

bonera
eiendom

URA,
Tomt 5



A modern, two-story house with a wooden deck and a view of a lake and mountains. The house features a mix of materials, including vertical wood slats, stone, and large glass windows. The deck is made of light-colored wood and has a glass railing. In the background, there is a large body of water, mountains, and a small town. The sky is overcast.

Velkommen til
Ura

Prospekt URA

Innholdsfortegnelse

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











Velkommen til Fillaunveien 54!

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

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

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

Verdt å merke seg:

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

Beliggenhet

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

Adresse og matrikkelenhet

Adresse: Fillaunveien 54

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

Tomt

Pent opparbeidet flat tomt på 732,7 m2.

Kjøpesbetingelser:

Omkostninger

- Kjøpesum:	kr. 7 900 000,-
- Dokumentavgift, 2,5 % av kjøpesum	kr. 197 500,-
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr. 585,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr. 585,-
Totalpris inkl. omkostninger	kr. 8 098 670,-

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger ferdigattest, datert 27.03.2023.

Endringer i gebyr/omkostninger

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

Kommunale avgifter/ Formuesverdi

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

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

Vei, vann og kloakk

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Reguleringsforhold

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

Heftelser

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

1976/1575-1/63

JORDSKIFTE

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

GJELDER DENNE REGISTERENHETENEN MED FLERE

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

Soverom

3

Parkering

Egen carport.

Finansiering

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

Avhendingsloven

Eiendommen selges etter avhendingsloven. Rettigheter og plikter knyttet til den aktuelle eiendommen går over fra selger til kjøper når ved overtakelse jf. Avhendingsloven § 2-4. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

Selger opplysningsplikt/ Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag

av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Energimerking

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

Oppgjør

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

Tinglysing av skjøte

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

Velforening

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

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

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

Arealangivelse

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

Selger

Hh Pi AS, org.nr: 925 976 989

Vedlegg

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

Bindende kjøpetilbud- Fillaunveien 54

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

Kjøpesum kr. _____ + omkostninger iht. prisliste.

Eventuelle forbehold: _____

Finansieringsplan:

Lån i _____ tlf/epost kontaktperson _____ kr. _____

Lån i _____ tlf/epost kontaktperson _____ kr. _____

Egenkapital i _____ til kr. _____

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

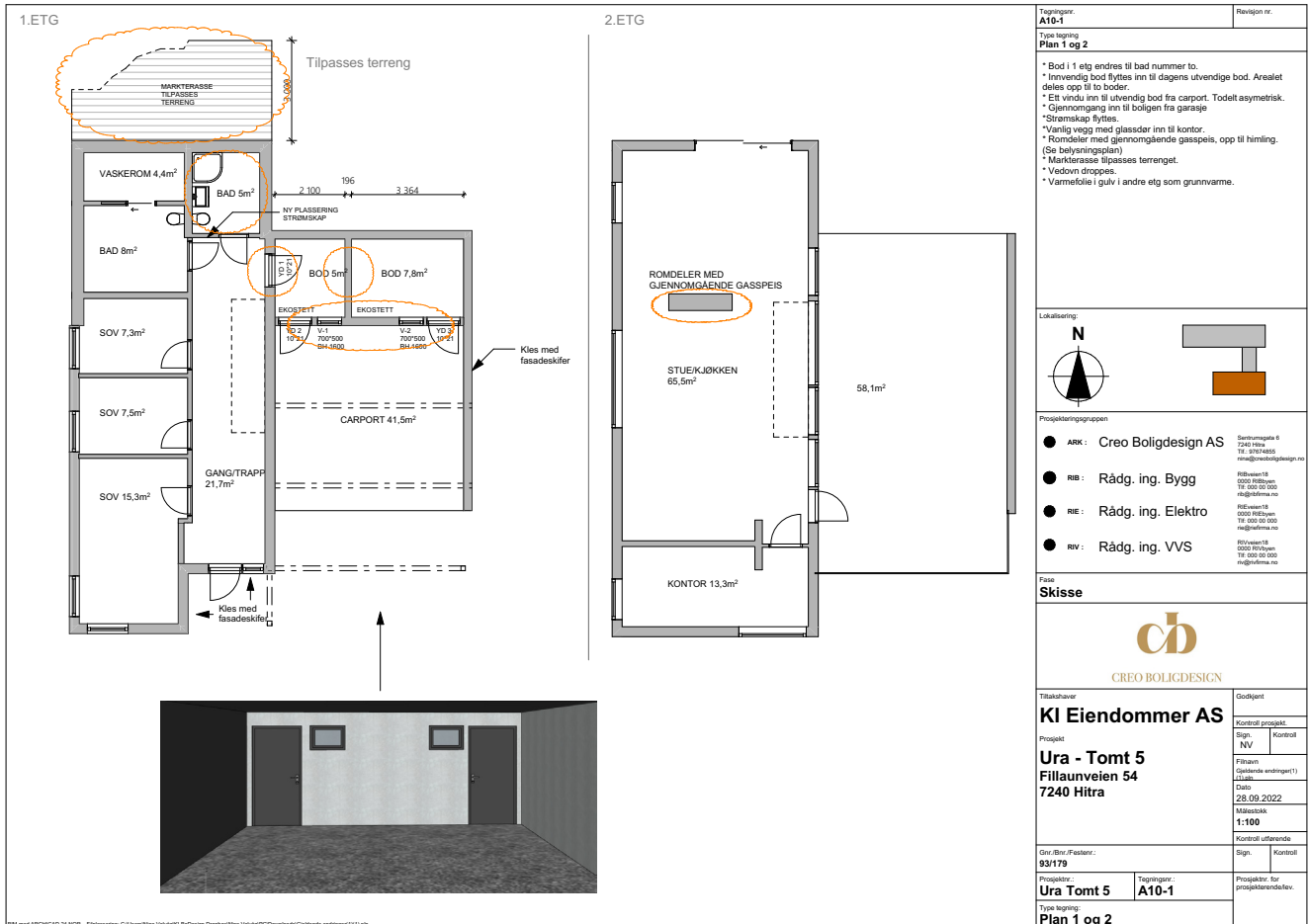
Opplysninger om budgivere:

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

--	--

Kopi av gyldig legitimasjon budgiver 1:

Kopi av gyldig legitimasjon budgiver 2:

