notar



BUD

Drågavegen 119

Produksjon/Industri

Totalpris kr. 2 553 340,-

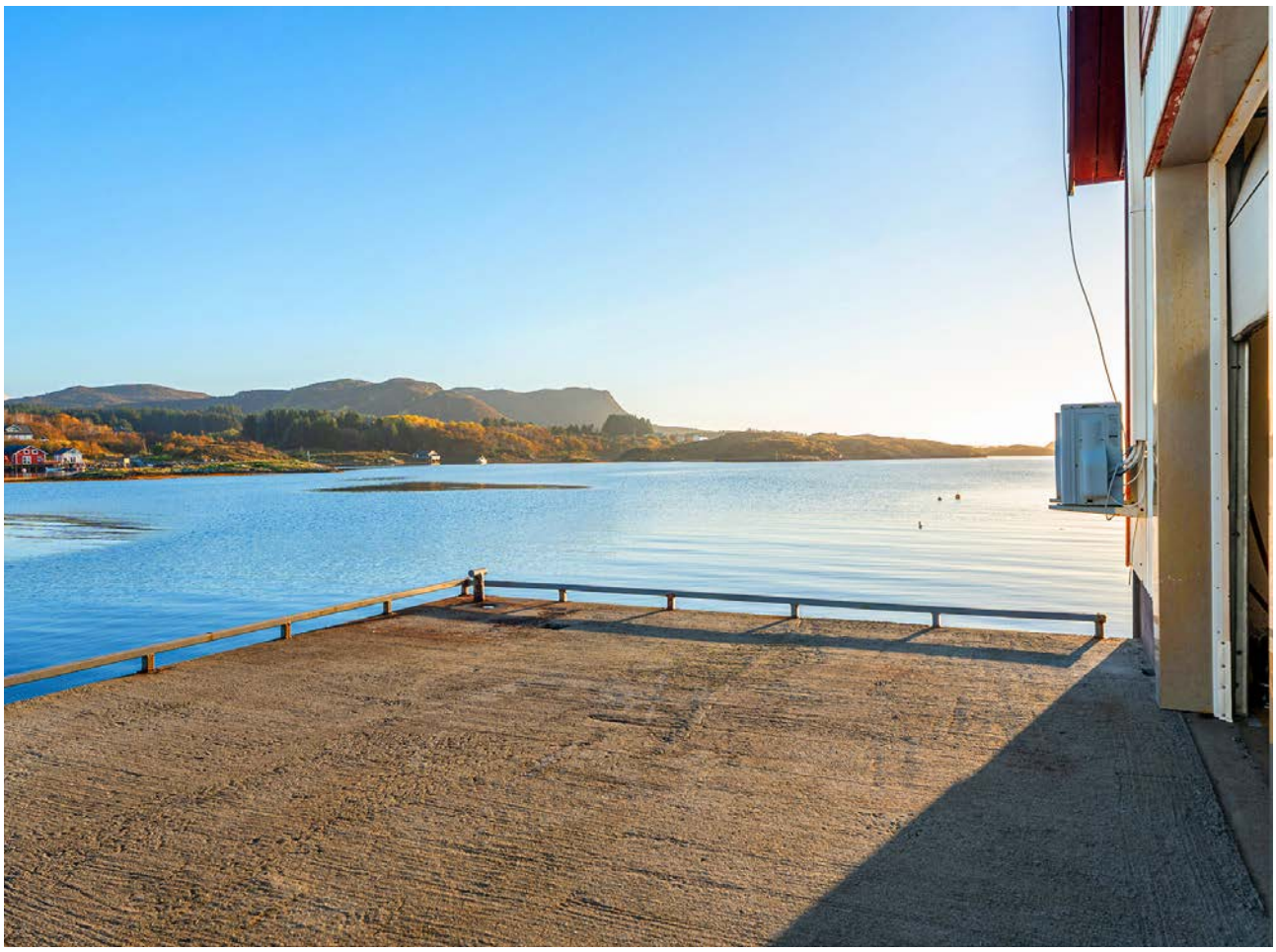
Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Drågen - Fiskebrygge med dypvannskai og næringslokale.





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Bilder	14
Ditt nye nabolag	20
Om eiendommen	22
Vedlegg	28
Budskjema	95

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



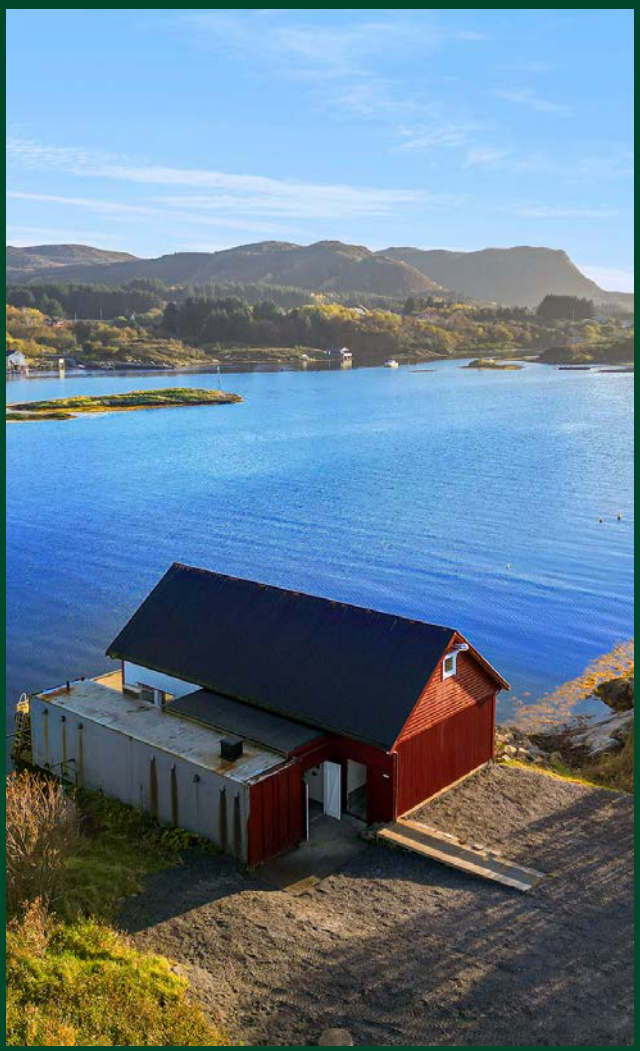
Nøkkelinformasjon

Adresse	Drågavegen 119, 6430 BUD
Prisantydning	Kr 2 490 000,-
Omkostninger	Kr 63 340,-
Totalpris	Kr 2 553 340,-

Eierform	Eiet
Boligtype	Produksjon/Industri
Byggeår	2005







Din megler



Frank Fylling

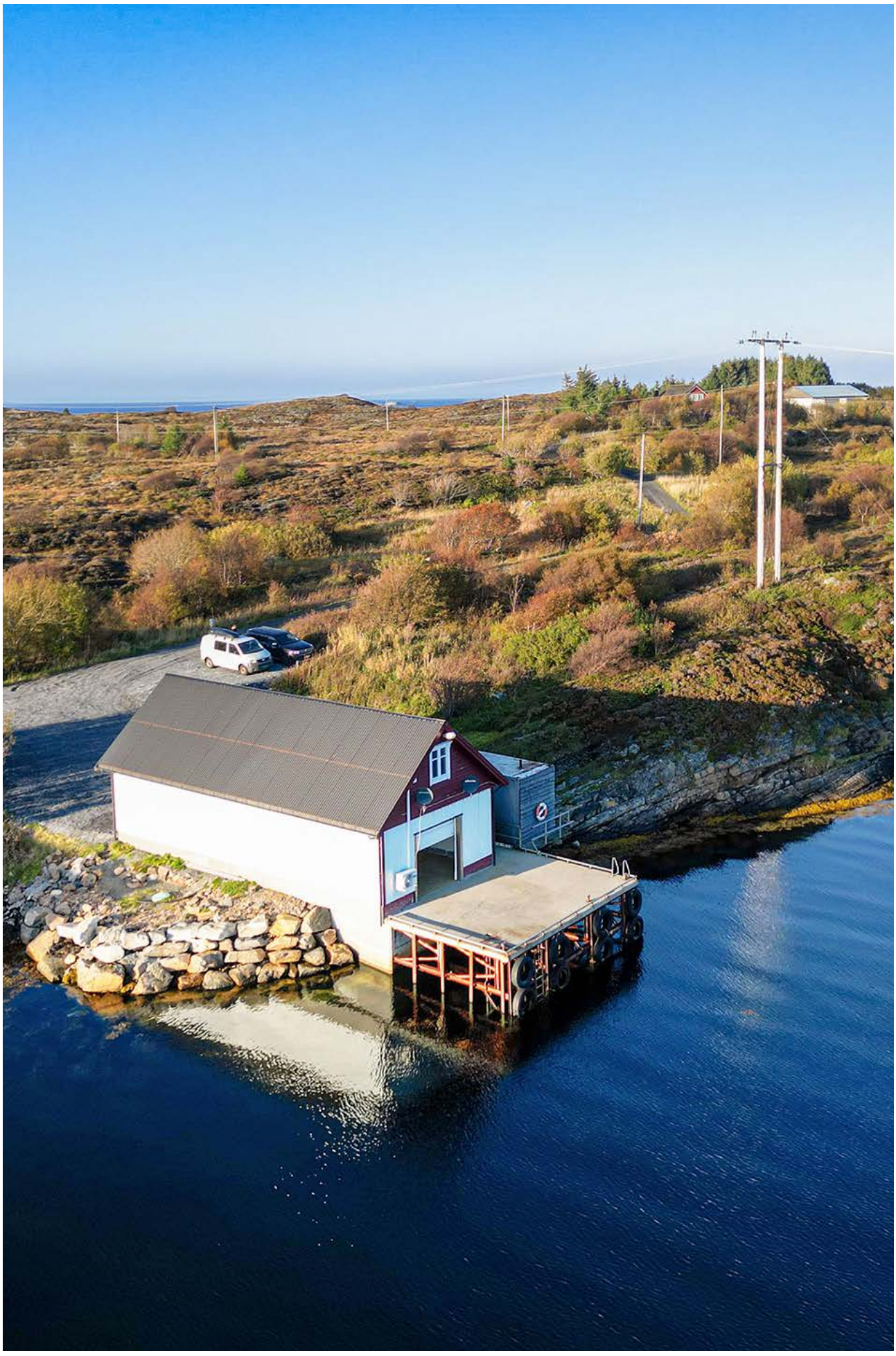
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

frank@notar.no
911 49 707

Frank Fylling er daglig leder, megler og partner hos Notar Molde. Han har over 23 års erfaring fra meglerbransjen, hvor de siste 15 årene er med base i Molde. Frank har solgt over 2000 eiendommer og har kompetanser innenfor bruktboliger, nybygg, landbruk, næringseiendom og salg av aksjeselskaper, og han er en av de mest omsettende meglerne i Notar Norge. Med Frank sitt store nettverk og meget gode lokalkunnskap vil du som selger få en engasjert og kunnskapsrik megler som gir god og trygg veiledning gjennom hele prosessen.







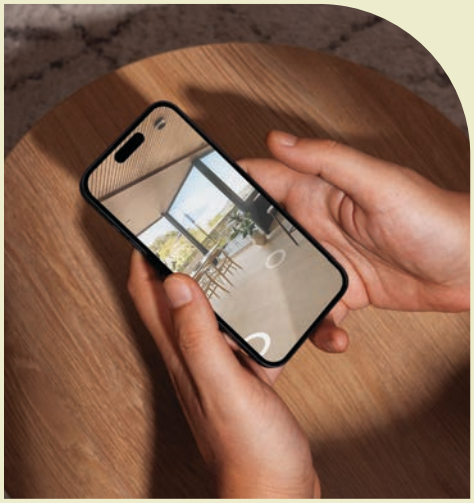
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

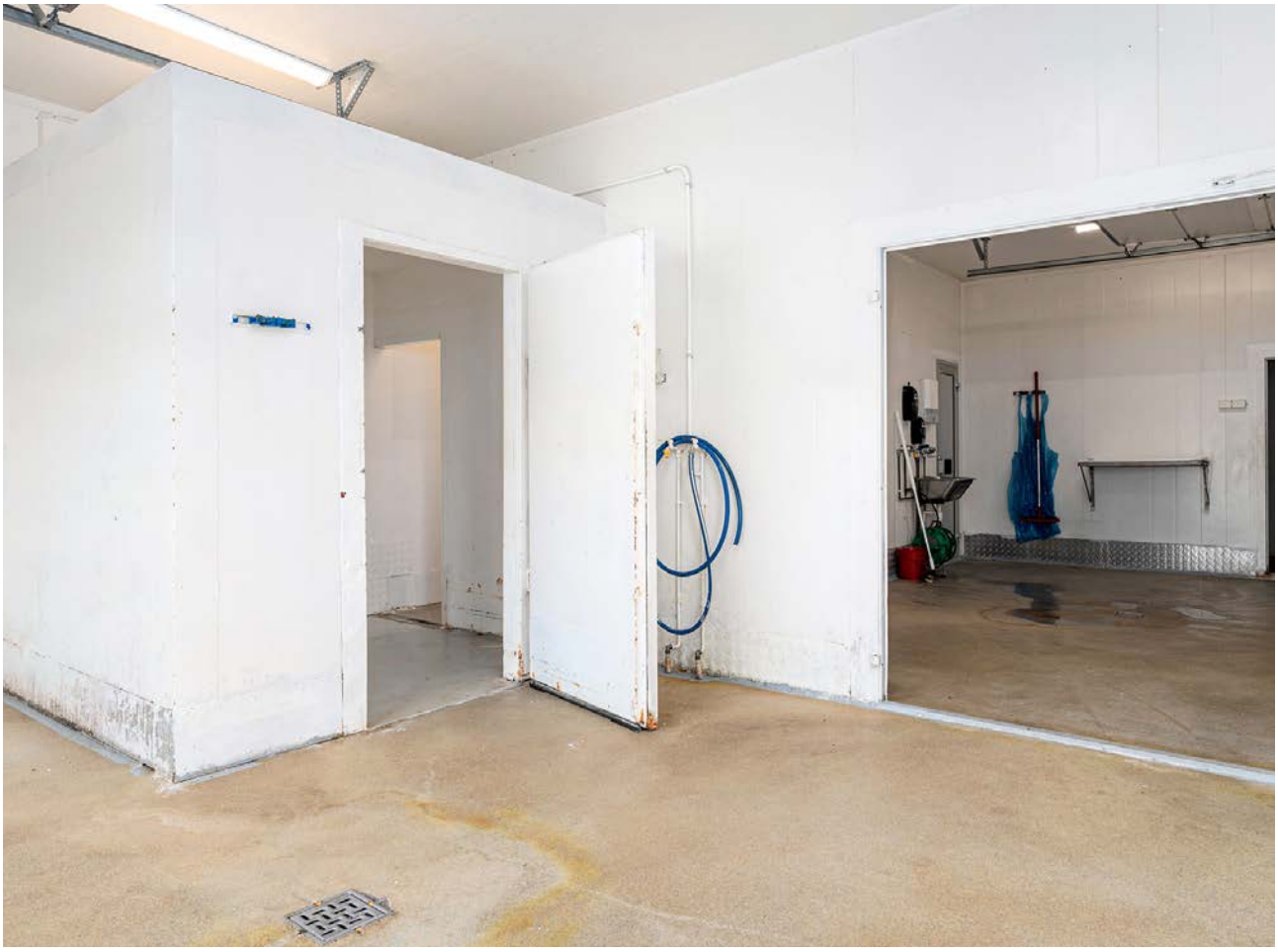
Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.














UTSALG









Velkommen til Drågavegen 119

Næringseiendom på sørsiden av Drågen ca 5 km nord for Bud sentrum. Eiendommen ligger ned mot sjøen og har egen sjølinje. Kraftig dypvannskai av betong foran bygget. På tomten er det oppført fiskebrygge som inneholder: 1. Etasje med mottaksrom for fisk, fileteringsareal, kjølerom og pakkerom. Garderobe og toalett.
2.etasje har gang, boder og kontor. Det er oppført nytt røykeri som egen bygning øst for hovedbygget.
Oppgradert kjølerom, røykeri og generelt vedlikehold av bygget.

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet
Eiendom ligger på sørsiden av Drågen ca 5 km nord for Bud sentrum. Videre ligger eiendommen ned mot sjøen og har egen sjølinje.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Drågavegen 119

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Drågavegen 119, 6430 BUD

Oppdragsnummer
15-0227/26

Selger
Drågen Smokehouse AS

Matrikkel
Gårdsnummer 102, bruksnummer 38, , ideell andel 1/1. i Hustadvika kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Produksjon/Industri

Tomt
Eiet tomt på 989 kvm.

Takst
Tilstandsrapport datert 04.09.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

Byggeår
2005

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
Byggeår: 2003
Eiendommen er bebygd med et næringsbygg fra 2003 som har vært benyttet til produksjon og røyking av laks. Hovedbygget har en grunnflate/TBA på ca. 93 m². I tillegg er det oppført et tilbygg ved inngangspartiet på ca. 14 m² TBA. Bygget er også tilbygget mot nord, men tidspunkt for denne utvidelsen er ikke kjent. På eiendommen står det i tillegg to frittstående containere. Hovedbygget er fundamentert med grunnmur av betong. Mot sjøsiden/fremkant er deler av fundamenteringen utført direkte på berg, mens øvrige deler har steinfylling. Ytterveggene er i hovedsak oppført med isolerte sandwich-elementer, utlektet utvendig og kledd med korrugerte metallplater. Gavlveggene fra takfot til møne er oppført som bindingsverk og kledd med liggende bordkledning. Tilbygget mot nord er oppført med isolert bindingsverk og kledd med plater og trekledning. Taket er saltak tekket med korrugerte plater.
Tilbygget/containerløsningen ved inngangspartiet har vært benyttet til røyking av laks. Det er registrert en sterk og gjennomtrengende fiskelukt i denne delen. Lukten må påregnes å være svært vanskelig å fjerne, og ordinær rengjøring eller luktbehandling, herunder ozonbehandling, kan ikke forventes å gi sikker luktfjerning. Eventuell alternativ bruk av arealet kan derfor kreve omfattende utskifting av overflater og materialer som har absorbert lukt.
Produksjonsdelen har innvendige vegg- og himlingsflater som i stor grad er utført med sandwich-elementer og andre vaskbare overflater tilpasset tidligere næringsmiddelproduksjon.
Hovedetasjen inneholder blant annet to kjølerom, hvor det også er etablert mindre kjølerom, to entréer, mellomgang, toalettrom, teknisk rom/bod, vaskerom/teknisk rom, bod og trappegang. Det er montert kjøleanlegg, og ifølge selger er det utført service på kjøleaggregatet av Westad Storkjøkken.
Loftet har et areal på ca. 44 m² og består av trappegang, gang, to boder og innredet stue. Gulvene har laminat og vinylbelegg, veggene er i hovedsak kledd med smartpanel/panelplater, og himlingene har Tak-ess og panel. Det er installert varmepumpe samt minikjøkken med oppvaskmaskin i loftsetasjen.
I loftet er det trevinduer av ulik alder. Vindu mot sørøst har to-lags isolerglass, mens vindu mot nordvest er et eldre vindu med koblet glass. Vinduet mot sørøst går tregt og bør smøres/justeres. I hovedetasjen er det i hovedsak PVC-vinduer med to-lags isolerglass.
Bygget har varmtvannsbereder på ca. 300 liter. Hovedstoppekran er plassert i vaskerommet, og vanninntaket er av plast. Innvendige vannledninger består av både rør-i-rør-system og kobberrør. Vaskerommet har vegghengt servant, opplegg for vaskemaskin og dusj samt sluk i gulvet.
På sjøsiden er det etablert kai/brygge utført i stål- og betongkonstruksjoner, med dypt vann utenfor. Kai-/bryggearealene ligger helt eller delvis utenfor eiendommens registrerte tomtegrense og tilhører etter fremlagt kartgrunnlag ikke eiendommen. Det vises til kartutsnitt i rapporten for nærmere avgrensning.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er pr i dag uten detaljregulering, men avsatt i kommuneplanensarealdel til andre typer bebyggelse - fremtidig.

