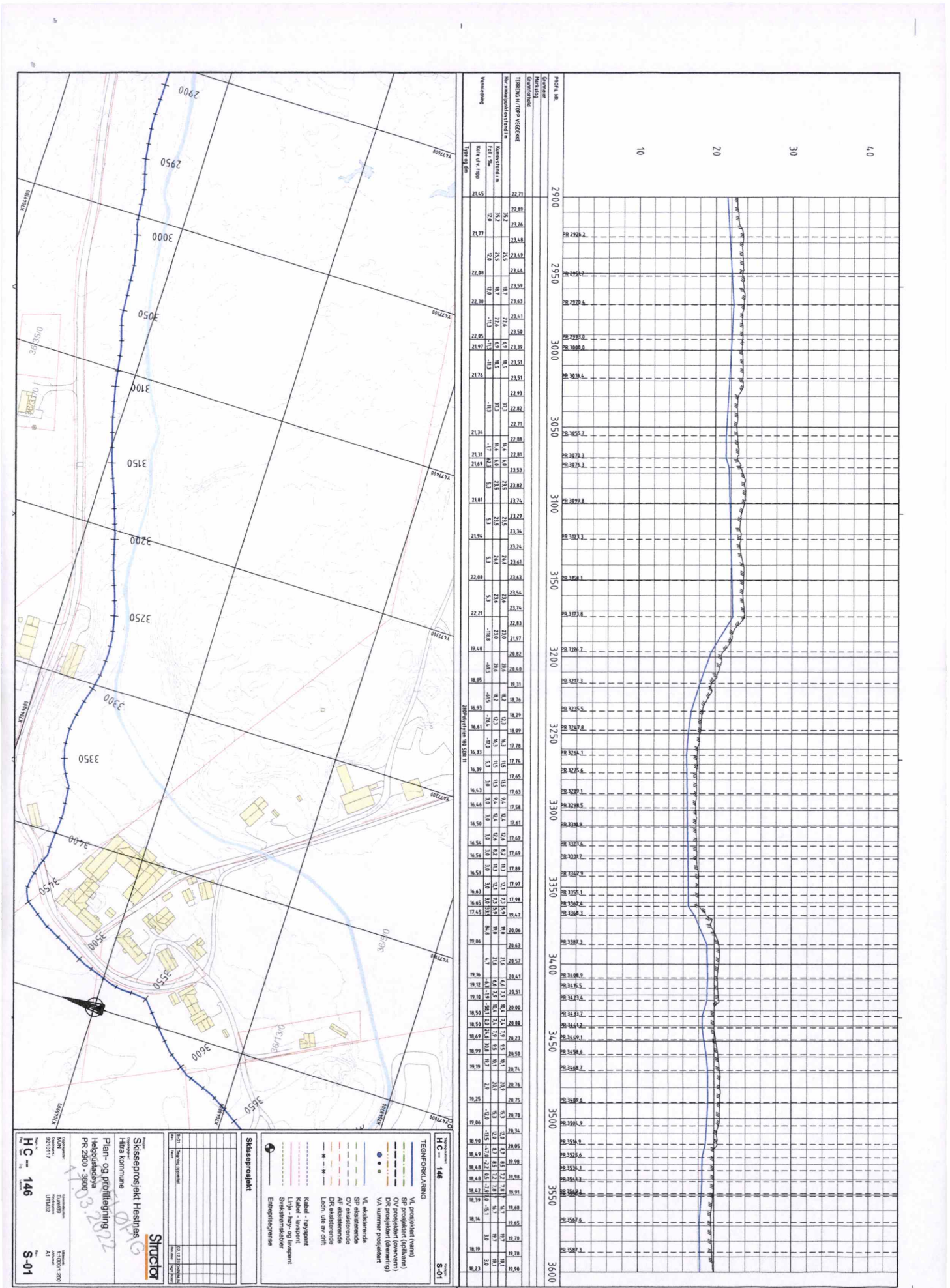
Org.nr. 938772924
Underskrift

GRUNNEIER

HITRA den 26.02.24

Underskrift 210678/[redacted]
Fødsel-/personnr

Underskrift 211258/[redacted]
Fødsel-/personnr


Skissep
Hitra k
Plan- og
Helgvi
PR 2
HC -- 146
S-01
TEGNFORKLARING
Skissep
Hitra kommune
Plan- og profiltegning
Helgvikaskiftet
PR 2900 - 3600
HC -- 146
S-01
Skisseprosjekt

DAGBOKFØRT
02MAR92 00852
SORENSKRIVEREN I FOSEN

UTDRAG

AV

RETTSBOK

FOR

SØR-TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

Rett kopi bekreftes:
STATENS KARTVERK

År 1991 den 14. mars ble jordskifterett holdt i huset til Bodil Birkeland, Helgebostadøya i Hitra kommune.

Rettene enedommer: Jordskiftedommer Steinar Kjenstad.

Jordskiftemeddommere: Ingen jfr. jordskiftelovens § 9, 5. ledd.

Protokollfører: Jordskiftedommeren

Sak nr. 53/1990.

Parter:

1.	Roar Aabakken	eier av gnr. 36 bnr. 1
2.	Per Johnson	" " " 36 " 2
3.	Kjell Lavik	" " " 36 " 3
4.	Bodil Birkeland	" " " 36 " 4
5.	Henki Monsø	" " " 36 " 5

Saka gjelder: Jordskifte/bruksordning .

Til stede: Roar Aabakken, Per Johnson,
Amy Lightfoot, Kjell Lavik, Bodil Birkeland,
Ingvar Sæther, Henki Monsø.

Ingen kjente til ugildhetsgrunner.

Flg. dok. ble lagt fram:

1. Krav om jordskifte/bruksordning fra Per Johnson av 27/12-1990

vedheftet meld. til partene om innkommet krav og Postverkets kvitt. for innlev. rek. brev.

2. Kopi av utskiftningsprotokoll, sak nr. 5/1927, slutta 13. desember 1937.

3. Skylddelingsforretning av 14. mai 1921.

4. Brev av 24/10-1990 til Per Johnson.

5. Innkalling til møtet i dag datert 4. februar 1991.

6. Brev av 7. mars 1991 fra Per Johnson og Amy Lightfoot.

7. Ø.k. over området.

Dokumentene ble i nødvendig grad gjennomgått.

Saka er krevd av Per Johnson med jordskiftedommeren som enedommer.
Sakens øvrige parter tiltrådte kravet og skrev under på dette i dag.
De aksepterte innkalling til møtet idag som rettmessig innkalling til ordinært jordskifterettsmøte. P.g.a. sakens art samtykker jordskiftedommeren i å styre saka som enedommer i medhold av jordskiftelovens § 9, 5. ledd.

Det ble fattet slikt

vedtak:

Saka gjelder ordning av gjerdespørsmål under gnr. 36. Ved utskiftningssak slutta 13. desember 1937 er det fastsatt gjerdeplikt i alle utmarksgrenser under gnr. 36.
En gjennomføring av et slikt gjerdehold vil påføre partene store kostnader.

Ved senere tids dyrking i utmarka har gjerdeholdet blitt aktualisert og partene ønsker en annen gjerdefordeling.

Hjemmelen til å fremme saka finner en i jordskiftelovens § 2 c 2, dette under hensyntagen til § 3 a.

Slutning.

Den forlangte jordskiftesak blir å fremme.

Etter en del forhandlinger inngikk partene slikt

STATENS KARTVERK

Rettsforlik:

1. I utmarka under gnr. 36 bnr. 1 - 5 tilhører beiteretten det enkelte bruk. I henhold til de senere års bruk, aksepterer partene at beitedyr som går i utmarka beiter på hverandres eiendommer.