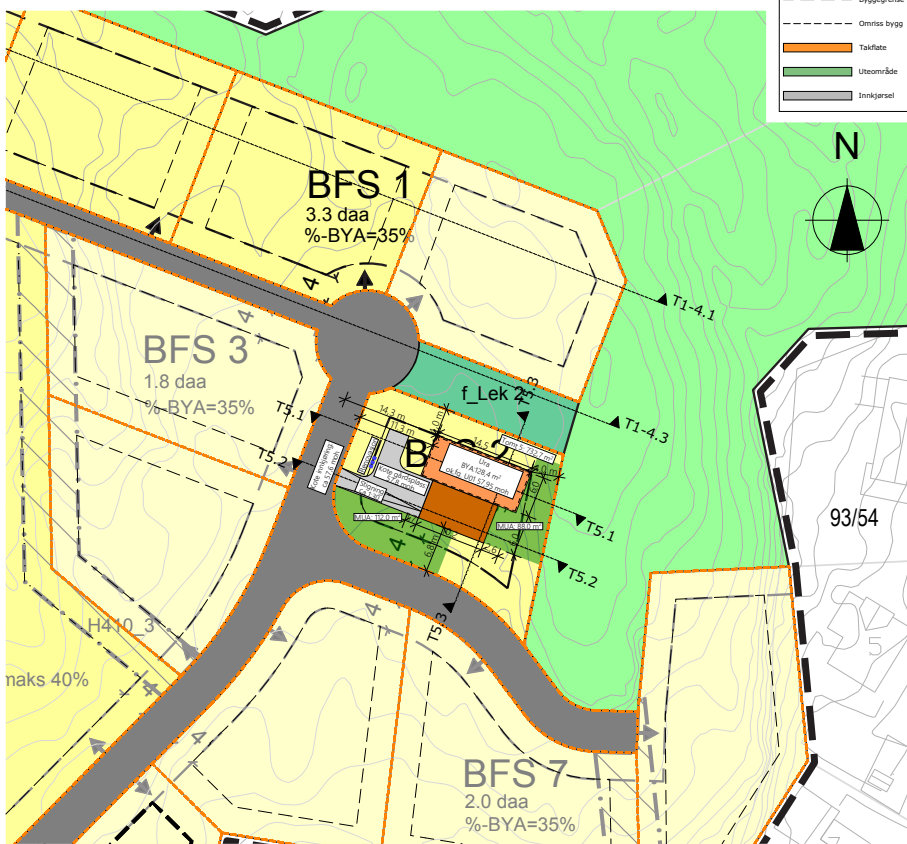


Teigingsnr. A10-1	Revisjon nr.
Type tegning Plan 1 og 2	
<ul style="list-style-type: none"> * Bod i 1 etg endres til bad nummer to. * Innvendig bod flyttes inn til dagens utvendige bod. Arealet deles opp til to boder. * Et vindu inn til utvendig bod fra carport. Totelt asymmetrisk. * Gjennomgang inn til boligen fra garasje * Strømskap flyttes. * Vænlig vegg med glassdør inn til kontor. * Romdeler med gjennomgående gasspeis, opp til himling. (Se belysningsplan) * Markterasse tilpasses terreng. * Vedovn droppes. * Varmeføle i gulv i andre etg som grunnvarme. 	
Lokalisering:	
Prosjektansvarlig	
<ul style="list-style-type: none"> ● ARK : Creo Boligdesign AS ● RIB : Rådg. ing. Bygg ● RIE : Rådg. ing. Elektro ● RIV : Rådg. ing. VVS 	
Beregningsnr 6 7240 Hitra TE 002 00 000 rna@creoboligdesign.no RIE:veier 18 0200 Hitra TE 002 00 000 rie@veier.no RIV:veier 18 0200 Hitra TE 002 00 000 riv@veier.no	
Fase Skisse	
Tilbehøver KI Eiendommer AS	
Godkjent	
Kontroll prosjekt Sign. NV	
Prosjekt Ura - Tomt 5 Fillaunveien 54 7240 Hitra	
Filnavn Gjeldende endring(1) Utsnitt Dato 28.09.2022 Målestokk 1:100	
Kontroll utførelse Sign. Kontroll	
Gnr./Bnr./Feltetnr.: 93/179	
Prosjekt nr.: Ura Tomt 5	
Tegningsnr.: A10-1	
Prosjekt nr. for prosjekterende/lev.	
Type tegning: Plan 1 og 2	

BM med ARCHICAD 24 NOR - Filplassering: C:\Users\New Vau\AppData\Local\Temp\Dropbox\New Vau\p\Download\Gjeldende endring(1).jpg

VEDLEGG D1

- Tomtegrense
- Byggegrense
- Omrøse bygg
- Takflate
- Utømråde
- Innkjørsel



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

BYA bolig: 151,1 m²
 2 p-plasser dekkes i tilknytning til bolig.
 BYA total: 151,1 m²
 Utnyttelse: 151,1/732,7: 20,5 %

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
152,8 m ²	151,1 m ²	367 m ³	
BRA UOI + HD1 + GA + SB + Carport:	BRA TOTALT:		
73,0 + 79,8 + 3,4 + 13,3 + 41,5 m ²	211,0 m ²		

BYGGKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Hitra	93/179	7240	Hitra
ADRESSE:	MDH:		
Fillaunveien	Land		

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORMAT:
ESR	MLM	01.07.20	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Ura, tomt 5	19-0482
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Situasjonsplan	ARK-2-0-01
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:500

TILTAKSHAVER:
 KI Eiendom

BYGGEFIRMA:

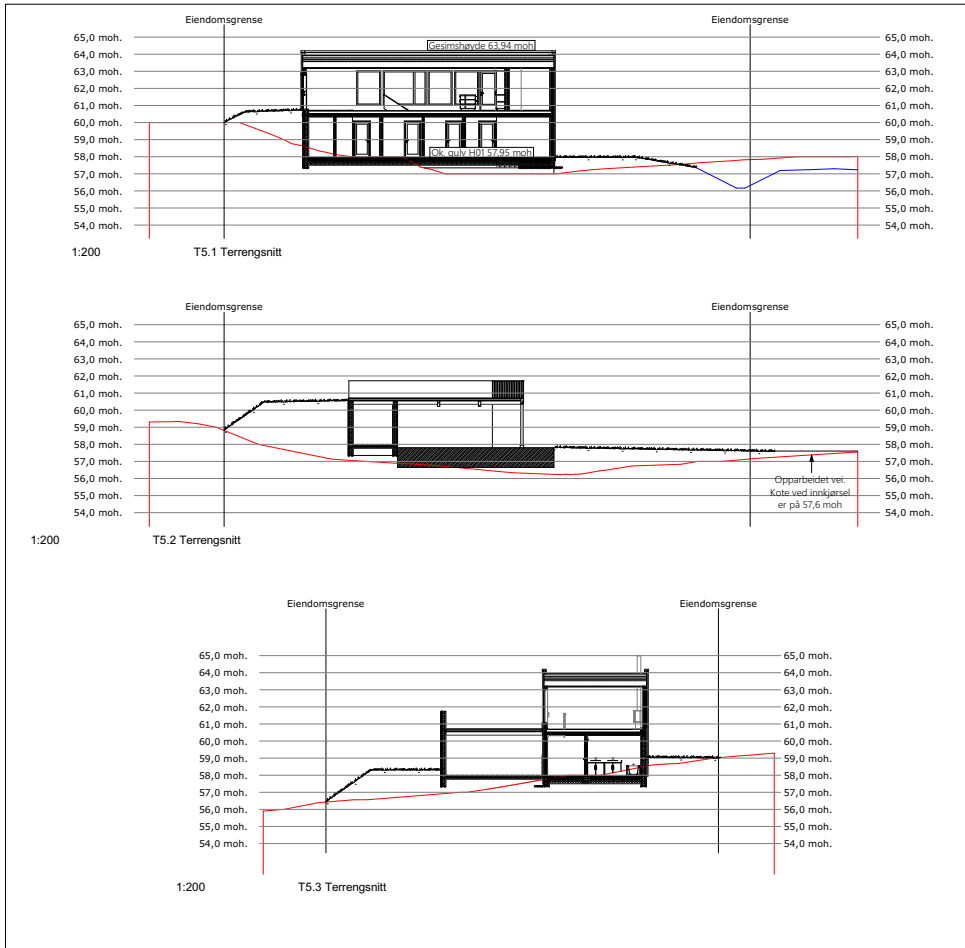


INGENIØR: OG ARKITEKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 60 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BRUYTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.:

1:500 Situasjonsplan tomt 5



VEDLEGG D2

Eksisterende terreng
 Bearbeidet terreng
 Terreng i fall 1:50 min 3 m fra bygning.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Oppvarmet BRA: 152,8 m ²	BYA: 151,1 m ²	VOLUM: 367 m ³	ENERGIMERKE
BRA UO1 + HD1 + OA + SB + Carport: 73,0 + 79,8 + 3,4 + 13,3 + 41,5 m ²		BRA TOTALT: 211,0 m ²	

BYGGKOMMUNE: Hitra	GNR/BNR: 93/179	POSTNR: 7240	POSTSTED: Hitra
ADRESSE: Fillaunveien		MØR: Land	

TEGNET AV: ESR	KONTROLLERT AV: MLM	DATE: 01.07.20	FORMAT: A3
----------------	---------------------	----------------	------------

PROSJEKT: Ura, tomt 5	PROSJEKTNR.: 19-0482
-----------------------	----------------------

TEGNINGEN VISER: Terrengsnitt	TEGNING NR.: ARK-2-0-02
-------------------------------	-------------------------

STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:200
----------------------	------------------

TILTAKSHVER: KI Eiendom

BYGGEFIRMA:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTOR ETTER NORGESHUS AS, PB 561, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 60 00
 TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG DERS AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
 TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

VEDLEGG E1

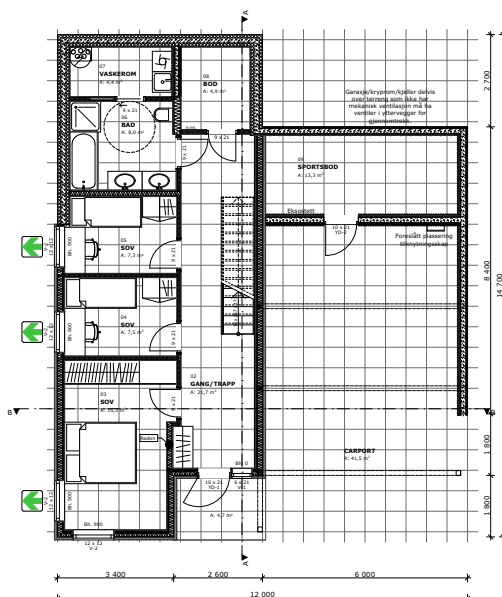
MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske løsninger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i lmt. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utørelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badetrom, soverom eller rom som skal holde lavere innstemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfattes heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brytingshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/utplasser. Dette kan avvike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vinduskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Det må inn soiskjerming på solutsatte fasader jfr. TEK17.



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
152,8 m ²	151,1 m ²	367 m ³	
BRA U01 + HD1 + OA + SB + Carport:	BRA TOTALT:		
73,0 + 79,8 + 3,4 + 13,3 + 41,5 m ²	211,0 m ²		

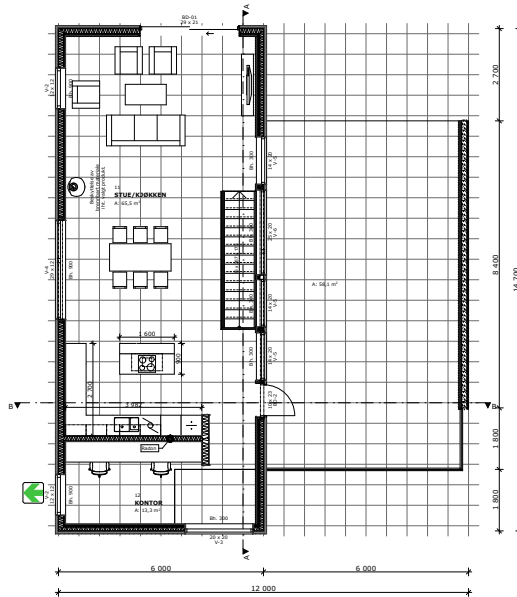
BYGGKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Hitra	93/179	7240	Hitra
ADRESSE:	Fyllaunveien		Land