Videre ligger eiendommen i KPHensynssone 1 (Hensyn landskap) og 109(Bevaring av kulturmiljø)

Området er per i dag uten detaljregulering. Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

Parkeringsforhold
Parkering på egen tomt.

Vei/Vann/Kloakk
Eiendommen er tilknyttet privat vei med tinglyst veirett. Offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Privat septikk med kommunal tømming.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger en ferdigattest for nybygg-Fiskemottak, datert 13.06.2005.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
13.06.2005.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen ligger i M-kula.
Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Arealer
Bruttoareal
1. etasje: 107 m². 2 kjølerom, to entréer, mellomlang, toalettrom, tekniskrom/vaskerom m/dusj, bod, trappegang.
2. etasje: 44 m². Trappegang, gang, 2 boder, innredet stue.

Ikke målbare arealer
I tillegg til oppgitt arealer står det 2 stål containere som medfølger salget ifølge selger, innredet container er på ca 25 kvm.

Økonomi
Prisantydning
Kr. 2 490 000,-

Kommunale avgifter
Kr 19 999,- pr år 2025

Info kommunale avgifter
Inkluderer vann og slam.

Eiendomsskatt
Kr 2 884,- pr 2025

Informasjon om formueverdi
Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

Omkostninger
kr. 2 490 000,- (Prisantydning)
---
kr. 62 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 63 340,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 553 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1579/102/38:
04.07.2025 - Dokumentnr: 779272 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:102 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2025 - Dokumentnr: 779272 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:102 Bnr:50
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2025 - Dokumentnr: 779272 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:102 Bnr:50
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2003 - Dokumentnr: 2366 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1579 Gnr:102 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 503501 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1548 Gnr:102 Bnr:38

20.03.2003 - Dokumentnr: 2367 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:102 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:102 Bnr:5
Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:102 Bnr:8
Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:102 Bnr:45
Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:102 Bnr:46
Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:102 Bnr:47
Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:102 Bnr:49
Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:102 Bnr:50
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannledning
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunnboksdato
26.10.2026

Diverse opplysninger
Legalpant
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
30.10.2026

Ansvarlig meglerforetak
Romsdal Eiendomsmegling AS
Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

Megler
Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
Epost: frank@notar.no

Meglers Vederlag
Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppragsgiver er næringsdrivende, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

Viktig informasjon

Sentrale lover
Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven (avhl.) § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl. § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn, eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl.§ 3– 8). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3–2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl. § 4-17 og § 4–18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhl. § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

Personopplysningsloven
Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Drågavegen 119

Vedlegg

Befaringsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Kommunale opplysninger
Matrikkelrapport
Grunnkart
Kartutsnitt m/situasjon
Planbestemmelser

Norsk takst

Befaringsrapport

Tilstandsrapport/teknisk gjennomgang

Drågavegen 119, 6430 BUD
HUSTADVIKA kommune
gnr. 102, bnr. 38



Befaringsdato: 28.08.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2514 **Referansenummer:** VE8957

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord **Vår ref:**

RIKSFJORD TAKSERING AS

Gyldig rapport
04.09.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Drågavegen 119, 6430 BUD
Gnr 102- Bnr 38
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
ELNESVÅGEN 6440

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord
Uavhengig Takstingeniør
post@riksfjordtaksering.no
934 48 883

Drågavegen 119, 6430 BUD
Gnr 102- Bnr 38
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
ELNESVÅGEN 6440

Beskrivelser

Introduksjon

Undertegnende takstmann avholdt befaring den 28.08.2026 og gjennomgang av eiendommen 1579-102/38/0/0 i Hustadvika kommune. Tilstede var Roger Vestavik.

Mandat

En teknisk gjennomgang av bygget. Rapportens struktur og metodikk er basert på Norsk Standard 3424 tilstandsanalyse av byggverk, NS 3940:2025 Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling og 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler. Med mindre annet kommer frem, er rapporten basert på undersøkelstnivå 1. Det er kun gjennomført visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

TILSTANDSGRAD 0, TG0 INGEN AVVIKDet er ingen merknader. Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel.
TILSTANDSGRAD 1, TG1 MINDRE ELLER MODERATE AVVIKSom TG0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig.

TILSTANDSGRAD 2, TG2 VESENTLIGE AVVIKBygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak;-Det er kort forventet gjenværende brukstid; eller-Bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/ skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil. Det kan være behov for tiltak; eller-Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd i henhold til regelverket for utførelse; eller-Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller-Særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TILSTANDSGRAD 3, TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIKTotal funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet, eller:-Det er fare for liv og helse; eller-Det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller-Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stort fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser.

TILSTANDSGRAD TGIU, IKKE UNDERSØKT-Bygningsdelen er ikke undersøkt, ikke tilgjengelig for full inspeksjon.

Egne premisser og Innhentet/fremlagt dokumentasjon

Undertegnede har ikke foretatt utvidet kontroll av elektrisk anlegg, branntekniske forhold eller ventilasjonsanlegg. Dersom det ønskes en fullstendig kontroll av disse anleggene, må det rekvireres egne fagkyndige innen de respektive fagområdene.

Inspeksjonen av bygningen var enkelte steder begrenset som følge av møbler, løsøre og annet utstyr. Det anbefales derfor at kjøper foretar en egen gjennomgang av bygningen ved overtakelse, når boligen er tømt.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstmann.

Der det i rapporten benyttes begrepene «nyere» og «senere år», menes det at det aktuelle bygningsdelen, installasjonen eller tiltaket er nyere enn byggets opprinnelige byggeår. Dersom ikke annet er oppgitt, er nøyaktig tidspunkt ikke kjent eller nærmere tidfestet.

Dersom rapporten er eldre enn 12 måneder, må takstmannen kontaktes for ny befaring og eventuell oppdatering før rapporten benyttes videre.

Branntekniske forhold, herunder rømningsforhold, er ikke særskilt vurdert med mindre annet fremkommer uttrykkelig i rapporten.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å være oppmerksom på at eldre bygninger er oppført etter datidens krav, byggeskikk og konstruksjonsprinsipper. Disse vil ikke nødvendigvis tilfredsstille dagens krav til konstruksjoner, materialbruk og utførelse.

Takstmannen er ikke ansvarlig for feil eller mangler som ikke med rimelighet kunne avdekkes gjennom undersøkelsen som er utført i samsvar med gjeldende instruks og god takstfaglig praksis.

Befaringen og utarbeidelsen av rapporten er utført etter beste faglige skjønn. Rapporten bygger i hovedsak på visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene, eventuelt supplert med enkle målinger der dette er vurdert relevant.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før den tas i bruk, og gi tilbakemelding til takstmannen dersom det oppdages feil, mangler eller opplysninger som bør korrigeres.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon i forbindelse med oppdraget, herunder kommunale dokumenter, godkjente tegninger, egenerklæring, samsvarserklæringer eller annen relevant dokumentasjon. Vurderingene i rapporten er derfor basert på forhold som kunne observeres ved

befaringen samt eventuelle muntlige opplysninger som er gitt.

Arealer

Etasje	Bruksområder	Bruttoarealer (BTA)	kommentar
Loft	Oppholdsrom og bod/lager	44	Trappegang, gang, 2 boder, innredet stue
1. etasje	Produksjon og lager	107	2 kjølerom, to entréer, mellomlang, toalettrom, tekniskrom/vaskerom m/dusj, bod, trappegang. I tillegg til oppgitt arealer står det 2 stål containere som medfølger salget ifølge selger, innredet container er på ca 25 kvm,

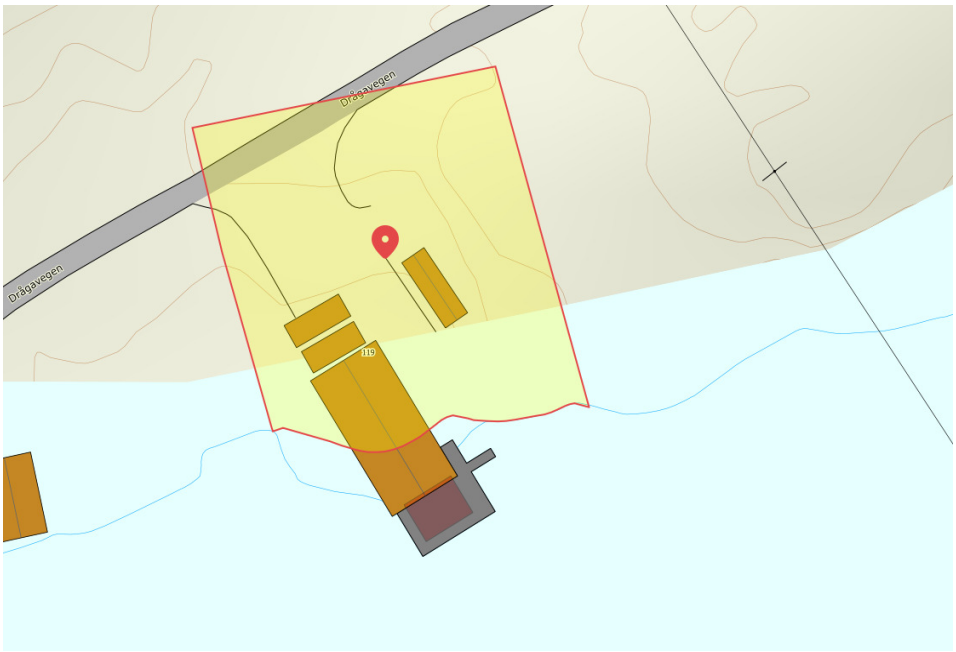
Totalt bruttoareal er på 151 BTA (uten containere)

Tomt/reguleringsforhold

Tomten har et areal på ca. 989 m² ifølge Kartverket og ligger i skrånende terreng ned mot sjøen. Eiendommen har adkomst fra Drøsavvegen og er bebygd med bolig samt øvrige mindre bygninger/anlegg.

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR), planidentifikasjon 201320. Eiendommen berøres også av hensynssoner knyttet til landskap (H550_1) og bevaring av kulturmiljø (109).

Det foreligger kommuneplan under arbeid, planidentifikasjon 202212, med status planforslag. I planforslaget er området vist med fremtidig arealformål «andre typer anlegg» (ABA22). Planstatus og gjeldende bestemmelser bør kontrolleres med Hustadvika kommune ved eventuelle planer om tiltak, bruksendring eller videre utvikling av eiendommen.



Bygninger Generelt

Byggeår: 2003

Eiendommen er bebygd med et næringsbygg fra 2003 som har vært benyttet til produksjon og røyking av laks. Hovedbygget har en grunnflate/TBA på ca. 93 m². I tillegg er det oppført et tilbygg ved inngangspartiet på ca. 14 m² TBA. Bygget er også tilbygget mot nord, men tidspunkt for denne utvidelsen er ikke kjent. På eiendommen står det i tillegg to frittstående containere.

Hovedbygget er fundamentert med grunnmur av betong. Mot sjøsiden/fremkant er deler av fundamenteringen utført direkte på berg, mens øvrige deler har steinfylling. Ytterveggene er i hovedsak oppført med isolerte sandwich-elementer, utlektet utvendig og kledd med korrugerte metallplater. Gavlveggene fra takfot til møne er oppført som bindingsverk og kledd med liggende bordkledning. Tilbygget mot nord er oppført med isolert bindingsverk og kledd med plater og trekledning. Taket er saltak tekket med korrugerte plater.

Tilbygget/containerløsningen ved inngangspartiet har vært benyttet til røyking av laks. Det er registrert en sterk og gjennomtrengende fiskelukt i denne delen. Lukten må påregnes å være svært vanskelig å fjerne, og ordinær rengjøring eller luktbehandling, herunder ozonbehandling, kan ikke forventes å gi sikker luktfjerning. Eventuell alternativ bruk av arealet kan derfor kreve omfattende utskifting av overflater og materialer som har absorbert lukt.

Produksjonsdelen har innvendige vegg- og himlingsflater som i stor grad er utført med sandwich-elementer og andre vaskbare overflater tilpasset tidligere næringsmiddelproduksjon. Hovedetasjen inneholder blant annet to kjølerom, hvor det også er etablert mindre kjølerom, to entréer, mellomgang, toalettrom, teknisk rom/bod, vaskerom/teknisk rom, bod og trappegang. Det er montert kjøleanlegg, og ifølge selger er det utført service på kjøleaggregatet av Westad Storkjøkken.

Loftet har et areal på ca. 44 m² og består av trappegang, gang, to boder og innredet stue. Gulvene har laminat og vinylbelegg, veggene er i hovedsak kledd med smartpanel/panelplater, og himlingene har Tak-ess og panel. Det er installert varmepumpe samt minikjøkken med oppvaskmaskin i loftsetasjen.

I loftet er det trevinduer av ulik alder. Vindu mot sørøst har to-lags isolerglass, mens vindu mot nordvest er et eldre vindu med koblet glass. Vinduet mot sørøst går tregt og bør smøres/justeres. I hovedetasjen er det i hovedsak PVC-vinduer med to-lags isolerglass. Bygget har varmtvannsbereder på ca. 300 liter. Hovedstoppekran er plassert i vaskerommet, og vanninntaket er av plast. Innvendige vannledninger består av både rør-i-rør-system og kobberrør. Vaskerommet har vegghengt servant, opplegg for vaskemaskin og dusj samt sluk i gulvet.

På sjøsiden er det etablert kai/brygge utført i stål- og betongkonstruksjoner, med dypt vann utenfor. Kai-/bryggearealene ligger helt eller delvis utenfor eiendommens registrerte tomtegrense og tilhører etter fremlagt kartgrunnlag ikke eiendommen. Det vises til kartutsnitt i rapporten for nærmere avgrensning.

Grunn og fundamenter – generelt

Bygget er fundamentert med grunnmur og fundamenter av betong. Mot sjøsiden/fremkant er deler av fundamenteringen støpt direkte på berg. For øvrige deler er det støpt betonggulv på oppfylte steinmasser. Fundamenteringens nærmere oppbygning, armering og dybde er ikke kjent og kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Bygget ligger delvis tett mot sjø og på terreng med synlig berg og steinfylling. Det må derfor påregnes at fundamentene er påvirket av et maritimt miljø med høy fuktbelastning og saltpåvirkning. Synlige deler av grunnmur og fundamenter er vurdert visuelt fra tilgjengelige områder.

TG1

Drenering

Det er ikke etablert synlige drenskummer, sluk eller avskjærende renner mellom adkomstveien og bygget. Terrenget heller stedvis ned mot bygningen, og overflatevann fra vei og omkringliggende terreng kan derfor ledes mot inngangspartiet og tilbygget mellom hovedbygget og containeren.

Det vurderes å være risiko for at overflatevann kan trenge inn i tilbygget/gangarealet ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Det anbefales å etablere avskjærende drenering, eksempelvis drensrenne/sluk med sikker bortledning av vann, samt kontrollere og eventuelt justere terrengfall slik at vann ledes bort fra bygningen.

TG2

Gulv på grunn

Gulv i hovedetasjen er utført som støpt betonggulv på steinfylling. Nærmere oppbygning under betonggulvet, herunder eventuell isolasjon, fuktsperre og kapillærbrytende lag, er ikke kjent og er ikke mulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen.
Gulvet er i hovedsak synlig eller overflatebehandlet i de ulike rommene. Konstruksjonen vurderes ut fra alder, synlige forhold og tilgjengelige opplysninger.

Drågavegen 119, 6430 BUD
Gnr 102- Bnr 38
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
ELNESVÅGEN 6440

TG1

Yttervegger/fasader

Ytterveggene i hovedbygget er i hovedsak oppført med isolerte sandwich-elementer. Utvendig er veggene delvis utlektet og kledd med korrugerte metallplater. Begge gavlvegger, fra takfot til møne, er kledd med liggende bordkledning.

Tilbygget mot nord er oppført med isolert bindingsverk og utvendig kledd med plater og trekledning. Det er også etablert tilbygg/ containerløsning ved inngangspartiet. Tidspunkt for utførelse av de ulike tilbyggene er ikke kjent.

Fasadene består således av en kombinasjon av metallplater, sandwich-elementer og trekledning. Overflatene bærer preg av alder og bruk, særlig i et værutsatt og maritimt miljø. Videre vedlikehold av metallkledning, beslag, trekledning og overganger mellom de ulike bygningsdelene må påregnes.

TG1

Takkonstruksjoner og tekking

Hovedbygget har saltakkonstruksjon med relativt bratt takfall. Taket er tekket med korrugerte bølgeplater. Taktekkingen er trolig fra byggeår, samt fra tidspunktet da bygget senere ble tilbygget mot nord. Eksakte årstall er ikke kjent.

Det ble ikke påvist synlige skader på taktekkingen ved befaringen. Det må likevel påregnes hyppigere ettersyn og vedlikehold enn normalt som følge av byggets værutsatte og maritime beliggenhet. Renner, nedløp, beslag, innfestinger og overganger mellom hovedbygg og tilbygg bør kontrolleres jevnlig.

TG1

Vinduer – generelt

I hovedetasjen er det i hovedsak PVC-vinduer med to-lags isolerglass. På loftet er det trevinduer av ulik alder og utførelse. Vindu mot sørøst har to-lags isolerglass, mens vindu mot nordvest er et eldre trevindu med koblet glass.

Vinduene fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder og plassering. Vinduet på loftet mot sørøst går tregt og er vanskelig å åpne og lukke. Dette bør smøres og eventuelt justeres. Jevnlig vedlikehold og kontroll av beslag, tetninger og overflatebehandling må påregnes, særlig som følge av værutsatt og maritim beliggenhet.

Vinduer i loft er TG2

PVC-vinduer er TG1

Ytterdører/porter – generelt

Bygget har flere ytterdører av ulik alder og utførelse. Det er blant annet malte tredører, enkelte med glassfelt, samt enklere dører til produksjons-, tekniske- og lagerarealer.

Til produksjonsdelen er det montert leddport med isolerte portelementer og skinneføring innvendig. Porten er funksjonell på befaringstidspunktet, vedlikeholdshistorikk er ukjent.

Dører og porter bærer generelt preg av alder, bruk og værpåvirkning. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av overflater, hengsler, beslag, tetningslister og låsemekanismer. For porten bør også skinner, fjærer, vaiere og øvrige bevegelige deler kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig.

TG1

Vann/avløp og sanitærinstallasjoner, generelt

Bygget er tilknyttet offentlig vannforsyning, mens avløp føres til privat septikanlegg med glassfibertank. Innvendige vannledninger og avløpsrør er i hovedsak utført i plast. Hovedstoppekran er plassert i vaskerommet.

Vaskerommet har vegghengt servant, opplegg for vaskemaskin, dusj og sluk i gulvet. Rommet er imidlertid ikke utført som et fullverdig våtrom etter dagens krav, og overflater/tettesjikt og tilfredsstiller ikke krav som stilles til våtrom.

Det er ikke opplyst om eller registrert kjente feil eller mangler ved vann-, avløps- eller sanitærinstallasjonene . Anlegget er kun visuelt

kontrollert fra tilgjengelige og synlige deler.

TG1

Varme- og kjøleanlegg – generelt

Bygget har elektrisk oppvarming, supplert med luft-til-luft varmepumpe montert i loftsetasjen/stuen.

Produksjonsdelen har kjøleanlegg tilknyttet kjølerommene. Det er etablert to kjølerom med mindre kjølerom internt i disse. Kjøleanlegget består av separate aggregater, og ifølge selger er det utført service på kjøleaggregatet av Westad Storkjøkken.