2.a. De bestemmelser om gjerdeplikt - gjerdehold beskrevet i utskiftningssak nr. 5/1927, slutta 13. desember 1937, oppheves hva angår gjerdeplikt - gjerdehold mellom de beskrevne utmarksteiger.

b. Gjerdeplikt - gjerdehold mellom gammel innmark og utmark beholdes slik som beskrevet.

3 a. Ved dyrking (fulldyrking) i utmarka og grunneier krever dette inngjerdet, fordeles gjerdeplikten slik:

Grunneier	50 %
De øvrige parter	50 %

For de øvrige parter fordeles andelene i oppsetting og vedlikeholdet av gjerdet slik:
(Etter gml. matrikkelskyld)

Gnr. 36	bnr.	1	25 %
" 36	"	2	25 %
" 36	"	3	16 2/3 %
" 36	"	4	16 2/3 %
" 36	"	5	16 2/3 %

b. Når bnr. 1 eller 2 er grunneier blir fordelingen på de øvrige parter slik:

Gnr. 36 bnr.	1 eller 2	33,33 %
" 36 "	3, 4 og 5	22,33 % på hver.

Når bnr. 3, 4 eller 5 er grunneier blir fordelingen på de øvrige parter slik:

Gnr. 36 bnr.	1 og 2	30 % på hver.
" 36 "	3, 4 eller 5	20 % på hver.

4. Når ett område skal inngjerdes etter pkt. 3 a fastsettes hvor gjerdet skal stå, etter korteste strekning, og dette deles i to like lange deler.

Ved loddtrekning fastsettes hvilken del grunneier skal gjerde og hvilken del de øvrige parter skal gjerde.
Ønsker grunneier en annen og lengre tracé, kan dette gjennomføres når han koster dette selv.
Deretter fastsettes ved loddtrekning i hvilken rekkefølge de øvrige parter skal gjerde i den andre halvdel, hvoretter det fastsettes i marka, lengden på den enkeltes gjerdestrekning etter pkt. 3 b.

STATENS KARTVERK

5. Partene kan evt. søke bistand fra landbrukskontoret i Hitra, med å fastsette hvor gjerdet skal gå og oppmåling av den enkeltes gjerdestrekning.

6. Allerede oppdyrka parseller skal være inngjerdet før 1. juni 1991. Forøvrig skal gjerdet være satt opp senest 2 år etter at grunneier har satt fram krav om gjerde.

Roar Aabakken. (sign.) Per Johnson. (sign.) Kjell M. Lavik. (sign.)

Bodil Birkeland. (sign.) Henki Monsø. (sign.)

Kostander ved denne sak:

Grunngebyr	kr. 1600,-
Tilleggsgebyr	" 840,-
Sum kostnader	kr. 2440,-

I henhold til jordskiftelovens § 74 I, 8. ledd er gebyr pr. part noe redusert p.g.a. sakens enkle art.

Kostnadene er etter rettens skjønn fordelt på partene slik:

Gnr. 36 bnr. 1	kr. 488,-
" 36 " 2	" 488,-
" 36 " 3	" 488,-
" 36 " 4	" 488,-
" 36 " 5	" 488,-
S u m	kr.2440,-

Per Johnson for gnr. 36/1 vil få refundert kr. 1112,- for overskytende forskott.

De pålagte beløp forfaller til betaling 15 - femten - dager etter påkrav. Jfr. jordskiftelovens § 80, 2. ledd.

STATENS KARTVERK

Forskjellige bestemmelser.

Den tinglyste utskrift av forretninga skal oppbevares hos eieren av gnr. 36 bnr. 2 til felles bruk for det interesserte parter.

Ikrafttreden.

Partene frafalt retten til anke jfr. tvistemålslovens § 361.
Denne jordskiftesak som berører gnr. 36 bnr. 1, 2, 3, 4 og 5 i Hitra kommune trer i kraft i dag.

Forkynning.

Saka ble forkynt ved opplesing av rettsboka. Partene vil senere få tilsendt utskrift av rettsboka i vanlig brev.

Avslutning av saka.

Saka ble avsluttet ved opplesning av rettsboka.

Til stede: De samme parter som ved møtets begynnelse.

På forespørsel framkom ingen bemerkninger til forhandelingene eller føring av rettsboka.

Retten hevet.

Helgebostad, den 14. mars 1991.

Steinar Kjenstad
(sign.)

Rett utskrift.

SØR-TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

STATENS KARTVERK

310-

DAGBOKFØRT
29.JAN87 00455
SORENSKRIVEREN I
FOSEN

LANDFESTEKONTRAKT

Undertegnede Bodil Birkeland
gir herved Jensens Sjøfarm C Jensen og Co
rett til landfeste for oppdrettsanlegg for skjell på min
eiendom Helgebostad bnr. 36 gnr 4
i Hitra kommune etter følgende rettigheter og vilkår:

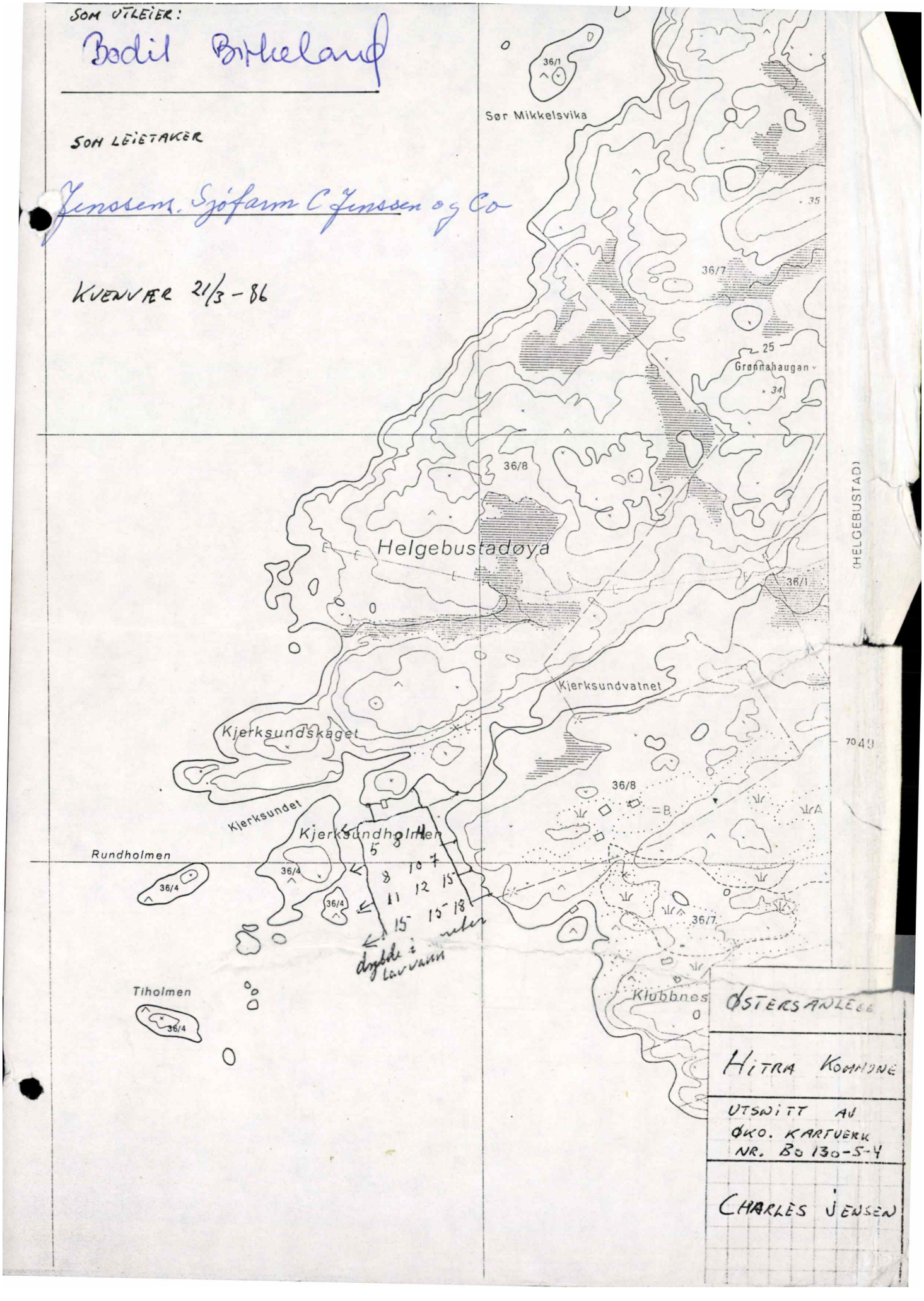
1. Landfeste skal være plassert i området
   Kjerkesundholmen,
   jfr. vedlagte kart hvor anlegget er inntegnet og som er underskrevet av begge parter i dag.
2. Transport til anlegget skal skje sjøverts, men kan foregå over utleierens eiendom etter nærmere avtale.
3. Leiekontrakten gjelder i 10 år fra dato. Avtale om leie ut over dette, må klargjøres gjennom forhandlinger innen utgangen av det 9. avtaleåret.
4. Festeavgiften settes til kr 100,
   Avgiften innbetales etterskuddsvis innen 14 dager etter utgangen av det enkelte avtaleår. Første gang innen
   .....
5. Festeretter kan pantsettes.
6. Distriktenes utbyggingsfonds standardklausul for festekontrakter vedtas.