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORMAT:
ESR	MLM	01.07.20	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Ura, tomt 5	19-0482
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Plan U01	ARK-2-1-01
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:
KI Eiendom
BYGGEFIRMA:


INGENIØR- OG ARKITEKTKONTOR NORGESHUS AS, PB 561, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 60 00	REV.
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG BLES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.	.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	



1:100

H01

VEDLEGG E2

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske løsninger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i Hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utørelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badetrom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfattes heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brytningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/utplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Det må inn soleskjerming på solutsatte fasader jfr. TEK17.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
-------	------	-------------	------	--------

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
152,8 m ²	151,1 m ²	367 m ³	
BRA UD1 + HD1 + OA + SB + Carport:		BRA TOTALT:	
73,0 + 79,8 + 3,4 + 13,3 + 41,5 m ²		211,0 m ²	

BYGGKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Hitra	93/179	7240	Hitra

ADRESSE:	NRH:
Fillaunveien	Land

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORMAT:
ESR	MLM	01.07.20	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Ura, tomt 5	19-0482

TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Plan H01	ARK-2-1-02

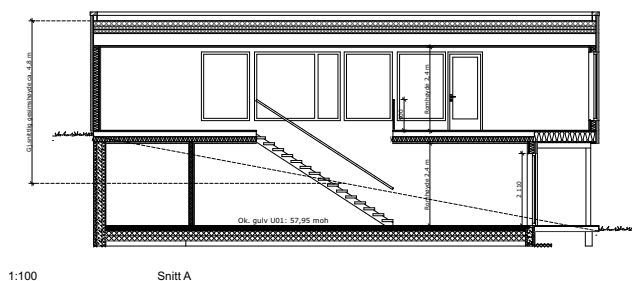
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:
KI Eiendom

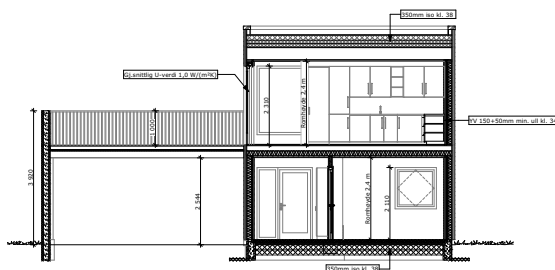
BYGGEFIRMA:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTOR NORGESHUS AS, PB 561, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 60 00	REV.:
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG DES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	.

VEDLEGG E3



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske løsninger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i ml. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badetrom, soverom eller rom som skal holde lavere innnetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatter for ventilasjonen, og det omfattes heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brytningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/utplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Det må inn soiskjerming på solutsatte fasader jfr. TEK17.

Fall i 1:50 min 3 m fra bygning

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Oppvarmet BRA: 152,8 m ²	BYA: 151,1 m ²	VOLUM: 367 m ³	ENERGIMERKE
BRA UD1 + HD1 + OA + SB + Carport: 73,0 + 79,8 + 3,4 + 13,3 + 41,5 m ²	BRA TOTALT: 211,0 m ²		

BYGGKOMMUNE: Hitra	GNR/BNR: 93/179	POSTNR: 7240	POSTSTED: Hitra
ADRESSE: Fillaunveien			NRH: Land

TEGNET AV: ESR	KONTROLLERT AV: MLM	DATE: 01.07.20	FORMAT: A3
----------------	---------------------	----------------	------------

PROSJEKT: Ura, tomt 5	PROSJEKTR.: 19-0482
TEGNINGEN VISER: Snitt	TEGNING NR.: ARK-2-2-01
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHVER: KI Eiendom

BYGGEFIRMA:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTOR NORGESHUS AS, PB 561, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 60 00	REV.
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG DES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	.



VEDLEGG E4

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske løsninger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i Hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utørelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badetrom, soverom eller rom som skal holde lavere innnetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatter for ventilasjonen, og det omfattes heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brytningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/utplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Det må inn soleskjerming på solutsatte fasader jfr. TEK17.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Oppvarmet BRA: 152,8 m ²	BYA: 151,1 m ²	VOLUM: 367 m ³	ENERGIMERKE
BRA UD1 + HD1 + OA + SB + Carport: 73,0 + 79,8 + 3,4 + 13,3 + 41,5 m ²		BRA TOTALT: 211,0 m ²	

BYGGKONMUNNE: Hitra	GNR/BNR: 93/179	POSTNR: 7240	POSTSTED: Hitra
ADRESSE: Fillaunveien			NRH: Land