Varme- og kjøleanleggene er kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjons-, effekt- eller tetthetskontroll, og eventuell videre teknisk vurdering må utføres av fagkyndig firma.

TGIU

Brannsikkerhet, generelt

Bygget er utstyrt med brannvarslingsutstyr og håndslokkeutstyr i tilgjengelige deler. Det er registrert røykvarsler i loftsetasjen. Rømningsmuligheter skjer via ordinære dører og vinduer og tilgjengelige utganger fra bygget.

Branntekniske forhold er ikke kontrollert utover en enkel visuell gjennomgang. Det er ikke foretatt vurdering av branncelleinndeling, brannmotstand, rømningsbredder, nødlys, skilting eller øvrige krav som gjelder for næringsbygg og tidligere produksjonslokaler.

Det anbefales at brannsikkerheten vurderes av fagkyndig dersom bygget skal tas i bruk.

TGIU

Elkraft – generelt

Bygget har elektrisk anlegg med sikringsskap og kurser tilpasset byggets bruk. Det elektriske anlegget forsyner blant annet belysning, stikkontakter, varmtvannsbereder, varmepumpe, kjøleanlegg og øvrig teknisk utstyr.

Anlegget er kun visuelt kontrollert som en del av den bygningssakkyndiges befaring. Det er ikke utført utvidet elkontroll, målinger eller kontroll av skjulte installasjoner. Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget. Samsvarserklæring(er) er ikke forelagt takstmannen.

Ved behov for nærmere vurdering av kapasitet, sikkerhet, dokumentasjon eller tilstand anbefales kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TGIU

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
28.8.2026	09:00	11:00	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
			Roger Vestavik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	102	38	0	989 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Drågavegen 119

Drågavegen 119, 6430 BUD
Gnr 102- Bnr 38
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
ELNESVÅGEN 6440

Hjemmelshaver

Drågen Smokehouse AS

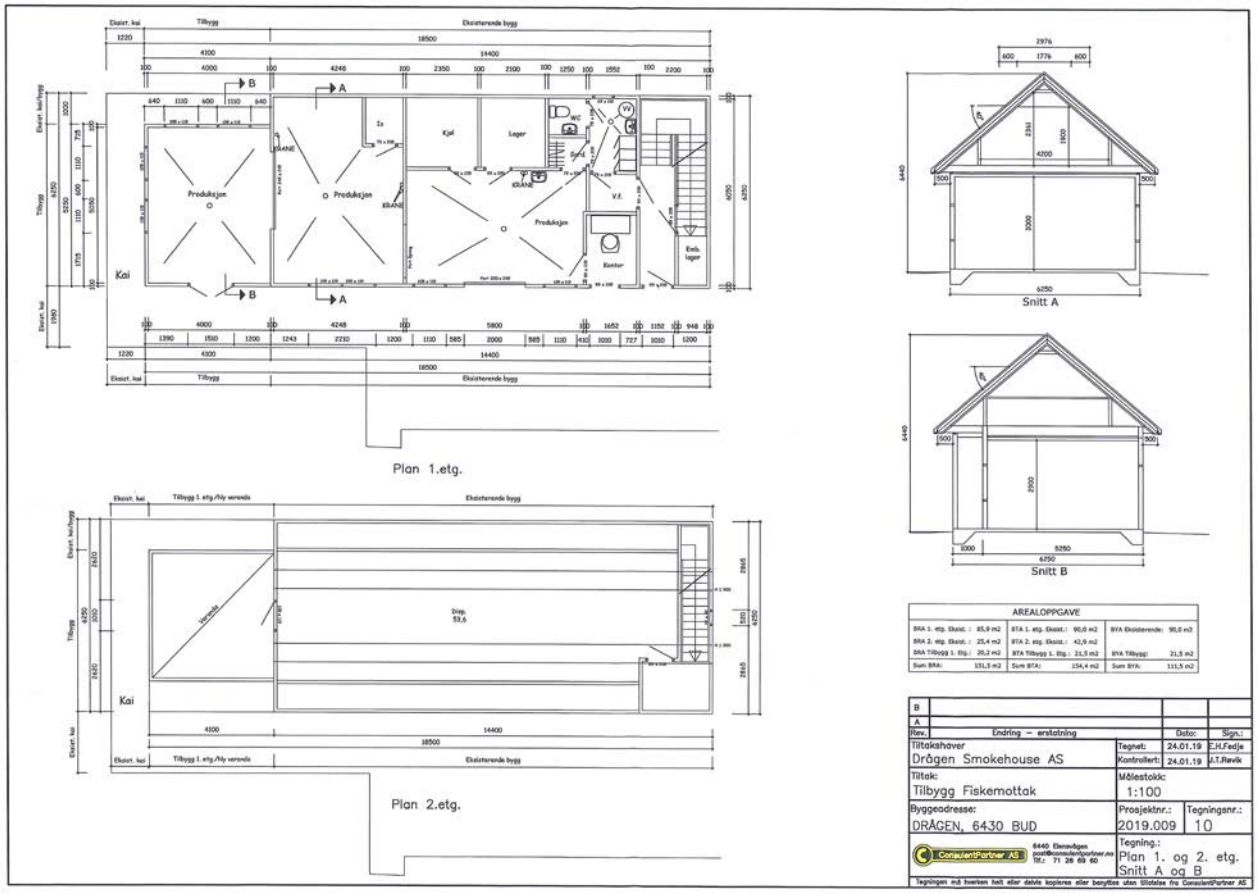
Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring		Ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Ikke fremlagt – særskilt forbehold om ikke innhentet meglerpakke/kommunal informasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ikke fremlagt – særskilt forbehold om ikke innhentet meglerpakke/kommunal informasjon.	Ikke gjennomgått		Nei

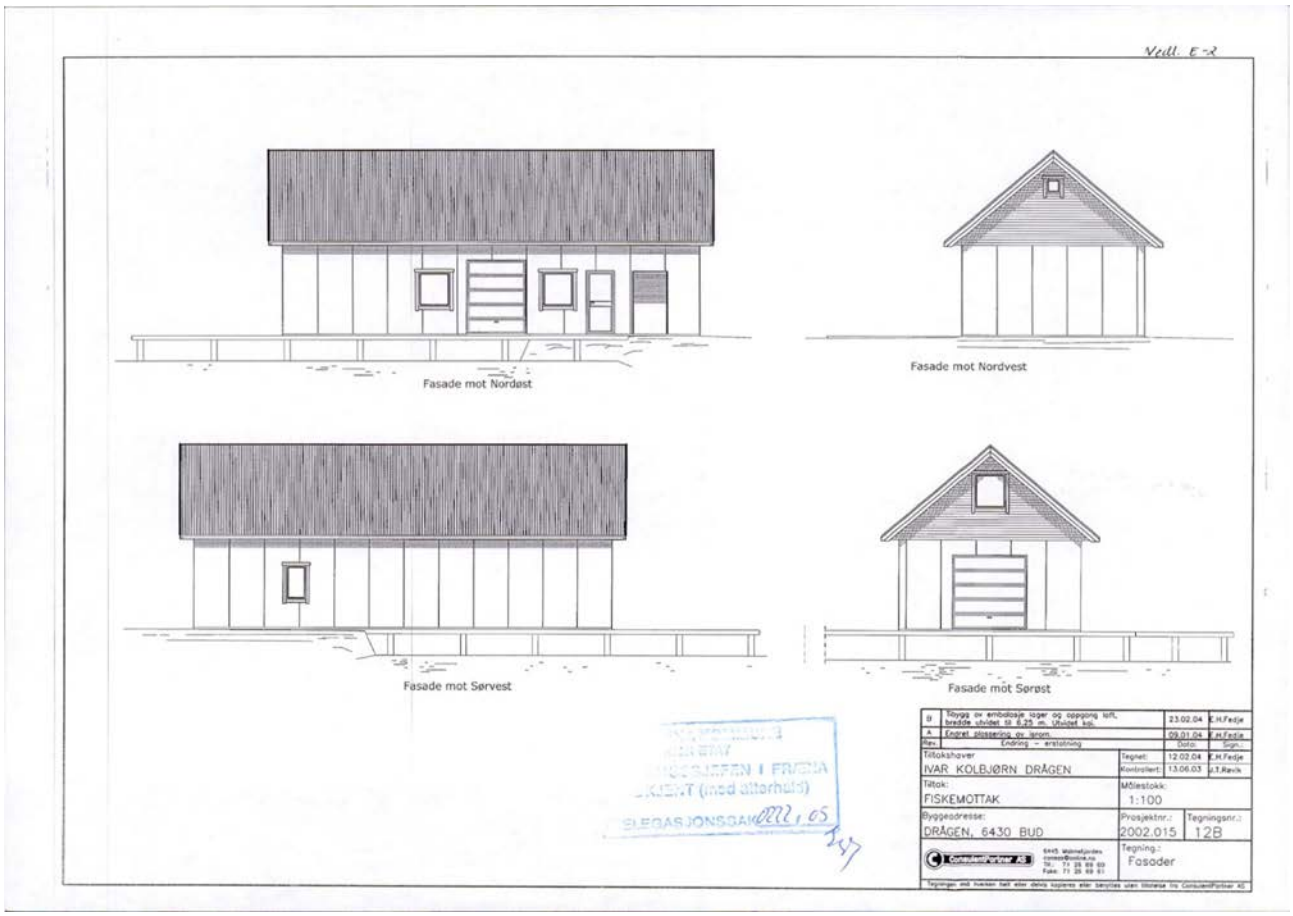
Forutsetninger

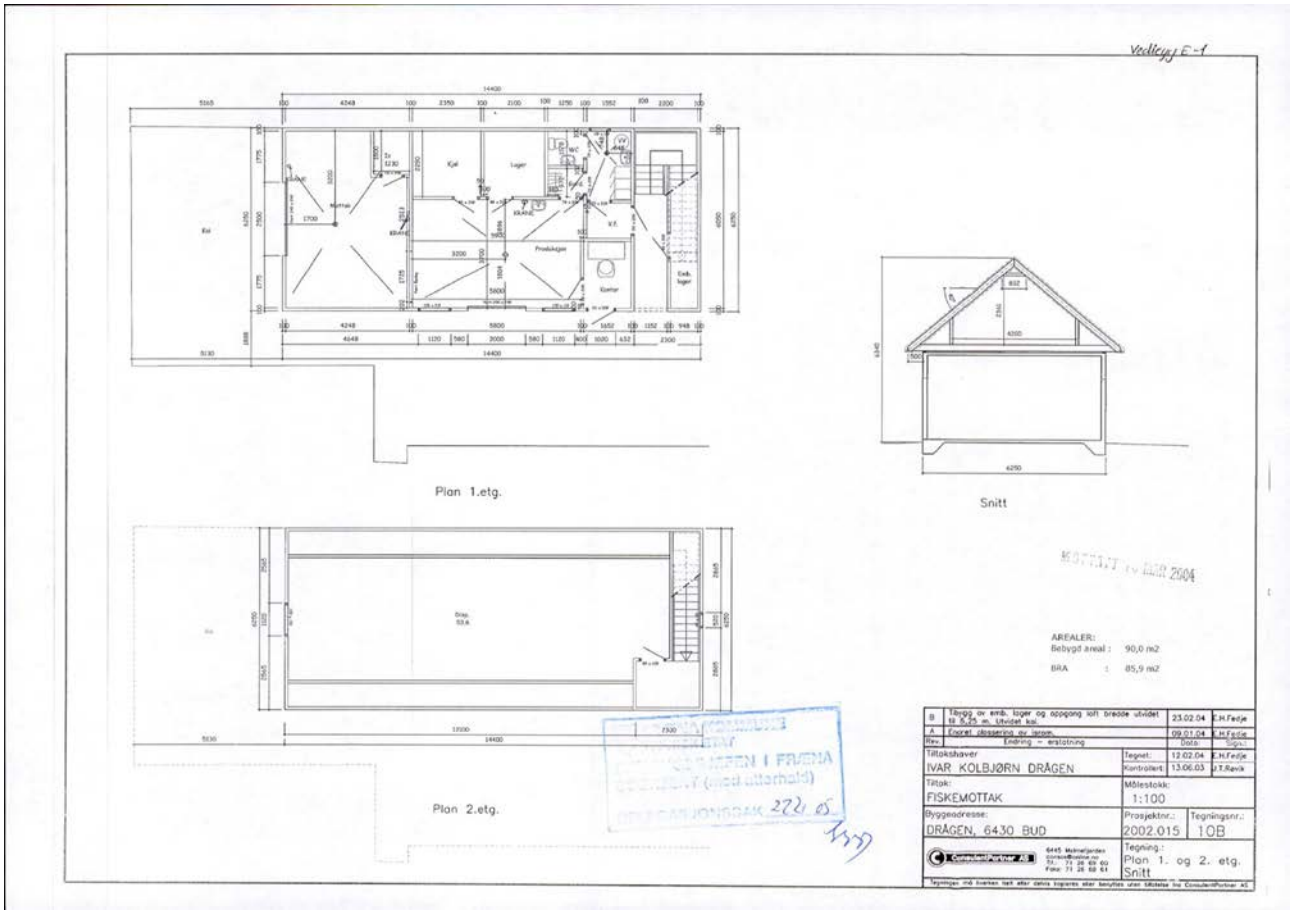
Forutsetning

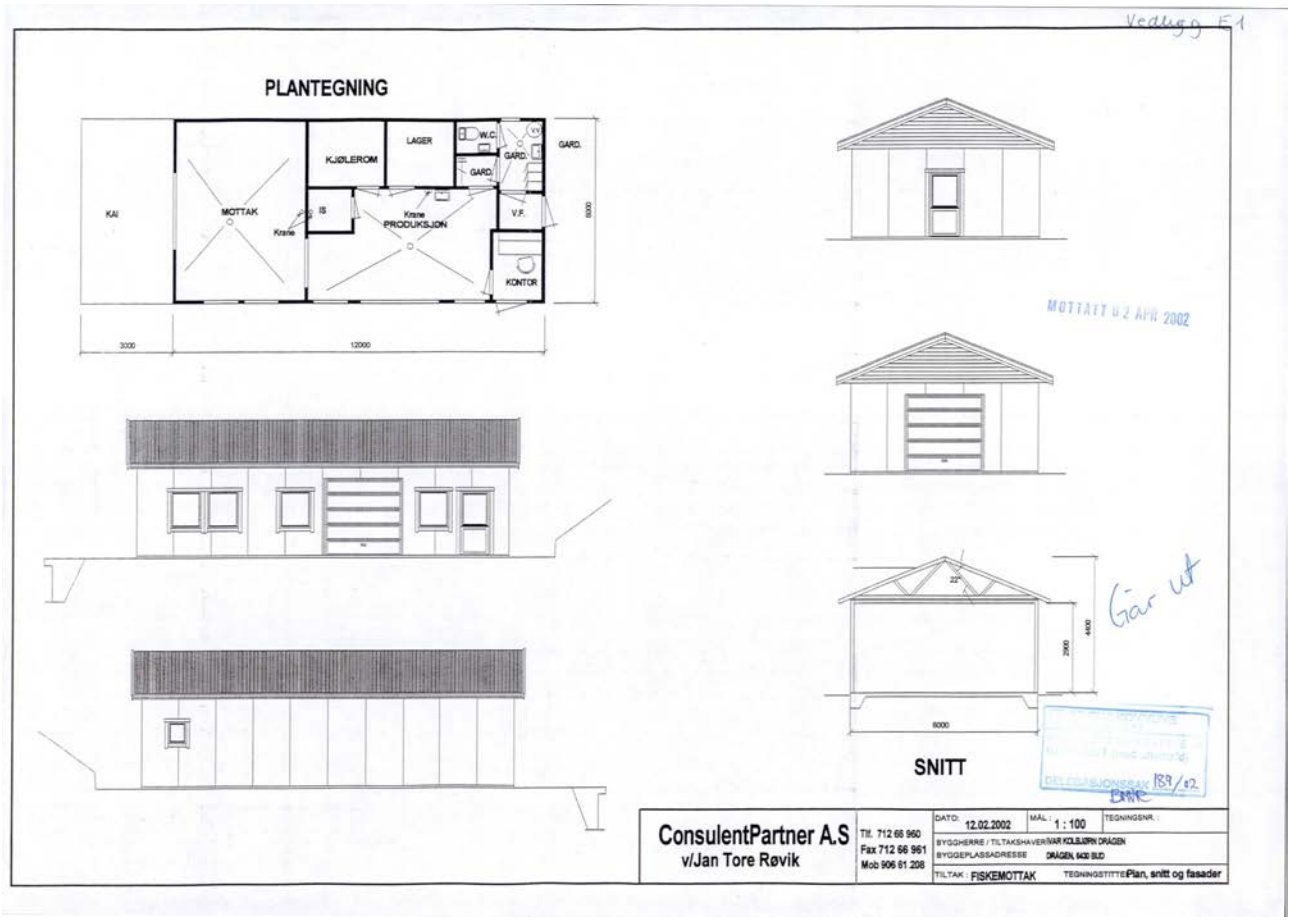
Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.


Plan 1.etg.
Plan 2.etg.
Snitt A
Snitt B
AREALOPPGAVE
Tiltakshaver
Drågen Smokehouse AS
Tiltak:
Tilbygg Fiskemottak
Byggeadresse:
DRÅGEN, 6430 BUD
Tegnet: 24.01.19 E.H.Fedje
Kontrollert: 24.01.19 J.T.Revik
Målestokk: 1:100
Prosjektnr.: 2019.009
Tegningsnr.: 10
Tegning.: Plan 1. og 2. etg. Snitt A og B
ConsulentPartner AS


Fasade mot Nordøst
Fasade mot Nordvest
Fasade mot Sørvest
Fasade mot Sørøst
B
A
Rev. Endring – erstatning Dato: Sign.:
Tiltakshaver
Drågen Smokehouse AS
Tegnet: 24.01.19 E.H.Fedje
Kontrollert: 24.01.19 J.T.Ravik
Tiltak:
Tilbygg Fiskemottak
Målestokk:
1:100
Byggeadresse:
DRÅGEN, 6430 BUD
Prosjektnr.: 2019.009
Tegningsnr.: 40
ConsulentPartner AS
Tegning.:
Fasader


Vedl. E-2
Fasade mot Nordøst
Fasade mot Nordvest
Fasade mot Sørvest
Fasade mot Sørøst
Tiltakshaver
IVAR KOLBJØRN DRÅGEN
Tiltak:
FISKEMOTTAK
Byggeadresse:
DRÅGEN, 6430 BUD
Tegnet: 12.02.04 E.H.Fedje
Kontrollert: 13.06.03 J.T.Revik
Målestokk: 1:100
Prosjektnr.: 2002.015
Tegningsnr.: 12B
Tegning.: Fasader


Vedlegg E-1
Plan 1.etg.
Snitt
Plan 2.etg.
AREALER:
Bebygd areal : 90,0 m2
BRA : 85,9 m2
Tilltakshaver
IVAR KOLBJØRN DRÅGEN
Tegnet:
Kontrollert:
Tiltak:
FISKEMOTTAK
Målestokk:
1:100
Byggeadresse:
DRÅGEN, 6430 BUD
Prosjektnr.:
2002.015
Tegningsnr.:
10B
Tegning.:
Plan 1. og 2. etg.
Snitt


Vedlegg E1
PLANTEGNING
KAI
MOTTAK
Krane
IS
KJØLEROM
LAGER
W.C.
GARD.
GARD.
GARD.
Krane
PRODUKSJON
V.F.
KONTOR
8000
3000
12000
MOTTATT 02 APR 2002
22°
2500
4400
6000
Går ut
SNITT
DELEGASJONSSAK 189/02
ConsulentPartner A.S
v/Jan Tore Røvik
Tlf. 712 66 960
Fax 712 66 961
Mob 906 61 208
DATO: 12.02.2002
MÅL: 1 : 100
TEGNINGSNR.:
BYGGHERRE / TILTAKSHAVER: IVAR KOLBJØRN DRÅGEN
BYGGEPLASSADRESSE: DRÅGEN, 6430 BUD
TILTAK: FISKEMOTTAK
TEGNINGSTITTEL: Plan, snitt og fasader

ferdigattest

FRÆNA
KOMMUNE

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr 1

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn og adresse)
ConsulentPartner AS 6400 Elnesvågen	Ivar Kolbjørn Drågen 6430 BUD

Ferdigattest er gjeve for:

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	seksjonsnr.
Fiskemottak	*102	*38		

Spesifikasjon

Dato for søknad	Kva slag tiltak	Kva slag bygg/anlegg
*23.03.2002	Nybygg	Fiskemottak

Vedtak fatta av: Plan og bygningssjefen

Merknad

Den kontrollansvarlige for utføringa har sørga for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige stadfesta for kommunen at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, i samsvar med løyvet og krav gitt i eller medhald av plan- og bygningsloven.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn byggjeløyvet gjeld for.
Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl. § 93)

Avgjørelse om utferdigelse av ferdigattest er et enkeltvedtak som kan påklages (jfr. forvaltningslovens § 28)

FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
6440 ELNESVÅGEN

Underskrift

Stad		underskrift
Elnesvågen	*FRÆNA Kommune*	
Dato *13.06.05		Jo Sturla Bondahl

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse
	Fræna Brannvesen	6440 Elnesvågen
	Romsdal likningskontor	Pb.338, 6401 Molde

Kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	1579 102/38		
Utskriftsdato	16.10.2026	**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.