Kvenvær, den 21.03.86
sted dato

som leietaker som utleier

Jenssens Sjøfarm C Jenssen Bodil Birkeland
Charles Jenssen
og Co.

Til vitterlighet:
Heidi Haugen
Asgeir Jensen


SOM UTLEIER:
Bodil Birkeland
SOM LEIETAKER
Jensens. Sjøfarm C Jensen og Co
KVENVÆR 21/3-86
Sør Mikkelsvika
Grønnahaugan
Helgebustadøya
(HELGEBUSTAD)
Kjerksundvatnet
Kjerksundskaget
Kjerksundet
Kjerksundholmen
Rundholmen
Tiholmen
Klubbnes
36/1
36/4
36/7
36/8
ØSTERSANLEGG
HITRA KOMMUNE
UTSNITT AV ØKO. KARTVERK NR. B0 130-5-4
CHARLES JENSEN

250,-

LANDBRUKSDEPARTEMENTET

DAGBOKFØRT
10 SEP 84 04486
SORENSKRIVEREN I FOSEN

Verdi 7000,-

Avtale

Underskrevne som skal gjennomføre

Senking og lukking av kanal

på eigedomane våre i Hitra kommune
Sør-Trøndelag fylke, bind oss og seinare eigarar gjensidig og

overfor det offentlege til:

a. Å gjennomføre tiltaket i samsvar med planen utarbeidd av A. H. Aune 1o 2 / 19 83, eventuelt med endringar som landbruksselskapet eller departementet finn nødvendig.
b. Å ta del i anleggskostnadene og seinare vedlikehaldet etter den prosentsatsen som er ført opp nedafor.
c. Å la eventuelle tvistespørsmål i samband med vedlikehaldsarbeidet bli avgjort av ein skilsdomstol på tre medlemmer, der kvar av partane i tvisten nemner opp eitt medlem og landbruksselskapet det tredje, som også fungerar som formann.
d. Å ta på oss ansvaret for eventuelle skader som tiltaket måtte føre til for våre eller andre sine eigedomar eller interesser.
e. Å betale tilbake utbetalt tilskott eller å la det bli trekt i andre investeringstilskott eller driftstilskott som vi måtte ha krav på, dersom det i dei første 10 åra etter at tilskottet er utbetalt blir disponert i strid med vilkåra for tilskottet, jfr. det som er fastsett om dette i tilskottsreglane.

Når tilskott er gitt, blir denne avtalen å tinglyse på eigedomane våre.

Tilskottet skal utbetalast til Kjell Magne Lavik , 7230 Kvenvær
namn/adr.

Helgebostad den 14/2 19 83

1. Kjell M. Lavik født 26o247 eigar av Helgebostad
gnr. 36 bnr. 3 skyld mark Delingsprosent 85

2. Bodil Birkeland født 31o356 eigar av Helgebostad
gnr. 36 bnr. 4 skyld mark Delingsprosent 15

3. født eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

4. født eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

5. født eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

M - 277 N/2
Fellestrykk A.s. 5.74. 20 000.

6. ..... født ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

7. ..... født ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

8. ..... født ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

9. ..... født ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

10. ..... født ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

11. ..... født ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

12. ..... født ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

13. ..... født ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

14. ..... født ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

15. ..... født ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

16. ..... født ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

17. ..... født ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
9—67.

S. T. L.
20 JAN. ...3

490
24-2-69

Skylddelingsforretning

Fra dag, den 22/11 1968 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Hegglestad
g.-nr. 36 br.-nr. 4 av skyld mark 2,18 i Hitra
herred. Forretningen er forlangt av Trygve Hegglestad
Hitra

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn
Ivar Hansen Odd Steen og Tor Hansen

Ved forretningen møtte:[3])

Mennene valte til formann Ivar Hansen Bremanger

Over de[n] del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal x dekar. I alt 1½ dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])
Parsellen ligger på østsiden av Hegglestadveien
Parsellen begynner ved x i berg ved stien
gaar derfra 11 m. i nordøstlig retning til
midtsaltreet, løper sydøstlig 43 m. til
x i berg og videre 39 m. til x i berg
ved stien hvor stien krysser gjerdet.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19
N.N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Grundpantet paahviler Kjøperen.
Kjøperen har rett til vaanytelse og
ledighet etter anvisning av
selgeren.

Kjøper Leif Helgebostad.
Selger Trygve Helgebostad

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? nei

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Ja Husomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? nei

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken Ikke nytt fellesskap er stiftet (

kan nyttes i fellesskap .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) ~~At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig for som forholdene tillater.~~

Skylden for de 11 fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Som før

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 34 dekar, naturlig eng og kulturbeite 10 dekar, produktiv skog 3116 dekar, annet areal 2000 dekar.

I alt 2390 dekar.

De 11 fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Raisberget

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Trygve Helgebostad skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Hans Hansen Odd Stene — Lars Olsen

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de merutbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til Hitra jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

Da delingen ikke har noen jordbruksmessig eller driftsøkonomisk betydning tilrådes salget og konsesjon blir gitt.

Enst.

Fevåen den 14/1 1969

Gudlaug Eriksen
formann

sekretær

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Fylkeslandbruksstyret samtykker etter omstendighetene i fradeling av 1,6 dekar fra eiendommen Helgebostad, gnr. 36, bnr. 4, Hitra, eier Trygve Helgebostad.

Trondheim den 18.2. 19 69

formann

For Fylkeslandbrukssjefen
Gerd Kvaal Bakken
jur.konsulent
Fylkeslandbrukskontoret

De fraskilte del har fått g.nr. ..... b.nr. .....

Veganlegg i Sør-Trøndelag.
Grunnerklæring.