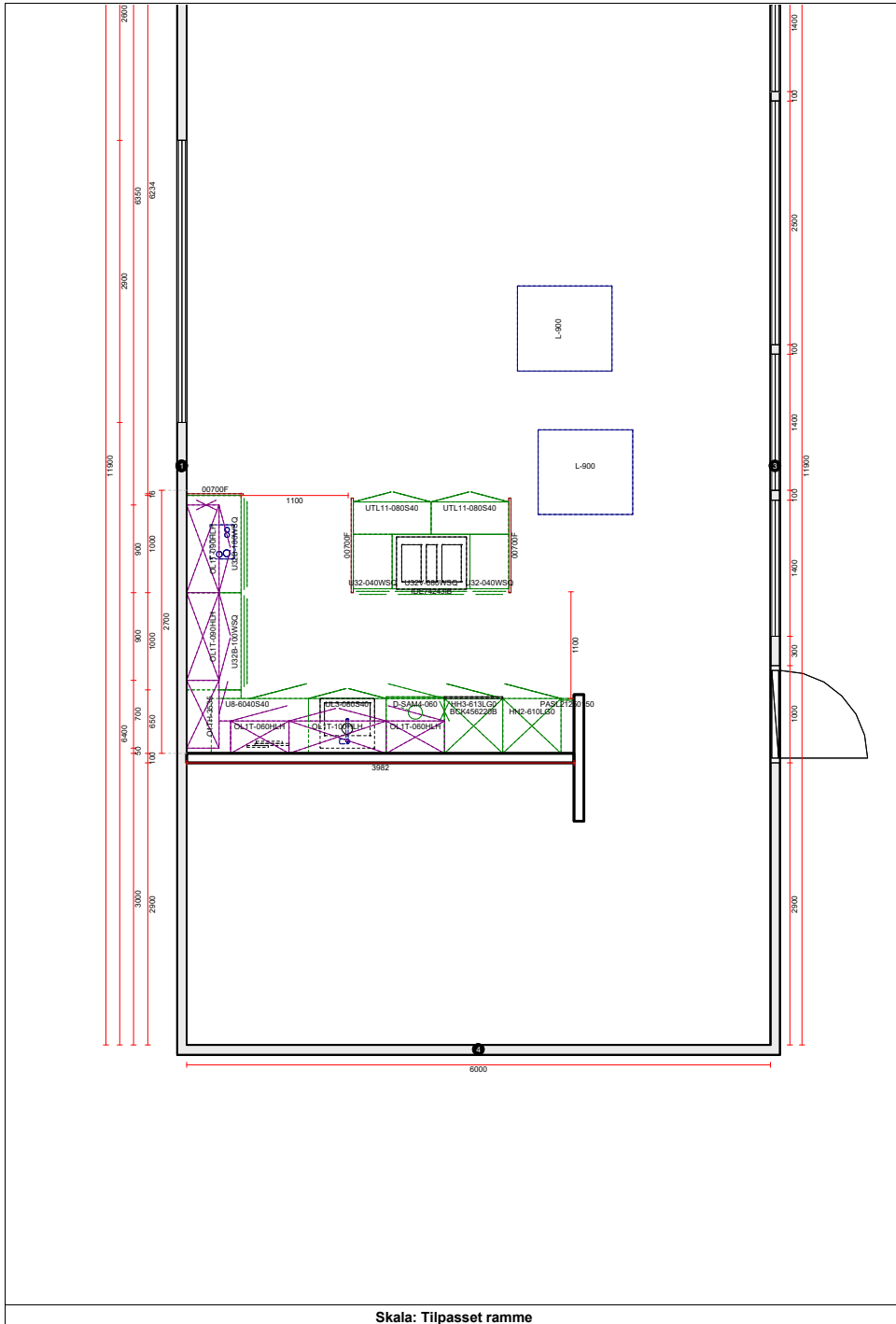
TEGNET AV: ESR	KONTROLLERT AV: MLJM	DATE: 01.07.20	FORMAT: A3
----------------	----------------------	----------------	------------

PROSJEKT: Ura, tomt 5	PROSJEKTNR.: 19-0482
TEGNINGEN VISER: Fasader	TEGNING NR.: ARK-2-3-01
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER:
KI Eiendom

BYGGEFIRMA:


INGENIØR- OG ARKITEKTKONTOR NORGESHUS AS, PB 561, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 60 00	REV.:
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG DES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	.



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

1: GENERELT		Beskrivelse av bygning: 19-Ura	Kunde / byggherre / referanse: Ole & Kari Norman, Oslo					
Type beregning		Bygningskategori: Småhus: Eneboila	Beregningen utført av firma: Norgeshus AS					
Tilleggsinfo.		TEK17 §14 fullstendig kontroll (alle bygg)	Beregningen utført av person: Tine Ingeborg Lien					
		Beregningen omfatter: Hele bygningen	Lokalt klima: Oslo					
		Antall boenheter i bygget: 1	Vindeksponering: Landlig Lave trær / boligstrek / jordbruk					
		Byggeår: 2020	Jordart: Sand og grus					
2: BYGNINGEN								
Dimensjoner		Oppvarmet del av bruksareal, BRA: 152,8 m ²	BRA for bygningskomplekset er: 188,7 m ²					
		Oppvarmet luftvolum: 367 m ³						
		Eksponeert omkrets: 39,8 m						
Bygningskropp		Normalisert kuldebroverdi, ψ^* : 0,05 W/(m ² K)						
		Lekkasjetall (lekkasjetest), n_{50} : 1	Luftomsætninger / time, ved 50 Pa					
		Bygningens varmekapasitet: 32 Wh/(m ² K)						
Ventilasjon		Mek. balansert						
		Luftmengde, daglig: 1,2 (m ³ /h)/m ² = 183 m ³ /h.	Spesifikk vitteeffekt (SFP), daglig: 1,5 kW/(m ² s)					
		Luftmengde, natt / helg: 80 %	Spesifikk vitteeffekt (SFP), natt / helg: som over kW/(m ² s)					
		Varmegjenvinning, virkningsgrad: -10 %	Oppgitt virkningsgrad gjelder for: Varmevexleren (EN 308)					
Klimatisering		Styring av tiluftstemperatur: 18°C	Driftsdata (driftstid, internlast, settpunkter): standard					
		Type kjøling (mekanisk eller lufting): Vinduslufting	Arealandel vinduer som kan åpnes: 60 %					
		Nattsenkning (utenom driftstid): Ja						
Belysning		Styring av belysning: Vanlig manuell						
		Ønsket lysstyrke: 300 Lux	1,95 W/m ²					
3: KONSTRUKSJONSTYPER								
Konstruksjonstype	Beskrivelse	U-verdi W/(m ² K)	Ekstra motstand +ΔR _e (m ² K/W)	Type kledning (hulrom, farge)	Dokumentasjon / kommentar			
Yttervegg mot friluft	NH Yvegg 148+48mm iso, Proff 34 med asfaltplate og 36mm ste	0,198	-	Ventilert, lys	Glava			
Golv på grunnen	NH Plate på mark 350 Jackgorol kl. 38	0,094	(+jord)	-	Jackon			
Flatt tak mot friluft	NH Kompakt tak 350 mm kl. 38	0,124	-	Ventilert, midd	Glava			
Vegg under terreng	NH Jackon Thermomur 350 mm oppfylling 2,4 m	0,136	(+jord)	-	Jackon			
Vegg under terreng #2	NH Jackon Thermomur 350 mm oppfylling 1,5 m	0,143	(+jord)	-	Jackon			
Golv over friluft	NH Golv mot det fri 300 mm Proff 34	0,132	-	-	Glava			
4: TYPER VINDU / DØR								
Vindus-/dørtype	U-verdi W/(m ² K)	Lysåpning F, %	Glass lystransmisjon / solfaktor LT% / g %	Solskjerming type	Solskjerming Te% / Re%	Vindusmyg \downarrow [↔] [->]	Dokumentasjon / kommentar	
Gj. Snitt u-verdi vindu/dør 1.0	1,000	80 %	59/51	Manuell (inn)	19/67	0.1/1.0.1/1	Gjennomsnittlig U-verdi vindu/dør	
Gj. Snitt u-verdi vindu/dør 0.8	0,800	80 %	72/51	Manuell (ute)	07/47	0.1/1.0.1/1	(Verdiene endret. Rediger beskrivelse?)	
5: FASADER / BYGNINGSKROPPEN								
Beskrivelse	Konstruksjonstype	Himmelretning (grader fra N.)	Bruttoareal m ²	Vindus-/dørtype	Vindu/dør m ²	Horisonten grader	Utspring \uparrow [↔] [->]	Dokumentasjon / kommentar
Vegg Ø	Yttervegg mot friluft	Ø (90°)	15,5	Gj. Snitt u-verdi vindu/dør 1.0	6,00	10°	0	
Vegg Ø u. terreng	Vegg under terreng	Ø (90°)	13,4					
Vegg V	Yttervegg mot friluft	V (270°)	29	Gj. Snitt u-verdi vindu/dør 1.0	8,80	10°	0	
Vegg S	Yttervegg mot friluft	S (180°)	66,4	Gj. Snitt u-verdi vindu/dør 1.0	15,70	10°	0	
Vegg S u. terreng	Vegg under terreng	S (180°)	6,4					
Vegg N	Yttervegg mot friluft	N (0°)	58,8	Gj. Snitt u-verdi vindu/dør 1.0	10,70	10°	0	
Vegg N del u. terreng	Vegg under terreng #2	N (0°)	14,3					
Golv	Golv på grunnen	-	73					
Golv	Golv over friluft	-	4,68					
Tak	Flatt tak mot friluft	-	79,8			10°	0	
6: ENERGIFORSYNING								
Energivare	Systemtype (grunnforsyning øverst i listen, topplast-forsyning nederst)					Andel last dekket	Dokumentasjon / kommentar	
Biobrensel	Vedovn, peisovn eller lukket peisnnsats (i bolig med balansert ventilasjon)					rest	NS 3031 Tillegg B (n _v =0,63.)	
Elektrisitet	Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm)					100 %	SINTEF Byggeforsk	