1 Berørte datasett

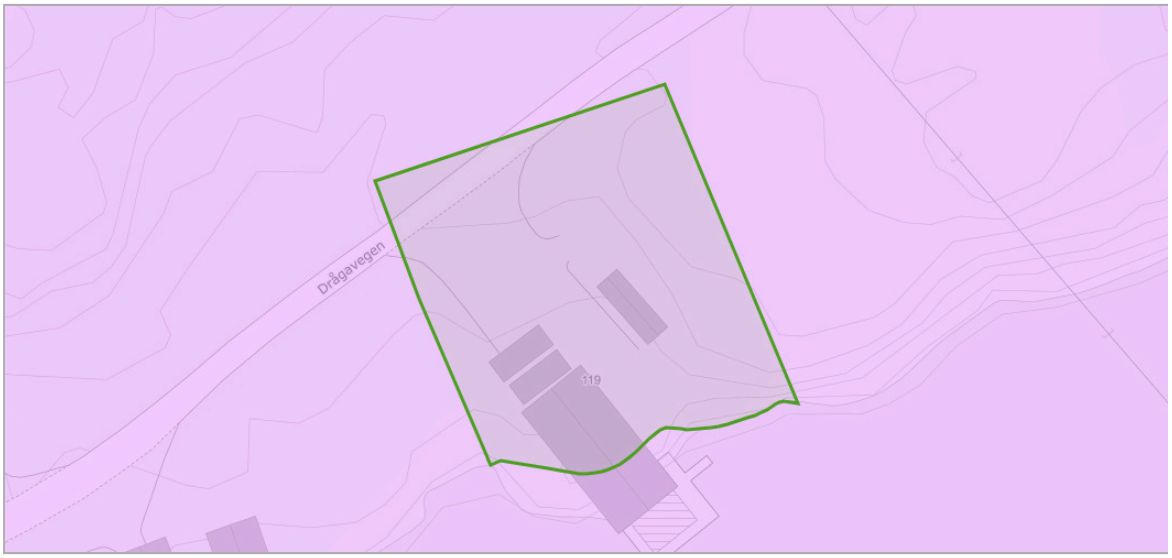
- Kulturminner - Kulturmiljøer

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	15.10.2026



Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Hustadvika	-	M-KULA

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hustadvika kommune: Grunneiendom 1579-102/38

Norkart
Utskriftsdato: 16.10.2026 11:09

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	989
Etablert dato	18.03.2003	Historisk oppgitt areal	958
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	102/38
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.03.2003	M 3316		102/8 (-958), 102/38 (958)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6979482.52	396282.27	0	Ja	989	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DRÅGEN SMOKEHOUSE AS S999329586	Hjemmelshaver (H) 1/1	Prestgardsvegen 146 6430 BUD	

Adresse

Vegadresse: Drågavegen 119

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6430 BUD	Kirkesogn	08010303 Bud
Grunnkrets	701 Sunde	Tettsted	
Valgkrets	7 BUD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15645873		Driftsb. fiske/fangst/oppdr (244)	Tatt i bruk (TB)	13.06.2005
2	15645873	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	25.10.2019

1: Bygning 15645873: Driftsb. fiske/fangst/oppdr (244), Tatt i bruk 13.06.2005

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hustadvika kommune: Grunneiendom 1579-102/38

Norkart
Utskriftsdato: 16.10.2026 11:09

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	86
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	86
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.06.2002	01.07.2002	
Igangsettingstillatelse	02.10.2003	12.02.2004	
Tatt i bruk	13.06.2005	13.12.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Drågavegen 119	-	102/38	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	86	86	0	0	0

2: Bygningsendring 15645873-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 25.10.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	22
Vannforsyning		BTA Totalt	22
Avløp		Bebygd areal	22
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	25.10.2019	29.10.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	102/38	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H01	0	0	20	20	0	22	22

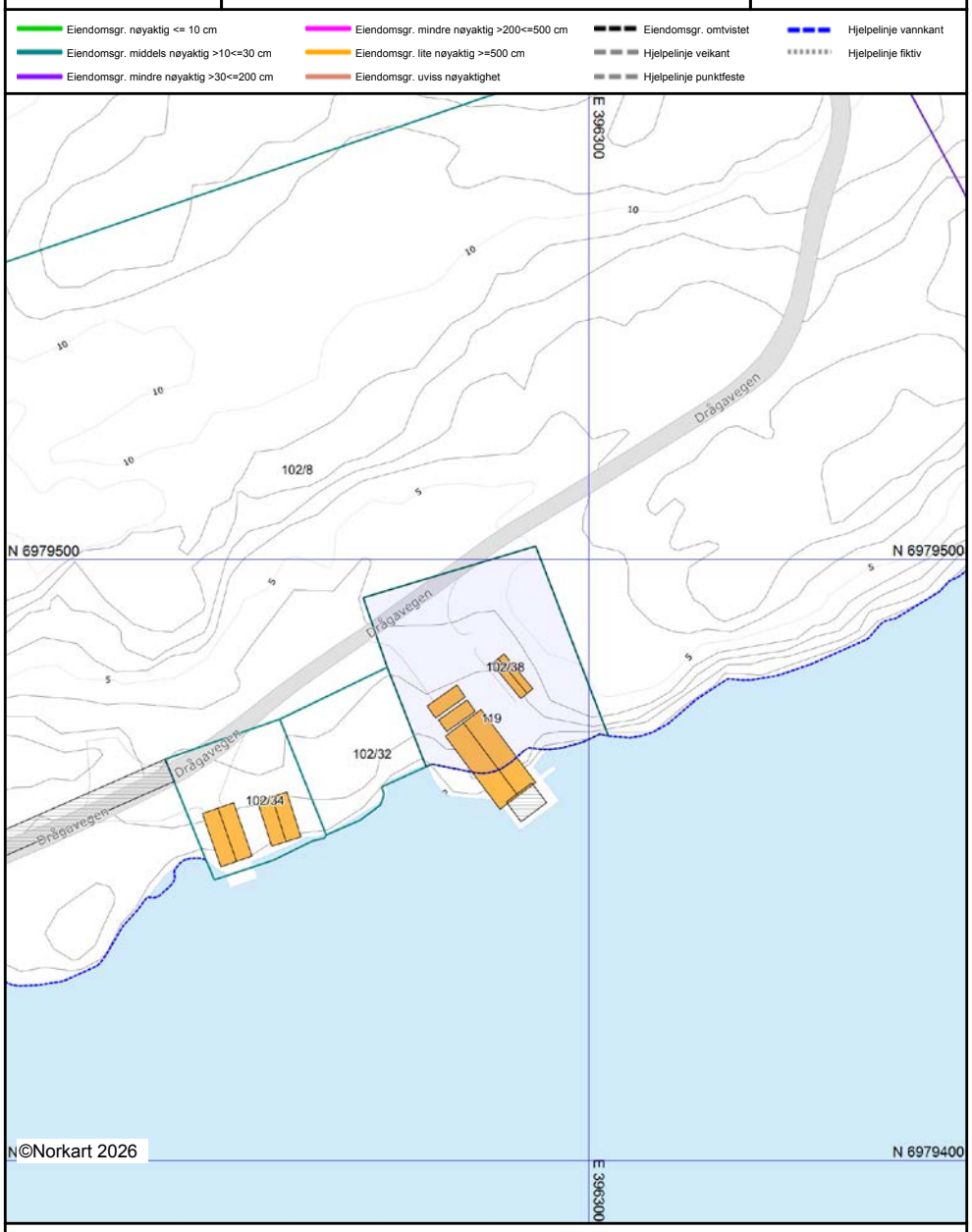
Hustadvika kommune

Grunnkart

Eiendom: 102/38
Adresse: Drågavegen 119
Dato: 16.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

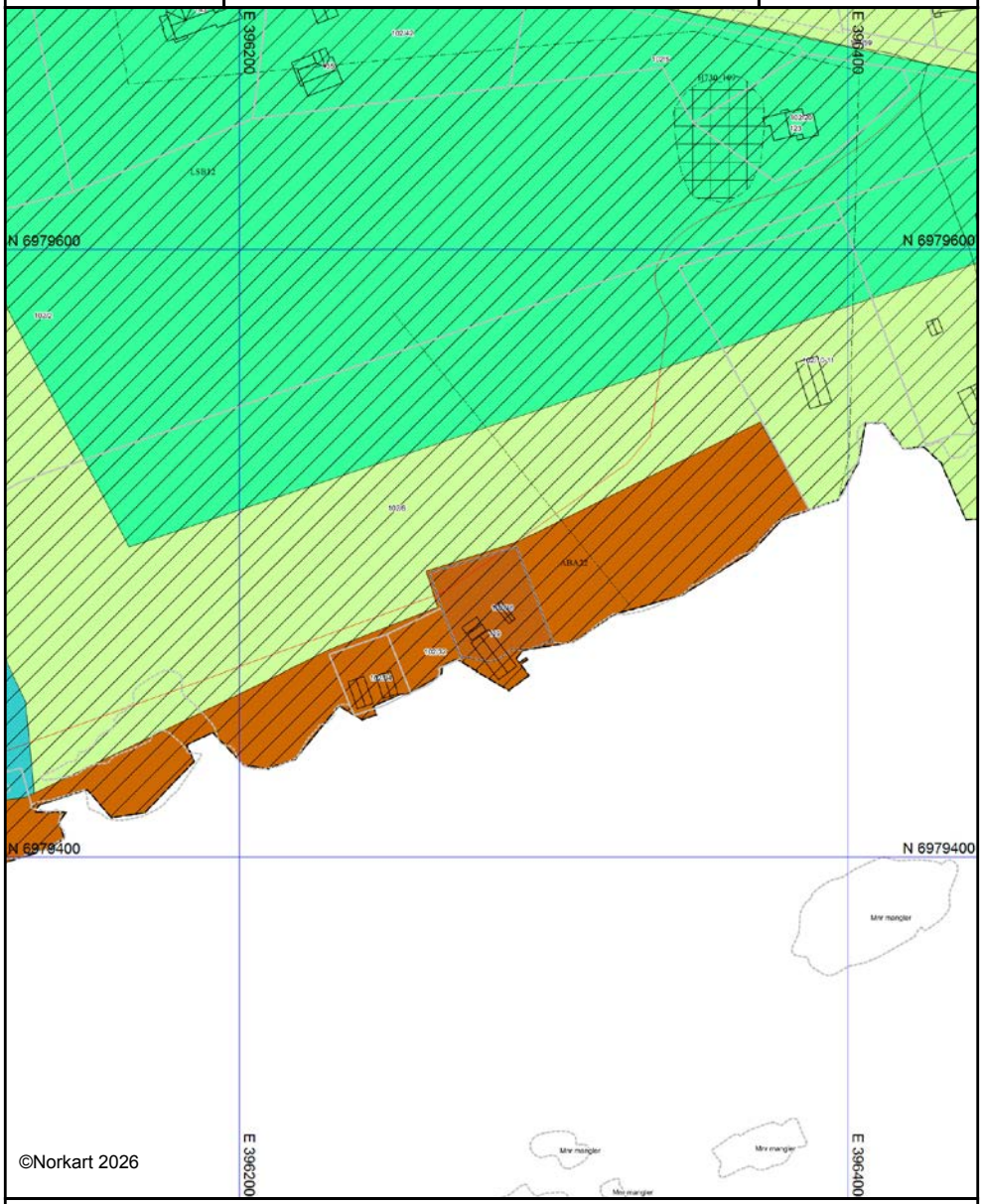
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/38
Adresse: Drågavegen 119
Utskriftsdato: 16.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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



Hustadvika kommune

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Bestemmelser og retningslinjer



Dato: 14.08.2026

Vedtatt i kommunestyret 17.09.2026 (PS-sak 57/2026)

Innhold

Innledning 5
Generelle bestemmelser 6
§ 1 Forholdet til eldre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler .. 6
§ 1.1 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer (pbl. § 1-5 annet ledd) 6
§ 1.2 Krav om reguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 1 6
§ 1.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak, jf. pbl. § 11-10 nr.1 7
§ 1.4 Unntak fra plankrav ved oppføring av boligbebyggelse 7
§ 1.5 Rekkefølgekrav, jf. pbl. § 11-9 nr. 4 7
§ 1.6 Utbyggingsavtaler, pbl. § 11-9 nr. 2, jf. §§ 17-2 og 17-3 8
§ 2 Rammebestemmelser, pbl. § 11-9, nr. 5 8
§ 2.1 Byggegrenser 8
§ 2.2 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8 9
§ 3 Kvalitetskrav til bebyggelsen, estetikk, kulturmiljø og universell utforming 9
§ 3.1 Estetikk/visuell kvalitet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 7 9
§ 3.2 Sentrumsstruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 10
§ 3.3 Universell utforming, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 11
§ 3.4 Kulturminner og kulturmiljøer, jf. pbl. § 11-9 nr. 7 11
§ 3.5 Turveger/turstier, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 12
§ 4 Samfunnssikkerhet, klima og miljø og teknisk infrastruktur 12
§ 4.1 Sikring av bygg ved sjøen gjennom høydebestemmelser, jf. pbl. § 11-9 nr. 8 og § 28-1 12
§ 4.2 Luftkvalitet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 13
§ 4.3 Støyforurensing, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 13
§ 4.4 Blågrønne strukturer, overvann og flomveier, jf. pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8 13
§ 4.5 Dyrket og dyrkbart areal, jf. pbl. § 11-9 nr. 8 15
§ 4.6 Teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 4 16
§ 4.7 Parkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 16
Bestemmelser og retningslinjer til de enkelte arealformål 18
§ 5 Bebyggelse og anlegg, jf. pbl. §§ 11-7 nr. 1 18
§ 5.1 Boligbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (B1- B183) 18
§ 5.2 Fritidsbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10, (FB1-FB26) 22
§ 5.3 Sentrumsformål, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10, (SF1) 23
§ 5.4 Forretning, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (FOR1- FOR9) 23

§ 5.5 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (T1-T42) 24
§ 5.6 Fritids- og turistformål, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (FTU1-FTU7) . 25
§ 5.7 Råstoffutvinning, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8 og 11-10 (RU1- RU9) 25
§ 5.8 Næringsbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (NÆ1-NÆ43) 26
§ 5.9 Idrettsanlegg, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (IDR1- IDR17) 27
§ 5.10 Andre typer anlegg, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (ABA1-ABA22) . 27
§ 5.11 Grav- og urnelunder, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (GU1) 29
§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-7 nr. 2 29
§ 6.1 Veg, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 (V1-V73) 29
§ 6.2 Havn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (H1-H5) 29
§ 6.3 Molo, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (MO1-MO4) 30
§ 6.4 Parkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 (P1-P10) 30
§ 6.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 (ST1-ST3) .. 31
§ 7 Grønnstruktur, jf. pbl. § 11-7 nr. 3 31
§ 7.1 Friområder, turdrag og grøntområder, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 (FRI1-FRI36, BG1-BG2) 31
§ 8 Landbruks-, natur- og friluftsformål, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 31
§ 8.1 LNF, bokstav a, jf. pbl. § 11-11 nr. 1 31
§ 8.2 LNF, bokstav b, der spredt boligbebyggelse er tillatt, jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2 (LSB1-LSB33) 32
§ 8.3 LNF, bokstav b, der spredt næringsbebyggelse er tillatt, jf. pbl. § 11-11 nr. 2 (LSN1) 34
§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. pbl. § 11-7 nr. 6 35
§ 9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. §11-9 nr. 6 (BSV1-BSV5) 35
§ 9.2 Småbåthavn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (SH1-SH10) 35
§ 9.3 Natur- og friluftsområde, jf. § 11-9 nr. 6 (NO1-NO78 og FV1-FV5) ... 35
Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner 36
§ 10 Hensynssoner, jf. pbl. § 11-8 36
§ 10.1 Faresoner, jf. pbl. § 11-8 a) 36
§ 10.2 Støysoner H210 og H220, jf. pbl. § 11-8 a) 37
§ 10.3 Sikringssoner, jf. pbl. § 11-8 a) 37
§ 10.4 Båndleggingssoner, jf. pbl. §11-8 d) 38
§ 10.5 Gjennomføringssone, jf. pbl. §11-9 nr. 1 39
§ 10.6 Soner med særlige hensyn, jf. pbl. § 11-8 c) 39

§ 10.7 Detaljeringssone – videreføring av reguleringsplan, jf. pbl. § 11-8 f) 40
Oversikt over reguleringsplaner som skal videreføres 40
Temakart 42

Innledning

Oppbyggingen av de ulike delene av planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel følger nummereringen med hjemmel i plan- og bygningsloven av 2008 (pbl.), og er av hensiktsmessige grunner delt inn i tre:

1. Generelle bestemmelser (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10)
2. Spesielle bestemmelser til arealformål (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11)
3. Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8)

Arealdelen av kommuneplanen er juridisk bindende, og skal legges til grunn ved all planlegging og saksbehandling av enkeltsaker innen planområdet.

Tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen kan ikke godkjennes. Kommuneplanen er utarbeidet med hjemmel i pbl. § 11-5.

Kommuneplanens arealdel viser hovedtrekkene i arealdisponeringen, samt rammer, forutsetninger og hensyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, jf. pbl. § 11-5.

Bestemmelsene til arealdelen er sammen med plankartet juridisk bindende for framtidig arealbruk, jf. pbl. § 11-6. Annen tekst og retningslinjer er ikke juridisk bindende, men gir uttrykk for kommunestyrets føringer og intensjoner og skal være et viktig vurderingsgrunnlag ved planlegging og behandling av enkeltsaker. Dersom retningslinjene fravikes, bør dette begrunnes i vedtaket eller plandokumentet.

Planbeskrivelsen med tilhørende sikkerhet- og sårbarhetsanalyse (ROS) og konsekvensutredning (KU) er ikke juridisk bindende, men legger likevel viktige, retningsgivende føringer for arealplanlegging og byggesaksbehandling i kommunen da de presiserer kommunestyrets politikk og ønskemål for utviklingen i planperioden.

Bestemmelser som er markert med rødt i dette dokumentet, er tatt ut i påvente av Departementets behandling av de uløste innsigelsene til planforslaget. Etter Departementets behandling vil bestemmelsene bli vurdert på nytt, og eventuelle endringer som følger av innsigelsesbehandlingen vil bli innarbeidet i plandokumentene.