1882
1-2-66

Undertegnede forplikter seg herved - som eier av nedennevnte eiendomme - til å avstå fri grunn og fritt gjerdehold til vegen

Veg og bruforbindelse til Helgebostad.

I denne avståelse er innbefattet grunn til vegen med grøfter og skråninger samt o,75 m. utenfor grøfte-og skråningskant, ingensteds under 3 m. fra vegkanten, fritt grustak, steintak og torvtak samt opplagstomter og holdeplasser, likesom vi fraskriver oss enhver erstatning for all annen jordskade og ulempe som foranlediges ved anlegget bl.a. ved steinkjøring, gruskjøring, minering, materialopplag, gjerdeflytting m.v.

Avståelsen gjelder også for de modifikasjoner som vegvesenet finner det hensiktsmessig å foreta med den opprinnelig utstykne linje.

Grunnen ryddiggjøres innen en av vegvesenet fastsatt tidstermin.

Helgebostad den 7.5.1966.

Morten Helgebostad
eier av gnr.36/5

Trygve Helgebostad
eier av gnr. 36/4

Jarl Håvik.
eier av gnr.33/1

Marie Helgebostad
eier av gnr. 36/1

Einar Helgebostad.
eier av gnr.36/3

Magne Helgebostad.
eier av gnr.36/2

Av hensyn til gebyrberegningen ansettes verdien etter beste skjønn ikke å overstige kr.2.ooo,oo. for hvert bruk.

Hitra formannskapskontor, 24.5.1966.

Knut Wolden.

Hitra kommune
Adresse: Rådhusveien 1, 7240 Hitra
Telefon: 72 44 17 00

Utskriftsdato: 09.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hitra kommune

Kommunenr.	5056	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Helgebustadveien 66, 7243 KVENVÆR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202109
Navn	Kommuneplan Hitra 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5056/dokumenter/2805/KPA-2022-Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 26 262 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** GYT
	Delareal 55 m^2 **Arealbruk** Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 2 047 812 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal 141 882 m^2
Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Delareal 74 m^2
Arealbruk Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone,Framtidig

Delareal 1 307 622 m^2
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn Mangler

Delareal 8 771 m^2
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn LÅS

Delareal 66 778 m^2
KPHensynsonenavn B720
KPBåndlegging Båndlegging etter lov om naturvern

Delareal 66 810 m^2
Arealbruk Naturområde,Nåværende
Områdenavn NATUROMRÅDE

Delareal 23 193 m^2
KPHensynsonenavn H370
KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

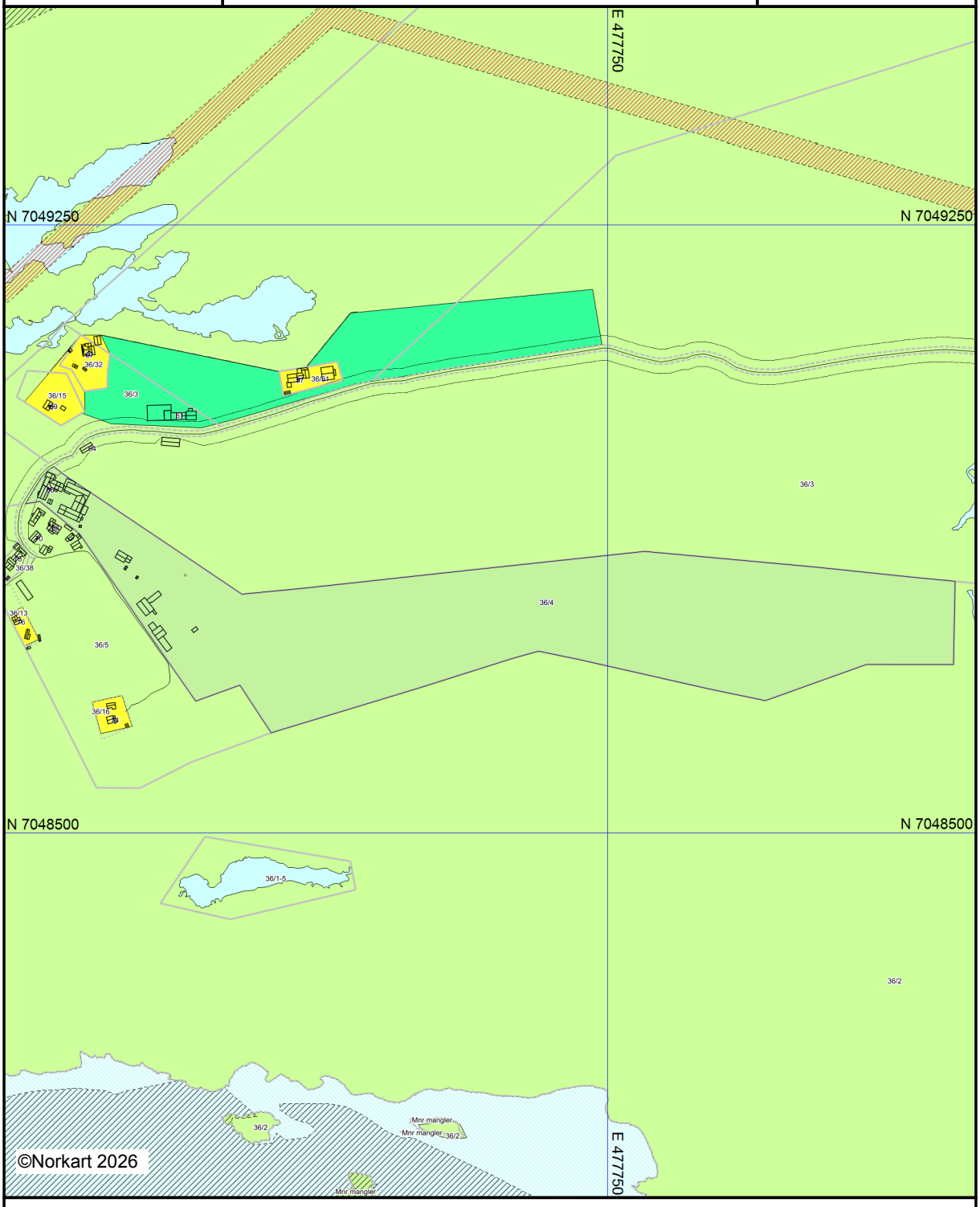
Hitra kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/4
Adresse: Helgebustadveien 66
Utskriftsdato: 09.06.2026
Målestokk: 1:7500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

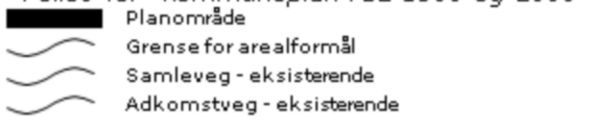
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Boligbebyggelse - nytt
LNFR-areal - eksisterende
LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nytt
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Byggegrense
Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - eksisterende
Adkomstveg - eksisterende

Hitra
kommune

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens arealdel 2022-2034



Hitra
når du vil

SMAKE

KPA2022
BR004

Hitra kommune

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 grønnstruktur (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	18
1.14	Forholdet til jordloven	18
1.15	Forholdet til vannforskriften	18
2	**Bestemmelser til arealformål (PBL §11-7)**	**20**
2.1	Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 nr.1)	20
2.2	Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF(R)) (PBL §11-7 nr. 5)	24
2.3	Brunk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §11-7 nr. 5)	27
2.4	Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 NR 2 OG §11-10)	31
3	**Bestemmelser til hensynssoner (PBL §11-8)**	**32**
3.1	Sikrings-, støy og faresoner (PBL § 11-8 a)	32
3.2	Soner med særlige hensyn (PBL § 11-8 c)	33
3.3	Soner med båndlegging (PBL § 11-8 c)	34
3.4	Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (PBL §11-8, f)	34

Informasjon om publikasjonen

Produsert av:	Hitra kommune
Layout og design:	Hitra kommune
Utgivelsesår:	2023
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 vedtatt i sak 2/23 den 9. februar 2023 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 utnytting - Beregnings- og måleregler.