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

NETTO ENERGIBEHOV (normalklima)

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

VARMETAPSBUDSJETT

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

ENERGIFORSYNING (normalklima)

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

Tilleggsinfo, dekningsgrad pr energisystem (normalklima)

Energisystem	Dekning av netto energibehov, kWh/år					Dekningsgrad av egen last	Systemvirkningsgrad
	Romoppv.	Vent varme	Varmtvann	Romkjøling	Vent.kjøl.		
Biobrensel	6371	-	-	-	-	100 %	0,63
Elektrisitet	0	411	4551	-	-	61 %	0,99
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
Total behov:	6371	411	4551	-	-	5086	-

SAMMENDRAG

- Energi:** Boligen må ha skorstein, ettersom den mangler vannbåren oppvarming (romoppvarming/ventilasjonsvarme), og 44 Wh/m² år oppvarming overskrider passivhus-kravet på ≤ 20 Wh/m² år, jf. 1 ► Boligen oppfyller kriteriene i TEK17 §14 fullstendig kontroll (alle bygg).
 CO₂ utslipp cirka 27 kg/m² pr år ved lokalklima.
- Inneklima:** Boligen kan periodevis få stort solvarmetilskudd på fasader mot Øst/Sør/Vest. Dette kan leses med bedre/mer solskjerming. Innnetemperatur overskrider komfortgrensen 63 timer i brukstiden i løpet av året, selv med vinduslufing (Inneklimakategori II i EN 15251:2007 §A.2) *
 - Høyeste operativ innnetemperatur i brukstiden i løpet av året er 30,2°C (ved utetemperatur 29,6°C, kl.17.00 i juli), med vinduslufing. *
 *) Det antas en værvhengig komfort-innetemperatur (ref. EN 15251:2007 §A.2) ved vinduslufing.
- Dagslys:** Estimert arealmiddel dagslysfaktor i randsone Nord=3,2%; Øst=3,2%; Sør=3,2%; Vest=3,2%; Kjeller=0%; dvs. cirka 90% av BRA har en dagslysfaktor på minst 2%.
 - Total glassareal (ekskl. karm) utgjør 21,6% av BRA.