Generelle bestemmelser

Lovhjemmel: pbl. *§§ 11-9 og 11-10*

§ 1 Forholdet til eldre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

§ 1.1 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer (pbl. § 1-5 annet ledd)

a. Følgende kommunedelplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel:
   - Kommunedelplan for Atlanterhavsvegen
   - Kommunedelplan Nåsvatnet
   - Interkommunal sjøarealplan for Aukra og Hustadvika kommunar

b. Nye kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel.

c. Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplaner (eldre enn 01.01.2020) ved motstrid.

d. Vedtatte reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er avsatt i kommuneplanens arealdel med detaljeringssone (H910).

Retningslinjer:

Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.

Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil pkt. 1.1 c bare gjelde de områdene innenfor planen som har samsvarende arealformål. Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.

Der reguleringsplanen har satt en annen utnyttingsgrad enn den generelle bestemmelsen i kommuneplanen, vil utnyttelsesgraden i reguleringsplanen likevel gjelde.

§ 1.2 Krav om reguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 1

a. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg jf. pbl. § 11-7 nr. 1 og samferdselsanlegg jf. pbl. § 11-7 nr. 2 kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 (a, b, d, k, l og m) ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området, jf. pbl. § 11-9 nr. 1. Gjelder ikke unntak etter § 1.3.

b. For nye småbåthavner og utvidelse av eksisterende småbåthavner skal det utarbeides reguleringsplan.

§ 1.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak, jf. pbl. § 11-10 nr.1

For eksisterende bolig-, fritidsbolig eller næringseiendommer i områder uten vedtatt reguleringsplan, kan følgende mindre tiltak som er i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan:

a) Mindre tiltak etter plan- og bygningsloven §20-4, bokstav a.
b) Oppføring av påbygg og tilbygg inntil 50 m2 bruksareal, og rivning av tilsvarende bygg.
c) Fasadeendringer og innvendig arbeider som ikke endrer byggets funksjon/bruk og forhold til gjeldende plansituasjon.
d) Bruksendring til boligformål som ikke fører til flere boenheter i eksisterende boligbebyggelse.
e) Tiltak og fradeling i henhold til LNF-formålet og i samsvar med § 8.1.
f) Tiltaket gjelder gjenoppbygging etter brann innen fem år.

Unntaket gjelder også:

g) Nyetablering, fjerning og vedlikehold av navigasjonsinnretninger og navigasjonsskilt, jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 4.

Kravet om reguleringsplan frafalles kun når det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Retningslinje:

I områder som ligger utenfor hovedformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsformål bør tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er gitt dispensasjon, eller utarbeidet reguleringsplan med planprogram og konsekvensutredning, jf. pbl. §§ 12-3 og 4-2.

§ 1.4 Unntak fra plankrav ved oppføring av boligbebyggelse

a. I områder vist som "LNF- spredt boligbebyggelse" tillates ny boligbebyggelse ved fradeling og oppføring i tråd med tabell under § 8.2.
b. Kravet om reguleringsplan frafalles kun når det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, og ny boligbebyggelse kan benytte eksisterende infrastruktur.
c. Ved bygge- og anleggstiltak som er unntatt plankrav skal det utarbeides VA-plan inklusive overvannshåndtering.

§ 1.5 Rekkefølgekrav, jf. pbl. § 11-9 nr. 4

Før det kan utarbeides detaljreguleringsplan eller gis tillatelse til utbygging innenfor de angitte områdene, skal følgende forhold være dokumentert og vurdert som tilfredsstillende av kommunen:

a. Eksisterende regulerte næringsarealer skal være tatt i bruk eller utnyttet på en hensiktsmessig måte før nye, tilgrensende utbyggingsområder tas i bruk.
b. Det skal dokumenteres at det er tilstrekkelig kapasitet i nødvendige tekniske anlegg, herunder interne og eksterne vei-, vann-, avløps-, overvanns- og slukkevannsanlegg.

c. Tilstrekkelige arealer til lek og uteopphold skal være avsatt og vurdert i tråd med kommunens normer og retningslinjer.
d. Nødvendig elektrisitets- og energiforsyning skal være avklart og sikret før utbygging.
e. Trafikksikkerhet, herunder sikker skolevei og tilfredsstillende forhold for gående og syklende, skal være ivaretatt. Det skal vises til kommunens og fylkeskommunens gjeldende veinormaler og trafikksikkerhetsplaner.
f. Behov for skolekapasitet og andre nødvendige samfunnstjenester skal være vurdert og avklart med kommunen.
g. Skred-, ras- og flomsikkerhet skal være dokumentert gjennom faglige vurderinger i henhold til gjeldende krav og retningslinjer.
h. Der utbygging medfører omdisponering eller tap av matjord, skal det utarbeides og godkjennes en plan for håndtering og disponering av jordressursene.

§ 1.6 Utbyggingsavtaler, pbl. § 11-9 nr. 2, jf. §§ 17-2 og 17-3

a. I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur (jfr. pbl. kapittel 17).

Retningslinjer:

Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang.

Utbyggingsavtaler kan inneholde bestemmelser om finansiering og gjennomføring av teknisk og grønn infrastruktur, som vei, vann, avløp, gang- og sykkelveier, kollektivløsninger, energiforsyning, lekeplasser og parker, samt eventuelle rekkefølgebestemmelser eller tiltak knyttet til sosial infrastruktur som barnehager og skoler.

§ 2 Rammebestemmelser, pbl. § 11-9, nr. 5

§ 2.1 Byggegrenser

a. I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak for varig opphold, og tilhørende lekeplasser og uteareal, i nærheten av høgspentanlegg, skal disse plasseres utenfor magnetfelt med styrke over 0,4 µT.
b. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4,0 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.
c. Det må være en avstand på minimum 5,0 meter mellom bygning og nettstasjon. Det tillates ikke noen form for byggetiltak innenfor denne avstanden uten skriftlig tillatelse fra netteier (herunder terrasse, takutspring, vegg, sålekant med mer).
d. I nye reguleringsplaner med tiltak for varig opphold grensende til landbruksområder skal det legges inn en buffersone på minimum 25

meter. I nye reguleringsplaner med tiltak som ikke gjelder varig opphold grensende til landbruksområder skal det legges inn en buffersone på minimum 15 meter.

§ 2.2 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8

§ 2.2.1 Sjø, innsjø og vassdrag

a. Innenfor den generelle byggeforbudssonen på 100 meter fra sjø, er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §1-6. Tilsvarende gjelder 50 meter for innsjøer/vann.
b. Langs vassdrag gjelder følgende soner med byggeforbud:
    - minimum 20 meter langs vassdrag med nedbørsfelt under 20 km².
    - minimum 50 meter langs vassdrag med nedbørsfelt over 20 km².
c. Byggeforbudet gjelder ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for allmenne interesser, naturverdier og kulturminneverdier:
    1. Ikke søknadspliktig fasadeendring, vedlikehold eller reparasjon av eksisterende, godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg der dette ikke endrer bygningens karakter eller BYA.
    2. Rivning av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
    3. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.
    4. Fradeling av bebygd areal for naust.
    5. Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4.

Retningslinjer:

Oversikt over nedbørsfelt finnes på NVE sine nettsider (REGINE).

Med vassdrag menes et vannløp med eller uten årsikker vassføring, over eller under overflata. En tørrlagt bekk eller en flomveg som vises tydelig i terrenget er også en del av et vassdrag. (Jf. vassressursloven § 2 første ledd)

Annen byggegrense kan fastsettes i reguleringsplan.

I turområder og ved badeplasser innenfor 100-metersbeltet langs sjø, kan det gis tillatelse til tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjengelighet (for eksempel toalett, parkering med mer)

§ 3 Kvalitetskrav til bebyggelsen, estetikk, kulturmiljø og universell utforming

§ 3.1 Estetikk/visuell kvalitet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 7

a. Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar det enkelte landskaps særpreg, med naturgitte og kulturskapte kvaliteter.
b. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, og ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn.
c. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

d. Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.
e. I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og beskrivelse av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkningen.

Retningslinjer:

Bygg med sentrale funksjoner for lokalmiljøet, som skole, barnehage, bydelshus, omsorgssentre, kulturhus, o.l. skal gis høy arkitektonisk kvalitet.

Skjemmende skjæringer, fyllinger og høye støttemurer skal unngås. Det skal tilstrebes god terrengforming mot tilstøtende terreng. Terrengbearbeiding skal skje innenfor byggeformålet. Det skal tilstrebes god terrengtilpasning ved planlegging av ny bebyggelse.

Fargepalett bør vurderes for større områder/prosjekter med hensyn til å skape attraktive og varierte omgivelser og bidra til stedets egenart.

§ 3.2 Sentrumsstruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

a. Planforslag i sentrumsnære områder skal følges av illustrasjoner som realistisk viser hvordan ny utbygging vil stå fram i forhold til omkringliggende bosetning og landskap.
b. Ved fortetting innenfor eksisterende boligområder må fjern- og nærvirkningen dokumenteres gjennom snitt og 3D-illustrasjoner.
c. Estetiske løsninger for nybygg og ombygging vektlegges høyt. Det skal etterstrebes aktive, åpne fasader. Eksponerte fasader mot veier, gater, fortau og oppholdsarealer skal utformes med høy materialkvalitet og variasjon, og bidra til sentrumsfunksjonens attraktivitet.
d. Etasjen på bakkeplan i sentrumsområder skal nyttes til publikumsrettede virksomheter, primært handels- og servicefunksjoner, eller felleslokaler som bidrar til gateliv.
e. Fargesettingen skal tilpasses eksisterende fargevalører i området. Sterke farger og kontraster skal unngås.
f. Friområder, grønne lunger i eksisterende utbyggingsområder mv. skal ikke bebygges.

Retningslinjer:

Med sentrumsnære områder menes arealer avsatt til sentrumsformål og tettsteder hvor det er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke overstiger 50 meter.

Områdeutbygging i sentrumsnære områder skal reguleres med sikte på å styrke tettstedets karakter.

Konsentrert bebyggelse i sentrumsområder bør gå foran eneboligtomter, med fokus på de som ikke benytter eller ønsker å benytte bilen som fremkomstmiddel i hverdagen. Overflateparkering skal unngås.

§ 3.3 Universell utforming, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

a. Alle utearealer til bruk for allmennheten (gater, fortau, gangveger, parker, torg med flere) skal gis universell utforming.
b. Ved søknader om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres (for alle relevante prosjekt) hvordan universell utforming er planlagt ivaretatt.

Retningslinje:

Ved regulering skal det redegjøres for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder, i henhold til enhver tids gjeldende veileder om universell utforming i planlegging (KMD).

§ 3.4 Kulturminner og kulturmiljøer, jf. pbl. § 11-9 nr. 7

a. KULA-området i Hustadvika er et utvalgt kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (H550). Området skal forvaltes på en slik måte at karakteren til landskapet holdes ved like og styrkes. Nye tiltak skal vurderes opp mot virkningen tiltaket vil ha på landskapet.
b. Nye tiltak skal ikke føre til vesentlig negativ påvirkning på landskapet. Det skal ikke settes i verk større tiltak som svekker landskapskarakteren, for eksempel vindkraftutbygging, kraftlinjetraseer, store hyttefelt eller bygninger med volum og høgde som svekker opplevelsen av det åpne landskapet.
c. Det skal ikke settes i verk tiltak som svekker opplevelsen av Atlanterhavsvegen i landskapet og fra havet.
d. Der planen hjemler nye bygninger i tilknytning til verneverdige områder (H550 og H570) kan dette godkjennes under forutsetning av at miljø- og verneverdiene i området ikke reduseres. Nybygg skal få en plassering og utforming med hensyn til størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmonerer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige strukturen og bosetningen i området.
e. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra regional kulturminneforvaltning.

Retningslinjer:

For å ivareta de mange automatisk fredede kulturminnene i kommunen, samt forskriftsfredete og vedtaksfredete kulturminner på best mulig måte, må aktuelle tiltak etter pbl. § 1-6 utenom regulerte områder og i områder omfattet av reguleringsplaner avklares i tråd med Lov om kulturminner av 9. juli 1978 (kulml.). Dette gjelder tiltak både på land og i sjøen.

Dersom det ved arbeid i marka dukker opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stoppe opp i den utstrekning det kan røre ved kulturminnet eller deres sikringssone. Melding skal straks sendes fylkeskommunen, jf. kulml.

For kulturminner og kulturmiljø som er definert som regionalt verneverdig i «Regional delplan for kulturminne av regional og nasjonal verdi», kan kommunen avslå søknad om rivning. Bestemmelser om at bygningene/kulturminnene ikke kan rives, legges inn i kommunedelplan eller reguleringsplan.

§ 3.5 Turveger/turstier, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6

a. Ved opparbeiding av turveger og turstier i LNF-områder skal det tas særlig hensyn til terreng og vegetasjon, ved utforming og valg av trasé. Grøfting og drenering skal unngås i så stor grad som mulig. Myrområder må ikke dreneres ut som følge av tiltaket. Det må tas landskapsmessige hensyn der turvegen blir terrengtilpasset uten skjæringer eller fyllinger. Torv eller vegetasjonsdekket må legges tilbake i kanten. Det må benyttes egnede maskiner til anleggsarbeidet, for å minimalisere skade på terreng. Det skal ryddes og tilstelles like etter at arbeidet er ferdig.
b. Kryssing av elv og bekker skal skje ved bro eller klopp av tilstrekkelig dimensjon som tar høyde for stor vannføring.
c. Det skal settes opp funksjonell hindring for å hindre fri, motorisert ferdsel.
d. Trasé for turstier og -veger skal ta hensyn til eventuelle kulturminner og naturverdier.

§ 4 Samfunnssikkerhet, klima og miljø og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Sikring av bygg ved sjøen gjennom høydebestemmelser, jf. pbl. § 11-9 nr. 8 og § 28-1

a. All ny bebyggelse skal sikres mot skade fra stormflo, bølgepåvirkning, skred og flom. Laveste gulvnivå for bygg skal plasseres over trygg kotehøyde i henhold til tiltakets konsekvensklasse (F-klasse) jf. TEK17 § 7-2:

Sikkerhets-klasse	Type bygg / konsekvens ved oversvømming	Laveste kotehøyde (NN2000)	Kommentar
F1	Bygg med lite personopphold (garasjer, lager o.l.)	+1,7 m + bølgjepåslag	Må ta høyde for 20-års stormflo
F2	Bygg der overflomming har middels konsekvens (boliger, kontor, skoler mv.)	+3,0 m + bølgjepåslag	Gjelder bebyggelse for varig opphold
F3	Bygg der overflomming har store konsekvenser (helseinstitusjoner, kritisk infrastruktur mv.)	+3,5 m + bølgjepåslag	Lokale vurderinger kan gi høyere krav

b. Bygninger som plasseres lavere enn trygg kote skal dimensjoneres og utføres slik at de tåler oversvømmelse av saltvann og påkjenning fra bølger uten at bygningen mister funksjon eller yteevne.
c. Kommunen kan i særskilte tilfeller fastsette høyere krav der lokale forhold, terreng eller dokumentert risiko tilsier det.

§ 4.2 Luftkvalitet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, eller evt. etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for all planlegging etter plan- og bygningsloven.
b. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

§ 4.3 Støyforurensing, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

a. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442, eller evt. etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for planlegging.
b. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442, eller evt. etterfølgende revisjoner, legges til grunn. I reguleringsprosessen skal støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
c. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
d. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

Retningslinjer:

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

I områder der det kan være forurenset grunn, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfang og virkning av en eventuell forurensning. Dersom forurensning blir påvist, skal det utarbeides og godkjennes en tiltaksplan, jf. forurensningsforskriften kap. 2.

§ 4.4 Blågrønne strukturer, overvann og flomveier, jf. pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8

§ 4.4.1 Bevaring av vassdrag

a. Eksisterende vannløp skal ivaretas så nært opp til sin naturlige form som mulig. Naturtyper og kantsoner som naturlig høyrer til vassdraget, som flommarkskog, meandere og kroksjøer, myr og viktige bekkedrag skal ivaretas og opprettholdes. Vanlig skjøtsel av vegetasjon og skog er tillatt.
b. Det er ikke tillatt med elve- og bekkelukking. Der det er hensiktsmessig kan lukkede elver eller bekker gjenåpnes og reetableres i en sammenhengende grønnstruktur.
c. Langs alle vassdrag med årssikker vassføring skal det opprettholdes tilstrekkelig naturlig kantvegetasjon på minimum 20 meter for hovedvassdrag og minimum 10 meter for øvrige vassdrag., jf. vassressurslova § 11.

d. Langs dreneringsgrøfter og kanaler skal det opprettholdes minst 6 meter kantvegetasjon på hver side.
e. I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

Retningslinjer:

Med vassdrag menes et vannløp med eller uten årsikker vassføring, over eller under overflata. En tørrlagt bekk eller en flomveg som vises tydelig i terrenget er også en del av et vassdrag. (Jf. vassressursloven § 2 første ledd)

Alminnelig skjøtsel av kantvegetasjon ved å ta ut enkelte trær kan foregå så lenge kantvegetasjonens økologiske funksjonsevne ivaretas.

Ansvarsfordeling kantvegetasjon:

- Grunneier er ansvarlig for å opprettholde kantvegetasjonen.
- Kommunen skal ivareta kantvegetasjonen i planleggingen etter pbl., fastsette bredde på kantvegetasjonen etter vassressursloven, og ivareta kantvegetasjon i saker etter nydyrkingsforskriften.
- Statsforvalteren kan i særlige tilfeller gi tillatelse til å fravike kravet om å opprettholde kantvegetasjon. Dette gjelder som regel om tillatelse til midlertidig fjerning, med vilkår om reetablering av kantvegetasjonen.
- NVE følger opp brudd på vassressursloven § 11 om kantvegetasjon, og har virkemidler som pålegg om retting, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr og stans av ulovlig virksomhet.

Oversikt over nedbørsfelt finnes på NVE sine nettsider (REGINE).

§ 4.4.2 Overvann

a. Tiltak etter § 20-1 i plan og bygningsloven kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn.
b. I områder der det er identifisert utfordringer knyttet til overvannshåndtering av flomregn, må dette løses i planprosessene.
c. Alle planforslag skal beskrive hvordan overvann skal håndteres. Spesiell oppmerksomhet skal rettes på konsekvensene av økt avrenning på grunn av ombygging fra grønne til tette flater.

Retningslinjer:

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, og på en miljømessig god måte.

Overvann skal så langt som mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveger.

§ 4.4.3 Flomveier

a. Bekkeløpet og det omliggende arealet skal tilpasses flomvannføring i henhold til *Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar* (NVE 2022), eller evt. etterfølgende revisjoner.
b. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier skal eksisterende flomveier ivaretas. I tillegg skal det avsettes nye flomveier som reduserer sannsynligheten for skade på nye og eksisterende bygninger og infrastruktur i flomveien.
c. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn ved anadrom strekning.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor», eller evt. etterfølgende revisjoner, fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

§ 4.5 Dyrket og dyrkbart areal, jf. pbl. § 11-9 nr. 8

a. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbart areal.
b. I forbindelse med forslag om omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord til utbyggingsformål, skal det foretas en alternativvurdering og en samlet bærekraftvurdering, der det også tas hensyn til transportbehov, friluftsliv, kulturminner, vannmiljø og naturmangfold.
c. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrket og dyrkbar jord (midlertidig eller permanent), skal det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord.
d. Omdisponering av større jordbruksarealer skal om mulig erstattes med nytt jordbruksareal etablert på ikke-dyrkbar jord, slik at det totale arealet med dyrket og dyrkbar jord i kommunen opprettholdes. Dersom det ikke er mulig, skal de erstattes med nytt jordbruksareal på dyrkbar jord. Ved permanent omdisponering av mindre arealer er det også en akseptabel løsning å bruke jordressursen på allerede dyrket jord med grunt jordsmonn, fortrinnsvis i nærområdet.