Anvendte forkortelser i dokumentet:

- Bebygd areal (BYA)
- Bruttoareal (BRA)

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 henssynssone 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/tiltakshaver.

a. Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tiltak.
b. I fremtidige byggeområder med krav om regulering kan tiltak eller fradeling ikke skje før området inngår i reguleringsplan.
c. I utgangspunktet har alle utbyggingsområder krav om regulering. Krav om regulering kommer frem av bestemmelsene for hvert enkelt utbyggingsområde jf. pkt. 2.
d. Kommunen kan kreve reguelringsplan 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 forhånds-konferanse/oppstartsmøte mellom planlegger/ søker/ tiltakshaver og Hitra kommune. Det er planlegger/ søker/ tiltakshaver sitt ansvar å bestille forhåndskonferanse/oppstartsmøte.*

***Grunneiendom** er fast eiendom med eget gårds-nummer 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 en hver 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 frilufts-, 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 ivaretatt 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:

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

Sekundærboenheter regnes som en del av total BRA for boligen.

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:

a. Tilbygg, påbygg, ombygging på eksisterende fritidsbebyggelse
b. Oppføring av ett uthus på bebygd eiendom
c. Utnyttelsesgrad settes til maks 40% BYA per eiendom.

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 utbyggingens art og omfang. Kommunen plikter å øremerke delinnbetalingen slik at innbetalte midler ikke kan benyttes av kommunen til andre tiltak. Ved refusjon gjelder regler i 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
- Fortrinnsrett 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
- ENØK-tiltak

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.

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

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.

I forbindelse med overvannshåndtering bør bl.a. kapasiteten til resipient, vurdering av faren for økt erosjon i resipienten som følge av økt påslipp av vann samt vurdering av egnet areal til flomveger og fordrøying vurderes. Det henvises til NVE sin veileder Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar (NVE 4/2022).

Løsninger for slokkeanlegg må vurderes ut fra vannkapasistet i området tiltaket befinner seg. Løsninger kan innbefatte aktive brannslukkingsanlegg tilknyttet vannforsyning eller bruk av bil.

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

a. Det skal utarbeides reguleringsplan for nye veganlegg.
b. Avkjørsler fra fylkesveg skal opparbeides i tråd med til enhver tids krav fra Trøndelag fylkeskommune og kravene i Håndbok N100 Veg- og gateutforming.
c. 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.

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

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

1.7 Høyspentlinjer/teknisk infrastruktur

a. 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 frilufts- 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.
b. Kommunen kan til enhver tid kreve dokumentasjon på at ovenfor nevnte punkter er ivaretatt før byggetillatelse gis.
c. Det forutsettes at traseen er tilbakeført til opprinnelig tilstand når arbeidet avsluttes.

***Teknisk infrastruktur:** Med dette menes bl.a. kjøreveg, g/s-veg/fortau, parkering, vann, avløp (spillvann 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).

1.8.3 Område B14

Ved planlegging og utbygging av adkomstvei til område B14, skal det velges fysisk løsning som ivaretar sammenhengen i dyrka jord og beitemark i varetas, eks bro.

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

1.9.1 Byggegrenser

a. 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.
b. 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.

c. Byggegrense for bygning mot fulldyrket jordbruksareal skal være minst 30 meter. Byggegrense mot innmarksbeite/ overflatedyrka jord skal være minst 20 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.
d. Byggegrenser mot vann- og avløpsledninger skal være minimum 4 meter på hver side.
e. For alle tiltak som medfører terrenginngrep gjelder byggegrense på 20 meter fra vassdrag (herunder mindre vassdrag/ bekk). Langs vassdrag skal eksisterende vegetasjon bevares.
f. 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 og vassdrag

a. 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.
b. Langs innsjøer og vassdrag gjelder 50 m byggeforbud. Det er ikke tillatt å stenge og fylle ut i vassdrag. Det skal opprettholdes en kantsone som ivaretar kantsonens funksjon, jf. NVEs veileder 2/2019 («Kantvegetasjon langs vassdrag»).
c. 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.
d. 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.

Avstand fra sjø og vann *måles fra middel høyvannstand, altså den til enhver tid gjeldende kystkontur i matrikkelkartet. Med vassdrag menes i denne bestemmelsen alle elver, bekker, innsjøer og andre vannansamlinger som har stadig tilsig og som er registrert i den til enhver tid siste utgave av Norges kartverks kart og database i målestokk 1:50000. 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.*

1.9.3 Universell utforming

a. Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt både internt i planområdet og mot tilgrensende områder. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafikksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger.
b. Reguleringsplanbeskrivelsen må si noe om planområdets topografi, eventuelle utfordringer og avveiinger med å få til gode løsninger og vurderinger av avbøtende tiltak.
c. 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

a. 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.
b. Lekeareal innenfor reguleringsplan skal inngå i uteromsplan i målestokk 1:500.
c. Det skal vurderes miljøvennlig material for utstyr/ lekeapparat og falldekker. Det skal unngås material som kan medføre forsøpling av mikroplast.
d. Lekeareal skal sikre mulighet for helårig lek.
e. Det settes følgende krav til tilgang på lekeplass innenfor trafikksikker 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 støy, støv og lukt.

Lekeplass *skal løses innen reguleringsplan-avgrensningen og tilgang på lekeareal innen trafikksikker 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.*

1.9.5 Parkering

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

a. 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

* Parkering ved bolig under gjesteplasser i Øvrige deler av kommunen;
I større felt med mer enn 20 boenheter kan felles gjesteplasser vurderes. Dette utredes i hvert tilfelle.

b. 1 parkeringsplass regnes som 18 m2
c. 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.
d. Etablering av nye avkjørsler, eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler, skal omsøkes til vegmyndighet.
e. 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.
f. Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangen.

1.9.6 Avfallshåndtering

Bestemmelsen gjelder avfallshåndtering for ferdig prosjekt eks. avfallsrom etc.

Det skal redegjøres for avfallshåndtering for bebyggelsen ved regulering og i søknad om større tiltak. Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafikksikker 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

Hitra kommune skal jobbe for reduserte klimagass-utslipp 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

a. I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energi utredes.
b. 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
c. 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.
d. 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

a. 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.
b. 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.
c. Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.
d. Naturmangfoldet (biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold) skal dokumenteres og sikres i størst mulig grad.
e. Inngrep i og omdisponering av myr og matjord skal unngås og holdes til et minimum.
f. 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. Plan for bevaring/gjenbruk av matjord skal vurdere hensyn til plantehelse .
g. Det henvises til Hitra kommune sin Beitebruksplan for gjerdehold og ivaretakelse av beite.
h. Ved tiltak i nærheten av myr skal eventuelle dreneringseffekter unngås.
i. I lokaliserte kulturlandskapsområder skal det vurderes hvorvidt det er behov for skjøtselsplaner.
j. Kantvegetasjonen langs vassdrag skal beskyttes gjennom all planlegging etter plan- og bygningsloven. Kantvegetasjonen skal ivaretas i behandling av saker etter forskrift om nydyrking.

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*
- *Utvalgte 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.



HItra kommune sin plan for kultur-minner kan brukes som støttedokument i vurdering av kultur-minner. Planen finnes på Hitra kommune sine hjemmesider.

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

1.10.4 Naturmangfold

Ved all planlegging er det et overordna mål å bevare og styrke verdier knyttet til naturmangfold, jamfør naturmangfoldlovens §7.