Dokumentasjon av kontrollberegning i henhold til NS 3031:2014

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

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

Størrelser	Inndata	Dokumentasjon	
Bygningskategori	Småhus	Enebolig (1 boenhet)	
Arealer [m ²]	Yttervegger	163 m ²	bl.a. NH Yvegg 148+48mm iso. Prof 34 med asfaltplate og 36mm stenderverk
	Tak	80 m ²	NH Kompakt tak 350 mm kl. 38
	Gulv	78 m ²	bl.a. NH Plate på mark 350 Jackopor kl. 38
	Vinduer, dører, og glassfelt	41 m ²	Gj. Snitt u-verdi vindu/dør 1.0
Oppvarmet del av BRA (A_{p}) [m ²]	153 m ²	-	
Oppvarmet luftvolum (V') [m ³]	367 m ³	-	
U-verdi for bygningsdeler [W/(m ² ·K)]	Yttervegger	0.18 W/(m ² ·K)	bl.a. Glava
	Tak	0.12 W/(m ² ·K)	Glava
	Gulv	0.09 W/(m ² ·K)	bl.a. Jackon
	Vinduer, dører, og glassfelt	1 W/(m ² ·K)	Gjennomsnittlig U-verdi vindu/dør
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt, som % av BRA (γ_{win})	27 %	-	
Normalisert kuldebroverdi (Ψ') [W/(m ² ·K)]	0.05	-	
Normalisert varmekapasitet (C') [Wh/(m ² ·K)]	32	-	
Lekkasjetall (n_{50}) [1/h]	1	-	
Temperaturvirkningsgrad (η_{τ}) for varmeveksler	80.0 %	-	
Arsmiddel temperaturvirkningsgrad for varmegevinner pga. frostsikring (men ikke tillufttemperatur)	79.9 %	Avkast>10°C, Tilluft=18°C.	
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengde, i driftstiden [kW/(m ³ ·s)]	1.5	Mek. balansert ventilasjon	
Gjennomsnittlig spesifikk mekanisk ventilasjonsluftmengde i driftstiden ($L_{meff,A_{p}}$) [(m ³ /h)/m ²]	-	-	
Gjennomsnittlig spesifikk mekanisk ventilasjonsluftmengde utenom driftstiden ($L_{meff,A_{p}}$) [(m ³ /h)/m ²]	1.2	Luftlekkasjer (dvs. infiltrasjon) utgjør ca. 0.17 (m ³ /h)/m ² i tillegg	
Arsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	74 %	-	
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) [W/m ²]	41.2	med nattsenkning	
Settpunkt-temperaturer for romoppvarming [°C]	21 (19 om natten)	Ventilasjonsluft settpunkt: 18/18°C sommer/vinter	
Arsgjennomsnittlig effektfaktor for kjølesystemet	-	-	
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling [W/m ²]	-	-	
Settpunkt-temperaturer for kjøling [°C]	-	-	
Spesifikk pumpeeffekt (SPP) [kW/(t/s)]	-	ingen pumper	
Driftstid for oppvarming, kjøling, lys, utstyr, varmtvann / ventilasjon / personer	16 / 24 / 24 timer/døgn	Hhv. 7 døgn/uke og 52 uker/år, if. NS 3031	
Spesifikk effektbehov for belysning i driftstiden [W/m ²]	1.95	J.fr. NS 3031 Tillegg A	
Spesifikk varmetilskudd fra belysning i driftstiden (q''_{bely}) [W/m ²]	1.95	J.fr. NS 3031 Tillegg A	
Spesifikk effektbehov for utstyr i driftstiden [W/m ²]	3.00	J.fr. NS 3031 Tillegg A	
Spesifikk varmetilskudd fra utstyr i driftstiden (q''_{utstyr}) [W/m ²]	1.80	J.fr. NS 3031 Tillegg A	
Spesifikk effektbehov for varmtvann i driftstiden (q''_{vann}) [W/m ²]	5.10	J.fr. NS 3031 Tillegg A	
Spesifikk varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden [W/m ²]	0.00	J.fr. NS 3031 Tillegg A	
Spesifikk varmetilskudd fra personer i driftstiden ($q''_{personer}$) [W/m ²]	1.50	J.fr. NS 3031 Tillegg A	
Total sofsfaktor (g_{τ}) for vindu og solavskjerming (N/Ø/S/V/Tak)	0.333	Beregnet iht. EN 13363-1. Manuell (inne) solskjerming.	
Gjennomsnittlig karmfaktor (f_{τ})	0.20	-	
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nære bygninger, vegetasjon, og eventuelle bygningsutspring	0.75	-	

KONKLUSJON FRA KONTROLLBEREGNINGEN:

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

torsdag 9. september 2021

dato

underskrift



Kystplan AS
Torget 3
7239 HITRA

Att.Grethe Rostad

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

Saksnr: 112/23 D

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

Ferdigattest

Vedtak

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

Grunnlag for behandlingen

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

Andre opplysninger

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

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

Din rett til å klage

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

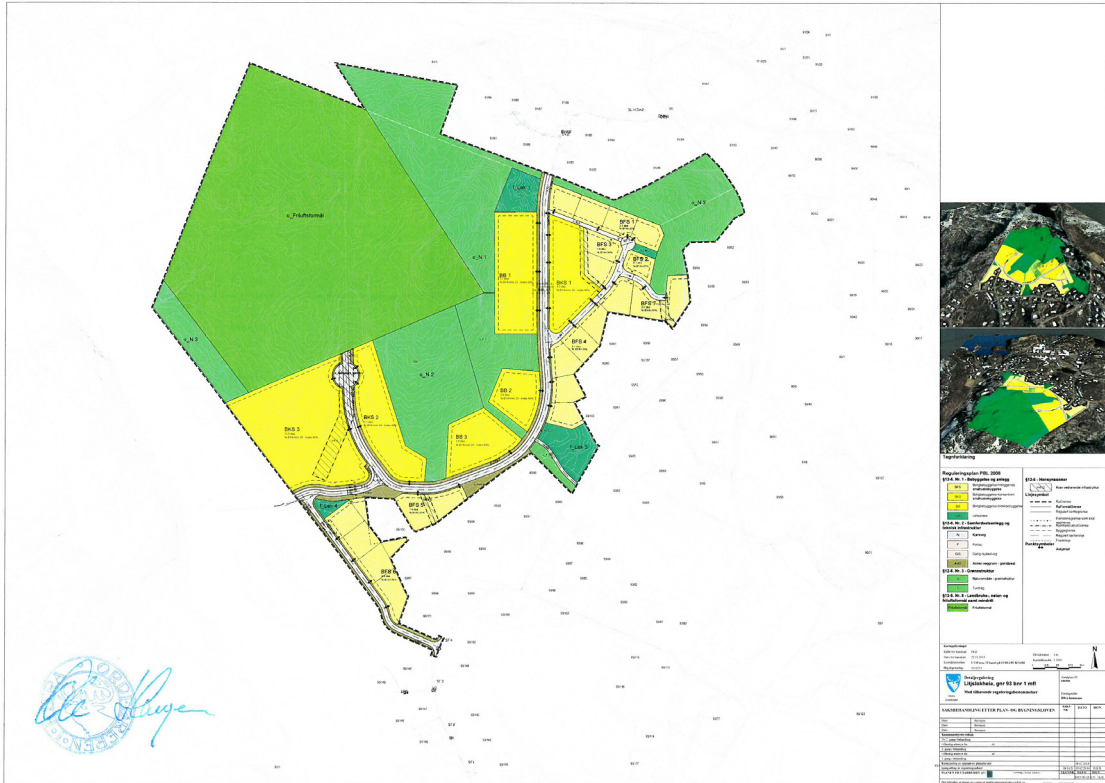
Jan Ove Lorvik
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift

Kopi til:

KI EIENDOMMER AS

Nordfrøyveien 317





HITRA KOMMUNE

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

Nasjonal arealplanID 201502

Vedtatt av kommunestyret: 10.12.2015 i sak 160/15

Sist revidert: 06.01.2016

§ 1 PLANENS FORMÅL

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

§ 2 AVGRENSNING

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

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

§ 3 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

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

Reguleringsformål (PBL § 12-5):

Bebyggelse og anlegg:

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

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

Grønnstruktur:

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

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

- Friluftformål



Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Krav vedrørende infrastruktur (H410)

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse

a) Situasjonsplan

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

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

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

b) Utbyggingsrekkefølge

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

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

Før ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

d) Lekeplasser

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

e) Veger og fortau

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

f) Høyspent

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



§ 4.2 Situasjonsplan

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

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

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

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

§ 4.3 Utforming

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

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

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

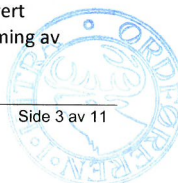
Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig.

§ 4.4 Tekniske anlegg

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

§ 4.5 Avfallshåndtering

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



§ 4.6 Overflatevann

Takvann fra bebyggelse skal ledes til terreng på egen tomt.

§ 4.7 Støy

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

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

§ 4.8 Universell utforming og tilgjengelig boenhet

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

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

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

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

§ 4.9 Avkjørsler

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

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

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

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

§ 4.10 Parkering

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



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

§ 4.10 Krav til private uteoppholdsareal

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

Minste uteoppholdsareal (MUA) for private uteoppholdsarealer er:

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

§ 4.11 Krav til felles uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) for felles uteoppholdsarealer er:

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

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

§ 4.12 Den ubebygde del av byggeområdene/tomta

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

§ 4.13 Energiforsyning og miljø

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

§ 4.14 Utnytningsgrad og byggegrenser

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

§ 4.15 Vann og avløp

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

Tilsvarende for EI- og teleledninger.



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

§ 4.16 Radon

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

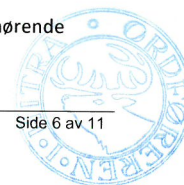
§ 5.0 AREALFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Felles for BFS, BKS og BB

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

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

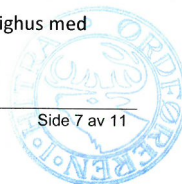
- a) Innenfor område BFS 7 tillates det oppført frittliggende bolighus med tilhørende garasje.
- b) Det tillates bygget sekundærløilighet tilknyttet boenhet.



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

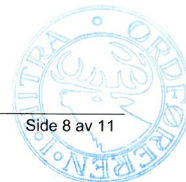
§ 5.3 Boligbebyggelse – frittliggende enebolig (BFS 2 –6)

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



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

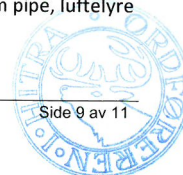
§ 5.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1 – 3)



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

§ 5.5 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB 1 – 3)

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



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

§ 5.6 Lekeplasser (f_Lek 1-4)

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

Lekeplassene skal være felles for:

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

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

§ 6.0 AREALFORMÅL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg - offentlig

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

§ 6.2 Fortau - offentlig

Fortauene o_F 1 og o_F 2 reguleres til offentlig fortau

§ 6.3 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg o_GS 1 reguleres til offentlig gangveg.

§ 6.4 Annen veggrunn-grøntareal - offentlig

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

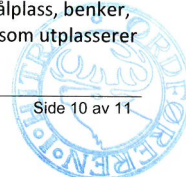
§ 7 AREALFORMÅL GRØNNSTRUKTUR

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

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

§ 7.2 Friområde

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



§ 7.3 Turdrag – offentlig

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

§ 8 AREALFORMÅL LNF

Arealet merket o_Friluftsformål skal være offentlig tilgjengelig friluftsområde.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Krav vedrørende infrastruktur

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

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

RETNINGSLINJER

Automatisk fredede kulturminner

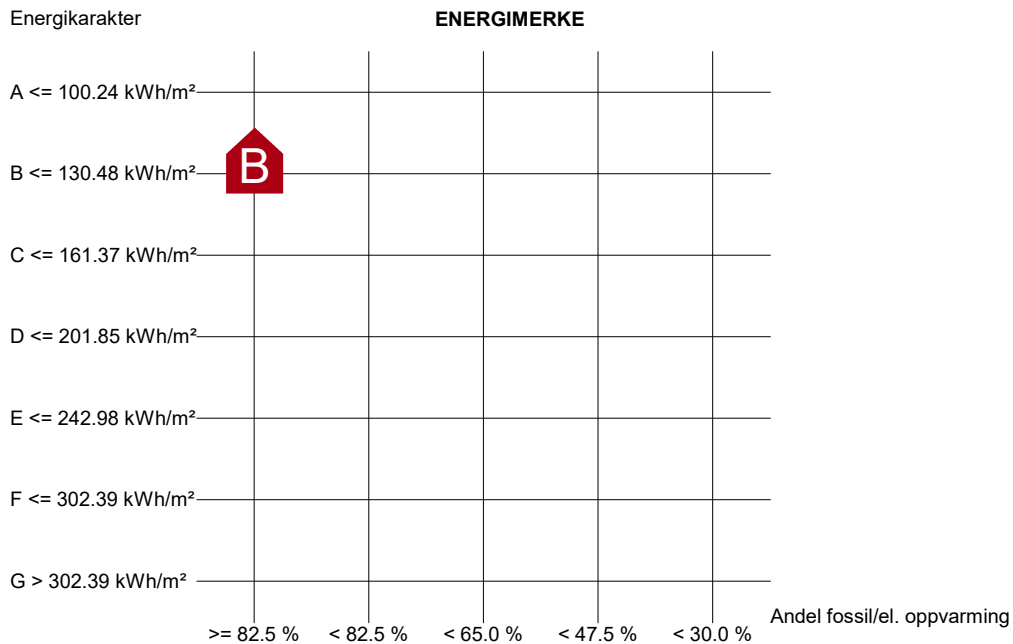
Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeide straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snares sendes kulturvernmyndighetene i Sør-Trøndelag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



SIMIEN

Energimerke

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



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

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



SIMIEN

Energimerke

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

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

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



SIMIEN

Energimerke

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

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

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m ²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m ²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m ²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m ²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m ²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,45	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,15	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/0,87/1,00	



SIMIEN

Energimerke

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

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Anja S
Kommentar	

bonera
eiendom



Vår Salgsrepresentant

Kristian Sørensen

92 69 75 56

ks@ki-i.no