Retningslinjer:

Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

Veiledende tema for matjordplan er:

- Beskrivelse av matjorda i planområdet
- Vurdering av mottaksområder
- Beskrivelse av mottaksområdet
- Bruk av matjord fra planområdet
- Utførelse av jordflyttingen

§ 4.6 Teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 4

a. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høgspenningsanlegg.
b. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte VAO-anlegg.
c. Hustadvika kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven.
d. Dersom tiltak som utløser krav om sikring av slokkevann i henhold til pbl. § 27-1 skal gjennomføres innenfor et SSB-definert tettsted, skal kommunal vannforsyning benyttes. I tilfeller hvor private vannverk brukes, må det fremlegges dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet.

Retningslinjer:

SSBs definisjon av tettsted: En hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke overstiger 50 meter.

§ 4.7 Parkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

Krav til parkeringsplass for bil følger av nedenstående tabell.

Fritidsbolig	Minimum 1 p-plasser per boenhet
Frittliggende småhus	Minimum 2 p-plasser per boenhet.
Konsentrert småhusbebyggelse	Minimum 2 p-plasser per boenhet.
Blokkbebyggelse 1-3 roms leiligheter	Minimum 1,5 p-plasser per boenhet
Blokkbebyggelse 4 roms og eller større leiligheter	Minimum 2 p-plasser per boenhet.
Kontor og forretning	Minimum 1 p-plass per 100 m2
Industri og lager	Minimum 1 p-plass per 100 m2
Tjenesteyting	Minimum 1 p-plass per 100 m2

a. All parkering skal løses på egen tomt eller på fellesarealer avsatt til formålet.
b. Parkeringsareal på terreng skal vises på situasjonsplanen vedlagt søknad om tiltak, og medregnes ved beregning av tomteutnyttelsen. Dersom boligutbyggingen krever at det avsettes areal for mer enn 10 parkeringsplasser, skal det i tillegg avsettes en gjesteplass for hver tiende plass. Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.
c. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være nære hovedinngang og minimum 6x4,5 meter. Det skal settes av minimum 5% parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
d. Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning.
e. Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

f. Det skal etableres 1-3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet i områder avsatt til bolig. Tilsvarende skal avsettes ved utbygging av kontorer, butikker og arbeidsplasser.
g. Ved etablering av flerboligbygg, samt for offentlige bygg, kontor og forretning over 500 m^2 BRA, skal det etableres tilstrekkelige ladeplasser for elbil og det skal tilrettelegges for sykkelparkering.

Retningslinjer:

Kommunen kan gjøre unntak fra krav til parkering på tomta når garasjeplass eller biloppstillingsplass for eiendommens behov er sikret på fellesareal.

Minimum bredde på parkeringsplass for bil er 2,5 m

Plan/illustrasjon som viser utforming av plassene, atkomstforhold og manøverareal skal følge byggesøknaden og reguleringssaker.

Bestemmelser og retningslinjer til de enkelte arealformål

Lovhjemmel: pbl. *§§ 11-9, 11-10 og 11.11*

§ 5 Bebyggelse og anlegg, jf. pbl. §§ 11-7 nr. 1

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg inkluderer nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kjøpesenter, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

a. BA1-BA359 (SOSI-kode 1001) er områder med gjeldende reguleringsplan fra før 01.01.2025. Formålet viser en generalisering av hovedformålet i reguleringsplanen, og er ikke en erstatning, nytt forslag eller endring.

Retningslinje:

Dokumentet *Oversikt BA-områder* angir de spesifiserte hovedformålene til gjeldende reguleringsplaner i kommuneplanens arealdel som ikke omfattes av hensynssone H910 – områder hvor reguleringsplan skal videreføres.

(BA114, BA127, BA129 og BA128 er tatt ut i påvente av innsigelsesbehandling hos departementet)

§ 5.1 Boligbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (B1- B183)

Formålet gjelder byggeområde for boliger med tilhørende teknisk anlegg, garasje, uthus, veger, parkering og annet fellesareal, også der boligbebyggelse inngår i kombinasjon med andre formål.

Ved enkeltsaker hvor størrelse, boligtype og tilpasning ikke er fastlagt i plan gjelder følgende:

a. En boligtomt kan bebygges med en enebolig, eller en tomannsbolig.
b. Enebolig skal ha minimum tomtestørrelse på 700 m². Tomannsbolig skal ha minimum tomtestørrelse på 1000m². Maks størrelse på tomtene skal være 2000 m². Nødvendig tilrettelegging for bevegelseshemmede kan kvalifisere for avvik. Utnyttelsesgraden settes til maks 35% BYA.
c. Mønehøyde skal være inntil 9,0 meter og gesimshøyde inntil 7,0 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
d. Tilbygg, påbygg, garasjer, uthus, anneks, med videre, på eiendommer med eksisterende bebyggelse, er tillatt uten ny reguleringsplan, så lenge den totale graden av utnyttelse ikke overstiger 35% BYA.
e. Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk.
f. Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 meter bør unngås.

(B184 – Sylte - Lauvåsen er tatt ut i påvente av innsigelsesbehandling hos departementet)

Boligbebyggelse med særskilte rekkefølgekrav (B179 og B115):

Bygging av ny boligbebyggelse i området Malmefjorden – Gartneritomta (B179) kan ikke skje før ny tilkomst til fv. 64 etablert, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4.

Bygging av ny boligbebyggelse i området Eide - Krakelivegen (B115) kan ikke skje før ny gang- og sykkelveg langs Krakelivegen er ferdigstilt, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal bestemmelsene over være retningsgivende.

I områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel gis det ikke dispensasjon for omdisponering til fritidsformål.

Ved fradeling/fortetting skal det sikres god bokvalitet og gode uteområder på ny tomt og eksisterende tomt.

For at deling av bebygde eneboligtomter skal kunne innvilges, bør både gjenværende og nye tomter være minimum 700 m².

§ 5.1.1 Garasje

Bestemmelsen er utfyllende for uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse og for regulert boligbebyggelse der planen mangler bestemmelser for garasjestørrelse.

a. Garasje eller carport tillates oppført inntil 50 m^2 BYA, både frittliggende og som tilbygg, med maksimal gesimshøyde er 3,0 meter og maksimal mønehøyde 5,0 meter. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå ved port.
b. Frittliggende garasjer på eiendommer hvor eiendommens størrelse tillater det, kan etter nærmere vurdering bygges med inntil 70 m^2 BYA, med maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde 5,5 meter. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå ved port.
c. Plassering av garasje skal vises på situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse for boligen.
d. Garasje skal være tilpasset og underordnet hovedhuset.

§ 5.1.2 Uteoppholdsareal for boligområder

a. Eneboliger skal ha minst 100 m^2 uteoppholdsareal pr. bolig.

b. Rekkehus og flermannsboliger med inntil 4 boliger skal ha minst 50 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet.
c. Terrassehus, blokker, feltutbygginger, bygg med mindre husvære og husvære i forretnings- og kontorbygg skal ha uteoppholdsareal minst 20% av samlet BRA til boligformål.
d. Uteoppholdsarealet skal fordeles på private og felles uteoppholdsareal, og samlet felles uteoppholdsareal skal være minst 150-250 m^2 avhengig av størrelse på utbyggingen.
e. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
    - Felles eller private uteoppholdsarealer og hager
    - Ikke overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
    - Regnbed og mindre vannflater
f. Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter skal ikke beregnes som uteoppholdsareal.
g. For enkelttomter skal 50% av minste uteoppholdsareal (MUA) være egnet til lek.
h. Uteoppholdsareal inkludert lekeplasser og park skal ferdigstilles før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet tas i bruk. Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering. Ved trinnvis utbygging skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

Retningslinjer:

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Til § 5.1.1 a - Der tomtestørrelsen tillater det, kan det gis tillatelse til garasjestørrelse inntil 70 m^2 grunnflate BYA. En forutsetning er at garasjen blir godt tilpasset tunet og omgivelsene ellers og klart innordner seg bolighuset. Garasjer er i hovedsak en del av boligdelen av eiendommen og ikke en driftsbygning.

§ 5.1.3 Krav til uteoppholdsareal

a. I alle reguleringsplaner skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte uteoppholdsarealer som er godt egnet for variert fysisk aktivitet for den aktuelle alders- og brukergruppen.
b. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og skaper variasjon i uteoppholdsarealene, skal bevares så langt det er mulig.
c. Uteoppholdsareal skal være skjermet mot forurensing, støy, trafikk og andre fareområder.
d. Uteoppholdsareal skal være lett tilgjengelig.
e. Uteoppholdsareal inkludert lekeplasser skal ferdigstilles før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet får brukstillatelse.

f. Areal smalere enn 10,0 meter, og areal avsatt til kjøreveg, parkering og annet skal ikke regnes med som en del av uteoppholdsarealet.
g. Ved omdisponering av areal som i plan er satt av til felles areal og friområder skal det skaffes fullverdig erstatning.

§ 5.1.4 Krav til lekeplasser for boligområder

a. Alle boenheter skal ha tilgang til nærlekeplass, og en større lekeplass som kvartalslekeplass og/eller en felles lekeplass i gangavstand fra boenheten i samsvar med tabellen under. Privat uteareal kommer i tillegg.
b. Lekeplassene skal være godt egnet for variert fysisk aktivitet og fungere som sosial møteplass for alle aldersgrupper. De skal ha gode klimatiske forhold (sol, vind m.m.) og det skal være innsyn/utsikt. Lekeplassene skal i størst mulig grad plasseres i sammenheng med tilstøtende friområde/grøntstruktur.
c. Arealet skal opparbeides med lekeapparat, parkmessige installasjoner og beplantning, men bør primært beholde mest mulig av det naturlige terrenget, tre og annen vegetasjon dersom dette i seg selv gir gode lekeareal og oppholdskvaliteter.
d. Lekeplassene skal utformes etter prinsippene om universell utforming
e. Lekeplasser bør ikke ligge ved trafikkert veg. Lekeplasser skal være skjermet med gjerde eller jordvoll der det er behov som f.eks. ved trafikkert veg eller tilstøtende tomter. Hovedadkomst må være langs gang- /sykkelveger, fortau, sti eller langs lavt trafikkerte veger.
f. Lekeplasser skal ha støynivå lavere eller lik 55 dB (A) jf. T-1442/12.
g. Nærlekeplasser skal settes av i alle områder der det blir etablert 5 eller flere boenheter.
h. Kvartalslekeplasser skal settes av i alle områder der det blir etablert 20 eller flere boenheter. Kvartalslekeplassen skal legges til rette for variert aktivitet som også retter seg mot de største barna.
i. En vurdering av lekeplasstilbudet i boligprosjektet og i nærområdet skal vises, slik at boligprosjektet kan supplere eksisterende tilbud på en god måte.
j. Ved utbygging av nye boligområder skal lekeplasser være ferdigstilt før første boenhet får brukstillatelse.
k. Dersom det skal etableres flere enn 20 boenheter innenfor planområdet, skal det stilles rekkefølgekrav i planen om opparbeiding, eller sikring av opparbeiding, av kvartalslekeplass i nærområdet.

Lekeplasstyper		Maks. gangavstand fra boenhet	Minimum størrelse	Alder	Minimum av utstyr
1	Nærlekeplass (dimensjonert for opptil 20 boenheter)	50 m	250 m2	0-6 år	Sandkasse, 3 ulike typer utstyr/lekeapparat beregnet på aldersgruppe 0-6 år. Benk og bord. Noe fast dekke.

2a	Kvartalslekeplass (dimensjonert for opptil 50 boenheter)	250 m	1500 m2	6-12 år	Legge til rette for varierte aktiviteter som f.eks. ballek, aking, sykling og lignende.
2b	Felles lekeplass (dimensjonert for opptil 150 boenheter)	500 m	3000 m2	Større barn enn 10 år	Ballek og andre aktiviteter som er plasskrevende.

Retningslinjer:

Lekeplassene som hører til barnehager og skoler kan ikke erstatte nærlekeplasser, og blir ikke regnet som fullverdige lekeareal, da tilgangen er avgrenset til ettermiddag og helg. Disse arealene vil være et supplement til nærlekeplasser.

Boligtettheten i Hustadvika kommune er variabel, derfor kan kravet om maksimum gangavstand mellom bolig/lekeplasser bli utvidet i særskilte tilfeller.

§ 5.2 Fritidsbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10, (FB1-FB26)

Formålet gjelder fritidsbebyggelse som omfatter privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg. Fritidsboliger er sekundærboliger som ikke brukes til permanent opphold.

§ 5.2.1 Fritidsbolig

Ved enkeltsaker der størrelsen ikke er fastlagt i plan, skal følgende legges til grunn:

a. Tomtestørrelse for fritidsboliger skal ikke overstige 700 m^2. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til inntil 1000 m^2. Der utnyttelsesgrad maksimeres innenfor tillatt omfang bør terrengtilpasning vektlegges spesielt.
b. Bygg skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmur blir lavest mulig og at silhuettvirkning unngås i forhold til naboer og ferdselsveier.
c. For fritidsbolig tillates det gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 9 meter fra ferdig planert terreng.
d. For fritidsboligområder kan det tillates inntil 2 bygninger, en hytte og et anneks/uthus, per tomt. Uthus/anneks kan ikke utgjøre mer enn 20 m^2.
e. Største tillatt utnyttelse av tomt til fritidsbolig er BYA = 25 %
f. Ved utbygging skal det legges vekt på god estetisk utforming, god tilpassing til landskap og terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 meter bør unngås. Fritidsboligtomter som ligger i utmark, skal fremstå som naturtomter og tillates ikke inngjerdet.
g. Innlagt vann og avløp forutsetter utslippstillatelse.

§ 5.2.2 Rorbuer

Ved enkeltsaker der størrelsen ikke er fastlagt i plan, skal følgende legges til grunn:

a. Rorbu kan benyttes til utleie, beboelse og/eller varig opphold.
b. Rorbu tillates oppført med størrelse inntil 75 m² BYA og det tillates takutbygg på langvegg eller gavlvegg plassert over lasteplass/sjø.
c. Rorbu tillates oppført med innlagt vann og avløp.
d. Det stilles krav om veiadkomst og parkeringsdekning på 1 parkeringsplass pr. rorbu.
e. Det er ikke tillatt med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler i område for rorbuer som hindrer allmennheten sin tilgang til strandsona.

Retningslinjer:

Rorbu er definert som et bygg der 1. etasje er utformet som et tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskeredskap, båtutstyr og annet, og der 2. etasje er innredet for overnatting og opphold. Utbygging skal være tett og skape et helhetlig havnemiljø, mest mulig i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon.

§ 5.3 Sentrumsformål, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10, (SF1)

Formålet omfatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, inkludert nødvendige grønne (ute-)arealer til bebyggelsen.

a. Området Jendem (SF1) skal tilrettelegges for lokal handel og nærservice rettet mot nærområdet.
b. Det tillates etablering av dagligvarehandel og mindre tjenesteyting, herunder for eksempel frisør, kafé og lignende funksjoner. Videre kan det tillates boligbebyggelse i kombinasjon med nevnte etableringer.
c. Samlet bruksareal (BRA) for handel innenfor området skal ikke overstige 1800 m².
d. Det tillates ikke etablering av utvalgsvarehandel eller annen sentrumskrevende virksomhet som kan svekke Elnesvågen som kommunesenter.
e. Nye tiltak skal dokumentere virkninger for trafikk, tilgjengelighet og nærmiljø, og skal utformes slik at de ikke reduserer kvaliteten i tilgrensende boligområder.
f. Ved etablering skal det legges til rette for god tilgjengelighet for gående og syklende.

§ 5.4 Forretning, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (FOR1- FOR9)

Formålet omfatter arealer og bygninger for handel, herunder detaljhandel og plasskrevende varer.

a. Innenfor område avsatt til forretningsformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra plankrav, jf. §1.3.

b. For forretningsbygg skal det utarbeides utomhusplan som viser adkomst, parkering, gangadkomst og universell utforming.
c. Ved nybygg og ombygging skal det legges vekt på gode estetiske kvaliteter og aktive fasader mot offentlige rom.
d. For område FOR9, BA296 og BA297 stilles det krav om felles reguleringsplan, jf. hensynssone H810_1 og § 10.5.

Forretning – særskilte bestemmelser for FOR9 (Malmefjorden):

e. Området FOR9 er avsatt til handel med plasskrevende varer, samt tilhørende lager og/eller verksted.
f. Med plasskrevende varer menes virksomheter som har behov for store arealer og god tilgjengelighet for transport, eksempelvis salg av biler, landbruksmaskiner, byggevarer, trelast, møbler og hagesenter.
g. Det tillates ikke etablering av detaljhandel med dagligvarer eller utvalgsvarer som hovedformål.
h. Nyetablering av virksomheter for handel med plasskrevende varer skal ha et minimum størrelse på 800 m² BRA per virksomhet.
i. Nye etableringer skal ikke bidra til å svekke Elnesvågens rolle som kommunesenter. Det skal dokumenteres at tiltaket ikke medfører vesentlig negativ virkning for senterstrukturen.
j. Tiltak som kan medføre økt tungtrafikk eller vesentlige virkninger for miljø og omgivelser skal dokumenteres gjennom konsekvensutredning, med særlig vekt på transport, trafikksikkerhet og forholdet til nærliggende boligområder.

Retningslinjer:

Detaljhandel og tjenesteyting skal lokaliseres i samsvar med overordnede føringer for senterstruktur og bærekraftig areal- og transportutvikling, herunder Fylkesstrategi for attraktive byar og tettstader 2023–2026 og Statlige planretningslinjer for samordnet areal-, bolig- og transportplanlegging.

For tiltak som ikke er i tråd med senterstrukturen eller regionale føringer, skal det dokumenteres gjennom handelsanalyse hvordan tiltaket påvirker senterstruktur, transportbehov og måloppnåelse.

Handelsanalysen for Hustadvika kommune, Del av konsekvensutredning for kommuneplanens arealdel 2025–2037, legges til grunn for videre regulering av område FOR9 og avklaring av formål og utnyttelse.

§ 5.5 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (T1-T42)

Formålet omfatter arealer og bygninger for forskjellige former for offentlig eller privat tjenesteyting, som eksempelvis skole, barnehage, helse- og omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjoner, forsamlingslokaler, kirke/annen religionsutøvelse, administrasjon og konsulentvirksomhet.

a. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.

b. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
c. Utbyggingsvolum avklares i forbindelse med reguleringsplan.

§ 5.6 Fritids- og turistformål, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (FTU1-FTU7)

Formålet omfatter utleiehytter og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng.

a. Innenfor område avsatt til fritids- og turistformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra plankrav, jf. §1.3.
b. Form, fargebruken og detaljering skal være avdempet og tilpasset omgivelsene.
c. For campingplasser skal det være minst 4,0 meter mellom enhetene (campinghytte/-vogn, inkludert fortelt). Ved regulering av campingområder skal det innarbeides bestemmelser om tilbygg/spikertelt. Brannsikkerhet skal vurderes særskilt.

Fritids- og turistformål - særskilte bestemmelser for FTU2 (Fagervika):

d. Innenfor formålet FTU2 kan det oppføres inntil to enkle hytter (mikrohytter). Mikrohyttene skal være frittliggende bygning inntil 20 m^2 BRA. Mikrohyttene kan kun ha én etasje uten kjeller og må ikke på noe punkt overstige en høyde på 4,5 m over bakken. Mikrohytter tillates kun oppført innenfor områder hvor boligtypen er særskilt angitt i reguleringsplan. Mikrohyttene skal gå mest mulig i ett med terrenget rundt. Det tillates ikke tilrettelegging for motorisert ferdsel innenfor området.
e. Det skal i detaljreguleringsprosessen sikres at naturmangfoldsverdier blir ivaretatt og at utbygging ikke er til hinder for beite.