For å oppnå dette skal alle reguleringsplaner som berører naturområder:

- sikre naturtyper nevnt i rundskriv T-2/16 kapittel 3.6 Naturmangfold
- kartlegge naturen der det ikke er tilstrekkelig kartlagt, herunder forekomster av viktige naturtyper, arter inkludert sensitive arter og økologiske funksjonsområder
- beskrive og kartfeste hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje
- beskrive hvilke naturverdier som forringes, ødelegges og hvordan dette skal kompenseres

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 dokumenters 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 trafikksikkerhet eller tiltaket medfører nedsatt trafikksikkerhet
- 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.

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.

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. I områder under marin grense (MG), må det i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan gjennomføres en skredfaglig vurdering av geotekniker, som entydig konkluderer med at kravene til sikker byggegrunn jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-3 er oppfylt, med mindre det i det aktuelle området åpenbart er grunt til berg. Dersom det viser seg å være behov for risikoreduserende tiltak, må disse tas inn i plankart og bestemmelser. Føringer i NVE sin veileder 1/2019 kapittel 2.8 («aktsomhet i strandsonen») skal legges til grunn ved tiltak som medfører terrenginngrep i sjø (tiltak som medfører behov for utfylling, graving og/eller mudring i sjø)

***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.

1.12.3 Flom, havnivåstigning og stormflo

a. Flomfare skal utredes i alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag jf. vannressursloven §2.
b. Bekkelukking tillates ikke og bekker/elver med helårs vannføring skal opprettholdes så nært som mulig i sin naturlige form.
c. Ved regulering i områder hvor det finnes lukkede vannveier bør disse åpnes og restaureres.
d. 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 planeringhøyde 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.
e. Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning og stormflo skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønnstruktur kan være sårbare med hensyn til dette.
f. Ved søknad om tiltak på eksisterende bebyggelse med innendørs gulvnivå lavere enn kote +3,6 meter skal byggteknisk forskrift (TEK) legges til grunn ved vurdering av sikringstiltak.
g. Ved kryssing av vassdrag, eksempelvis anleggelse av bru eller kulvert, må konstruksjoner legges slik at de ivaretar naturlig bekkebredde og bunn, med naturlig substrat som stein eller grus, og slik at det unngås et vandringshindrende anlegg for blant annet vannlevende arter, jf. vannforskriften § 4.

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 atomsikkerhet*

1.12.4 Støy, støv og forurensning

a. 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.
b. 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.
c. Støygrenser i T-1442/2021 tabell 2 skal overholdes. Ved etablering av bebyggelse i gul støysone, skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom bør plasseres. For boenheter i øvre del av gul støysone (60-65 dB) stilles det krav om at alle boenheter skal ha stille side, og at minst et soverom skal plasseres mot denne siden. Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone.
d. Bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal planlegges slik at luftkvalitet, både innendørs og utendørs, i størst mulig grad tilfredsstiller anbefalingene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller de til enhver tid gjeldende regelverk som erstatter denne.

1.12.5 Folkehelsevurderinger

a. 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 ivaretatt i planen. Det skal legges vekt på å ta vare på og utvikle møteplasser der spesielt barns, ungdom og eldres interesser ivaretas.
b. Arbeidet med et aldersvennlig samfunn innebærer å skape uteområder og møteplasser på tvers av generasjoner og funksjoner. Boligutviklingen fremover må også i større grad ta inn over seg den demografiske utviklingen og reflektere større mangfold, mer samarbeid på tvers, nye boformer og innovasjon.

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.

1.14 Forholdet til jordloven

Bestemmelsene i jordlovens §§ 9 og 12 gjelder inntil reguleringsplan er vedtatt (jamfør jordlovens § 2).

1.15 Forholdet til vannforskriften

Ved etablering av ny virksomhet som kan ha negativ innvirkning på vannforekomster, skal det fremskaffes dokumentasjon og vurdering av tiltaket etter vannforskriften § 4,5 og 6. Kan ikke miljømålene i vannforskriftens §§ 4-7 nås, skal aktiviteten eller inngrepet behandles etter vannforskriftens §12.

Inngrep og aktiviteter som kan påvirke miljøtilstanden, må konsekvensutredes i forbindelse med søknad eller utarbeidelse av detaljplan. Konsekvensutredningen skal omhandle alle relevante problemstillinger knyttet til forholdet til vannforskriftens kapittel 2 om Miljømål. Konsekvensutredningen skal ikke være mer omfattende enn nødvendig. Fokus skal være å sikre økosystemene og vannkvaliteten i alt vann, inklusive sjøvann i kystnære farvann, slik at miljøtilstanden (kjemisk og økologisk) ikke forringes og økes der den ikke er god nok.

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

a. 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.
b. Eksisterende avkjørsler fra offentlig veg skal i størst mulig grad utnyttes, fremfor at nye etableres.
c. 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.

Den til en hver tid gjeldende Veileder for grad av utnytting skal legges til grunn for beregningen av utnyttingsgrad.

Lettere næringsvirksomhet
I denne definisjonen inngår; Hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer/anleggsmaskiner ol), småskala tjeneste-
yting, 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.

2.1.1.2 Boligbebyggelse - fremtidig

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

2.1.2 Fritidsbebyggelse – nåværende og fremtidig

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

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

2.1.2.1 Fritidsbebyggelse – definisjon anneks

a. Et anneks er en frittliggende bygning ment for opphold.
b. 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.
c. Eiendommen må være bebygd med bolig/fritidsbolig før det kan oppføres anneks.
d. 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.
e. 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

a. Innenfor formålet tillates det ikke utvidelse av uttak eller fradeling før området inngår i en detaljreguleringsplan. Detaljplanen skal vise avgrensning av arealet for masseuttak. Langs den ytre avgrensningen av formålet, skal det reguleres inn buffersone.
b. 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.
c. 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.
d. Gjennom reguleringsplan skal følgende fastsettes:
    - Uttaksområde
    - Rammer for ev. bebyggelse i området
    - Adkomst
    - Istandsetting og etterbruk av området etter endt uttak.

2.1.4 Næringsbebyggelse - nåværende og fremtidig

a. Nåværende og fremtidig næringsareal framgår av plankartet. Ved fortetting, vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål eller endret bruk, kreves detaljregulering.
b. Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke er nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse, at det ikke endrer eksisterende transportnett og at det ikke er i strid med annet lovverk eller hensyn som kommer av planbestemmelsenes pkt.1.

*Med **fortetting** menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all bygge-virksomhet 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.*

2.1.5 Idrettsanlegg – nåværende

a. 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.
b. Ved vesentlig utvidelse av anlegg, veier, parkering og annet fellesareal kan det kreves detaljregulering.
c. Innenfor områdene er trenings- og konkurranseformål tillatt for aktiviteten som anlegget er tilpasset.
d. Det tillates ikke tiltak eller annen aktivitet i områdene som kan være til hinder for utøvelse av de aktiviteter som arealene er avsatt til.

2.1.6 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.

a. Innenfor områdene skal jordloven fortsatt gjelde.
b. I områder for kominert bebyggelse tillates fradeling og oppføring av følgende i planperioden:
    - Ansnes – inntil 10 enheter i planperioden
    - Hemnskjela – inntil 5 enheter i planperioden
    - Kjerringvåg – inntil 15 enheter i planperioden
    - Knarrlagsund nord – inntil 5 enheter i planperioden
    - Knarrlagsund sør – inntil 5 enheter i planperioden
    - Kvenvær – inntil 5 enheter i planperioden
    - Melandsjø – inntil 5 enheter i planperioden
    - Nordbotn – inntil 5 enheter i planperioden
    - Sandstad – inntil 10 enheter i planperioden
    - Ved søknad skal det gjøres en vurdering av pkt 1.9 – 1.12
c. 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.
d. Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse.