§ 5.7 Råstoffutvinning, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8 og 11-10 (RU1- RU9)

Formålet gjelder områder satt av til råstoffutvinning med tilhørende veger, bygninger og anlegg.

a. For områder satt av til råstoffutvinning/masseuttak eller utviding av eksisterende uttak kan det ikke settes i verk arbeid eller tiltak som er nevnt i pbl. kapittel 20 eller gjennomføres fradeling til slike formål før området går inn i en reguleringsplan.
b. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjøres nærmere undersøkelser av planens konsekvenser for støy, avrenning, fare, landskap og naturmangfold.
c. Det skal etableres buffersoner, fortrinnsvis som en skjerm av vegetasjon, som skjermer nærliggende omgivelser rundt områder satt av til råstoffutvinning. Buffersoner skal ligge innenfor arealet satt av til disse formålene. Grønnstrukturen og skjerm mot andre arealformål skal fastsettes i reguleringsplan og være minimum 5 % av tomtearealet.

d. Reguleringsplanen skal sikre etterbruk av området, hvor det i størst mulig grad skal føres tilbake til opprinnelig bruk og landskapsbilde.
e. For områder hvor det deponeres og mellomlagres masser i tilknytning til råstoffutvinningsvirksomheten skal dette vises som eget arealformål i reguleringsplanen.

Retningslinjer:

Prøveuttak og lignende defineres som vesentlig terrenginngrep etter pbl §20-1 k) og er søknadspliktig, der det ikke foreligger reguleringsplan.

Kommunen kan kreve at forslagsstiller utfører konsekvensutredning der det vurderes at tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Dette uavhengig av størrelse og volum fastsatt i forskrift om konsekvensutredning.

Fortrinnsvis skal utvidelse av eksisterende masseuttak prioriteres fremfor å etablere nye, der hvor mineralressursene er tilstrekkelige.

Masseuttak til eget bruk som er i tråd med LNF-formålet, se bestemmelse §8.1.1.

Det vises til kommunens veileder om masseuttak, deponi og lagring av masser.

§ 5.8 Næringsbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (NÆ1-NÆ43)

Formålet omfatter kontor, hotell, overnatting, bevertning, industri-, håndverks og lagervirksomhet, bensinstasjon, vegserviceanlegg og annen næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål, med tilhørende teknisk anlegg, veger, parkering og annet fellesareal.

a. Innenfor område avsatt til næringsformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra plankrav, jf. §1.3.
b. Detaljregulering skal vise etappevis og terrassert utbygging, samt rekkefølge for utbygging der det er mulig. Etapper og terrasser skal tilpasses områdets landskaps- og naturverdier.
c. Ved utbygging av nye næringsområder eller utvidelser innen eksisterende næringsområder skal grad av utnytting være minimum 50 % BYA.
d. Innenfor areal satt av til næringsbebyggelse skal det settes av areal til vegetasjonsskjerm mot områder med landbruk, bosetning og innsyn fra turområder. Internt i næringsområdene skal det også settes av områder for grønnstruktur. Grønnstrukturen og skjerm mot andre arealformål skal fastsettes i reguleringsplan og være minimum 5 % av tomtearealet.
e. Ved detaljregulering skal det vurderes om alternative energikilder som for eksempel solceller skal benyttes. Ut fra vurderingen vil det kunne stilles krav om alternative energikilder.
f. Ved detaljreguleringsplan skal bruk av miljøvennlige løsninger både i anleggsfase og driftsfase dokumenteres.

Retningslinjer:

For næringsarealer langs sjø bør den sjønære delen av arealet forbeholdes sjøbaserte næringer.

Det bør være lengst mulig avstand mellom matprodusenter og næringer det kan knyttes forurensning til.

§ 5.9 Idrettsanlegg, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (IDR1- IDR17)

Formålet omfatter større anlegg som skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfbaner, skytebaner og lignende med tilhørende bygningsmessige anlegg, veger, parkering og annet fellesareal.

a. Det tillates oppført bygninger og tilhørende funksjoner. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres tilfredsstillende krav til universell utforming, trafikksikker adkomst, samt parkeringsløsning for kjørende og syklende.
b. Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse av eksisterende områder, kreves detaljregulering.

(IDR13 er tatt ut i påvente av innsigelsesbehandling hos departementet)

Retningslinje:

Med bygninger og tilhørende funksjoner i tilknytning til formålet menes for eksempel ballbinge, klubbhus, støyskjerming, parkering, etc. Med endring menes annen bruk enn pågående aktiviteter ved arealdelens vedtakstidspunkt. Med utvidelse menes utvidet bruk, aktivitet og økt bygningsmasse.

§ 5.10 Andre typer anlegg, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (ABA1-ABA22)

Formålet omfatter en rekke anlegg, med hovedvekt på (kommunal)tekniske anlegg og større terrenginngrep.

§ 5.10.1 Naust (ABA1-6, ABA8-11, ABA13-20, ABA22)

Disse bestemmelser er gjeldende for enkeltsaker og der bestemmelser til reguleringsplanen ikke sier noe om størrelse.

a. Naust er en en-etasjes bygning som primært benyttes til oppbevaring av båter med tilhørende utstyr. Naust kan også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst, og annen friluftsaktivitet.
b. Det er ikke tillatt med varig opphold i naustene, eller å omdisponere eller bruke naust som fritidshus eller bolig. Med rom for varig opphold i naust menes stue, kjøkken, bad og soverom.
c. Naust skal oppføres med tradisjonell beliggenhet, størrelse, form og farge, så fremt ikke annet er fastsatt gjennom reguleringsplan.
d. Utvendig veggkledning skal være i panel i tre
e. Naust tillates oppført med størrelse inntil 45 m^2 BYA.

f. Langs innlandsvann kan naust føres opp med inntil 20 m² BYA.
g. Gavlvegg skal som hovedregel vende mot sjø og ha båtport.
h. Naust skal oppføres med saltak 30 – 40 grader. Største tillatte mønehøyde er 5 meter og gesimshøyde er 3,0 m målt fra underkant bunnsville, eller fra gjennomsnittlig gulvnivå i naust med skrått gulv.
i. Vinduer må være av avgrenset størrelse og samsvare med behovet knyttet til naustfunksjonen. Vinduarealets dagslysflate skal ikke overstige 3% av hovedplanets bruksareal (BRA).
j. Det er ikke tillatt med: brudd i takflatene (arker eller opplett), karnapper, balkonger, skorstein, levegger og andre element som ikke er i samsvar med naustet sin funksjon.
k. Det er ikke tillatt å støpe/bygge plattinger foran naustene, men skinner og betongdekke for båtopptrekk kan etableres etter søknad.
l. Krav om reguleringsplan for oppføring av 4 eller flere naust.
m. Sikring mot brann: Når naustgrupper får større samlet areal enn 400 m², skal det være 8,0 meter avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8,0 meter avstand er brannskillekonstruksjon som holder klasse EI 60.

Naust med særskilte bestemmelser (ABA19):

n. Innenfor formålet ABA19 Elnestangen åpnes det opp for ett nytt naust. Totalt to naust til sammen.

Retningslinjer:

I hovedregel kan eksisterende naust som har større BYA enn 40 m² etter søknad bygges opp igjen i opprinnelig størrelse.

Naustområder er å regne som utmark og det skal være mulig for alle å ferdes foran naust og mellom naust/naustgrupper. Videre skal naustene ta hensyn til turveger, grøntområder med mer.

I nye naustområder kan det stilles krav om parkeringsdekning på 0,5 parkeringsplass pr. naust.

Nauststørrelse langs innlandsvann og vassdrag i arealdelen bør ikke overstyre gjeldende reguleringsplaner hvor nauststørrelse har vært konkret vurdert i planprosessen.

§ 5.10.2 Kommunal infrastruktur

Bestemmelsen gjelder kommunalt vassverk ved Tverrlivatnet (ABA21)

a. Innenfor område avsatt til Kommunalt vassverk ved Tverrlivatnet (ABA21) kan det ikke iverksettes søknadspliktige tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra plankrav, jf. §1.3.

Retningslinjer:

§ 2.2 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8, angir byggeforbudssone på 50 meter ved innsjø/vann. § 2.2.1 c. angir hvilke tiltak som er unntatt forbudet.

§ 5.10.3 Øvingsbane
Bestemmelsen gjelder øvingsbane i Malmedalen (ABA12)

a. Innenfor område avsatt til øvingsbane (ABA12) kan det ikke iverksettes søknadspliktige tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra plankrav, jf. §1.3.

§ 5.11 Grav- og urnelunder, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (GU1)
Formålet omfatter kirkegårder, offentlige gravplasser og minnelunder som går inn under gravferdsloven. Det omfatter også gravplasser for trossamfunn utenom den norske kirke.

a. Framtidig og nåværende områder for grav - og urnelund framgår av plankartet. Det stilles bl.a. krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet. Unntak framgår av §1.3.
b. Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst og mulig adkomst med gang/sykkel.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-7 nr. 2
§ 6.1 Veg, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 (V1-V73)
Formålet veg omfatter alle elementer i trafikksystemet, herunder overordnet nett for kjøreveger, gang-/turveger, sykkelveger og kollektivtransport, fortau, torg, plasser og gatetun med videre.

a. Nye vegtraseer vist i arealdelen til kommuneplanen er retningsgivende. Detaljert linjeføring for samle-, adkomst- og gangveger skal avklares i reguleringsplan.
b. Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jfr. plan - og bygningslovens § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4.
c. Kommunal veg må planlegges med riktig bruksklasse (BK) og gode trafikksikkerhetsmessige tiltak.

Retningslinjer:

Opparbeiding/endring av avkjørsler fra kommunal veg skal godkjennes av kommunen. Plassering og utforming skal vises på situasjonsplan. Geometrisk utforming og krav til sikt skal være i samsvar med Statens vegvesen sine normaler. Det skal i godkjenningen av avkjørsler fastsettes hvilken kategori veg det er snakk om (hovedveg, samleveg eller adkomstveg).

(V22 er tatt ut i påvente av innsigelsesbehandling hos departementet)

§ 6.2 Havn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (H1-H5)
Formålet gjelder områder for etablering og oppføring av kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for å tjene skipstrafikken og andre transportmidler, samt ankring. Ankring er ikke likt med ledninger og kabler.

a. Følgende tiltak kan gjennomføres innenfor havneområder uten reguleringsplan: mindre utvidelser av eksisterende kaier og moloer, bygging av mindre kaier, utlegging av flytebrygger, mindre utgraving/mudring/omplassering av masse og mindre utfyllinger jf. pbl. § 11-11 nr. 3.
b. Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke endrer eksisterende transportnett og 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.

§ 6.3 Molo, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (MO1-MO4)

Formålet molo benyttes for å detaljere funksjoner knyttet til havneområder og ved ulike typer brygger med mer, dersom det er hensiktsmessig.

a. Tiltak i sjø som for eksempel molo med steinmasser og vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land er ikke tillatt uten at området inngår i en reguleringsplan.
b. Moloer av ubearbeidet steinfylling er ikke tillatt. Moloer skal plastres med naturstein eller være i betong (plasstøpt).

§ 6.4 Parkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 (P1-P10)

a. I områder avsatt til parkering tillates det opparbeidet parkeringsplasser. Parkeringsplasser skal opparbeides med merkede plasser, og av og på kjøring til parkeringsplass skal utarbeides i henhold til Statens vegvesen sin håndbok N100.
b. I reguleringsplaner skal det gjøres rede for de anlegg som er nevnt i § 28-7 i pbl. I den grad behovet for slike anlegg er dekt på tilstøtende areal må dette dokumenteres. Anleggenes sammenheng med kjøreveger, gangveger og friareal må vises.
c. Kravene til parkering gjelder for hele kommunen inntil det er vedtatt egne parkeringsbestemmelser gjennom egen reguleringsplanprosess.

Retningslinjer:

Kommunen kan i den enkelte sak stille strengere krav til parkering, dersom dette anses nødvendig ut fra eiendommens behov og tiltenkte bruk, herunder fastsette at et større antall plasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Parkering for sykler bør etableres lett tilgjengelig på bakkeplan. Det bør også settes av plasser til sykkelvogner og transportsykler.

For at kommunen skal kunne redusere kravet til antall parkeringsplasser i utbyggingsprosjekt, må det dokumenteres at parkeringsbehovet varierer med formål og tid på dagen eller uka. Formålet må være å sikre bedre utnytting av parkeringsplasser, der en justerer ned det totale kravet til parkeringsplasser for bolig, arbeidsplasser, handel og publikumsbygg m.v. for å gi mer fleksibel bruk av plassene. Det må foreligge klare og bindende avtaler om felles bruk.

§ 6.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 (ST1-ST3)

Formålet gjelder områder for samferdsel og teknisk infrastruktur.

(ST1 er tatt ut i påvente av innsigelsesbehandling hos departementet)

§ 7 Grønnstruktur, jf. pbl. § 11-7 nr. 3

Formålet gjelder områder satt av til generell grønnstruktur som for eksempel større friområder, tursti- og løypesammenhenger, forbindelser mot større naturområder og viktige sammenhengende landskapsdrag og enkeltområde.

§ 7.1 Friområder, turdrag og grøntområder, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 (FRI1-FRI36, BG1-BG2)

a. Eksisterende friområder, parker og fellesarealer som blir brukt til lek og uteopphold, eller arealer som gjennom tidligere vedtatte planer er satt av til slike formål, skal ikke omdisponeres.
b. Ved omregulering av areal som er i bruk som friområder, parker og lekeareal, skal det skaffes fullverdig erstatningsareal.
c. Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grøntstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveger, hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til friluftsområder, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.
d. I friområdene tillates oppført toalett, brygger/kai og turstier til bruk for allmennheten. Organiserte friluftsaktiviteter som krever enkle installasjoner (eks. gapahuk), er tillatt innenfor området.

§ 8 Landbruks-, natur- og friluftsformål, jf. pbl. § 11-7 nr. 5

§ 8.1 LNF, bokstav a, jf. pbl. § 11-11 nr. 1

a. I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsformål, basert på gårdens ressursgrunnlag.
b. Det er ikke tillatt med fradeling, bortfesting eller bruksendring som ikke er basert på landbruk og gårdens ressursgrunnlag.
c. Ny landbruksbebyggelse med tilhørende teknisk infrastruktur skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres utenfor dyrket mark i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk.
d. Ny bolig (våningshus eller kårbolig) kan bare etableres når det er driftsmessig begrunnet behov for det. Kårbolig kan kun etableres på eiendom det ikke eksisterer mer enn ett boligbygg fra før, jf. plan - og bygningsloven § 11-11, og skal plasseres i nærheten av eksisterende bebyggelse.
e. Ny bolig (våningshus eller kårbolig) tillates ikke fradelt.
f. På eksisterende bebygd boligeiendom- innenfor LNF-områdene tillates påbygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse og tilhørende bygninger som uthus og garasje forutsatt at:

- Tiltaket ikke øker antall boenheter og skjer innenfor eiendomsgrense/byggegrenser mv.
- Bebyggelsen er tilpasset lokal byggeskikk, terreng og omgivelser.
- Tiltaket ikke berører dyrket mark, kulturminner, eller byggeforbudssonen langs vassdrag.
- Grad av total utnytting ikke overstiger 30%-BYA.

g. Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.
h. Erstatningsbygg (bygg som må bygges opp etter total skade på bygg) tillates.

8.1.1 Massefylling og masseuttak i LNF-område

a. Masseuttak og massefylling til eget bruk tillates når tiltaket er i tråd med LNF formålet, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretakelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.
b. Søknadspliktige tiltak er:
   1. Nydyrking.
   2. Bakkeplanering på dyrka mark, over 450 m^2 og 1,0 meter terrengendring.
   3. Mottak av masser over 50 m^3 for lagring/planering på område med annet fastmark. Massene skal ikke mellomlagres.
   4. Uttak av stein, grus, sand og lignende.

Retningslinjer:

Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.

Gjerder og andre innretninger skal oppføres og vedlikeholdes slik at dyr ikke kan komme til skade

§ 8.2 LNF, bokstav b, der spredt boligbebyggelse er tillatt, jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2 (LSB1-LSB33)

Formålet gjelder spredt boligbygging som ikke er knyttet til stedbundet næring med tilhørende teknisk anlegg, garasje, uthus, veger og parkering.

Innenfor formålet kan det deles ifra og føres opp bolighus uten reguleringsplan i samsvar med følgende:

a. I LNF spredt kan det etableres antall boligeiendommer i tråd med tabell under. Utbyggingstiltak utover dette vil utløse krav om reguleringsplan.
b. Det skal ikke gis tillatelse til fradeling og tiltak på dyrket jord, dyrkbar jord, sammenhengende innmarksbeite eller sammenhengende skogsområde med høy bonitet.
c. Tiltak må ikke plasseres slik at de er til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-områder eller videre påregnelig utbygging i området.

d. Adkomstveger skal så langt som mulig legges til eksisterende veger. Nye adkomstveger skal ikke gå over dyrket mark. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som medfører økt trafikk gjennom gårdstun.
e. Plassering av ny tomt og atkomstvei skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med viktig biologisk mangfold, dyrka mark, myr, automatisk fredede kulturminner eller friluftsinteresser.
f. Tilstrekkelig drikkevann/slokkevann og avkjørsel skal være godkjent. Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytning til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.
g. Tomtestørrelse for eneboliger skal minimum være 1000 m^2 og ikke overstige 2000 m^2. Unntak for fradeling av gårdstun når resten av bruket selges som tilleggsjord til annet bruk.
h. Tillatt grad av utnytting settes til 30% BYA.
i. Det tillates 2 mindre frittliggende garasjer/uthus med totalt inntil 100 m² BYA, med 6 og 4 meter maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

For enkelte områder avsatt til LNF, bokstav b, som ligger innenfor aktsomhetssoner for ras- og skredfare, flomfare og/eller kvikkleireskred (H310 og H320), gjelder plankravet i § 1.2 a. Dette gjelder: Gaustad - Gaustadnesvegen LSB23, Storholmvegen LSB21, Sande – Storåsen Sør LSB7 og Sande – Storåsen Nord LSB8.

Retningslinjer:

Det bør være en avstand på minimum 10 meter mellom ny eiendom og dyrket mark.

Det tillates garasje/uthus oppført i én etasje på inntil 150 m2 bebygd areal (BYA) der dette kommer som erstatning for eldre driftsbygninger.