2.1.7 Fritids- og turismeformål – nåværende og fremtidig

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

a. Ved vesentlig utvidelse av driften, eller etablering av ny drift innenfor et område, kreves detaljregulering.
b. Av trafikksikkerhetsmessige hensyn kan kommunen pålegge grunneier å sikre området mot offentlig veg (for eksempel ved oppsetting av gjerde).
c. Plassering av campingvogner/campingbil/telt skal skje i henhold til Forskrift om vedtekter for camping i Hitra kommune.
d. 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.*
- *Langs 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 rorbu, kommersielt leirsted med mer, jf. T-1490.*

2.1.8 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.
c. Innen delområde for offentlig tjenesteyting på Hjertåsen skal det ikke skal legges til rette for allmenn tilgjengelig parkering eller annen økt menneskelig bruk innenfor området.

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

a. I arealkategori for allmennyttige funksjoner gjelder følgende:
    - Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan underforutsetning av at det ikke er nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse, at det ikke endrer eksisterende transportnett og at det ikke er i strid med annet lovverk.
    - Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/ området inngår i detaljplan.

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.

Naust *er en enkel bygning for oppbevaring av båter, båtutstyr, fiskeredskaper eller lignende, beliggende ved sjø eller vann. De fleste naust ligger noe tilbaketrukket 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

2.1.10 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 friluftsformål (LNF(R)) (PBL §11-7 nr. 5)

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

a. 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.
b. Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementets felles veileder Garden som ressurs skal legges til grunn i fortolkningen om tiltak er å anse som landbrukstilknyttet næringsvirksomhet eller ikke.
c. 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.
d. 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 tomtegrense for boligbyggelse 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 landbruks-interessene og omgivelsene som setter begrensninger for slik endret bruk. Kommunen skal tilstrebe en vid forståelse av bestemmelsene, slik at en best mulig drift av gardsbruk oppnås. Dette for å kunne ta vare på det landskapspreget som eksisterende gardsbebyggelse gir.*

***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 næringssbebyggelse. Følgende omfangs- og lokaliseringskriterier gjelder, jfr. PBL § 11-11 nr.2:

- Næringsbebyggelse skal så langt mulig lokaliseres til eksisterende lovlige avkjørsler fra offentlig veg.
- Det tillates inntil 3 næringsbygg for hvert område i planperioden.
- 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 tomtegrense for næringsbyggelse 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 tilllates inntil 5 enheter for hvert område i planperioden. All ny bebyggelse skal lokaliseres utenfor 100-metersbeltet.
- Det skal ikke bygges på dyrkbar mark, dyrkamark eller innmarksbeite registrert i AR5.
- Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypetraseer 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, skjellfarmer 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 kommuneplanens arealdel, så lenge det er gitt konsesjon etter akvakulturloven, tillatelse etter forurensingsloven 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.

Fortøyninger som legges i flerbruksområde, dokumenteres i søknad.

2.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §11-7 nr. 5 6)

a. Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven.
b. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt.
c. 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.
d. Det er tillatt å etablere nødvendige sjømerker og navigasjonsinnretninger for å ivareta sikkerhet og framkommelighet på sjø. Dette er uavhengig av underformål.
e. Fysiske tiltak i vassdrag som kan medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk eller andre ferskvannsorganismer, skal avklares/ omsøkes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Dette gjelder ikke hvis tiltaket krever konsesjon etter vannressursloven.

2.3.1 Områder avsatt til akvakultur (VA)

a. Akvakultur tillates innenfor områdene merket VA på plankartet. I disse områdene tillates ikke tiltak som kan hindre eller forstyrre akvakulturvirksomhet.
b. Hele anlegget, inkludert fôrflåter og boliger på sjø skal ligge innenfor områder avsatt til akvakultur.
c. Anleggene skal lokaliseres og fortøyes på en slik måte at det så langt som mulig er fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land.
d. I tilknytning til eksisterende slakterier og serviceanlegg kan det gis tillatelse til etablering av serviceområder i sjø for reparasjoner og korttidslagring av merdeutstyr.
e. 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 ferdsel, fiske, akvakultur, natur og friluftsliv (FFANF)

a. I disse områdene er det åpent for å søke om tillatelse til akvakulturvirksomhet Se ellers bestemmelser for akvakulturanlegg i pkt. 2.3.1
b. Ny oppdrettsvirksomhet og lokaliseringsvalg må avklares i hvert enkelt tilfelle gjennom de prosedyrer og regler som kreves i henhold til akvakulturloven.
c. Det skal ikke legges opp til tiltak som kan skjerme 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.
d. Fortøyninger for akvakulturanlegg kan inngå i flerbruksområdet.

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

a. 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.
b. Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre et områdes verneverdi eller friluftsverdi, kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
c. Lokalisering av eller vesentlig utvidelse av eksisterende anlegg tillates ikke i disse områdene, med mindre det foreligger en nærmere og positivt avklarende konsekvensutredning.
d. 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)

a. I området merket FP/FA på plankartet er hovedformålet fiskeområde
b. Tiltak som kan hindre fisket, skal ikke tillates på eller i nærheten av områdene.
c. Fiskeområdene kan benyttes til ferdsel 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 Fiskeri-direktoratet 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 Fiskeri-direktoratet 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 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 ivaretatt.
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 sjøtilknytta 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. Sjøtilknytta 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.

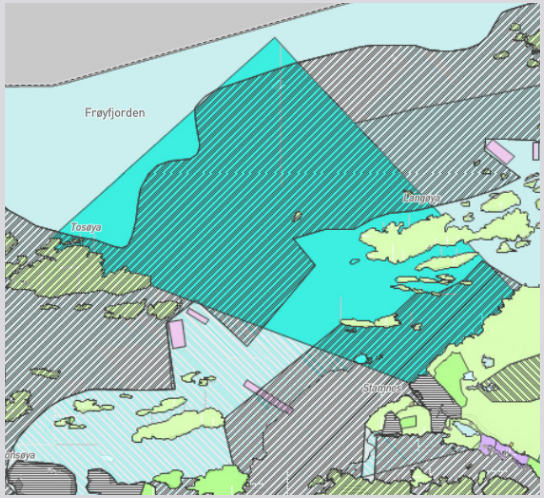
For utforming av sjøtilknyttet bebyggelse henvises det til Hitra kommune sine retningslinjer «Byggeskikk og tradisjoner. Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen»

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 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.

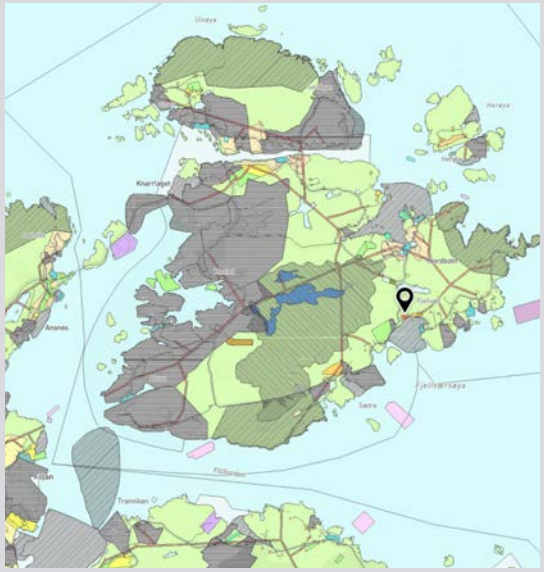
Naustrekkene bør brytes opp, og grupper av sammenbygde naust bør ikke bestå av flere enn 2 til 3 enkeltnaust. Tomt til naust bør ikke overstige 100m².

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 avgrensingen 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 innseilingen 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

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

2.3.11 Farleder

a. Tiltak som kan være til ulempe for sjøtrafikk i hoved- og biledene er ikke tillatt.
b. Farledene kan benyttes til annen ferdsel, fiske og friluftsliv når det ikke er til vesentlig ulempe for sjøtrafikken.
c. Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet.
d. Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjermer 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)

a. 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. bestemmelsenes punkt 1.2.
b. 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

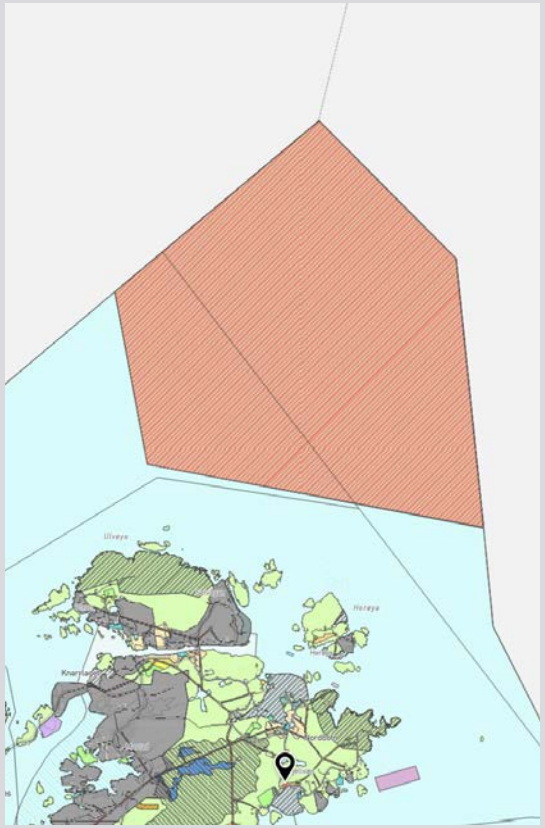
a. Nedslagsfelt for drikkevann er avsatt med sikringssone i plankart.
b. Nedslagsfeltene har vern etter Vannressursforskriften § 14 som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene.
c. Innenfor sikringssonen er tiltak etter Plan- og bygningslovens §1-6 ikke tillatt. De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskildene gjelder samt den til enhver tid gjeldende hovedplan for vann.
d. 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.
e. 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.
f. Husdyrbeiting tillates ikke nærmere drikkevannskilden enn 50 meter.
g. Normal skogsdrift kan tillates. Bruk av maskinelt utstyr annet enn motorsag tillates ikke nærmere drikkevannskilden enn 50 meter.
h. Ved brann kan eksisterende boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og gårdsbebyggelse føres opp i tilsvarende størrelse og omfang som før brann.
i. Tiltak i reguleringsplan Neverlia skal hensynta sikringssone for drikkevannskilden Stiksdalsvatnet. Dette ved å sikre at avrenning rettes vekk fra drikkevannskilden.

3.1.2 Sone for militær virksomhet

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

3.1.3 Faresone skytefelt

a) Området markerer faresone ved skytebane.
b) 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 århundrers 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

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. Garasje, carport, bod mm. skal være underordnet boligen og er inkludert i BYA. Det skal vurderes om det er behov for undersøkelser jf. bestemmelsenes pkt. 1.12 ved etablering av nye tiltak. Hvis eksisterende reguleringsplan har satt høyere utnyttingsgrad er det denne som gjelder.

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.



Hitra
kommune

Besøksadresse
Rådhusveien 1
7240 Hitra

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

LOVDATA

OPPRINNELIG KUNNGJORT VERSJON

Forskrift om vern av Helgebostadøya naturreservat, Hitra kommune, Sør-Trøndelag.

Dato	FOR-1992-12-04-956
Publisert	Avd II 1992 Nr. 11
Ikrafttredelse	04.12.1992
Gjelder for	Hitra kommune, Sør-Trøndelag.
Hjemmel	LOV-1970-06-19-63, § 8, § 10, § 21, § 22, § 23
Kunngjort	29.12.1992
Korttittel	Forskrift om vern av Helgebostadøya naturreservat, **Hitra** (Nr. 956)

Fastsatt ved kgl.res. 4. desember 1992. Fremmet av Miljøverndepartementet.

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, § 8, jfr. § 10 og §§ 21, 22 og 23, er et område i Hitra kommune, Sør-Trøndelag fylke, vernet som naturreservat ved kgl.res. av 4. desember 1992 under betegnelsen Helgebostadøya naturreservat.

II

Det vernede området berører følgende gnr./bnr.: 36/4, 36/5.

Reservatet dekker et totalareal på 145 daa. Grensene for naturreservatet framgår av kart i målestokk 1:5.000, datert Miljøverndepartementet desember 1992. Kartet og verneforskriften oppbevares i Hitra kommune, hos Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet. De nøyaktige grensene for reservatet skal avmerkes i marka. Knekkpunktene bør koordinatfestes.

III

Formålet med vernet er å bevare et særpreget kalkfuruskogområde på kysten av Midt-Norge.

IV

For reservatet gjelder følgende bestemmelser:

1. Vegetasjonen, herunder døde busker og trær, er fredet mot skade og ødeleggelse. Det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra reservatet. Nye plantearter må ikke innføres. Planting av trær er ikke tillatt.
2. Dyre- og fuglelivet, herunder reirplasser og hiområder, er fredet mot skade og ødeleggelse.
3. Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøet, som f.eks. oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, hensetting av campingvogner, brakker o.l., framføring av luftledninger, jordkabler og kloakkledninger, bygging av veier, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, drenering og annen form for tørrlegging, utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling, kalking og bruk av kjemiske bekjempningsmidler. Forsøpling er forbudt. Opplistingen er ikke fullstendig.
4. Idrettsarrangement, jaktprøver og annen organisert bruk av naturreservatet er forbudt.
5. Motorisert ferdsel er forbudt. Start og landing med luftfartøy, herunder lavtflyging under 300 meter, er forbudt.
6. Bruk av sykkel, hest og kjerre og ridning utenom eksisterende veier er forbudt.
7. Bålbrenning er forbudt.
8. Etablering av nye båtplasser er forbudt.

V

Bestemmelsene i kap. IV er ikke til hinder for:
1. Gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i ambulanse-, politi-, brannvern-, sikrings-, oppsyns-, skjøtsels- og forvaltningsøyemed.
2. Sanking av bær og sopp.
3. Beiting som på vernetidspunktet.
   Forvaltningsmyndigheten kan regulere beitetrykket hvis nødvendig av hensyn til verneformålet.
4. Jakt og fiske.
5. Vedlikehold av bygninger og anlegg som er i bruk på vernetidspunktet.

VI

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan gi tillatelse til:
1. Avgrensete tiltak i reservatet for å hindre større skader på omkringliggende skog.
2. Nødvendig motorferdsel i samband med aktiviteter nevnt i kap. V.

VII

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan gjennomføre skjøtselstiltak for å fremme formålet med vernet. Det bør utarbeides forvaltningsplan med nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtselstiltakene.

VIII

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra verneforskriften når formålet med vernet krever det, samt for vitenskapelige undersøkelser og undervisning, videre for arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning og i spesielle tilfeller, dersom det ikke strider mot formålet med vernet.

IX

Forvaltningen av verneforskriften tillegges fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

X

Denne forskrift trer i kraft straks.