Områder i kommuneplanens arealdel som er avsatt til LNF, der spredt boligbygging er tillatt, åpner for til sammen 42 nye boligtomter i planperioden. Disse er fordelt etter kommunekrets som følgende:

Ny	Område	Kommunekrets	Sted	Antall ledige tomter	Totalt for omr.	Plan-krav
	LSB2	Strand	Stakvikvegen	0	4	
x	LSB1		Herskedalsvegen - Tipphaugen	3	3	
	LSB30		Dyrhaugen - Lyngstadåsvegen	1	5	
	LSB33		Vasskorvegen - Reitan	1	4	
	LSB31		Vasskorvegen - Hagen	1	3	
	LSB32		Svanviken - Strandvegen	0	1	
	LSB29	Lyngstad/ Bolli	Lyngstad – Øverbogen	3	5	
	LSB26		Gaustad – Lillevikvegen nord	2	3	
	LSB28		Gaustad – Lillevikvegen sør	1	2	

x	LSB27		Gaustad – Lillevikvegen vest	1	1	
x	LSB25		Gaustad – Nergårdsvegen	2	3	
	LSB24		Gaustadnesvegen	2	3	
x	LSB23		Gaustad - Gaustadnesvegen	1	1	x
x	LSB21	Farstad/ Vassenden/ Skotten/ Sandblåst	Storholmvegen	2	4	x
x	LSB 20		Nerland - Flønesvegen	1	3	
	LSB19		Nerland – Litlevika	1	2	
x	LSB22		Farstad - Breivika	1	2	
	LSB17	Hustad/ Nerland/ Skarset/ Vikan	Askevågen	0	4	
	LSB16		Vikan – Skutsandvegen	2	2	
	LSB13		Vikan – Soløyvågen	2	5	
x	LSB14		Vikan – Sjåholmvegen vest	1	3	
x	LSB15		Vikan – Sjåholmvegen øst	1	3	
	LSB18		Skarset	1	3	
x	LSB12	Bud/ Bergset/ Gule	Drågen	1	7	
	LSB11		Øvre Gule veg - Kledehaugen	2	4	
	LSB10	Stavik/ Løset	Stavikvegen - Remma	2	2	
x	LSB9	Haukås	Myrbostad - Pilestredet	1	2	
	LSB4	Sylte/ Malme	Nedre Malmedalen	1	6	
x	LSB7	Hoem/ Valle/ Helset/ Sande	Sande – Storåsen Sør	2	3	x
x	LSB8		Sande – Storåsen Nord	0	1	x
	LSB6		Vorpebakken	2	3	
x	LSB5		Jendem - Helsetvegen	1	2	

§ 8.3 LNF, bokstav b, der spredt næringsbebyggelse er tillatt, jf. pbl. § 11-11 nr. 2 (LSN1)

a. I området Eriklia (LSN1) tillates tiltak knyttet til næringsvirksomheten besøksgård.
b. Vesentlig utvidelse og nye større tiltak utover formålet krever reguleringsplan.
c. Utvidelse som medfører omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord tillates ikke.

Retningslinjer:

Med *vesentlig utvidelse* og *nye større tiltak* menes tiltak som endrer virksomhetens omfang, karakter eller arealbruk på en måte som kan få betydning for miljø, landskap, trafikk, jordvern eller naboforhold.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. pbl. § 11-7 nr. 6

§ 9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. §11-9 nr. 6 (BSV1-BSV5)

a. Dersom ikke annet følger av reguleringsplan, eller annen gjeldende plan er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §1-6 eller fradeling/bortfeste av tomt til slikt formål i 100-metersonen og nærmere enn 50 meter fra innsjø/vann, jf. pbl. § 1-8.
b. Det må ikke legges opp til tiltak i planforslaget som kan skjerme for navigasjonsinnretningene jf. krav i Havne - og farvannsloven. Det må ikke åpnes for tiltak i konflikt med fyrlyktene sine sektorer, uten at dette har gjennomgått en forsvarlig prosess fram mot en tillatelse.

§ 9.2 Småbåthavn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (SH1-SH10)

a. Hvis tiltak i sjø innebærer ikke-reversible tiltak, som for eksempel molo med steinmasser og/eller vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land, så er dette ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljreguleringsplan.
b. Nye småbåthavner skal opparbeides med minimum 10 båtplasser.
c. Adkomstveg med parkeringsplasser og servicebygg kan tillates på landdelen av formålsområdet.
d. Småbåthavner med servicebrygge/slipp eller andre områder for båtpuss og opplag skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.
e. Småbåthavner skal tilrettelegges for el-lading.
f. Det skal utarbeides situasjonsplan for småbåthavner før det blir gitt tillatelse til utbygging.

Retningslinjer:

Areal for småbåthavner kan både avsettes i vann og på land. Areal til småbåthavn på land kan innebære funksjoner som servicebygg, båtoppdrag, båtopplag, søppelhåndtering ol

Situasjonsplanen skal vise løsninger for molo, landfeste, adkomst, parkeringsareal, håndtering av avfall med oppsamling av bunnstoff etter spyling/båtpuss, eventuelle servicebygg, murer, parkeringsplasser og lyssetting av anlegget. Planen skal vise kotehøyder.

Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall ved småbåthavner og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.

§ 9.3 Natur- og friluftsområde, jf. § 11-9 nr. 6 (NO1-NO78 og FV1-FV5)

a. I områder satt av til natur- og friluftsområder tillates ingen tiltak og inngrep jf. pbl. § 11-11, pkt. 3 som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi.

Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner

Lovhjemmel: pbl. *§ 11-8*

§ 10 Hensynssoner, jf. pbl. § 11-8

§ 10.1 Faresoner, jf. pbl. § 11-8 a)

§ 10.1.1 H310 - Faresone ras- og skredfare og kvikkleireskred

Hensynssone H310 viser aktsomhetsområde for skred bratt terreng og kvikkleireskred. Grunnlaget for sona er aktsomhetskart for snøskred, aktsomhetskart for steinsprang, og aktsomhetskart for jord- og flomskred.

For hensynssonene – H310, aktsomhetsområde for skred bratt terreng gjelder følgende bestemmelse:

a. I alle plan- og byggesaker skal avklaring av sikkerhet mot skred skje etter Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) sine til enhver tid gjeldende prosedyrer og fremgangsmåter, i tråd med byggteknisk forskrift (TEK).
b. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplan/byggesak.

For hensynssonene – H310, aktsomhetsområde for kvikkleireskred gjelder følgende bestemmelse:

c. I alle plan- og byggesaker i områder under marin grense skal det foreligge dokumentasjon på at sikkerhet mot skred er ivaretatt, i tråd med byggteknisk forskrift (TEK) og Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) sin veileder 1/2019 (Sikkerhet mot kvikkleireskred), eller evt. etterfølgende revisjoner.
d. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplan/byggesak.

§ 10.1.2 H320 – Faresone for flom

Hensynssone H320 viser aktsomhetsområde for flom. Grunnlaget for sona er flomsonekart fra NVE.

For hensynssonene – H320 gjelder følgende bestemmelse:

a. Innenfor hensynssonen skal det ikke gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 før det er dokumentert at området har tilstrekkelig sikkerhet mot flom i henhold til kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) §§ 7-1 til 7-3.

§ 10.1.3 H390 – Faresone brannsikring av tette trehusområder

For hensynssone – H390 gjelder følgende bestemmelser:

a. For de tette trehusområdene i Hustadvika kommune, skal de utarbeidede brannsikringsplanene for områdene ligge til grunn for gjennomføring av brannsikringstiltak i områdene.
b. Brannvesenet og fylkeskommunen skal ha alle søknader om tiltak til uttale.

Retningslinje:

Avgrensing av hensynssonene for brannfare følger Riksantikvarens avgrensing.

Etablerte rømningsveger må opprustes eller være i tråd med kravene i TEK, dersom dette er teknisk og økonomisk hensiktsmessig, og ikke komme i konflikt med antikvariske hensyn. Hvert tiltak skal vurderes konkret.

§ 10.2 Støysoner H210 og H220, jf. pbl. § 11-8 a)

Klima- og miljødepartementets Retningslinjer for støy i arealplanlegging - T-1442, og tabell 3, samt Miljødirektoratets veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1 i hele planområdet.

Følgende dokumentasjonskrav gjelder:

a. Ved regulering, der støyforholdene overskrider anbefalte grenser i de gjeldende statlige retningslinjene for støy i planleggingen, skal støyforholdene dokumenteres.
b. Ved søknad om byggetillatelse med støyfølsom bruk, som boliger, skoler, barnehager, pleieinstitusjoner og rekreasjonsareal, skal det legges ved en plan for tiltak som dokumenterer at støyforholda er ivaretatt.
c. Med planforslag eller søknad om nye tiltak som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med utregnet og kartfestede støysoner. Påvirkning på nærliggende områder som er følsomme for støy, og forslag til avbøtende tiltak inkludert en vurdering av effekten av disse skal også framlegges sammen med søknaden.

§ 10.3 Sikringssoner, jf. pbl. § 11-8 a)

§ 10.3.1 H110 - Tiltak i nedslagsfelt for drikkevann

For hensynssonene – H110 gjelder følgende retningslinjer:

a. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forurense drikkevannskilden.
b. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonene.
c. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 1-6, må tiltakshaver kunne dokumentere at det omsøkte tiltaket ikke kan medføre forurensning av drikkevannskilden. De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskilden gjelder.
d. Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i hensynsonen.

§ 10.3.2 H120 – Grunnvann

For hensynssonene - H120 gjelder følgende retningslinjer:

a. Det er ikke tillatt med tiltak som kan medføre forurensing av drikkevannskilden.
b. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 1-6 må tiltakshaver kunne dokumentere at det ikke medføre forurensning.

§ 10.3.3 H130 - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

a. Innenfor hensynssone H130 kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene angitt av Avinor i ENML- Molde lufthavn, Årø - Restriksjonsplan.
b. Restriksjonsplanens utstrekning berører et lite område i Hustadvika kommune, innenfor den koniske flatens nordre del. Dette har ingen praktisk betydning for arealbruken i Hustadvika kommune, og det er ikke behov for å sette særskilte restriksjoner i arealbruken innenfor det aktuelle området av kommunen *så lenge* bygg/anlegg ikke overstiger høyden på Tussen (705 moh).
c. Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som strekker seg 75 meter eller mer over terreng, eller som ellers kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

§ 10.4 Båndleggingssoner, jf. pbl. §11-8 d)

§ 10.4.1 H720 - Område båndlagt etter naturvernloven

For hensynssonene – H720_1-H720_28 gjelder følgende bestemmelser:

a. Områdene er vernet i samsvar med lov om naturvern. Vernevedtak og eventuell forvaltningsplan for det enkelte området gjelder.

§ 10.4.2 H730 - Område båndlagt etter kulturminneloven

For hensynssonene – H730_1-H730_225 gjelder følgende bestemmelser:

a. Gjelder kulturminner som er automatisk fredet etter Lov om kulturminner av 9. juni 1978. Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (Kap. II) og fredning ved enkeltvedtak (kap. V)
b. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnene innenfor disse områdene, uten tillatelse til inngrep fra kulturminnemyndighet.

§ 10.4.3 H740 - Område båndlagt etter energiloven

For hensynssone – H740 gjelder følgende bestemmelser:

a. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

§ 10.5 Gjennomføringssone, jf. pbl. §11-9 nr. 1

§ 10.5.1 H810 – Krav om felles planlegging

Innenfor hensynssone H810_1 – krav om felles planlegging skal det utarbeides felles reguleringsplan for hele sonen før tiltak kan gjennomføres.

a. Felles reguleringsplan skal sikre en helhetlig disponering av arealene, herunder adkomst, interne forbindelser, teknisk infrastruktur og felles uteoppholdsarealer, og skal tilpasses eksisterende bebyggelse og områdets karakter.

§ 10.6 Soner med særlige hensyn, jf. pbl. § 11-8 c)

Sone med særlig hensyn kan omfatte landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.

Det kan gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen.

Det kan gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning så langt kommunen er tillagt myndighet etter vedkommende lov.

§ 10.6.1 H510 – Hensyn til landbruk

For hensynssonene – H510_1-H510_8 gjelder følgende retningslinjer:

a. I sonene skal de oppgitte hensynene tillegges stor vekt ved spørsmål knyttet til arealbruken, bygge- og anleggstiltak.

§ 10.6.2 H530 – Hensyn til friluftsliv

For hensynssonene – H530 gjelder følgende retningslinjer:

a. Innenfor hensynssone H530 bør det, av hensyn til sikring av viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.
b. Innenfor hensynssone H530 bør det ikke igangsettes tiltak som kan svekke fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon.

§ 10.6.3 H550 – Bevaring av kulturlandskap (KULA)

a. For større tiltak skal det legges frem landskapsanalyse. Prosjektdokumentasjonen bør vise at prosjektet er vurdert i forhold til landskapstilpasning, eksisterende bygningsstrukturer, skala, materialbruk og fargebruk.
b. I soner med særlig hensyn til kulturlandskapet må ikke kulturminner som steingarder, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar o.a. fjernes eller forfalle. Det må ikke gjøres planering, graving eller fylling som endrer landskapskarakteren eller i nevneverdig grad terrengprofilen.

c. Ved endring av bygninger eller nybygging i soner med særlig hensyn til kulturlandskap bør byggeskikken være i tråd med den tradisjonelle for området.

§ 10.6.4 H570 – Bevaring av kulturmiljø

For hensynssonene – H570_1-H570_122 gjelder følgende retningslinjer:

a. I sonene skal hensynet til kulturmiljøet være førende for arealbruken, bygge- og anleggstiltak.
b. Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper
c. Innenfor sonene må ikke kulturminner som steingjerder, båtstøer, varder, tufter, syllsteiner, steinsatte veiter og bekkefar o.l. fjernes eller forfalle. Det må ikke planeres, graves eller fylles på en slik måte at det endrer landskapskarakteren eller terrengprofilen i vesentlig grad.
d. Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker, gårdsdammer bør så langt det lar seg gjøre bevares.
e. Ved behandling av byggesøknader, søknader om dispensasjoner fra kommuneplan og søknader om tiltak i landbruket, skal hensynet til kulturmiljøet vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og om lokalisering og utforming
f. Fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet skal gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes

§ 10.6.5 H590 – Sikring av mineralressurser

a. Hensynssone H590 omfatter område med drivverdige råstoffressurser. I disse områdene bør det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning.

§ 10.7 Detaljeringssone – videreføring av reguleringsplan, jf. pbl. § 11-8 f)

§ 10.7.1 H910 Reguleringsplan skal videreføres

a. Innenfor hensynssonen gjelder reguleringsplanen foran kommuneplanen der det er motstrid mellom disse.

Oversikt over reguleringsplaner som skal videreføres

Reguleringsplan	Planid.	Vedtatt
Grunnkrets: Nås/Øyen		
Detaljregulering for Snipa	201803	18.02.2021
Grunnkrets: Farstad/Vassenden/Skotten/Sandblåst		
Farstad-Kleivhaugen	202003	19.05.2022
Grunnkrets: Nerland/Hustad/Skarset/Vikan		

Askevågen landskapshotell	201911	21.10.2021
Grunnkrets: Bud/Bergset/Gule		
Vikan Rorbucamping-del av Vikan fiskerihavn	202207	22.06.2023
Detaljregulering for Bud - Kjekså bobilparkering	202211	23.05.2024
Grunnkrets: Stavik/Løset		
Detaljregulering for Tornes gravsted	201703	21.10.2021
Harøysund havn, Vikomar AS	202103	20.06.2024
Detaljregulering for Indre Harøy	201905	31.10.2024
Tornes bustadfelt – nord	201314	15.11.2024
Detaljregulering for Masseuttak i Kjørsvika	202210	30.10.2025
Grunnkrets: Haukås		
Hatlebakken Nedregård	201734	19.05.2022
Detaljregulering Nedre Elnesvågvegen	202112	16.02.2023
Grunnkrets: Sylte/Malme		
Malmedalen bilsportanlegg	201306	16.02.2023
Detaljregulering Holamyra - rundkjøring fv. 64	202105	25.05.2023
Detaljregulering Sylteosen betong	11010	25.05.2023
Detaljregulering for Lindsetskogen hyttefelt	201517	31.08.2023
Detaljregulering for Molde og Hustadvika rideklubb	2021018	09.11.2023
Detaljregulering for Myrbostad - Pilestredet boligfelt	201510	13.02.2025
Detaljregulering for Fræneidet – Stølen masseuttak	202104	11.12.2025
Grunnkrets: Hoem/Valle/Helset/Sande		
AUREOSEN-STRANDHEIM-HYTTEFELT	201804	19.05.2022
Detaljregulering for Jendemshagen II	201302-1	20.06.2024
Sum antall: 21 stk		

Temakart

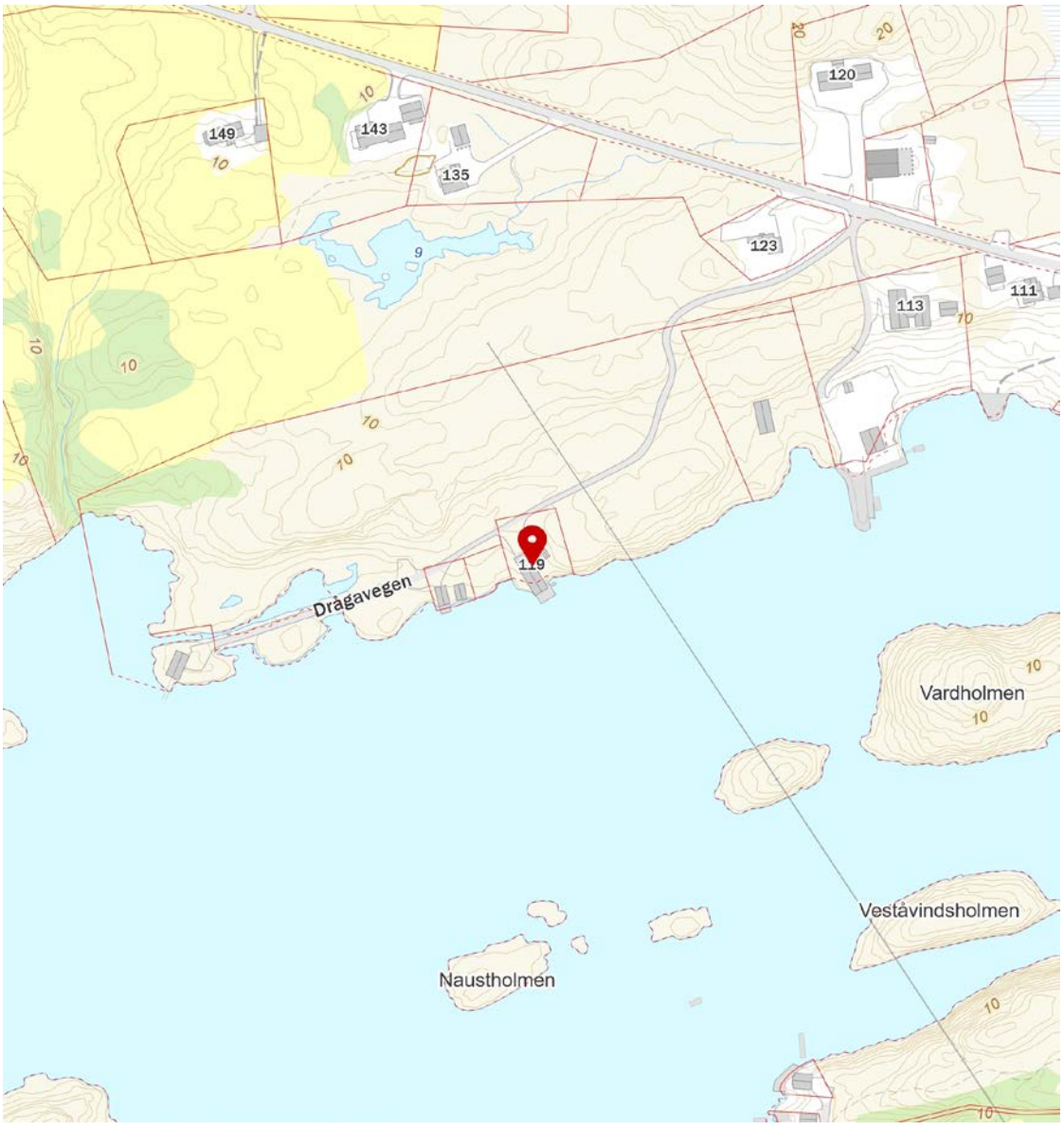
Følgende temakart datert 11.04.2025 er juridisk bindende:

- Temakart H110 og H120 - Grunnvann og drikkevann
- Temakart H130 - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Følgende temakart datert 11.04.2025 er retningsgivende, og gir støtte og føringer for videre planlegging og byggesaksbehandling:

- Temakart H210 og H220 - Støysoner
- Temakart for H530 – Friluftsliv
- Temakart – Definerte tettsteder i Hustadvika kommune (publisert høst 2025)





FINN 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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	15-0227/26	**Kontaktperson**	Frank Fylling
Adresse	Drågavegen 119	**Tlf**	911 49 707
	6430 BUD	**Epost**	frank@notar.no
Salgsoppgavedato	30.10.2026		

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar