

Tomt Tennfjordneset

TENNFJORD

notar



Prisantydning Kr 1 400 000,- Boligtype Tomter - bolig
Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



Tomt Tennfjordneset

Flott boligtomt med endebeliggenhet i et veletablert boligområde. Her kan du nyte fin utsikt og svært gode solforhold.

Adresse	Tomt 2 Tennfjorden 6264 TENNFJORD
Prisantydning	Kr 1 400 000,-
Omkostninger	Kr 53 990,-
Totalpris	Kr 1 453 990,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomter - bolig

Tomten ligger sentralt og attraktivt til i et veletablert og populært boligfelt i Tennfjorden. Området er kjent for sine rolige og familievennlige omgivelser, samtidig som det har nærhet til det meste man trenger i hverdagen.

Eiendommen har en romslig tomt på ca. 901,5 m² med en tillatt bebygd arealgrad (BYA) på 35 %, noe som gir gode muligheter for oppføring av bolig.

Med gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud. For større handelstilbud er det kun ca. 9 minutters kjøretur til Digerneset, som byr på et bredt utvalg av butikker og servicetjenester.

Samlet sett fremstår eiendommen som svært attraktiv, både for private kjøpere, og for profesjonelle utbyggere som ser verdien av å investere i et område med solid etterspørsel.

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Tobias Skodje

Eiendomsmeglerfullmektig
476 07 840 / t.skodje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	10
Nøkkelinformasjon	11
Vedlegg	21
Budgivning	94

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning











Selgers bilde



Selgers bilde - nærområde

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Tomten ligger i et attraktivt og etablert boligområde med en blanding av frittstående småhus og rekkehus. Her er det gode transportmuligheter og nærhet til sentrale fasiliteter. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med både bussholdeplasser og gode forbindelser i nærområdet. For de som reiser ofte, er flyplassen også innen komfortabel reiseavstand.

Familier vil sette pris på nærheten til både skoler og barnehager. Det finnes grunnskole, ungdomstrinn og videregående opplæring i området, samt flere barnehager som dekker ulike behov.

Dagligvarebutikker finnes i nærheten, og tilbyr også praktiske tjenester som post i butikk. Området har i tillegg gode muligheter for aktivitet og fritid, med både idrettshall og stadion lett tilgjengelig.

Nærområdet byr på varierte turområder og fine naturopplevelser, noe som gjør beliggenheten spesielt attraktiv for friluftsentusiaster. Med en kombinasjon av praktiske tilbud og vakker natur, tilbyr eiendommen en balansert og trivelig ramme for hverdagslivet.

ADKOMST

Tomten kan fritt besiktiges, på eget ansvar. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Tomt 2 Tennfjorden, 6264 TENNFJORD

OPPDRAKSNUMMER

2-0020/26

SELGER

Marianne Tafjord
Sverre Tenfjord
Olaug Bjørg Tennfjord Langnes

MATRIKKE

Gårdsnummer 372, bruksnummer 473, , ideell andel 1/1 i
Haram kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - bolig

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

TOMT

Eiet tomt på 902 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Attraktiv tomt på ca. 901,5 m², idyllisk plassert i vakre
Tennfjorden i Haram kommune. Tomten har en god og
praktisk størrelse, og ligger relativt flatt - noe som gir gode
forutsetninger for en smidig byggeprosess. Terrenget
består hovedsakelig av gress og lav vegetasjon, og
fremstår som lett å bearbeide.

Her får du fantastiske utsiktsforhold mot fjorden, med
åpent landskap og minimalt av elementer som hindrer
utsynet. Den vide horisonten skaper en følelse av rom og
luft, og gir samtidig svært gode solforhold gjennom store
deler av dagen.

Dette er en tomt som egner seg perfekt for deg som
ønsker å bygge en bolig i rolige og naturskjønne omgivelser,
med nærhet til både sjø, i etablert boligområde.

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for
nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031, med
vedtatt ikrafttredelse den 18.6.2020, så er eiendommen
avsatt til:

• Boligbebyggelse - Nåværende - Areal 901.46 kvm.

UTDRAG FRA BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1. Generelle bestemmelser

Jf. pbl. § 11-9, nr. 1

1.1 Krav om regulering og unntak fra krav om regulering

a) For arealer som på plankartet er avsatt til bygninger og
anlegg (§11-7 nr. 1), samferdselsanlegg og teknisk
infrastruktur (§11-7 nr. 2), eller grav-/urnelund (BGU), kan
tiltak etter §1-6, jf. kapittel 20 i pbl., inkludert fradeling, ikke
gjennomføres før området inngår i en reguleringsplan
godkjent av kommunestyret, jf. pbl. kapittel 12.

b) Det er krav om detaljplan for området omfattet av
hensynssone H560_1 Viltkorridor på Vatneidet, for den
delen som ikke er regulert.

c) Unntak fra krav om regulering, jf. pbl. §11-6 og §20-5
bokstav g:

- Mindre tiltak for teknisk infrastruktur (gravearbeid, mindre
bygningsmessige tiltak, pumpestasjoner,
trykkøkningsstasjoner, høydebasseng o.l.).

- Ledningsnett med kummer. Tiltakene skal ha stor
samfunnsnytte.

- Mindre tiltak på eksisterende bolighus/tomt, som tilbygg,
påbygg, frittstående uthus/garasje og mindre anlegg som
hører til boligen eller tunet, jf. pbl. §20-5.

Unntaket gjelder ikke bygging av vei utenfor tomt.

d) For områder der gjeldende/eldre reguleringsplan har
krav om bebyggelsesplan (§28-2 i pbl. 1985), skal det
utarbeides detaljplan etter pbl. §12-3.

e) Ved motstrid mellom reguleringsplan/kommunedelplan
(vedtatt før kommuneplanen) og kommuneplanens
arealdel, skal kommuneplanens arealformål gjelde.

1.3 Krav til løsninger for vannforsyning, avløp og vei
Jf. pbl. § 11-9 nr. 3

- a) All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett (eventuelt privat VA-nett), dersom dette etter kommunens vurdering ikke medfører urimelig store kostnader, eller dersom særskilte forhold tilsier unntak.
- b) I framtidige utbyggingsområder skal det vurderes moderne og miljøvennlige energiløsninger som er energireduserende, som for eksempel gass, vannbåren varme, biovarme, solceller og sjøvarme.
- c) Nye bygge- og anleggstiltak skal følge til enhver tid gjeldende kommunalteknisk VA-norm. Dette gjelder også private fellesanlegg for fire eller flere enheter (bolig- eller fritidseiendommer). For næringsenheter gjelder kravet fra første enhet.
- d) Veier, gangveier og andre tiltak knyttet til veinettet skal utarbeides i samsvar med gjeldende kommunalteknisk veg- og gatenorm.
- e) Det skal sikres tilstrekkelig slokkevann for alle nye utbyggingsområder.
- Retningslinje: Dersom en fritidsbolig ligger særlig langt fra offentlig eller privat VA-nett, kan det etter vurdering gis unntak fra tilknytningskravet, eller settes særskilte vilkår for VA-løsning.

1.9 Krav til parkering
Jf. pbl. § 11-9 nr. 5

- a) Det er krav om parkering av biler på egen grunn. For blokk, konsentrert småhusbebyggelse og offentlig virksomhet er det i tillegg krav om areal til sykkelparkering. Sykkelparkering skal beregnes med 2 m² per plass. Biloppstillingsplass skal minimum beregnes som 18 m² per plass. Bil- og sykkelparkering skal regnes med i BYA.
- b) Krav til parkering i tabell 2 og 3 gjelder for de respektive typer utbyggingstiltak.
- c) Plassering av garasje, også fremtidig, skal vises innenfor tomten for eneboliger og tomannsboliger. Plasseringen skal vises på situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse.
- d) Parkering ved offentlige bygg skal omfatte minimum 5 % HC-parkering, lett tilgjengelig fra hovedinngangen. HC-plasser skal ha bredde 4,5 meter og lengde 6 meter, og være tydelig merket og synlig hele året.
- e) Kommunen kan i sentrumsområder godkjenne frikjøp av parkeringsplasser etter pbl. § 28-7 tredje ledd. Kommunen

kan godkjenne at det i stedet for parkeringskrav på egen grunn betales et beløp tilsvarende manglende parkeringsplasser til kommunen. Beløpet skal benyttes til å etablere offentlige parkeringsanlegg. Kommunestyret fastsetter takster.

Løsningen kan brukes når parkeringsareal ikke kan løses på egen tomt.

2.1.2 Utbyggingsvolum og tomteutnytting
Jf. pbl. § 11-9 nr. 5

- a) Ved regulering av boligformål skal utnyttingsgrad beregnes i %BYA (parkeringsareal etter tabell 2 skal medregnes). Byggehøyde fastsettes i meter over gjennomsnittlig planert terreng. For rorbuer beregnes mønehøyde fra topp gulv nærmest sjø.

Utnyttingsgrad:

- Enebolig, enebolig med utleiedel/sekundærleilighet/hybel, tomannsbolig, frittliggende småhusbebyggelse: %BYA = 35 %
- Konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus, små firemannsboliger): %BYA = 40 %
- Garasje inngår i beregning av %BYA.

Retningslinje:

Ved fastsetting av møne- og gesimshøyde for boligene skal det i reguleringsplanen tas hensyn til omkringliggende bebyggelse. Høyder skal harmoniseres med eksisterende bebyggelse.

For naust kan det tillates større bygg i industrihavner som er preget av tidligere utbygging og ikke har naturlig strandsone. Dersom strandsonen er støpt, fylt ut eller planert tidligere, og tiltaket ikke har negative konsekvenser for natur, friluftsliv eller nærliggende bebyggelse, kan større naust tillates.

- b) Ved regulering av nye boligområder, samt i enkeltsaker hvor opplysninger mangler eller utnyttingsgrad ikke er fastsatt, eller der eldre måleregler gjelder, gjelder følgende:
- Måleregler: Siste versjon av «Grad av utnytting» eller tilsvarende skal brukes.
 - Boligtomt: Regulert areal til boligformål. Tomtegrenser skal være innenfor formålsgrensen.
 - Byggehøyde: Skal tilpasses områdets karakter og omkringliggende bebyggelse.
 - Tomtestørrelse: Fastsettes i reguleringsplan. Ved fradeling i LNFR- eller LNFR-B-områder skal tomtestørrelsen tilsvare

regulerte tomter for eneboliger i området, og følge utnyttingsgrad i tabell 5.

c) Minste uteoppholdsareal (MUA), jf. TEK17 kap. 8:

For hver boenhet skal det etableres minst 100 m² MUA, hvor minst 25 m² skal være privat.

d) Ved konsentrert utbygging, blokk og fortetting i sentrumsområder (sosikode 1130) skal MUA være minst 50 m², hvor minst 10 m² per boenhet skal være privat/skjermet. Gode innvendige fellesarealer kan kompensere for noe av felles MUA.

e) Hele eller deler av ikke-overbygde eller ikke-innglassede terrasser og takterrasser kan inngå i uteoppholdsarealet. Det skal dokumenteres gode kvaliteter når det gjelder støy, solforhold, utsikt, vind og innsyn.

f) Uteoppholdsareal skal ha gode kvaliteter som sol og utsikt, og negative forhold som innsyn, vind og støy skal unngås. Det bør være minimum 50 % sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn.

g) Områder med eksisterende boligformål som ikke er regulert, kan bebygges med eneboliger og tomannsboliger. Retningslinje:

- Tomter til frittliggende eneboliger eller frittliggende småhus (tomannsboliger) bør være 600–800 m².
- Tomter til konsentrert småhusbebyggelse bør ikke være mindre enn 500 m² per boenhet.
- I sentrumsområder og i Brattvåg, samt i sentrumsnære boligområder (om lag 500 meter fra sentrum), kan tomtestørrelsen være mindre.
- Eksisterende uregulerte boligområder som ikke ligger i kommunedelsenter, nærsenter eller knutepunktsenter, skal som hovedregel ikke bygges ut med konsentrert boligform.

REGULERINGSPLAN

I henhold til Reguleringsplan for Tennfjordneset, med vedtatt ikrafttredelse 25.05.1976, så er eiendommen regulert til boliger (901,5 kvm).

REGULERINGS BESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser for Tennfjordneset, Haram kommune. Vedtekter datert 25.05.1976.

B. AREAL FOR BUSTADBYGGING.

Husa skal være småhus i en etasje, eller der det høver, en etasje med sokkel.

Garasje/carport skal ha en material- og fargebruk som harmonerer med bustadhuset.

Sjøl om garasje/carport er tenkt bygd senere, skal plasseringa være vist på situasjonskartet som ligg ved byggemeldinga for bustadhuset.

Bygningsrådet kan gi løyve til å bygge sammen flere garasjer dersom bygningsrådet meiner at tilhøva ligg til rette for ei slik løysing.

C. FRIOMRÅDE.

I friområda kan bygningsrådet gi løyve til anlegg som har naturlig tilknytning til friområde, når dette etter bygningsrådet sitt skjønn ikke er til hinder for områda sin bruk som friområde.

D. FELLESREGLAR.

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldinga sjå til at boligene får ei god form og god materialhandsaming, likeeins at bygninger i same flukt får ei harmonisk utforming.

Husa bør ha saltak eller valmtak. Takvinkel min. 15°.

Hus i same flukt bør ha same takform.

Farge på taktekinga skal godkjennas av bygningsrådet, og for heile området bør en mest mulig bruke samme farge og material.

Høgde til gesims – målt fra gjennomsnittsplenen for ferdig terreng rundt huset for 1 etasjes hus må ikke være over 3,5 m.

Gjerde mot veg må kun sette opp i samråd med bygningsrådet eller bygningssjefen. Skille mellom tomter eller tomt/gate bør der det er mulig utføres med lave planter og inngå som en del av hageplanen. Gjerdehøyden må ikke være over 0,8 m.

Sjøppeldunker bør være lite synlig fra vegen, og kan innebygges med same material som huset er oppsett av. Utvendige pergolaer og solskjermer bør tilpasset fargene og materiala på husa.

Høge støttemurer må ikke oppføres. Eventuelle murer kan oppføres som lave tørrmurer.

Innenfor bygningslova og de kommunale bygningsvedtekter i Haram kommune kan bygningsrådet, når særlige grunner ligg føre, gi løyve til mindre vesentlige unntak fra disse reglene.

BEBYGGELSESPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Haram kommune så er det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 06.02.2026.

PLAN FORSLAG

I følge Haram kommune så eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per. 06.02.2026.

DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 09.02.2026, så er det blant annet registrert følgende 12 temadata på eiendommen:

- Temadata - Tettsted
 - Temadata - Befolkningsstatistikk
 - Temadata - Barnetråkk - Negativ opplevelse
 - Temadata - Barnetråkk - Barneveg
 - Temadata - Barnetråkk - Aktivitet
 - Temadata - Geologi - Radon
 - Temadata - Geologi - Løsmasser
 - Temadata - Landbruk - ar5
 - Temadata - Natur - Vassdrag
 - Temadata - natur - Natyrtyper
 - Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
 - Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo
- dekningsområde

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget».

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan samt DOK-analyse rapport er vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Haram kommune.

VEI/VANN/KLOAKK

VEG

Eiendommen har adresse knyttet til privat og offentlig vei, jfr. vedlagte Vegstatuskart, men det er ikke opparbeidet avkjørsel til eiendommen.

AVLØP

I følge vedlagt ledningskart ligger det koblingspunkt i det sørlige hjørne av tomten. I mail til meglerforetak opplyser kommunen at det skal ligge stikkledning til tomten. Det må kontrolleres om det er nok kapasitet for påkobling. Kjøper må selv søke virksomhet for vann, avløp og renovasjon om tilknytning og dekke kostnadene med tilknytningen. Det gjøres oppmerksom på at det må søkes om forhåndsuttalelse fra VA for nærmere informasjon om tilknytningspunkt.

VANN

I følge vedlagt ledningskart ligger det koblingspunkt i det sørlige hjørnet av tomten. I mail til meglerforetak opplyser kommunen at det kun er en 32mm som nok går til flere hus. Om det skal føres opp bygg med flere boenheter må det kontrolleres om det blir nok kapasitet. Kjøper må selv søke virksomhet for vann, avløp og renovasjon om tilknytning og dekke kostnadene med tilknytningen. Det gjøres oppmerksom på at det må søkes om forhåndsuttalelse fra VA for nærmere informasjon om tilknytningspunkt.

TILKNYTNINGSavgifter

I følge Haram kommune sine hjemmesider er tilknytningsavgift for vann kr. 8 855- og kr. 8 855- for avløp. Begge satsene gjelder for 2026. Tilknytningsgebyr er et engangsgebyr som skal betales for tilknytning til kommunalt vann- og/eller avløpsanlegg.

BEBYGGELSE

Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger, rekkehus og 4-mannsboliger i nærmiljøet.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Opplysninger om barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og offentlig transport fremgår av nabolagsprofilen som er vedlagt i salgsoppgaven.

SKOLEKRETS

Skolekrets 25 – Tennfjord/Slyngstad

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bussholdeplass ca. 200 meter fra eiendommen.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til at alle nye bygninger som er beregnet for varig opphold, skal oppføres med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.

I henhold til DOK-analyserapport datert 06.02.2026 så ligger eiendommen i et område der radon aktsomhet er registrert som moderat til lav.

AREALER

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 400 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det er ingen kommunale avgifter knyttet til eiendommen pr. i dag da eiendommen er ubebygd.

Se kommunen hjemmeside for mer informasjon om gebyrer.

INFO EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt knyttet til eiendommen pr. i dag (ubebygd tomt).

I 2025 er skattesatsen 1,5 promille for alle eiedomar som skal betale eiendomsskatt.

Det fremgår av kommunen sine hjemmesider at kommunen i hovedsak bruker boligverdien (formuegrunnlaget) fra Skatteetaten, for å fastsette eiendomsskattegrunnlaget for boligeiendommer. I de tilfellene de ikke har mottatt denne boligverdien fra Skatteetaten, blir taksten fastsatt av kommunen.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det er ikke fastsatt formuesverdi for eiendommen på nåværende tidspunkt. Formuesverdien på ubebygd tomt skal hverken overstige 80 % av eiendommens kostpris eller 80 % av markedsverdien.

Formuesverdi kan beregnes opp til/skal ikke overstige:

Primærbolig: 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi. Sekundærbolig: 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 400 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 35 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 53 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 453 990,- (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/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1961/102386-2/58 10.06.1961 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 372 BNR: 86
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1580 GNR: 372 BNR: 38

Dvs. Parsellen har rett til å bruke gårdsvegen mot å ta del i vedlikeholdet. Parsellen har rett til å grave brønn og legge vannledninger på hovedbruket. Parsellen har gjerdeplikt. Parsellen er ca. 1 daa. Saken anses derfor ikke som relevant for gjeldende eiendom pr. d.d.

1966/100006-1/58 03.01.1966 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighetshaver: Vatne Vassverk
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1580 GNR: 372 BNR: 38

Dvs. Det foreligger avtale mellom Vatne vassverk og eier av gnr. 72 bnr. 2, 90, 791, 66, 76, 1, 3, 22, 41, 31, 96, 38 og 5, gnr. 71 bnr. 1, 2, 4, 5, 7, 15, 16, 19, 22 samt gnr. 73 bnr. 2 og 13, vedr. erklæring om stedsvarende bruksrett til grunn for nedlegging av rørledning med tilhørende bestemmelser.
1987/107898-10/58 02.11.1987 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1580 GNR: 372 BNR: 38
GRUNNDATA

Dvs. Grensegang sak vedk. gnr. 72, bnr. 2, 3, 6, 7, 17, 22, 38 og 41 med eiendomsdeling av nye parseller: gnr. 72, bnr. 162, 163, 164, 165, 166, 167 og 168. i Haram.

Gamle myr- og utmarksteiger hadde uklare grenser og det ble gjennomførte rekonstruksjon, oppmåling og merking av grensene av Jordskifteretten.

Saken ble avsluttet 21. september 1987. Saken anses derfor ikke som relevant for gjeldende eiendom pr. d.d.

2026/20926-1/200 07.01.2026 15:31

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1580 GNR: 372 BNR: 38

ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

23.02.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

25.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Tobias Skodje, Eiendomsmeglerfullmektig

Epost: t.skodje@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/

Eiendomsmegler MNEF

Epost: ole@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 0,- (inkl. mva.)

Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Trykking av prospekt kr. 1 500,- (inkl. mva.)

Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet

Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse

og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

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.aspx>.

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 deknings salg 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 lenger 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.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

TOMT 2 TENNFJORDEN

- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Reguleringsbestemmelser
- Kommunedelplan
- Bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplan
- DOK-analyserapport

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0020/26	

Selger 1 navn
Sverre Tenfjord

Gateadresse	
Tomt 2 Tennfjorden	

Poststed	Postnr
TENNFIJORD	6264

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sverre Tenfjord	d0af2d3d3a553dc2b0f9c c3f602a606d3f9ecd6b	23.02.2026 09:37:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0020/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

1580-372/473/0/0

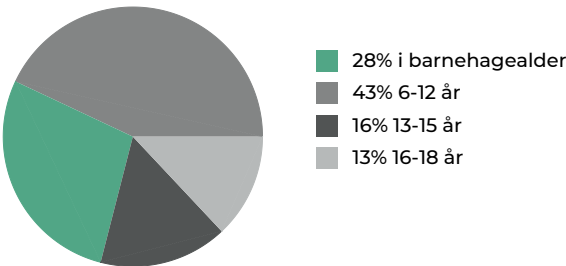
Offentlig transport

🚋 Tennfjord Linje 230	3 min 🚶 0.2 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	35 min 🚗

Skoler

Eidet skule (1-10 kl.) 402 elever, 23 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Haram vidaregåande skule 261 elever, 14 klasser	16 min 🚗 14.9 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	20 min 🚗 21.2 km

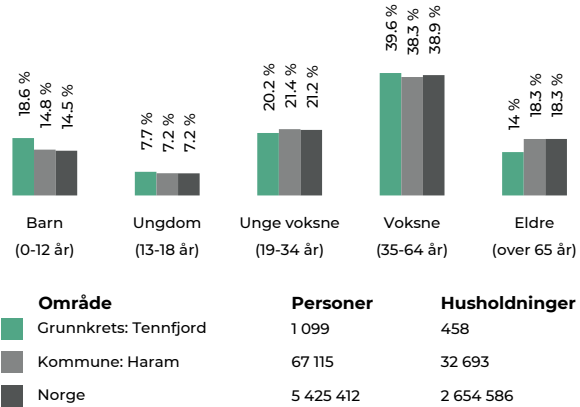
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Tennfjord barnehage (1-5 år) 74 barn	11 min 🚶 0.9 km
Preg barnehager Vatne (0-5 år) 79 barn	6 min 🚗 4.1 km
Stette barnehage (0-5 år) 42 barn	7 min 🚗 5.4 km

Dagligvare

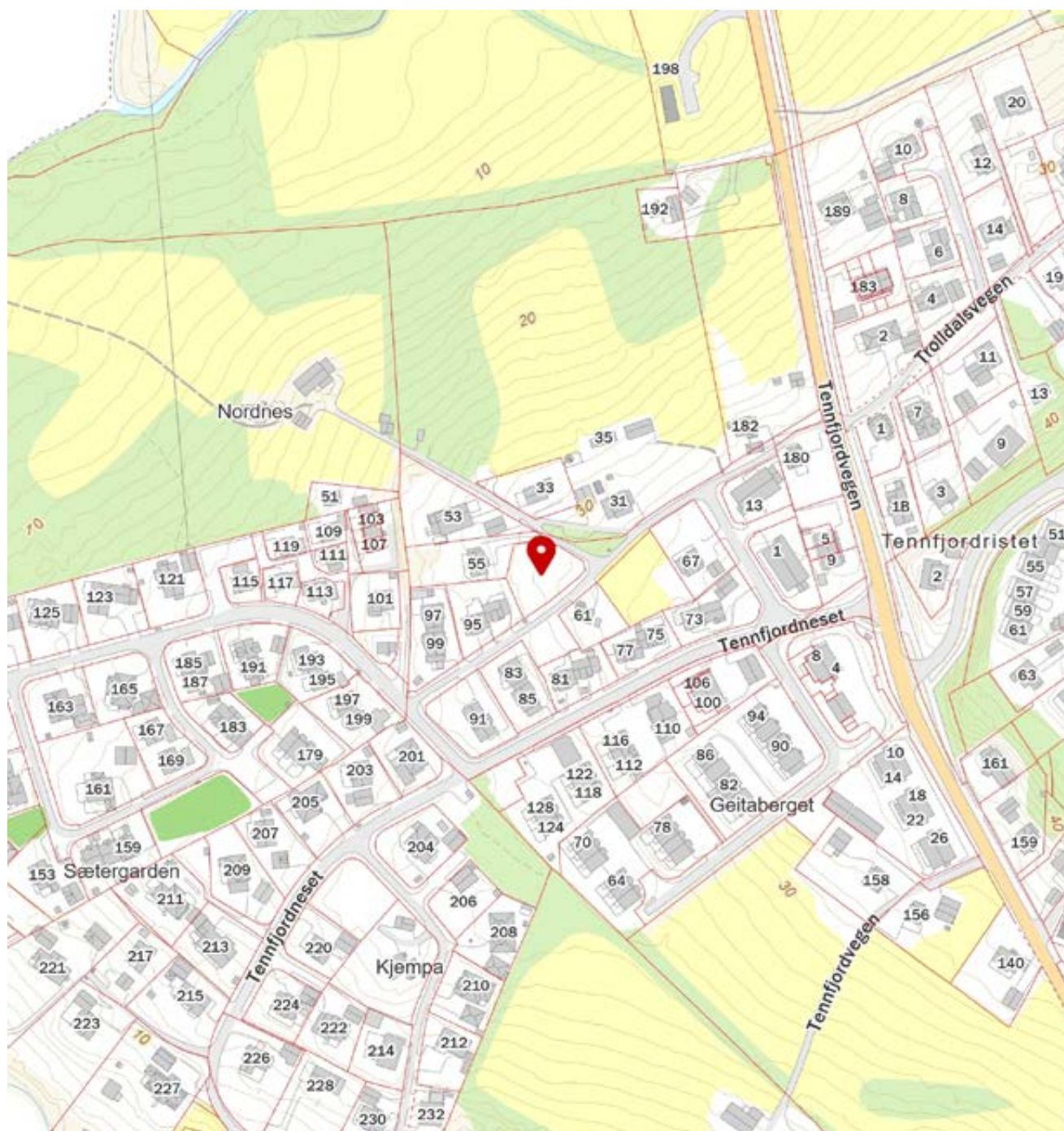
Coop Extra Vatneeidet Post i butikk	14 min 🚶 1.2 km
Bunnpris Vatne Søndagsåpent	15 min 🚶 1.3 km

Sport

🏠 Tennfjord skule Aktivitetshall	6 min 🚶 0.5 km
🏟️ Ravn stadion Fotball, friidrett	18 min 🚶 1.5 km
🏊 Tren Vatne	6 min 🚗
🏊 Aktiv Trening Digernes	11 min 🚗



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Haram kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 372 Bnr: 473 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Matrikkelnummer..	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang	 Voll
 Hekk	 Frittstående mur	 Gjerde
 Loddrett mur	 Steingjerde	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Traktorveg	Traktorveg hvit bakgrunn
 Sti	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus
 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Trapp	 Høydekurve 1m Haram	Eiendomsteig
 Bebygd område	 Dyrka mark	 Skog
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



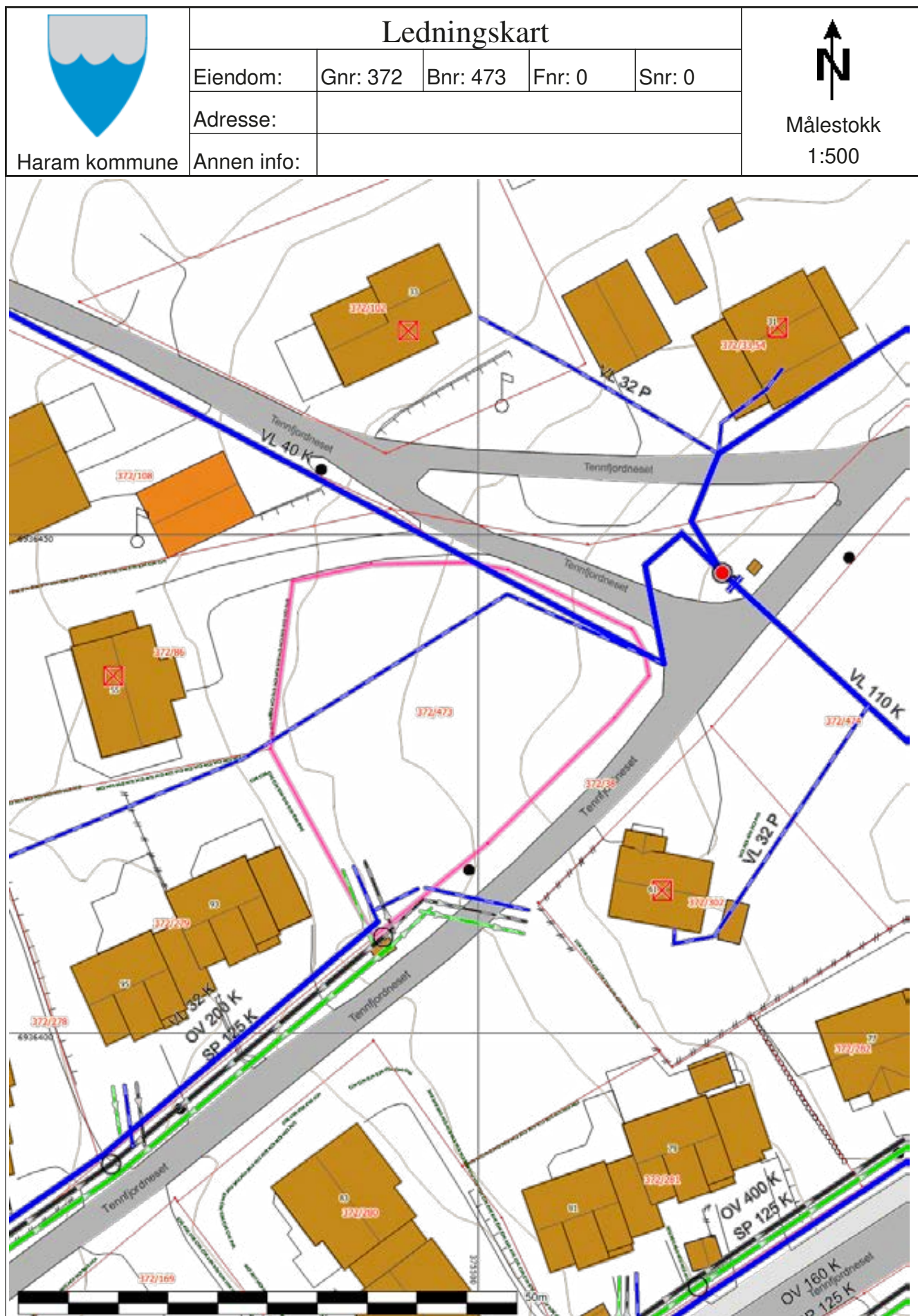
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Tegnforklaring

Matrikkelnummer..	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Grensepunkt
Grenselinje nøyaktig måling	Flaggstang	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Steingjerde
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Kumløkk
Gang- og sykkelveg	Veg	Høydekurve 1m Haram
Eiendomsteig		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg	
Traktoveg midtlinje			

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Eiendom:	Gnr: 372	Bnr: 473	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Matrikelnummer..	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Kjøreveg	 Kjøreveg
 Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig	 Traktorveg midtlinje
 Sti	Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn	▪ Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Sti	 Sti	 Traktorveg
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Steingjerde	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Voll	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Haram	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Garasje, carport og uthus	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Trapp		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



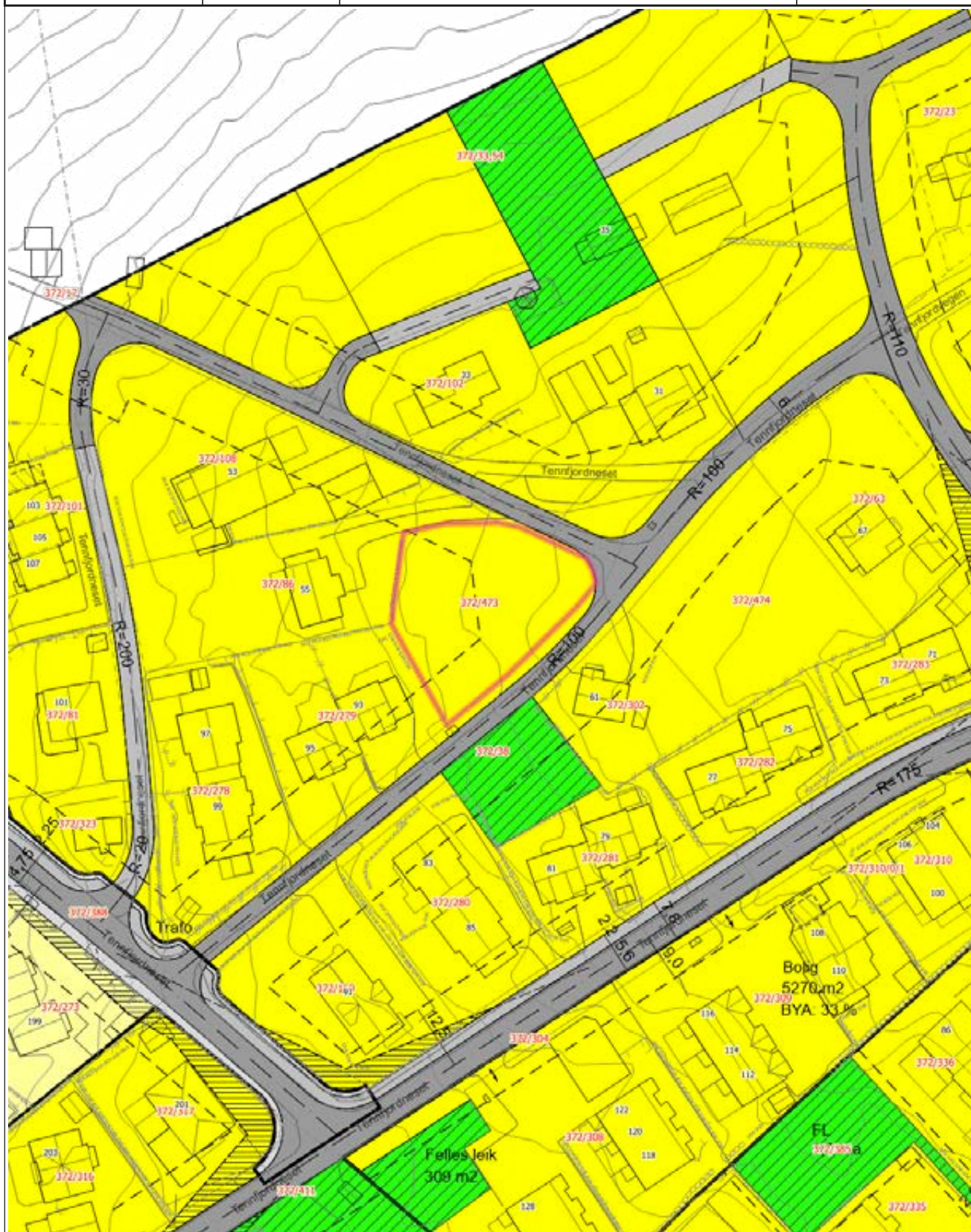
Eiendom:	Gnr: 372	Bnr: 473	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Matrikkelnummer..	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 VeggFrittstående
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Steingjerde	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Voll	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Høydekurve 1m Haram	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Regulert tomtgrense	 Byggegrense	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Måle- og avstandslinje
 Frisiktsone ved veg	 Boligområde	 Frittliggende småhusbebyggelse
 Konsentrert småhusbebyggelse	 Kjøreveg	 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg	 Gangveg	 Felles avkjørsel
 Felles lekeareal		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	

REGULERINGSFØRESEGNER

i samband med reguleringsplan

TENNFJORDNESET, HARAM KOMMUNE.

A. GENERELT.

Arealet som er regulert er vist med reguleringsgrenser. Husa bør i størst mogeleg grad planleggjast i forhold til kvarandre.

Byggherrar og arkitektar bør før prosjektering, kontakte bygningssjefen for å bli kjent med planlegginga på dei nærliggande tomtene.

B. AREAL FOR BUSTADBYGGING.

1. Husa skal vere småhus i ein etasje, eller der det høver, ein etasje med sokkel.
2. Garasje/carport skal ha ein material- og fargebruk som harmonerer med bustadhuset.
3. Sjøl om garasje/carport er tenkt bygd seinare, skal plasseringa vere vist på situasjonskartet som ligg ved byggemeldinga for bustadhuset.
Bygningsrådet kan gi løyve til å bygge saman fleire garasjer dersom bygningsrådet meiner at tilhøva ligg til rette for ei slik løysing.

C. FRIOMRÅDE.

I friområda kan bygningsrådet gi løyve til anlegg som har naturleg tilknytning til friområde, når dette etter bygningsrådet sitt skjønn ikkje er til hinder for områda sin bruk som friområde.

D. FELLESREGLAR.

1. Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldinga sjå til at busetnaden får ei god form og god materialhandsaming, likeeins at bygningar i same flukt får ei harmonisk utforming. Husa bør ha saltak eller valmtak. Takvinkel min. 15°. Hus i same flukt bør ha same takform.
2. Farge på taktekinga skal godkjennast av bygningsrådet, og for heile området bør ein mest mogeleg nytte same farge og material.
3. Høgde til gesims - målt frå gjennomsnittsplanet for ferdig terreng rundt huset for 1 etasjes hus må ikkje vere over 3,5 m.
4. Gjerde mot veg må oppsettast berre i samråd med bygningsrådet eller bygningssjefen. Skilje mellom tomter eller tomt/gate bør der det er mogeleg utførast med lave planter og inngå som ein del av hageplanen. Gjerdehøgda må ikkje vere over 0,8 m.
5. Sjøppeldunkar bør vere lite synleg frå vegen, og kan innebyggast med same material som huset er oppsett av.

6. Utvendige pergolaer og solskjermer bør tilpasset fargane og materiala på husa.
7. Høge støttemurar må ikkje oppførast. Eventuelle murar kan oppførast som lave tørrmurar.
9. Innanfor bygningslova og dei kommunale bygningsvedtekter i Haram kommune kan bygningsrådet, når særlege grunnar ligg føre, gi løyve til mindre vesentlege unnatak frå desse reglane.

Stadfesta i Molde

den 25.5.1976.

Hans J. Lønn



Haram kommune

Kommuneplan

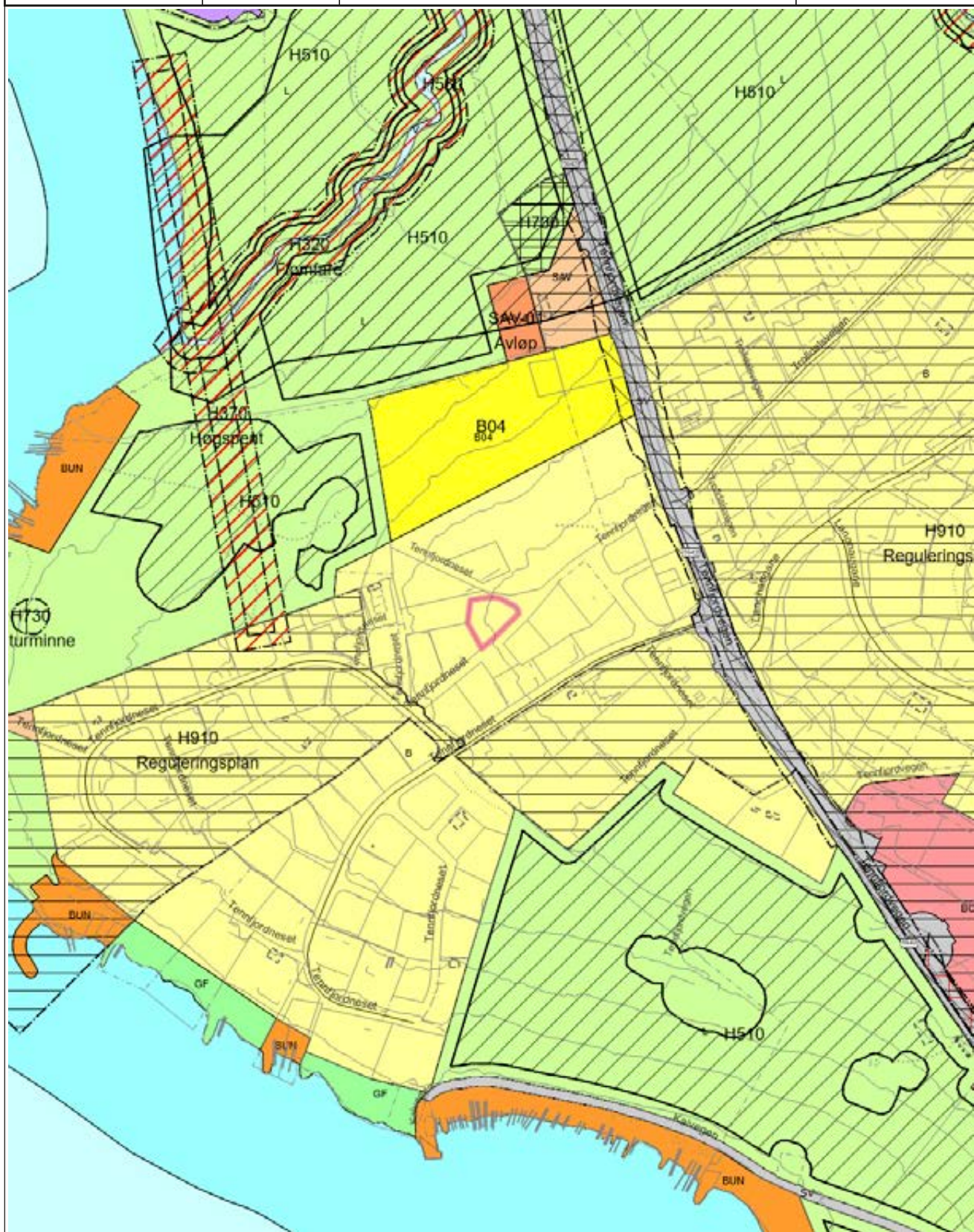
Eiendom: Gnr: 372 Bnr: 473 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

 Fylkesveggboks	 Fylkesveg gatenavn..	 Kommunalveg gatenavn..
 Privatveg gatenavn..	 Sti	 Traktorveg
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
 Eiendomsgrense fiktiv	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Kai- og bryggekant
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Slipp
 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Høydekurve 5m Haram	 Elvekant	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Bygg godkjent revet
 KULTURMINNELINJE	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner
 Grense for båndleggingssoner	 Grense for detaljeringsoner	 Grense for faresoner
 Grense for støysoner	 Hensyn landbruk	 Bevaring naturmiljø
 Hensyn for sikring av mineralressurser	 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	 Båndlegging etter lov om kulturminner - Fremtidig
 Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig	 Flomfare	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
 Gul sone iht T-1442	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
 Næringsvirksomhet - Nåværende	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig
 Veg - Nåværende	 Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende	 Trase for teknisk infrastruktur - Fremtidig
 Friområde - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
 Friluftsområde - Nåværende		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL HARAM

Føresegner og retningslinjer

Sammendrag

Føresegnene er juridisk bindande og fastsett rammer og krav for nye tiltak og arealbruk gitt i arealplanen. Føresegnene fastsett også kva omsyn som skal ivaretakast ved disponering av areal. Retningslinjene gjev supplerande informasjon til intensjonen i føresegnene

Haram kommune

Godkjent Ålesund kommunestyre 18.06.2020 sak 082/20

Del 1: GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER	1
Kommuneplanen sin rettsverknad	1
Reguleringsplanar som framleis gjeld	1
1. Generelle føresegner	1
1.1 Krav om regulering og unntak frå krav om regulering	1
1.2 Utbyggingsavtalar	2
1.3 Krav til løysingar for vassforsyning, avlaup og veg	3
1.4 Rekkjefølgjeføresegner	3
1.4.1 Infrastruktur (teknisk og sosial)	3
1.4.2 Rekkjefølgjekrav for utbyggingsområder i kommuneplanen sin arealdel	4
1.5 Grøntstruktur og turdrag	4
1.5.1 Buffersone mot landbruksareal	4
1.5.2 Turdrag og grøntområde ved regulering	5
1.6. Rammeføresegner	5
1.6.1 Byggegrenser langs veg	5
1.6.2 Byggegrense i 100 metersbeltet langs sjø og vassdrag	5
1.7 Utbyggingsvolum og funksjonskrav	7
1.7.1 Universell utforming (UU), tilgjenge for alle	7
1.7.2 Utbyggingsvolum og tomteutnytting	7
1.8 Krav til leikareal for bustad	7
1.8.1 Leikareal	7
1.8.2 Krav til storleik og avstand av ulike typar leikareal.	8
1.9 Krav til parkering	10
1.10 Estetikk, landskap og terreng	11
1.11 Natur, landskap og grøntstruktur	12
1.12 Midlertidige flyttbare konstruksjonar og anlegg	12
1.13 Kulturminne og kulturmiljø	12
1.14 Forhold som skal avklarast og belysast vidare i reguleringsplan	13
1.14.1 Samfunnssikkerheit, risiko og sårbarheitsanalyse (ROS analyse)	13
1.14.2 Område med særskilte utgreiingskrav ved regulering	13
Del 2: FØRESEGNER TIL AREALFORMÅL	14
2. Bygningar og anlegg	14
2.1 Busetnad og anlegg	14
2.1.1 Bustadformer	14
2.1.2 Utbyggingsvolum og tomteutnytting, jf. pbl §11-9 nr. 5	14
2.1.3 Fritidsbusetting og rorbu	16

2.1.4 Sentrumsformål.....	16
2.1.5 Bustadfortetting i sentrumsområde.....	17
2.1.6 Senterstruktur	17
2.1.7 Forretning	18
2.1.8 Offentleg og privat tenesteyting.....	18
2.1.9 Fritids- og turistføremål	18
2.1.10 Råstoffutvinning	19
2.1.11 Næringsverksemd	19
2.1.12 Idrettsanlegg	19
2.1.13 Andre typar anlegg.....	19
ii) Naust.....	19
ii) Flytebyggjer	20
2.1.14 Grav- og urnelund	21
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	21
2.2.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet	21
2.2.2 Parkeringsplassar	21
2.2.3 Kollektivknutepunkt	21
2.2.4 Trase for teknisk infrastruktur.....	21
2.3 Grøntstruktur	21
2.4 Landbruks-, natur og friluftsmål (samt reindrift) LNF(R)-område	22
2.4.1 LNF(R) stadbunden næring (Jf. pbl. §11-7, nr. 5 a.).....	22
2.4.2 LNF(R)-bokstav b, Spreidd utbygging bustad (LNFR-B).....	23
2.4.3 Spreidd utbygging av fritidsbustad (LSF).....	24
2.4.4 Spreidd utbygging, naust Jf. pbl §11-11 nr.2	25
2.4.5 Spreidd næring, LSN Jf. pbl §11-11-nr.2	25
2.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone	25
2.5.1 Farleier.....	26
2.5.2 Natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (VKA- NFFF-område).....	26
2.5.3 Natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur (VKA-NFFFA).....	26
2.5.4 Akvakultur (AK-område).....	27
2.5.5 Småbåthamn (VS-)	27
2.5.6 Fiske	27
2.5.7 Drikkevasskjelder	27
Del 3: OMSYNSSONER.....	28
3. Sikrings-, støy og faresone	28
3.1 Sikringssoner	28
3.1.1 Nedslagsfelt for drikkevatt	28

3.1.2 Restriksjonssonar/byggerestriksjonar kring Ålesund lufthamn Vigra.....	28
3.1.3 Andre sikringssone	29
3.2 Støysoner	29
3.3 Faresoner	30
3.3.1 Ras og skredfare i bratt terreng, og marin leire	30
3.3.2 Flaumfare (H320) - overfløyning og erosjon	30
3.3.3 Høgspenningsanlegg (H370)	30
3.4 Soner med særlege omsyn (retningslinjer).....	31
3.5 Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan og bygningslova eller andre lover, eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag	33
3.5.1 Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter pbl.	33
3.5.2 Sone for bandlegging etter anna lovverk, konsesjon etter energilova	33
3.5.3 Område bandlagte etter naturvernlova (H720)	33
3.5.4 Område bandlagt etter kulturminnelova.....	33
3.5.5 Område bandlagt etter anna lovverk	34
3.6 Vidareføring av gjeldande reguleringsplanar (H910).	35
Vedlegg 1. Område bandlagt etter naturvernlova (verneområde)	i
Vedlegg 2. Utvalde naturtypar i Haram.....	i
Vedlegg 3. Reguleringsplanar som vert oppheva/avslutta i ny arealplan.	ii
Vedlegg 4. Oversikt over område til spreidd utbygging og antall einingar tillatt i planperioden.	ii

INNLEIING

Kommuneplanen sin arealdel består av eit plankart, ein planomtale, føresegner med retningslinjer.

Føresegnene er reglane for all sakshandsaming av søknadar etter plan og bygningslova, og er rettsleg bindande. Føresegnene leggst til grunn ved handsaming av planforslag og søknadar om tiltak. Retningslinjene er utfyllande kommentarar til føresegnene, og presiserer viktige omsyn og fortolkingar ein skal legge til grunn i sakshandsaminga.

Føresegnene er i blå rute, mens retningslinjene er i kursiv under.

Lovheimel for kvar føresegn er synt over føresegna.

Etter kommunesamanslåing 1.1.2020 skal kommuneplanen sin arealdel for Haram gjelde som kommunedelplan for same geografiske område.

Del 1: GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanen sin rettsverknad

Jf.pbl §11-6

Ved strid i formål gjeld kommuneplanen sin arealdel føre eldre reguleringsplanar, delplanar, byggeplanar og tomteedelingsplanar, men fell bort i den ustrekning den strir mot føresegner og delplanar/områdeplanar og reguleringsplanar som seinare vert gjort gjeldande.

Reguleringsplanar som framleis gjeld

Jf.pbl §§1-5 og 11-8f.

Reguleringsplanar som framleis skal gjelde i sin heilskap får omsynssone H910 i kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanar som vert oppheva som følgje av den nye kommuneplanen sin arealdel er lista opp i tabell 9.

Retningslinje: Reguleringsplanar utan omsynssone H910 (og som ikkje er oppført i liste for oppheva planar) er ikkje oppheva og gjeld framleis, men der er formålsendingar i arealplanen innanfor reguleringsplangrensene.

1. Generelle føresegner

Jf.pbl. § 11-9, nr. 1

1.1 Krav om regulering og unntak frå krav om regulering

- a) For areal som på plankartet er avsett til bygningar og anlegg (§11-7 nr. 1) eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §11-7, nr.2), eller grav,- urnelund (BGU), kan tiltak etter §1-6, jamfør kap. 20 i pbl., inkludert frådeling, ikkje finne stad, før området inngår i reguleringsplan godkjent av kommunestyret, jf. pbl. kap. 12.
- b) Der er krav om detaljplan for området omfatta av omsynssone H560_1 Viltkorridor, på Vatneidet. Den delen som ikkje er regulert.
- c) Unntak frå krav om regulering jf.pbl. §11-6 og §20-5 bokstav g:
Mindre tiltak for teknisk infrastruktur (gravearbeid, mindre bygningsmessige tiltak, pumpestasjonar, trykkaukingsstasjon, høgdebasseng el.likn). Leidningsnett med kummar. Tiltaka skal ha stor samfunnsnytte.
Unntatt frå krav om regulering er også søknad om mindre tiltak på eksisterande bustadhus/tomt, som tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden el. tunet jf. pbl. §20-5. Unntaket gjeld ikkje bygging av veg utanfor tomta.
- d) For område der det i gjeldande/eldre reguleringsplan er krav om bebyggelsesplan (§28-2 i pbl 85), skal det utarbeidast detaljplan etter pbl. §12-3.
- e) Ved motstrid i arealbruk mellom reguleringsplan/kommunedelplan (vedteken før kommuneplanen) og kommuneplanens arealdel, skal kommuneplanen sitt arealformål gjelde.

Retningslinje: Før tiltak kan setjast i verk skal naboar og grunneigarar vere godt informerte og tiltak skal vere avklart med fylkeskommunen si kulturavdeling.

1.2 Utbyggingsavtaler

Jf. pbl. §11-9, nr.2 og pbl. kap. 17.

- a) For areal i kommuneplanen med formål utbyggingsområde (etter §11-7 nr. 1. *Bygninger og anlegg*, §11-7 nr. 2. *Samferdsel og teknisk infrastruktur*) må det påreknast at kommunen kan krevje utbyggingsavtale, og at det vil vere ein føresetnad for utbygging. Utbyggingsavtale skal vere underteikna før igangsettingsløyve vert gjeve.
- b) Utbyggingsavtale etter pbl §17-1, er ein avtale mellom kommunen og utbyggjar, om privat utbygging av eit område som gjeld gjennomføring av kommunal arealplan (reguleringsplan eller kommuneplan). Utbyggingsavtalen fastsett rettar og plikter for partane – jf. pbl. §17-1. Avtalen skal sikre at utbygginga tilfredsstiller kommunen sine krav og intensjonar, jf. kommunale styringsdokument som kommuneplan, reguleringsplan, trafikktryggingssplan, hovudplan for avlaup/VA norm, ROS analyse m.m.
- c) Rådmannen vurderer behovet for utbyggingsavtale i større plan,- og byggjesaker, og har fullmakt til å krevje utbyggingsavtale der det vurderast naudsynt. Rådmannen har ansvaret for å forhandle fram utbyggingsavtalar på grunnlag av temaområda i føresegn 1.2 e.
- d) Sakshandsaming, kunngjering og offentleg ettersyn skal fylgje reglane i pbl §17-4.
- e) Følgjande tema skal vurderast ved utbyggingsavtale:
 - Geografisk avgrensing
 - Talet på bueiningar som kan byggast både samla, og fordeling i ulike delområde av utbyggingsområdet
 - Bustadtypar og fordeling av ulike bustadtypar
 - Teknisk plan. Sikre opprusting, etablering og drift av naudsynt infrastruktur og fellesområde inkludert friområde/leikareal. Må tilfredstille kommunale krav til vegutforming, gjeldande *Veg- og gatenorm*, Vegvesenets normal nr 018 og for VA-anlegg godkjent *VA-norm*, og rørprodusentane sine leggeanvisningar .
 - Miljøvenleg energiforsyning og VA-anlegg
 - Krav til utforming av bygningar, byggjeskikk, universell utforming, tilgjenge etter TEK 17, ev. seinare forskrifter.
 - Utnyttingsgrad
 - Bygging av veglys og andre fellesanlegg. Må være godkjent gatelysplan av energiselskap.
 - Skiltplan skal ligge til grunn i avtalen. Utbyggjar skal stå for kostnad med planlegging, innkjøp og oppsetting av skilt.
 - Utbyggingstakt, kva delområde skal byggjast ut først, tidspunkt for oppstart og avslutning.
 - Næringsbygg, føremål og utnytting, mm.
 - Kostnadsfordeling mellom utbyggjar og kommune, el. andre økonomiske føresetnadar.
 - Overtaking av grunn og anlegg (teknisk infrastruktur) og i tilknytning til dette drift og vedlikehaldsansvar for opparbeidde fellesareal.
 - Utbyggjar sitt ansvar for å etablere ein organisasjons- og driftsform (sameige/velforeining) for fellesanlegg/leikområde (ansvar for nye eigarar i området)
 - Forskoting av offentlege investeringar
 - Bankgaranti
 - Ved eventuell forkjøpsrett, kommunens utpeikingsrett ved bustadsosiale tiltak skal

- det utarbeidast utbyggingsavtale.
- f) Utbyggingsavtaler for mindre prosjekt (mindre enn 20 bueiningar eller 2000 m² BRA) kan godkjennast av fast utval for plansaker, dersom dei ikkje fører til kommunale investeringar eller driftskostnadar utover pliktene i pbl §18-1 femte ledd. Avtalar for større prosjekt skal godkjennast av kommunestyret.

1.3 Krav til løysingar for vassforsyning, avlaup og veg

Jf. pbl. §11-9 nr. 3

- a) All busetnad, inkludert eksisterande og ny fritidsbusetnad, har krav om tilknytning til offentleg vatn og avlaupsnett (evt. privat VA-nett), dersom det etter kommunens skjønn, ikkje vil vere urimeleg stor kostand, eller der er andre særlege omsyn tilseier at det bør gjerast unntak frå kravet.
- b) I framtidige utbyggingsområde skal det vurderast framtidsretta energiløysingar som er miljøvenlege og energireduserande, til dømes gass, vassboren varme, biovarme, solceller, sjøvarme
- c) Nye byggje og anleggstiltak skal til fylgje til ei kvar tid godkjent kommunalteknisk VA-norm, dette gjeld også private fellesanlegg for 4 eller fleire einingar (bueiningar og fritidseiningar). For næringseiningar er kravet for første eining.
- d) Vegar, gangvegar og andre tiltak knytt til vegnett skal utarbeidast i samsvar med gjeldande kommunalteknisk *Veg-gatenorm*
- e) Der skal sikrast tilstrekkeleg sløkkjevatn for alle nye utbyggingsområde.

Retningslinjer: Dersom ein fritidsbustad ligg særleg langt frå offentleg/privat VA-nett kan det etter vurdering gjerast unntak frå krav om tilknytning eller settast særlege vilkår for løysing av VA.

1.4 Rekkjefølgjeføresegner

Jf. pbl. §11-9, nr.4

1.4.1 Infrastruktur (teknisk og sosial)

- a) Utbygging av areal avsett til utbyggingsområde kan ikkje finne stad før naudsynt ekstern teknisk infrastruktur er etablert og intern og ekstern infrastruktur er vurdert/godkjent av fagmynde (under dette avkøyrslé/tilkomstveg, køyreveg, gang, sykkelveg, avlaup, handtering av overvatn, kraft og vassforsyning, tilstrekkeleg sløkkjevatn). Der skal vere tilstrekkeleg dekning av sosial infrastruktur (barnehage, skule) for utbygging av bustadområde.
- b) Ved regulering av nye utbyggingsområde skal handtering av overvatn vurderast både for planområdet, men også korleis utbygging av planområdet vil ha verknadar for avrenning av overvatn (hastigheit, mengde, flaumvegar mm) nedstraums for utbyggingsområdet.
- c) Rekkjefølgjekrav for alle utbyggingsområde bustad: I samband med regulering skal kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur til planområdet vurderast og naudsynte rekkjefølgjekrav innarbeidast i føresegnar for reguleringsplan.

1.4.2 Rekkjefylgjekrav for utbyggingsområder i kommuneplanen sin arealdel

- a) Før utbygging av B10 skal reguleringsplan Kleiva 2 med id 153420110012 vere utbygd, før utbygging av B10 skal det etablerast planfri kryssing av fv 146.
- b) For B01 og KDP-B07 skal det i samband med regulering stillast krav til planfri kryssing av fylkesveg 659 før utbygging kan tillatast. B01 skal nytte same avkøyrse som KDP-B07 og RP-Kyrkjeskaret.
- c) Før utbygging av område B13, B18, B30 og BN-03 på Terøy skal der vere etablert gang,- sykkelveg over molo langs kv.1107 og trygg kryssing av fv. 146.
- d) B19 Hellandshaugane skal ikkje tillatast utbygd før detaljplan for Hellandshaugane id 153420110002 er utbygd.
- e) Ved regulering skal det setjast rekkjefylgjekrav for B19 Hellandshaugane for utbetring av kryssløysing mot fv 145, samt gang, - sykkelveg til busstopp.
- f) Ved regulering av B14 Ramsvikneset skal det stillast rekkjefylgjekrav om trygge kryssingspunkt over fv. 659 og trygg tilkomst for gåande fram til busstopp.
- g) Der skal ved regulering av BN-10 Skår setjast rekkjefylgjekrav til utbetring av infrastruktur, fv. 145 skal opparbeidast til å tåle trafikk av tunge køyrety og auka trafikkbelastning.
- h) Ved regulering av BIA-01 (Uggedal stadion) skal det etablerast planfritt kryssingspunkt over fv. 527 og kryssutbetring.
- i) For område B02, B20, B24 og B36 er det rekkjefylgjekrav om etterbruk/bevaring av fulldyrka jord/matjord. Reguleringsplan for områda skal sikre at matjorda vert nytta til nydyrking ellar arronderingsmessige tiltak på eigna areal til gardsbruk i aktiv drift. Nytt område skal godkjennast av landbruksansvarleg/ fylkesmann. Jfr. <https://www.fylkesmannen.no/nb/More-og-Romsdal/Landbruk-og-mat/Jordvern/handbok-jordmassar--fra-problem-til-ressurs.-ta-vare-pa-matjorda/>
- j) Ved regulering av B08 skal det etablerast gode ferdselsårar som leiar mjuke trafikantar inn på kommunal veg, bort frå fylkesveg.
- k) Ved regulering av BUN-05 skal det settast krav om utforming av kryss i tråd med vegnormal N100.
- l) Ved regulering av BN-03 Terøy skal det settast krav til økologisk kompensasjon for å sikre bevaring og skjøtsel av resterande naturtype kystlynghei. Form/tiltak for økologisk kompensasjon skal skje i samarbeid med fylkesmannen i Møre og Romsdal.
- m) Ved utbygging av B24 Lepsøy må reguleringsplan sette krav om omlegging/kabelføring av høgspennelinjer.

Retningslinje: Område B10 på Hamnsundet er meint som eit butilbod dersom Hamnsundsambandet vert realisert.

1.5 Grøntstruktur og turdrag

1.5.1 Buffersone mot landbruksareal

Jmf. pbl. §11-9, nr. 4

- a) For nye utbyggingsområde (bustad, fritidsbustad, næring el. anna) som grensar mot areal avsett til LNFR-dominert av landbruk (dyrkamark), skal det i reguleringsplanen for utbyggingsområdet etablerast ei vegetasjonssone (buffersone) regulert til grønstruktur (jf. pbl §11-8. c), mellom utbyggingsområdet og landbruksarealet.
- b) Grunnen for buffersona skal tilhøyra fellesareal for utbyggingsområdet, og der skal i reguleringsplanen setjast krav om planting med egna og stadeigen vegetasjon.

Eventuelt behalde eksisterande vegetasjon, med krav til kultivering og skjøtsel av denne.

- c) I alle nye utbyggingsområde som grensar til dyrkamark er det krav om min. 30 meter byggjegrænse mellom bygning og dyrkamark, uavhengig av type utbyggingsformål.

1.5.2 Turdrag og grøntområde ved regulering

Ved regulering av område for bustad eller fritidsbustad skal det sikrast grøne forbindelsar og gode stiar/turnett i utbyggingsområdet og frå utbyggingsområdet til omkring liggjande natur, evt. løypenett, turstiar og friluftsområde i nærområdet. Dette skal kome tydeleg fram som arealformål i reguleringsplan.

1.6. Rammeføresegner

Jf. pbl. §11-9, nr.5

1.6.1 Byggegrenser langs veg

- a) Langs kommunale hovudvegar og fylkesvegar skal alle bygg plasserast innanfor regulert byggjegrænser.
- b) For byggegrenser mot bygd/regulert gang-sykkelveg/fortau eller andre formål som friområde mm, kan det etter nærare vurdering opnast for at mindre tiltak (garasje, bod) kan bryte den regulerte byggjegrænse, om dette ikkje vært til ulempe eller kjem i konflikt med intensjonen med det tilgrensande formålet.
- c) Haram kommune skal vere restriktiv med å opne for utbygging nærare enn 15 meter frå offentlig veg, der ikkje reguleringsplan fastsett byggjegrænse.

Retningslinje: Der byggegrense mot offentlig veg ikkje er definert i reguleringsplan, gjeld avstandsgrensa i veglova §29 (jf. Veglova §29, 2.ledd; Byggegrense skal gå i ei avstand på 50 meter frå fylkesveg og 15 meter frå kommunal veg. Byggegrense nærare veg enn dette må avklarast med Haram kommune og vegeigar. Vegeigar skal ha dispensasjons-søknadar på høyring.

1.6.2 Byggjegrænse i 100 metersbeltet langs sjø og vassdrag

Jf. pbl. §11-9 nr.5

- a) I uregulerte område gjeld byggjeforbodet i pbl §1-8 for 100-metersbeltet i strandsona.
- b) I område avsett til utbyggingsformål i arealplanen skal byggjegrænse fastsettast i reguleringsplan. Byggjegrænse for fritidsbustad/hytte/bustad skal vere minst 30 meter frå sjø, der formålsgrensa er innanfor 30 meter frå sjø. Elles skal byggegrensa gå minst 4 meter frå formålsgrensa til utbyggingsformål. Andre utbyggingsformål, som naust, rorbu, næring kan plasserast nærare strandsona, der avstand avgjerast i reguleringsplan (ved krav om regulering) eller ved enkeltsøknad (LNF-spreidd fritidsbustad eller naust).
- c) Ved regulering av område til utbyggingsformål skal det i reguleringsplan fastsettast byggjegrænse i meter frå vassdrag med årssikker vassføring. Avstanden skal vere tilpassa vassdraget sin storleik, vassdragsmiljøet og omsyn til bevaring av kantvegetasjon.
- d) For LNFR-B område og LSF-område og ved søknad om dispensasjon til bustad/fritidsbustad innanfor 100-metersbeltet skal det ikkje tillatast bygd nærare sjø enn 40 m frå strandsona ved middel vasstand.

- e) Langs elver og vassdrag med årssikker vassføring skal det haldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova §11. Innanfor omsynssone bevaring naturmiljø, H560, langs elv/vassdrag skal det ikkje oppførast tiltak etter pbl §1-6, av omsyn til det naturlege vassdragsmiljøet og allmenne interesser.
- f) Det kan ikkje førast opp tiltak etter pbl. §1-6 innanfor ei sone på 20-meter frå bekkar (vassløp med nedslagsfelt under 20km²) utan at der er gjennomført fagleg vurdering av reell flaumfare. Bekk er synt som strek i arealplanen. Sona på 20 meter må inn som omsynssone flaum ved regulering av utbyggingsområde med mindre vassdrag.
- g) Det kan ikkje førast opp tiltak etter pbl. §1-6 innanfor ei sone på 50-meter frå elvar, utan at det er gjennomført fagleg vurdering av reell flaumfare. Elv er vassløp med nedslagsfelt over 20km².
- h) I 100-metersbeltet strandsone kan det tillatast oppføring av naudsynte mindre anlegg/tiltak/opplag som skal tene landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs (Jf. pbl. §11-11, nr. 4).
- i) Bygg og konstruksjonar i strandsone skal planleggast og byggjast, slik bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand, flaum eller store bølger.

Stormflo og havnivåstigning for Haram kommune etter TEK17:

Sikkerheitsklasse 1 (F1): 175 cm (middelverdi) for 20-års returnivå + 76 cm havnivåstigning (95 persentilen/klimapåslag) – 5 cm (kartgrunnlag NN2000) = 246 cm, avrunda til **250 cm**

Sikkerheitsklasse 2 (F2): 188 cm (middelverdi) for 200-års returnivå + 76 cm havnivåstigning (95 persentilen/klimapåslag) – 5 cm (kartgrunnlag NN2000) = 259 cm, avrunda til **260 cm**.

Sikkerheitsklasse 3 (F3): 198 cm (middelverdi) for 1000-års returnivå + 76 cm havnivåstigning (95 persentilen/klimapåslag) – 5 cm (kartgrunnlag NN2000) = 269 cm, avrunda til **270 cm**.

Utrekning av minimumskote for F1, F2 og F3- tiltak (250 cm, 260 cm og 270 cm) skal ved regulering eller enkeltsøknad nyttast som utgangspunkt for å finne reell trygg byggehøgde for det enkelte bygg i eit gitt område

- j) Det skal i regulering og ved enkeltsøknad gjerast vurdering av vind,- og bølgepåslag som leggast til utrekna kote for å finne reell trygg byggehøgde for bygget. I Haram kan det vere store lokale forskjellar for vind/bølgepåslag, dette må takast høgde for i reguleringsplan/enkeltsøknad.
- k) Tiltak som naust og rorbu kan plasserast lågare enn berekna trygg kote, dersom naust og naustdelen av rorbua utformast/dimensjonerast for å tole overfløyming og bølgepåverknad, ikkje innreiast.
- l) Vilkår for nyetablering og utviding av hamner; Båthamner med service-brygge/slipp og sjønære opplagsområde skal vere utstyrt med oljeskillar. Det skal leggast til rette for kjeldesortering av avfall i småbåthamner. Bryggjeanlegg og bølgebrytarar må utformast og plasserast for å oppretthalde god vassgjennomstrøyming og vasskvalitet.

Retningslinje: Byggjeavstand frå strandsone er fastsett på grunn av omsynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon ved sjø og vassdrag. Utbygging i strandsone, og langs vassdrag, har ofte ein avvisande effekt på allmenn bruk av eit område, og meir avstand mellom private bygg og strandlinja inviterer meir til bruk for alle. Omsynet til allmenn ferdsel og naturleg vassdragsmiljø skal alltid ligge til grunn ved vurdering av søknadar i 100-metersbeltet strandsone og langs vassdrag.

1.7 Utbyggingsvolum og funksjonskrav

1.7.1 Universell utforming (UU), tilgjenge for alle

Jf. § 11-9 nr.5.

- a) Alle reguleringsplanar skal ha eit eige avsnitt i planomtalen som syner korleis universell utforming og tilgjenge for alle er gjennomført i planen.
- b) I reguleringsplanar skal det sikrast at alle offentlege bygg og offentlege uteareal støttar krav til universell utforming.
- c) For alle reguleringsplanar skal det vere føresegnar som sikrar universell utforming av delar av leikarealet og felles uteareal.
- d) For nye utbyggingsområde til bustad i kommunesenter, nærsenter eller knutepunktsenter skal 20% av bustadane vere tilrettelagt som tilgjengelege bueiningar etter TEK17.

Retningslinjer: Ved regulering av eit nytt bustadområde skal dei tomtene innanfor området som er flatast vurderast særskilt i forhold til at dei bør ha krav om tilgjengelege bueiningar. Stigningsforholdet i terrenget bør vere avgjerdande for kva tomter som skal ha krav om tilgjengeleg bueining. Å ha ein viss andel tilgjengelege bueiningar støttar graden av sosial berekraft i eit område.

1.7.2 Utbyggingsvolum og tomteutnytting

Jf. pbl. § 11-9 nr.5

- a) Grad av utnytting og byggehøgde skal inn i føresegnene for reguleringsplan. Maks utnytting av ulike byggetiltak er fastsett i tabell 5 punkt 2.1.2. Tabell og føresegnar gjeld for einskildsaker og ved regulering av nye område til bustad, naust, rorbu, fritidsbustad næring, og der gjeldande føresegnar for enkeltområde ikkje seier noko om storleik, form og funksjonskrav.
- b) Utnytting av bustadmasse etter pbl. § 31-6. Det må føreliggje/innhentas løyve frå kommunen for å omdanne eller ta i bruk bustad til forretningslokale, hotell eller herberge, samt slå saman bustadar eller dele opp bueiningar til hyblar.

Retningslinje: Ved dispensasjonssøknadar som gjeld høgde, utbyggingsvolum eller tomteutnytting skal det leggst særleg vekt på eksisterande busetnad i området, omsøkt tiltak skal ikkje bryte vesentleg med området sin generelle karakter.

1.8 Krav til leikareal for bustad

Jf. pbl. §11-9 nr. 5,6

1.8.1 Leikareal

Med leikareal meiner ein både opparbeidde leikeplassar og område som born har teke i bruk til leik og opphald utandørs. Leikareala skal fremje fysisk aktivitet og rekreasjon til ulike årstider, sosialt samvær mellom innbyggjarar i bustadområdet, samt samhandling mellom ulike aldersgrupper, og skal ligge i nærleiken av buområda dei tener.

1.8.2 Krav til storleik og avstand av ulike typar leikareal.

- a) Ved regulering av nye bustadområde skal det opparbeidast leikareal som tilfredstillar krav i tabell 1.
- b) Ved nye detaljplanar/byggetiltak skal det settast av min. 30 m² leikareal pr. bueining (dette kan fordelast på nærleik, områdeleik og sandleik etter behov). Dette generelle kravet gjeld ikkje for fortetting av bustadar i sentrumsområde SOSI 1130.
- c) Ved større reguleringar (25 bueiningar og over, skal det planleggast eit større leikområde for større born (områdeleikeplass). Områdeleikeplassen kan dekke behovet for om lag 25-150 bueiningar. I tillegg skal det etablerast fleire mindre nærleikareal for mindre born. Leikareala skal tilfredstille krav i tabell 1.
- d) Ved bygging av grupper med konsentrert småhus eller blokk skal det etablerast sandleikeplass i tilknytning til blokka/gruppa. Sandleikeplass skal ligge direkte utanfor bustadane og tilfredstille krav i tabell 1.
- e) Restareal, grøftareal og areal smalare enn 10m skal ikkje reknast med som leikareal, heller ikkje areal avsett til køyreveg eller parkering, eller areal med andre restriksjonar.
- f) Hovuddelen av leikarealet skal ikkje ligge i område brattare enn 1:3 og i hovudsak skal minst 50% av leikarealet skal vere flatt (1:20). Dette gjeld ikkje aktivitetsområde som akebakkar, naturleikeområde mm.
- g) Leikarealet skal ligge sentralt plassert i buområdet det tilhøyrar, og ha trafikktrygg tilkomst.
- h) Leikareal skal ha gode lokalklimatiske forhold (sol, vind mm.) og vere eit kvalitetsareal. Minst 50% av leikarealet skal ha sol kl. 15.00 ved vår/haustjamdøgn. Ved tvil skal der leggst ved sol,- skuggediagram som syner sol tilhøva ved vår/haustjamdøgn.
- i) Leikareal skal som hovudregel ikkje plasserast ved trafikkert veg. Leikareal skal skjermast med jordvoll/gjerde el.liknande ved behov; mot veg, elv, sjø, skråning eller tilgrensande tomter.
- j) Leikareal skal vere sikra mot forureining, støy, sterk vind, trafikk og anna fareområde (ras, flaum mm). Område i nærleiken til høgspontanlegg/ elektromagnetiske felt skal ikkje nyttast som leikareal. Støynivået på leik,- og opphaldsareal skal ikkje overstige 55 dB(A) jf. Støyretningslinje T-1442.
- k) Leikarealet sin hovuddel skal vere universelt utforma når det gjeld tilkomst, plassdekke og fallunderlag.
- l) Føresegnene til reguleringsplanar for bustadområde skal innehalde rekkjefølgjekrav om opparbeiding og krav til utstyr av leikareal. Krav til utstyr for dei ulike leikareala og tidspunkt for ferdigstilling er fastsett i tabell 1.
- m) Føresegnene til reguleringsplanar for bustadområde skal sikre matrikkelført felleseige for nærleikareal, dette gjeld for dei bueiningane som soknar til det respektive leikarealet. Felleseige av nærleikarealet skal ha ansvar for drift og vedlikehald.
- n) Leikareal skal i hovudsak plasserast i forlenging/samanheng med areal til friområde, LNFR eller grøntstruktur der slikt eksisterer.
- o) Kommunen kan krevje opparbeiding av nye leikareal ved fortetting av eksisterande bustadområde, for å sikre at omsyn til born vert ivareteke.
- p) Eksisterande leikeområde på barnehage og skular skal ikkje erstatte nærleikeplassar i reguleringsplanar i same område. Tilgjenge til leikareal ved skule/barnehage er avgrensa til ettermiddag og helg, og kan fungerer som supplement for større born på ettermiddagstid.
- q) I samband med regulering skal «Barnetrakk» for området leggst til grunn ved

vurdering av leikareal. Dette for å sikre ivaretaking av allereie etablerte gangstiar, akebakkar, snarvegar og område/naturelement born nyttar i leik og aktivitet.
r) Ved regulering av bustadområde skal det settast krav om og tilretteleggjast for medverknad frå born og unge i planprosessen.
s) Ved omdisponering av fellesareal, friområde eller uregulert areal i bruk til leik, skal det avsettast fullverdig erstatningsareal i storleik og kvalitet.
t) Alle leikareal skal vere sikra i reguleringsplankart og føresegnar, gjennom rekkjefylgjekrav og funksjonskrav.
u) Ved konsentrert utbygging (blokk) i formålsfesta sentrumsnære område (500 m frå sentrumsformål) og fortetting i sentrumsområde (SOSI 1130) skal det tillatast min. 10 m ² leikareal pr. bueining.

Tabell 1. Krav til storleik og minsteareal for leikareal (gjeld som føresegn)

Leikeplasstypar	Maksimal avstand frå bueining	Minimum storleik	Krav utløyst ved	Ferdigstilling	Min krav utstyr
Nærleikeplass (5-20 bueiningar per nær leikeplass)	Ca 50 m	min 200 m ²	5. bueining i eit område	Opparbeidd med utstyr innan første bruksløyve vert gjeve	Sandkasse, benk, klatre/leikeapparat, disse, sklie
Områdeleikeplass (dekkjer behovet til 25-150 bueiningar i eit område)	Ca 150 m	min.1500m ²	25. bueining i eit område	Ved bruksløyve for 25.bueining	Sandkasse, benkar, klatre-konstruksjonar, disser, og variert aktivitet som ballfelt, aking, sykling el.liknande
Sandleikeplass for konsentrert småhus og blokk	Ved bustadhus	10 m ² pr. bueining	Ved søknad om bustad	Samtidig med bruksløyve	Sandkasse, disse, benk,

Retningslinje: Ved regulering av større bustadområde skal det vurderast særskilt om der er hensiktsmessig med ein stor områdeleikeplass, eller t.d to mellomstore nærleikeplassar. Dette vil vere avhengig av utforminga på bustadfeltet, trafikkareal, grøntstruktur og topografi/solforhold i området. Eksempelvis kan det for 100 bueiningar etablerast eit stort leikareal, eller to mellomstore leikareal, avhengig av kva som er hensiktsmessig ut frå forholda på staden. I tillegg vil det vere krav om sandleikeplass for område med konsentrert utbygging, der bustadane utgjør naturlege miljø/tun som sandleikarealet kan tene. Der skal vere rom for å tilpasse leikareal til beste for det einskilde buområde, avhengig av topografi, solforhold, støykjelder og andre tilbod til leik fysisk aktivitet i nærområdet mm.

Leikareal skal vurderast før bustadar og vegar vert plasserte. Tabell 1. skal ikkje vere totalkrav, men retningsgivande for utforming og storleik, der tilpassing til lokale forhold er særleg viktig.

Det skal leggjast stor vekt på å bevare trevegetasjon/store steinar/naturskapte forhold på areal til leik. Planområdet bør vurderast særleg heilt i starten av planlegginga, kva område som bør nyttast til leik og grøne strukturar.

For LNFR-B område er der ikkje sett egne krav til leikareal slik det er for regulerte utbyggingsfelt. I LNFR-B område er der ofte større tomter og meir natur i nære omgjevnadar, og behovet for å sikre store leikareal vert redusert.

Ved avvik frå arealkrav til leik vil det verte stilt krav om høgare opparbeidingsstandard av leikareala enn det som er vanleg. Alternativt kan det krevjast opprusting av eksisterande eller planlagt offentleg leikareal eller friområde innanfor oppgjeve gangavstand for nærleik

eller områdeleik. Dersom avstandskrav til gangavstand ikkje er gjennomførbare, kan desse fråvikast dersom der elles er god og trafikksikker tilkomst.

Det er sett lågare krav til leikareal for blokk i sentrumsområde. Lågare arealkrav medfører høgare krav til kvalitet og utforming. På areal i sentrum kan det vere utfordrande å få til fortetting og arealeffektive løysingar, dersom krav til leikareal vært for omfattande og arealkrevjande. I tillegg kan topografi og eksisterande arealbruk i omgjevnadane vere ei utfordring.

1.9 Krav til parkering

Jf. pbl. §11-9 nr. 5

- a) Det er krav til parkering av bilar på eigen grunn. For blokk, konsentrert småhusbusetnad og offentleg verksemd er det i tillegg krav om areal til sykkeloppstilling. Sykkeloppstilling skal reknast som 2 m² pr. plass. Biloppstillingsplass skal minimum reknast som 18 m² pr. plass. Biloppstilling og areal til sykkeloppstilling skal reknast med i BYA.
- b) Krav til parkering i tabell 2 og 3 er gjeldande for dei respektive typar utbyggingstiltak.
- c) Plassering av garasje, også framtidig, skal synast innanfor tomte for eine, - og tomannsbustadar. Plassering skal synast på situasjonsplan ved søknad om byggjeløyve.
- d) Parkering i samband med offentlege bygg skal omfatte 5% HC-parkering, lett tilgjengeleg frå hovudinngang til bygget. Ein HC-parkeringsplass skal ha breidde 4,5 meter og 6 meter lengde og skal ha tydeleg merking synleg til alle årstider.
- e) Kommunen kan i sentrumsområde godkjenne frikjøp av parkeringsplasser etter pbl § 28-7, 3. ledd. Kommunen kan godkjenne at det i staden for krav til parkering på eigen grunn, vert innbetalt eit beløp for manglande plass til kommunen, der kommunen nyttar innbetalt beløp til opparbeiding av offentleg parkeringsanlegg/plass. Kommunestyret bestemmer stats som skal gjelde. Slik løysing kan nyttast der det ikkje er mogeleg å løyse p-areal på eigen grunn.

Tabell 2. Parkeringskrav pr. bueining (min. krav).

Føremål	Tal p-plassar pr. bueining	Sykkelplassar
Einestad/frittliggjande småhus	2	Ikkje eige krav
Sekundæroleigheit inntil 40 m ²	1	Ikkje eige krav
Tomannsbustad vertikaldelt/horizontaldelt	2	Ikkje eige krav
Konsentrert småhusbusetnad	2, + ei ekstra gjesteparkering pr. 3.bueining	1-3
Blokk	1,5, + ei ekstra gjesteparkering pr. 3.bueining	1-3
Hytte/rorbu/fritidsbustad/naust	1	Ikkje eige krav

Tabell 3. Parkeringskrav til næring/offentleg/anna: P = parkeringsplass

Føremål	P-krav	Sykelkrav
Forretning/detaljhandel	1 pr / 40 m ² BRA	0,3
Kjøpesenter	1 pr 40 m ² BRA	0,3
Kontor	1 pr 40 m ² BRA	0,5
Industri/lager	1 pr 100 m ² BRA	0,3
Forsamlingslokale	2 pr 100 m ² BRA	0,3

Hotell	Avklare i RP	Ikkje eige krav
Restaurant/kafé	Avklare i RP	Ikkje eige krav
Barnehage	0,4 pr barn	5- 10
Treningsstudio	2 pr 100 m² BRA	5-10
Omsorgssenter/helseinstitusjonar	Avklare i RP	5-10
Barn/ungdomsskule elev	Avklare i RP	Avklare i RP
Barne/ungdomsskule tilsette	Avklare i RP	Avklare RP
Idrettsanlegg (fleire idrettstilbod/evt. skule samla, felles parkering)	For fotballbane 50-100* Fotballbane/idrettshall 100-200* Konkret avklaring ved regulering	Tilgjengeleg sykkelpark. for 20 sykklar
Båthamn	1 pr båtplass + gjestep 1 pr. 5.båtplass	Ikkje eige krav

* retningslinje

Retningslinje: Når det gjeld parkering for idrettsanlegg skal der vere ope for å sjå parkeringsbehovet for fleire idrettsanlegg som ligg samlokalisert, og i tillegg skule om den også ligg samlokalisert. Er der fleire funksjonar i same område må parkeringskrava justerast. Det bør leggst opp til at ein skal gå/ sykle til slike anlegg, og ikkje sette for høge arealkrav til parkering. Dei faktiske behova må avklarast ved regulering. Sykkelkrav er meint som stativ for plassering av sykklar.

1.10 Estetikk, landskap og terreng

Jf. pbl §11-9, nr. 6

- Alle plansaker skal innehalde dokumentasjon og vurdering av estetiske omsyn, i forhold til tiltaket sjølv og i forhold til omgjevnadar, fjernverknad, landskapsverknad.
- Ved bygging i etablerte buområde skal det leggst stor vekt på omsynet til eksisterande busetnad, også der eldre reguleringsplanar ikkje har føresegner om estetikk og utforming. Det skal settast høgdekrav som harmonerer med omkringliggjande busetting. Totalhøgde for bygg skal vere lett synleg i søknad og teikningar.
- Terrengtilpassing: Bygningar og tiltak skal ha ei god tilpassing til terrenget for å redusere behov for terrenginngrep. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal landskap og terreng vere førande for plassering av nye bygningar. Ein skal i hovudsak unngå større skjeringar og fyllingar. Bruk av støttemurar over 1 m for å oppnå flat tomt, eller fyller opp tomta, skal i størst mogeleg grad unngåast.
- Terreng i overgang til nabotomt skal ha ei naturleg utforming. Terrenginngrep (her meint; sprenging, graving, uttak av masse, skjering, fylling, planering, støttemurar) skal synast i situasjonsplan/utomhusplan og kome tydeleg fram i byggjesøknad og ved nabovarsling av tiltak.
- Bygge og anleggstiltak skal i hovudsak ikkje bryte ås profilar, landskaps-silhuettar og horisontlinjer. Toppar og høgdedrag skal ikkje byggjast ned.
- Innanfor regulerte bustadområde skal ein søkje å ha mest mogeleg samanhengande grøntstruktur, som også har samanheng med areal avsett til leik og LNFR område i utkant av regulerte område.
- Det skal takast særskilt omsyn til karakteristiske terrengformasjonar, gamle tre/tregrupper, turvegar, steingardar og stiar/akebakkar/badeplassar/område registrerte i barnetrakk ved plassering av tiltak.

1.11 Natur, landskap og grøntstruktur

- a) I regulering av bustadområde skal det prioriterast å utvikle samanhengande grøntstrukturar mellom større og mindre nærliggjande grøntområde, friområde, høgdedrag, elv, -strandsone og friluftsområde. Målet er å kople saman grøntstrukturen i form av ferdselsårer (turveggar, stiar, gangveggar) for mjuke trafikantar. Dei grøne korridorane skal knyte bustad,- skule,- barnehage,- rekreasjons-, og leikeområde saman. I alle utbyggingsområde skal det i reguleringsplanen sikrast tilgang til den overordna grøntstrukturen (friluftsområde) i nærområdet, der dette er mogeleg.
- b) Grøntstruktur omfattar regulerte naturområde, friområde, friluftsområde, turdrag, stiar, løyper, leikeplassar, felles uteopphaldsareal, naturområde, kulturmiljø, leikeområde og parkar eller LNFR-område.
- c) Kommunen kan, ved behov, krevje at det etablerast buffersoner, i form av skjermende vegetasjonssoner, rundt område som regulerast til næring, industri, lager eller anna formål med høg besøksaktivitet og/eller forstyrrande aktivitet/trafikk/støy/innsyn. Buffersona skal liggje innanfor arealet av desse utbyggingsføremåla (jmf. Punkt 1.5 Grøntstruktur).

1.12 Midlertidige flyttbare konstruksjonar og anlegg

Midlertidige bygningar, konstruksjonar og flyttbare anlegg skal plasserast slik dei ikkje er til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annan måte føre til vesentleg ulempe for omgjevnadane. Kommunen kan gje pålegg om fjerning av midlertidig anlegg dersom det er til vesentleg ulempe for omgjevnadane.

1.13 Kulturminne og kulturmiljø

Jf. pbl §11-9 nr. 7

- a) All sakshandsaming etter plan og bygningslova (plan, byggjesak, frådeling) skal vise omsyn til kulturminne, bygg med kulturhistorisk verdi, kulturlandskap og kulturmiljø:
 - Automatisk freda kulturminne
 - Bygningar med kulturhistorisk verdi, derunder bygningar som utgjer eit heilskapleg kulturmiljø/bygningsmiljø/kulturlandskap.
 - Kulturminne av nyare tid; steingjerde, sætrar, krigsminne, historiske vegar mm.
 - Alle planar/tiltak skal sendast regional kulturminnestyresmakt for vurdering. Ved planar/tiltak skal verknaden for kulturminne/kulturmiljø i nærleiken skildrast, og det skal kome tydeleg fram korleis det planlagde tiltaket skal ivareta omsynet til kulturminna/miljøet.
- b) Dersom ein under gravearbeid, anleggsverksemd eller liknande arbeid kjem over uoppdaga automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stansast med det same og regionale kulturvern mynde skal varslast i samsvar med kulturminnelova §8. Dette gjeld også marine kulturminne. Tiltakshavar har undersøkingsplikt.
- c) Verneverdige bygningar skal bevarast og vert ikkje tillat rive, unntatt ved totalskade (for oversikt over kulturminne med formelt vern sjå [regional delplan for kulturminne](#)-liste over regionale og nasjonale viktige kulturminne).
- d) Ved påbygg/tilbygg av bygningar med historisk/arkitektonisk eller annan kulturell verdi, må tilbygg/påbygg tilpassast eksisterande bygg med omsyn til plassering, utforming, størrelse, materialval og fargebruk.

- e) Ved utbygging av spreidd bustadbygging i LNFR- B område skal det visast omsyn til eksisterande bygningar, byggeskikk på staden, kulturmiljø, naturgjevne forhold og landskap. Åsprofilar, landskapssilhuettar og horisontlinjer skal bevarast.

1.14 Forhold som skal avklarast og belyst vidare i reguleringsplan

Jf. pbl § 11-9 nr. 8

1.14.1 Samfunnssikkerheit, risiko og sårbarheitsanalyse (ROS analyse)

Jf. pbl. § 4-3

Generelt: For alle planar og tiltak som gjeld utbygging skal det utarbeidast ei risiko og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse). Analysen skal vurdere alle risiko og sårbarheitsforhold som har betydning for arealet, og om det er eigna for utbygging. Analysen skal også synleggjere endringar i risiko og sårbarheitsforholda som følgjer av planlagt utbygging. ROS-analyse skal også syne risikofaktorar og avbøtande tiltak knytt til forureining av grunn og spreining av miljøgifter, herunder også fare for spreining av mikroplast (eksempel kunstgrasbaner og avlaupsanlegg). ROS-analysen skal syne flaumfare og kritiske punkt for flaumfare.

Retningslinjer: Dersom utbyggingsområdet inneheld bruk av miljøgifter eller omfattar fare for forureining, evt. fare for forureining ved påverknad av ytre faktorar som stormflo, flaum, ras, overvatn etc. skal det vurderast avbøtande tiltak og sikring for å hindre forureining og spreining av miljøgifter.

1.14.2 Område med særskilte utgreiingskrav ved regulering

Jf. pbl §11-9 nr 5 og §11-9 nr 8,

- a) Ved regulering av framtidig næringsområde merka KDP-13 på Eidet, skal tilkomstveg til området leggst innanfor næringsarealet på Eidet, mot vest, langs fylkesveg 659 (tilkomstveg skal ikkje plasserast inn mot areal avsett til viltkorridor, av omsyn til formålet viltkorridor).
- b) Ved regulering av B19 Hellandshaugane skal førekomsten av art (NT- nær truga) *Liten ramslaugfluge* innanfor området registrerast og gjevast formål i reguleringsplan som gjer at arten kan oppretthaldast.
- c) Ved regulering av B10 Hamnsundet skal det av omsyn til landskapet ved Skutevika settast av friluftsområde fram mot skrenten, slik vika vert godt synleg i landskapet.
- d) Alle utbyggingsområde innanfor omsynssone skredfare H310_4 «*marin leire*» skal avklarast i forhold til om byggjegrunn tilfredsstiller tryggleikskrav i TEK17.
- e) Regulering av B32 Brattholmneset skal sikre konsentrert utbyggingsform for området, samt sikre tilkomst og avbøtande tiltak når det gjeld nærføring mot industriområdet.
- f) Ved regulering av B36 Synnaland kan det regulerast gangveg gjennom kulturminneområdet via eksisterande gangveg i aust. Gangvegen skal tilpassast landskapet, unngå bratte kantskjerningar mm. Grøfter skal synast ved regulering. Regulering skal sette krav om oppsetting av gjerde inn mot bandleggings områda - H730 for dei to sørlegaste kulturminna (id nr. 156384 og 156383). Dette for å sikre at det ikkje blir kjørt over kulturminna med tunge anleggsmaskiner, eller mellomagra utstyr/jordmasser under opparbeiding av gangvegen. Det kan etablerast gangbru over elva.

Del 2: FØRESEGNER TIL AREALFORMÅL

Jf. pbl §§ 11-10 og 11-11

2. Bygningar og anlegg

Jf. pbl §§ 11-7 nr.1, 11-9 og 11-10

Generelt: For byggeområde avsett i kommuneplanen skal byggegrense for bustad, fritidsbustad/hytte vere minst 4 meter frå arealformålsgrænse (utbyggingsformål) mot strandsone der det er avsett sone med LNFR/friluftsliv mot nedre strandsone. For andre utbyggingsformål skal byggegrense fastsettast i reguleringsplan, dette gjeld der det ikkje er lagt inn eiga byggegrense. Innanfor for område avsett til byggeformål gjeld ikkje forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag.

2.1 Busetnad og anlegg

Jf. pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10.

2.1.1 Bustadformer

Klargjering av ulike begrep og bustadformer tabell 4. Jf. [Grad av utnytting](#)

Tabell 4. Bustadbegrep i arealplanen.

Type bustad	Definisjon nytta i kommuneplanen
Frittliggjande einebustad	Frittliggjande bygning berekna på ein husstand
Frittliggjande einebustad med sekundærleilegheit	Frittliggjande bygning berekna for ei husstand, men med ein mindre del som er ei sjølvstendig eining med alle naudsynte romfunksjonar (utleigedel, hybel).
Tomannsbustad/Frittliggjande bustad/småhus	Frittliggjande bygg berekna for ein/to husstandar, med inntil to tilnærma likeverdige bueiningar, vertikaldelt/horisontaldelt.
Tre/firmannsbustad	Frittliggjande bustad berekna for 3 eller 4 husstandar, 3 eller 4 tilnærma likeverdige bueiningar med alle romfunksjonar
Hus i kjede (kjedehus)	Bygning der to eller fleire sjølvstendige bueiningar er bygd saman med mellombygg som bod/garasje/carport e.l
Rekkehus	Bygg med tre eller fleire sjølvstendige bueiningar er bygd saman i rekke med vertikalt skilje (felles skiljevegg). Kvar bueining eigen inngang.
Konsentrert småhus	Småhus frå tremanns og oppover, saman bygd i kjeder eller rekker, med inntil 3 målbare plan. Høgde er innanfor pbl. §29-4.
Lågblokk	Fire eller fleire bueiningar, inntil 4 etasjar.
Høgblokk	Fire eller fleire bueiningar, meir enn 4 etasjar
Terrassert busetting	Bustadhus i bratt terreng, der bygget følgjer hellinga på terrenget, kvart enkelt plan har terrengkontakt.

2.1.2 Utbyggingsvolum og tomteutnytting, jf. pbl §11-9 nr. 5

- a) Ved regulering av bustadformål skal utnyttingsgrad reknast i % BYA (areal til biloppstilling etter tabell 2 skal medreknast i % BYA). Byggehøgde skal fastsetjast i meter over gjennomsnittleg planert terreng. For rorbu skal mønehøgde reknast frå toppgolv nærast sjø.

Tabell 5. Utnyttingsgrad og maks. høgde for møne/gesims for ulike typar bustadar.

Nr	Type bygg/begrep	Maks utnytting
1.	Einebustad/einebustad med utleigedel-sekundærleilegheit-hybel/tomannsbustad/ frittliggjande småhusbusetnad/frittliggjande bustad/bustad	%BYA = 35%
2.	Konsentrert småhus (kjede, rekkje, små fir-manns etter pbl §29-4)	%BYA = 40%
3.	Lågblokk	v/regulering
4.	Høgblokk	v/regulering
5.	Fritidsbustad/hytter utbyggingsområde med krav om RP	v/regulering
6.	Rorbu (mønehøgd reknast frå topp golv nærast sjø)	BYA 60m ²
7.	Naust generelt (mønehøgd reknast frå topp golv nærast sjø) Naust i eksisterande industrihamn – ikkje naturleg strandsone	BRA = 50 m ² =60 m ²
8.	Næringsbygg/industribygg	ved regulering
9.	Garasje	Inngår i %BYA

Retningslinje: Ved fastsetting av møne og gesimshøgd for bustadar i punkt 1. og 2. i tabell 5 skal det i reguleringsplanen visast omsyn til omkringliggjande busetting og høgde (gesims/møne) skal harmoniserast med eksisterande busetting. Når det gjeld naust skal det kunne tillatast større naust i industrihamner med karakter av utbygde hamner til næring/industri, der det ikkje er naturleg strandsone. Der strandsona er støypt, utfyllt, planert frå tidlegare, og der ikkje vert negative konsekvensar for natur, friluftsliv eller omkringliggjande busetting, kan det opnast for bygging av større naust.

- b) Ved regulering av nye bustadområde, og i einskildsaker der det er mangelfulle opplysningar eller utnytting ikkje er fastsett i plan, eller der det er gamle målereglar, gjeld fylgjande:
- Målereglar: Ved berekning av utnytting og byggjehøgd skal ein nytte siste versjon av *Grad av utnytting*, eller tilsvarande.
- Bustadtomt: Regulert areal til bustadformål, ev. med regulerte eigedomsgrenser. I nye utbyggingsområde til bustad med reguleringskrav skal bustadtomtene vere i samsvar med utbyggingsformål til bustad, eigedomsgrense skal ikkje gå ut over formålsgrense til bustad.
- Byggjehøgde: Skal tilpassast omkring liggjande busetting/strøket sin karakter.
- Tomtestorleik bustadtomt: Storleiken på bustadtomter skal avklarast i reguleringsplan. Ved enkelt saker, frådeling til bustad i LNFR eller LNFR- B-område, skal tomtestorleiken vere tilsvarande regulerte tomter til einebustad i same område, og med utnyttingsgrad i tabell 5.
- c) Minste uteoppfallsareal (MUA) Jf. TEK 17 kap.8. For kvar bueining skal det opprettast MUA på minst 100 m² for kvar bueining, der minst 25 m² skal vere privat.
- d) Ved konsentrert utbygging/blokk og fortetting i sentrumsområde (sosikode 1130) skal MUA vere minst 50 m², der min. 10 m² pr. bueining skal vere privat/skjerma. Gode innvendige fellesareal kan kompensere for krav om felles MUA.
- e) Heile/delar av ikkje overbygde/innglassa terrassar og takterrassar kan inngå i berekning av uteoppfallsareal. Det skal dokumenterast gode kvalitetar på uteoppfallsarealet med omsyn til støy, sol, utsikt, vind, innsyn.

- f) Uteoppshaldsareal skal ha positive kvalitetar som sol, utsikt og unngå negative forhold som innsyn, vind og støy (jmf. punkt 3.2 e). Det bør vere min. 50% sol på uteoppshaldsareal kl. 15.00 ved vårjamdøgn.
- g) Område med eksisterande bustadformål, som ikkje inngår i reguleringsplan, kan tillatast oppført med einebustadar/tomannsbustad.

Retningslinje: Tomter til frittliggjande einebustadar eller frittliggjande småhus (tomannsbustad) bør som hovudregel vere minst 600-800 m². Tomter til konsentrert småhusbusetnad skal ikkje vere mindre enn 500 m² pr. bueining. På areal avsett til sentrumsområde og i Brattvåg også sentrumsnært buområde (avstand om lag 500 meter til sentrumsområdet) kan bustadtomter for konsentrert småhus vere mindre enn 500 m². Eksisterande uregulert bustadareal (som ikkje er i kommunedelsenter, nærsenter og knutepunktsenter) skal som hovudregel ikkje byggast ut i konsentrert buform.

2.1.3 Fritidsbusetting og rorbu

Jf. pbl §11-9 nr. 5

- a) Fritidsbustad/hytte kan byggast innanfor område avsett til *BFR-nr.* Områda skal regulerast.
- b) Rorbu/*BRO-nr.* Oppføring av rorbu kan berre finne stad i område som er avsett til formålet, *BRO*. Rorbu er ein kombinasjon av fritidsbustad og naust ved sjøen, og utnytting skal målast i bebygd areal, *BYA* oppgeve i tabell 5.

Første etasje skal utformast som tradisjonelt naust for oppbevaring av båt og vegn, og skal ikkje vere innreidd eller vere isolert.

Andre etasje kan innreist med rom for overnatting og opphald. Rorbu skal ha mønetak.

Reguleringsplan skal syne plassering av rorbu, biloppstillingsplass, tilkomstveg, målsett båtstøer m/vor og ev. andre konstruksjonar i strandsona

Innan *BRO*-området skal allmenn tilgjenge til strandsona og fri ferdsel sikrast. Det er ikkje tillate med platting, le-vegg, inngjerding, hekkplanting, badestamp eller andre innretingar som privatiserer strandsona ytterlegare.

Det skal opprettast ein biloppstillingsplass pr. rorbu

Bygningsdel på eller under trygg kote må dimensjonerast og utformast for å tole påkjenning av stormflo, bølgepåverknad og bli overflødd (jfr. Føresegn punkt 1.6.2)

Retningslinjer: Storleik på fritidsbustadar *BFR-nr* skal tilpassast andre fritidsbustadar i kommunen, og samstundes vurderast i forhold til det aktuelle området sin karakter og tåleevne og landskap. Der er ikkje høve til å byggje garasje til fritidsbustadar.

2.1.4 Sentrumsformål

Generelt.

Innanfor formål sentrumsområde (SOSI 1170) kan det etablerast forretning, detaljhandel, tenesteyting, bustad, kontor, hotell/overnatting, bevertning, offentleg park, tekniske anlegg, badeanlegg, kafé, kultur og fritidstilbod, vegar, torg/offentlege areal, parkering og gangareal. Innanfor sentrumsformål skal det fortrinnsvis tillatast bustadar med høg utnytting og bustadar i tilknytning til bygg med forretning/kontor/tenesteyting, med aktiv fasade og publikumsretta funksjonar i gateplan/1.etasje. Utforming av bygningar og offentlege areal skal ha som formål å skape gode og trygge uterom, inviterer til opphald og bruk og fungerer som gode møteplassar til bruk for alle.

Det kan leggjast til rette for flytande gangveg frå sentrum til friluftsområdet på

Brattholmen, for å betre tilkomst til friluftsområdet.

Viser til generelt krav om reguleringsplan for sentrumsformål under generelle føresegnar punkt 1.1 a) (jf. pbl§11-9 nr.1 og §11-7 nr.1.)

2.1.5 Bustadfortetting i sentrumsområde.

Jf. pbl §11-9 nr. 5.

Fortetting inneber auka arealutnytting av utbygde område. Dette kan skje ved utbygging av ledig areal, ved riving av eldre busetting og oppføring av meir konsentrert buform, eller ved ombygging/påbygg av eksisterande busetting. Målsettinga er å auke talet på bueiningar i sentrumsområde, og byggje med høgare utnytting enn eldre reguleringsplanar opnar for.

Ved fortettingsprosjekt som omfattar vesentleg ombygging, ny bygging av etablerte bustadområde i sentrum eller sentrumsnært (gangavstand på ca 500 m) gjeld fylgjande:

- Ved fortetting av 4 bueiningar eller fleire skal det som hovudregel utarbeidast detaljplan. Kommunen kan krevje detaljplan også for mindre enn 4 bueiningar.
- Ved fortetting i eksisterande buområde skal verknadar for trafikk, overvasshandtering, avlaup, leikareal, utomhusareal og andre naudsynte tiltak vurderast.
- Bygningar og infrastruktur skal tilpassast terrenget, det skal leggjast minst mogeleg terrenginngrep i tomtene.
- Ved fortetting og omdanning av bustadområde skal 20% av bueiningane vere tilgjengelege bueiningar etter TEK17.

Retningslinjer: I fortettingsprosjekt skal det kome tydeleg fram i prosjektet/ reguleringsplanen korleis bustadprosjektet/planen bidreg til å auke bustadandelen med livslauspstandard, og legge til rette for bustadar for alle aldersgrupper.

2.1.6 Senterstruktur

Tabell 6. syner tettstadane i Haram og kva type senterfunksjon dei ulike tettstadane har i arealplanen, samt føresegnar for dei respektive sentertypane. Dersom det skal opnast for detaljhandel på Vatneidet ut over 4800 m² BRA, må handelsbehovet dokumenterast i handelsanalyse.

Tabell 6. Sentertype og funksjonar

STAD	SENTERTYPE	FUNKSJONAR	FØRESEGNER
BRATTVÅG	Kommunesenter/lokalt handels,- tenestesenter for same omland i nye Ålesund (bydelssenter)	Alle funksjonar, samt offentleg og privat tenesteyting	Ingen avgrensing sett
VATNE	Nærsenter	Lokale behov handel og servicebehov	Maks samla bruksareal for detaljhandel 3000 m ²
VATNEEIDET	Knutepunktssenter	Bussknutepunkt, lokal handel og servicebehov	Maks samla bruksareal for detaljhandel 4800 m ²
SØVIK	Nærsenter	Lokale behov handel og servicebehov	Maks samla bruksareal for detaljhandel 3000 m ²
AUSTNES	Nærsenter	Lokale behov handel og servicebehov	Maks samla bruksareal for detaljhandel 3000 m ²

Retningslinjer: Tabellen 6 viser oversikt over dei ulike sentra i Haram og kva funksjonar dei skal ivareta, samt maks bruksareal for detaljhandel. Nærsenter og knutepunktssenter skal ha lokale funksjonar og ikkje konkurrere med kommunesenter (lokalt handels,- tenestesenter for same omland som Haram kommune).

Detaljhandel omfattar daglegvare, sko,- klesbutikk, sportsbutikk, bokhandel, serveringsstad, bensinstasjon mm.

Brattvåg,- plasskrevjande varer kan etablerast innanfor område avsett til næring på Vesterheim, KDP-16.

Kommunesenteret (bydelssenter) Brattvåg – sentrumsareal: Søknad om tiltak i område strandsone/kaiområdet i Brattvåg sentrum skal bidra til å sikre tilgjenge for ålmenta til sjøkanten og leggje til rette for offentleg myldreareal. Det kan leggjast til rette for flytande gangveg frå sentrum til Brattholmen, for å auke tilgjenge til friluftsområdet på Brattholmen. Det må visast omsyn til industrien sitt behov for å få farty inn og ut av fjorden, og vere ei gangbruløysing som kan flyttast ved behov.

Byggjetiltak mellom Storgata og Strandgata i Brattvåg sentrum skal vise omsyn til område sin funksjon som tverssamband mellom dei to hovudgatene. Ved utbygging i området skal det innarbeidast løysingar for ferdsel og samhandling mellom dei to hovudgatene, på ein funksjonell og estetisk måte.

2.1.7 Forretning

Føremålet gjeld byggjeområde for forretning med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna fellesanlegg. Formål forretning omfattar areal og bygg til detaljhandel, alt form for varesal til privat sluttbrukar. Formål forretning inngår i sentrumsformål.

2.1.8 Offentleg og privat tenesteyting

Føremålet gjeld areal og bygg til offentleg eller privat tenesteyting med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna fellesareal og uteareal (t.d. skule, barnehage, institusjon, administrasjon mm).

2.1.9 Fritids- og turistføremål

Formålet gjeld byggjeområde avsett til fritids, og turistføremål i næringssamanheng med tilhøyrande bygningar, vegar og teknisk anlegg. Formålet omfattar ulike former for overnattingsanlegg som drivast i ein kommersiell samanheng (utleiehytter, fritidsbustadar rorbu, mm). Områda som er avsett til fritids,-turismeformål er regulerte område, der reguleringsplan vil gjelde.

a) BFT-01

Området BFT-01 skal utviklast til landskapshotell og turisme. Ved regulering skal:

- Frittstående «Hotellrom» skal byggjast slik dei ikkje medfører permanent omdisponering av fulldyrka jord, berekraftprinsippet og tilbakeføringsperspektivet av jorda skal vere sentralt.
- Landskapet er sårbart og ved oppføring av bygningar/tiltak skal desse tilpassast landskapet, utan å vere dominerande.
- Det kan oppførast frittliggjande 15 hytter/hotellrom i landskapet der kvart kan vere maks 30 m². maks høgde frå terreng skal vere 5 meter, min. avstand mellom kvar hytte skal vere 3 meter.
- Bygg for servicefunksjonar og bevertning i tilknyting til landskapshotell skal ha maks BYA = 150 m². Reguleringsplan skal fastsette høgde, takform, materialbruk.
- Byggelinje mot strandlinje middel vannstand skal vere min. 50 meter.
- Det kan etablerast interne gangvegar på området.

b) BFT-02 kan nyttast til camping, bobilparkering med naudsynte servicebygg og tekniske installasjonar.

2.1.10 Råstoffutvinning

- a) Formål råstoffutvinning gjeld område avsett til råstoffutvinning med tilhøyrande parkering, veg, bygningar og anlegg (sand, grustak, pukkverk, steinbrott, torvuttak).
- b) Det er ikkje høve til masseuttak utanfor område avsett til råstoffutvinning. Unntatt frå dette er masseuttak til husbehov i landbruk innanfor LNFR-område.
- c) For område avsett til råstoffutvinning/masseuttak, eller vesentleg utviding av eksisterande uttak, kan det ikkje setjast i gang arbeid eller tiltak nemnd i pbl. kap. 20 eller frådelast til slike føremål, før området inngår i ein godkjent reguleringsplan.
- d) I arbeidet med reguleringsplan skal det gjerast nærare undersøkingar av planen sine verknadar i form av støy, avrenning, fare og landskap (Jf. pbl §11- 9 nr. 8).
- e) Drift skal skje i medhald av føresegner i minerallova med gjeldande forskrifter, samt vilkår i løyve etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er mynde etter minerallova.

2.1.11 Næringsverksemd

- a) Formålet næring (kode BN- nr *bebyggelse næring*) gjeld etablering av næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna fellesareal. Industri, handverks- og lagerverksemd og anna næringsverksemd som ikkje er angjeve i eige formål, vil inngå i formål næringsverksemd. Næring omfattar ikkje forretning og tenesteyting.
- b) I næringsområda skal det setjast av areal til vegetasjonsskjerm mot område med landbruk, busetnad og tur/friluftsområde. Skjerming mot tilgrensande føremål skal fastsetast i reguleringsplan og ha minimum breidde på 8 meter (pbl. §11-9 nr. 6 og 8).
- c) Krav om parkering for næring/offentleg/anna er synt i tabell 3.
- d) I område avsett til næring kan det tillatast %BYA opp til 80%.

Retningslinje: I område avsett til næringsformål skal det tillatast høg utnytting av areal og også god utnytting med omsyn til byggehøgde, der det ikkje er til ulempe for busetnad/friluftsliv. Det skal settast av grøntstruktur innanfor næringsområda, og unngå store asfalterte opne flater.

2.1.12 Idrettsanlegg

- a) Formålet (nye område til idrettsanlegg kode BIA-nr) gjeld område for etablering av idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, parkering og fellesareal. Det er krav om regulering av nye område til idrettsanlegg.
- b) Parkeringskrav til idrettsanlegg i tabell 3.

2.1.13 Andre typar anlegg

ii) Naust

(jf. Pbl §§11-7, nr 1 og 6, og 11-11 nr. 2)

Ved regulering av naust, og i einskildsaker der storleik, form og funksjon ikkje er fastsett i plan, gjeld fylgjande:

- a) Naust er definert som u-isolerte bygg i risikoklasse 1. jf. Byggteknisk forskrift §11-2. Det er forbod mot å innreie rom/loft til varig opphald/overnatting f.eks. som fritidsbustad.
- b) Naust er bygg for oppbevaring av mindre båtar, fiskereiskap, båtutstyr og anna utstyr

knytt til bruk av sjø i friluftssamanheng.

- c) Naust skal byggast i tradisjonell stil med trekleding. Det skal ikkje byggast ark, kvistar, tak-opplett, balkongar, karnapp, platting eller andre fasadeelement.
- d) For naust skal totalt bebygd areal (tot. BYA) ikkje overstige 50 m². Loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. I tilknytning til industrialiserte hamner utan naturleg strandsone kan det ved regulering tillatast naust/lager med grunnflate (BYA) inntil 60 m² og mønehøgde maks. 7,0 meter.
- e) Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30-40 grader, vindauge skal vere i avgrensa storleik, der dagslysflate i hovudsak ikkje skal overstige 3% av hovudplanet sitt bruksareal (BRA). Maks. mønehøgde skal vere 5,0 m målt frå ferdig golv (sjå bokstav b) for industrihamn utan naturleg strandsone).
- f) Det skal vere lagt til rette for fri ferdsel i strandsone framfor og mellom naust/naustgrupper. Det er ikkje tillate med gjerde, le-vegg, andre stengslar, eller private uteområde med platting, benkar, badestamp el.likn. i tilknytning til naust. I regulerte naustområde kan det tillatast opparbeiding av fellesareal med benkar, grill mm. for allmenta.
- g) Eksisterande naust kan byggjast opp at etter naturskade/brann i opphavsleg storleik, innan 5 år etter naustet vart øydelagt. Det er krav om byggjesøknad.
- h) Naturleg strandlinje skal bevarast i størst mogeleg grad med omsyn til terreng og vegetasjon. Det kan opparbeidast støar og vorar etter søknad, stø og vorar skal lagast i naturstein. Det er ikkje høve til støypt stø eller utfar utan at reguleringsplan tillèt slike tiltak. Støene skal ikkje overstige breidda på opninga naustdørene, og støer skal skiljast med stein for kvart naust. Det er ikkje høve til å bygge felles stø for fleire samanbygde naust. Stø skal ikkje hindre fri ferdsel.
- i) Utfylling i sjø, etablering av moloar og bølgevern er berre tillate der reguleringsplan opnar for slike tiltak.
- j) Ved søknad om løyve til frådelling og bygging av naust innan eksisterande naustområde (bl. anna BUN-01 og BUN-02) skal det vere målsett situasjonsplan som syner plassering av naust, portar, tomtedeling, parkeringsløyving og avklaring av tilkomst. Ved søknad om etablering av 2 eller fleire naust i etablert naustområde skal det settast krav om reguleringsplan. Viser elles til generelt krav om regulering.
- k) For område BUN-08 Davika Fjørtoft skal utbygging av naust ikkje vere til ulempe eller hinder for bruk av badestranda.

ii) Flytebyggjer

- a) Flytebyggjer skal i hovudsak planleggast for fleire eigedommar/naust i tilknytning til regulerte naustområde.
- b) I offentleg tilgjengelege område kan det tillatast utlagt flytebrygge som tener allmenta, til dømes badebrygger, gjestebrygger mm. slike tiltak krev søknad om dispensasjon.
- c) Etter nærare vurdering kan det tillatast lagt ut flytebrygge knytt til etablerte naustmiljø i LNFR-område, med vilkår om at flytebyggja skal vere for fleire naust/båtar knytt til området.
- d) Ved plassering av flytebrygge og landfeste skal det leggast særleg stor vekt på terrengtilpassing, og redusere terrenginngrep.

2.1.14 Grav- og urnelund

Området (BGU SOSI 1700) skal nyttast til offentlege kyrkjegardar, gravplassar og urnelund. Jf. Gravferdslova.

Retningslinje: Fjortoft kyrkjestad er ein middelalderkyrkjegard, automatisk freda jf. punkt 3.6.4. Ved utviding av kyrkjegarden med område BGU-04, må det visast tilbørleg omsyn til den mellomalderske delen av kyrkjegarden. Krav om regulering for BGU.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Jf. pbl. §11-7, nr.2

2.2.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

Framtidige vegtrasear i arealdelen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for hovud,- samle,- tilkomst, tur-, gang- og sykkelveg mm. skal avklarast i eigna plannivå (kommunedelplan, områdeplan eller reguleringsplan) (pbl. §11-9 nr 8). Det er synt framtidig trase i form av sikringssone for fylkesveg over Hildrestranda, Hamnsund-sambandet og alternativ trase for Remme tunellane, sjå under Del 3. omsynssoner.

Nye utbyggingsområde skal tilretteleggjast med effektive og trygge gang, sykkelveg til hovudnett.

2.2.2 Parkeringsplassar

Formålet gjeld område til parkering (jf. pbl §11-7, nr 2). Areal avsett til parkering i kommuneplanen sin arealdel skal vere offentlege parkeringsplassar. Jamfør tabell 3. om parkeringskrav til ulike formål.

2.2.3 Kollektivknutepunkt

Formålet kollektivknutepunkt (SOSI 2070) Formålet omfattar trafikkterminalar og kollektivhaldeplassar, pendlar,- og innfartsparkering. Kollektivknutepunkt omfattar ikkje formål offentlig og privat tenesteyting eller næring. På Eidet *SKK1* skal det tillatast etablering av kollektivknutepunkt for buss, med tilhøyrande parkering og gangvegnett.

2.2.4 Trase for teknisk infrastruktur

Formålet (SOSI 2100) omfattar kommunaltekniske anlegg *samferdsel avlaupsnett* (SAV) som pumpestasjonar, reinseanlegg, slamavskiljarar og *samferdsel vassforsyningsnett* (SVF) høgdebasseng, samt punkt og trase for slike. Formålet sikrar areal til teknisk infrastruktur der det er viktig å sikre areal for framføring. Mindre tiltak for teknisk infrastruktur, gravearbeid og mindre bygningsmessige tiltak, med stor samfunnsnytte, er unnateke krav om regulering. Jf. punkt 1.1 b). Unntaket gjeld ikkje bygging av veg.

2.3 Grøntstruktur

Jf. pbl §11-7, nr 3.

Formålet grøntstruktur (3001) og turdrag (3030) gjeld område avsett til generell grøntstruktur, samt friområde, leikeområde, friluftsområde, badeplassar, tursti, turveg, løypesamanhengar, snarveg, samband mellom større naturområde og viktige samanhengande landskapsdrag og enkeltområde.

Skjøtsel og tilrettelegging i formål friområde og grøntstruktur skal skje i samarbeid med kommunen og etter godkjent plan.

Grøntstruktur kan vere samanhengande, eller delvis samanhengande vegetasjonsprega

område som ligg i eller i tilknytning til tettstad. Formålet i kommuneplan har som mål å binde dei grøne områda innanfor byggesonen saman med større friluftsområde utanfor byggesonen.

Søknad om bruk av område med grøntstruktur til alternativt formål krev utarbeiding av reguleringsplan, og det må liggje føre tungtvegande grunnar for omdisponering.

Formål grøntstruktur i kombinasjon med omsynssone H530 friluftsliv, syner dei viktigaste områda med omsyn til friluftsliv. Omdisponering av desse til anna formål skal ikkje tillatast.

Enkeltsoknad om omdisponering/kjøp av mindre areal grøntstruktur skal ikkje godkjennast, men kan vurderast godkjent dersom det vært tilført eit fullverdig erstatningsareal med grøntstruktur med same kvalitetar og storleik.

Grøne korridorar frå buområde til friluftsområder (LNF(R)-områder) skal alltid oppretthaldast eller settast av ved regulering, og ha stadeigen og naturleg vegetasjon, eventuelt kan det etablerast sti for allmenta.

Retningslinje: Grøntområde skal i denne samanheng forståast som alle område avsett til friområde, park, friluftsområde i vedtekne planar. I tillegg også område med LNFR-formål, som har form og funksjon som naturkorridorar i bebygde område, eller turvegar/turstiar i LNFR-områder.

Grøne korridorar er viktig for allmenta og tilkomst til større friluftsområde og turnett/ løyper i nærleiken. Slike område med korridorfunksjon skal ikkje omdisponerast eller avhendast. Å legge til rette for nære rekreasjonsmoglegheiter og gå/sykle til daglege gjeremål er ei av kommunen sine folkehelsesatsingar, i denne samanheng er lett tilgjengelegheit og nærleik til rekreasjonsområde svært viktig. I tillegg bidreg gode grønt strukturar til betre trivsel og bumiljø.

2.4 Landbruks-, natur og friluftformål (samt reindrift) LNF(R)-område

Jf.pbl. §11-7, nr. 5 og 11-11

2.4.1 LNF(R) stadbunden næring (Jf. pbl. §11-7, nr. 5 a.)

Formålet omfattar areal avsett til naudsynte tiltak for landbruk, natur, friluftsområde (og reindrift) og gardstilknytte næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag (sosikode 5100). LNF(R) formål etter pbl. §11-7, nr. 5 bokstav a) vert i kommuneplanen omtala som LNF- område, og markert med bokstav L (landbruk), N (natur), F (friluftsliv) for den bruken som er mest framtrødande på området. Denne underinndelinga med bokstav L, N, F er utan rettsverknad når det gjeld å sette restriksjonar for landbruksverksemd. I LNF- områda er det ikkje tillate med ny spreidd busetnad, nærings eller fritidsbusetnad som ikkje er direkte knytt til næringsmessig landbruk eller stadbunden næring, eller frådeling til slike formål. Jf. pbl. §11-7, nr 5. a), Jf. rettleiar H-2401, samt sektorlover; Jordlova, Skogbrukslova, Friluftsløva.

Retningslinje: LNF(R)-område etter pbl. §11-7, nr 5 a) er område som skal sikrast til landbruksproduksjon og i det vesentlege vere ubebyggt, eller berre bebyggt i tilknytning til landbruk og for bruk av områder til friluftsliv.

Mindre tiltak er tillate på bebyggt bustadeigedom. Mindre tiltak omfattar blant anna frittståande garasje, påbygg/tilbygg/ending av eksisterande busetnad. Utnyttingsgrad skal tilpassast kringliggjande busetnad, ombygging/ending til konsentrert busetnad er ikkje tillate. Etter brann og naturskade kan det gjevast løyve til oppføring av tilsvarande bygg som tidlegare lovleg oppført. Frittståande garasje i tilknytning til bustad tillatast i samsvar med føresegn 2.4.2 i).

Nye landbruksbygg naudsynt for næringa, kan oppførast innanfor 100-metersbeltet langs sjø, dersom det ikkje finnast alternativ plassering på eigedommen.

I friluftsområde langs sjø, f.eks. badeplassar, kan det gjevast løyve til tiltak for tilrettelegging til allmenn bruk og tilgjenge (eks. toalett, parkering, tursti, badebrygge).

I hovudsak skal det ikkje tillatast frådelling av bygg innanfor LNF(R)-formål. Det kan i særskilte tilfelle tillatast frådelt, ved søknad om dispensasjon frå LNF(R)-formål til bustad eller fritidsbustad, med vilkår om at frådelinga ikkje stykkjar opp landbrukseigedommen og elles ikkje har negative verkandar for landbruksdrift eller for arronderinga av landbruksarealet. Ei frådelling skal vurderast etter jordlova §12.

2.4.2 LNF(R)-bokstav b, Spreidd utbygging bustad (LNFR-B) (jf. Pbl §11-7, nr. 5 b.)

Formålet omfattar areal til spreidd bustadbygging med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, bod, vegar, biloppstillingsplassar. Innan for LNFR-B er det høve til oppføring av bustadar som ikkje er knytt til stadbunden næring. Det er ikkje høve til oppføring av spreidd fritidsbustad. Oversikt over LNFR-B område og maks tal på einingar for kvart område, sjå vedlegg 4 i føresegner.

Innanfor område avsett til LNFR-B kan det gjevast løyve til bustadbygging utan krav om regulering, men på visse vilkår:

- a) Bustad som kan oppførast innanfor LNF-B er bustad i form av einebustad definert i tabell 4 nr rad 1, og skal tilfredstille krava i tabell 5 i form av %BYA og høgdekrav, samt parkeringskrav i tabell 2.
- b) Der skal vere tilgjengeleg tilkomstveg og evt. avklart høve til å nytte eksisterande avkøyrsløp frå fylkesveg/kommuneveg. Tilkomstveg skal ikkje fragmentere eller forværre arronderinga av dyrkamark.
- c) Tilfredstillande VVA-løysing må dokumenterast før søknad om frådelling av tomt.
- d) Nye bustadar skal leggst til eksisterande bustadstruktur, slik dei dannar ei gruppe med bygg, som fortetting eller nær-utviding av eksisterande busetting.
- e) Bustadtomta skal ikkje kome i konflikt med omsyn til fri ferdsel i strandsone, ikkje vanskeleg gjere tilkomst til strandsone, ikkje vere i konflikt med omsynssoner, vernesone, ikkje kome i konflikt med dyrkamark, overflatedyrka, innmarksbeite, større samanhengande område av dyrkamark eller i konflikt med andre viktige natur,- friluftsområde eller kulturminne.
- f) ROS-forhold (skredfare, grunnforhold), forureining (t.d. støy) og påverknad på eventuelle kulturminne må avklarast nærare i byggjesaka (jf. TEK 17 og kulturminnelova).
- g) Tomter skal vere tilsvarende regulerte tomter til einebustad, og øvre avgrensing er maks 2,0 daa.
- h) Tiltaket skal tilpassast landskapet og ikkje ha silhuettverknad eller sterk eksponering.
- i) Garasje med grunnflate på inntil 50 m², i ei etasje og med mønehøgde maks 5 meter. Plassering av garasje skal synast på situasjonsplan ved søknad om byggjeløyve for bustaden.
- j) Bustadar i LNF-B område skal ikkje utformast som konsentrert buform.
- k) Byggegrense i LNF-B område skal avklarast mot til ei kvar tid gjeldande rammeplan for avkøyrsløp frå fylkesvegar.
- l) Byggegrense mot kommunal veg skal vere minst 15 meter, målt frå senter veg.
- m) I LNF-B område innanfor 100-metersbeltet kan det godkjennast frådelling til bustad utan krav om regulering. Byggegrense mot strandsone skal vere 40 meter frå middel

vasstand

- n) Ved søknad om 3 eller fleire bustadar i same område og tidsrom utløyser dette krav om regulering av det aktuelle området.
- o) Byggjegrænse skal vere min. 30 meter frå dyrkamark.
- p) Søknad om tiltak i LNF-B område skal sendast på høyring hjå relevante overordna fagmynde, for avklaring i forhold til om regionale interesser vert råka.

Retningslinje: Med spreidd utbygging opnar ein for bygg (her redusert til bustadbygging) som ikkje vert anset som del av landbruk eller reindrift. Området sin hovudkarakter skal vere open og ikkje tettbygd. LNF-B områda er ei tilrettelegging for at mindre område kan utbyggast med enkeltstående bygg over lengre tid, der utbyggingspresset er lite. Enkelte LNF-B område i arealplanen er fortetting eller utviding av eksisterande bustadstrukturar, der regulering vil vere lite hensiktsmessig, og ein ynskjer å legge opp til handsaming av enkeltsøknadar.

2.4.3 Spreidd utbygging av fritidsbustad (LSF)

Formålet gjeld område for spreidd utbygging av fritidsbustadar (LSF), med tilhøyrande tekniske anlegg, bod/anneks, tilkomstveg, biloppstillingsplass.

- a) Der skal vere moglegheit for tilkomstveg evt. avklart høve til å nytte eksisterande avkøyrsløse frå fylkesveg eller kommuneveg. Tilkomstveg skal ikkje fragmentere eller forverre arronderinga av dyrkamark
- b) Tilfredstillande VVA-løysing må dokumenterast før rammeløyve vert gjeve.
- c) Tiltaket skal ikkje kome i konflikt med omsyn til fri ferdsel i strandsone, omsynssoner, vernesone, ikkje kome i konflikt med dyrkamark, overflatedyrka, innmarksbeite, større samanhengande område av dyrkamark eller i konflikt med andre viktige natur,- friluftsområde eller kulturminne.
- d) ROS-forhold (skredfare, grunnforhold), forureining (t.d. støy) og påverknad på eventuelle kulturminne må avklarast nærare i byggjesaka (jf. TEK 17 og kulturminnelova).
- e) Tiltaket skal tilpassast landskapet, ikkje ha silhuettverknad eller sterk eksponering.
- f) Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med omkring liggjande bygg. Som hovudregel skal det nyttast naturmaterial og mørke jordfarger på tak og fasadar
- g) I LSF- område innanfor 100-metersbeltet kan det godkjennast frådeling til fritidsbustad utan krav om regulering. Byggjegrænse mot strandsone skal vere min 30 meter frå middel vasstand.
- q) Ved søknad om 3 eller fleire fritidsbustadar i same område og tidsrom utløyser dette krav om regulering av det aktuelle området.
- r) Byggjegrænse skal generelt vere min. 30 meter frå dyrkamark, men ved større høgdeforskjell i terreng kan avstanden vurderast nærare ved enkeltsøknad.
- s) Det er ikkje høve til oppføring av garasje/carport for fritidsbustad
- t) Anneks/uthus skal ha maks BRA 30m² og ikkje innreiast til komplett bueining (ikkje eige kjøkken) og skal plasserast i slik nærleik av hovudbygg at det ikkje kan frådelast som eiga eining.
- u) For fritidstomter utan grad av utnytting gjeld Maks. %BYA=27
- v) Søknad om tiltak i LSF- område skal sendast på høyring hjå overordna fagmynde, for avklaring i forhold til om regionale interesser vert råka

Retningslinjer: Med silhuettverknad er det meint at nye bygg ikkje skal ligge på åskammar, toppar, nes el.likn. og bryte landskapsprofilane. Med sterk eksponering er det meint at bygget ikkje i vesentleg grad skal bryte eksempelvis med gjengs høgde for ei eksisterande byggmasse, eller andre fysiske eigenskapar slik det bryt fram som eit framandelement utan tilpassing til byggmasse eller terreng.

2.4.4 Spreidd utbygging, naust Jf. pbl §11-11 nr.2

Formålet, LSF-N gjeld eksisterande naustområde med spreidd naustbygging, der det vert opna for spreidd utbygging av naust ved enkeltsøknad, utan krav om regulering. Reglar for bygging av naust; jamfør punkt 2.1.13 i) Naust. Dersom det vert søkt om bygging av 3 naust eller fleire samstundes, skal området regulerast. Det må sikrast tilkomst og parkering ved bygging av naust. Der må avklarast ei felles avkøyrsløse til kvart av områda LSF-N1 og LSF-N2. Ved søknad om 3 eller fleire naust samla utløyser dette krav om regulering av det aktuelle området.

2.4.5 Spreidd næring, LSN Jf. pbl §11-11-nr.2

Området LSN-02 (Lepsøy) skal opne for spreidd næringsutvikling knytt til reiseliv og turisme, camping, utleigehytter. Spreidd næring kan tillatast dersom bygga ikkje strid mot fylgjande lokaliseringskriterier:

- a) Nye tiltak/servicebygg skal ikkje vere i vesentleg konflikt med fulldyrka jord, eventuelle nybygg skal ligge samla.
- b) Campingplass skal ikkje ha faste installasjonar eller bearbeiding av grunn som medfører forbruk av fulldyrka jord. Tilbakeføringsperspektivet skal vere sentralt.
- c) Det skal sikrast fri ferdsel i strandsone for allmenta, utan privatiserande tiltak.
- d) Nye bygg skal ikkje kome i konflikt med viktige område for biologisk mangfald eller automatisk freda kulturminne, det skal ikkje etablerast tiltak mellom kulturminne ID: 6370 og SEFRAK registrerte naust.
- e) Byggjesaker/enkeltsaker må avklarast med kulturvern mynde i høve kulturminnelova
- f) Nye bygg skal tilpassast kulturmiljøet og stadeigen byggestil/bygningsmiljø m.o.t byggjehøgde, form, materialbruk, fargeval og storleik.
- g) LSN-02 kan tillatast 1 servicebygg med maks BYA = 80 m² og 4 utleigehytter med maks BYA=35 m² pr. hytte.

Retningslinje: Spreidd næring er nytta i arealplanen for å legge til rette for turistnæring og eit større mangfald av næringsverksemd og mangfald knytt til landbruk, samt styrke grunnlaget for busetting i område med befolkningsnedgang.

2.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

Jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6

Generelt: Formålet omfattar alle typar arealbruk på eller i sjø, vassdrag, og eventuelt tilhøyrande strandsone. Med vassdrag meiner ein alle elvar, bekkar, innsjøar og andre vassansamlingar med kontinuereleg tilløp. Det kan gjevast løyve til å leggje leidningar/rør og forankring på sjøbotn innanfor arealformåla.

2.5.1 Farleier

Farleier, her angjevne seglingslei (transportårar) for sjøtransport og inn/utsegling frå hamner. Det skal ikkje leggjast installasjonar eller andre hindringar i område avsett til farlei. I farleier skal ferdsel kunne skje utan hindringar. I desse områda kan det berre skje tiltak etter forskrift av 30.november 2009 nr. 1477 ([Forskrift om farleder](#)).

2.5.2 Natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (VKA- NFFF-område)

I områda avsett til NFFF- område er sjøarealet avsett til ålmenn bruk (natur, ferdsel, fiske og friluftsliv). Akvakulturanlegg skal ikkje etablerast innanfor desse områda. I NFFF-område som grensar til område med akvakultur, kan forankring av akvakulturanlegg strekkje seg inn i sona for NFFF, under føresetnad om at forankringa ikkje kjem i konflikt, eller er til hinder for ferdsel, el. annan bruk av sjøarealet som formålet NFFF omfattar.

Friluftsområde i sjø og vassdrag er område der natur og friluftsliv skal ha fortrinn i bruk av sjø, innsjø, ferskvatn, vassdrag og tilhørande strandsone.

Alle tiltak som er i strid med eller til ulempe for formåla natur og friluftsliv skal ikkje tillatast.

Tiltak som tilrettelegging for ålmenta og tiltak retta mot allment friluftsliv kan tillatast etter søknad, dette gjeld også tilkomst og gjesteparkering.

Retningslinje: I friluftsområde ved sjø og vassdrag: Innanfor område avsett til NFFF-område der friluftsliv er hovudomsyn (til dømes badeplassar, strender, tursti mm) skal omsyna til friluftsliv vere avgjerande knytt til spørsmål ved arealbruk eller tiltak i området. Ålmenne interesser, og tiltak som legg til rette for ålmentas bruk av området kan tillatast. Privatiseringar skal ikkje tillatast.

2.5.3 Natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur (VKA-NFFFA)

Desse områda er avsett til formålsskombinasjonen natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur. I desse sjøområda er det angjeve eit moglegheitsområde for akvakultur (her alle typar av oppdrettsanlegg, skjell-farm, tare og liknande). Områda er ikkje ekskluderande for akvakultur, men eit moglegheitsområde for akvakultur/havbruk. Lokalisering av akvakulturanlegg vert fastsett gjennom konsesjonshandsaming etter [lov om Akvakultur](#). Formål akvakultur (A) må vike dersom dette formålet kjem i konflikt med ferdsel i hovudlei/bilei og avbøtande tiltak ikkje kan redusere/fjerne konflikten.

Område VKA-NFFFA_09 skal opnast kun for oppdrett av marine fiskeartar, tare og skjell, ikkje anadrom fisk. Dette av omsyn til andadrom strekning Hildreelva og unngå fare for spreiding av lakselus og rømming.

Retningsline: Sjølve anlegget for akvakultur nyttar berre mindre areal innanfor eit større NFFFA-sjøområde, og vil ikkje endre sjøområdet sin karakteren av å vere eit fleirbruksområde. Der akvakultur inngår i formålsskombinasjonen, vil ikkje dette automatisk medføre eit løyve til etablering av akvakulturanlegg, men vere eit moglegheitsområde for etablering av akvakultur, der nærare lokalisering må avklarast ved konsesjonssøknad.

Akvakulturanlegg må ikkje plasserast innanfor kvit sone frå fyrlykter.

Etter godkjent konsesjon for akvakultur på eit sjøområde vert dette området eksklusivt i bruk til akvakultur og dei andre formåla i kombinasjonen må vike for akvakultur.

Fortøyningssystem for godkjende akvakulturanlegg skal markerast med omsynssone i plankartet.

2.5.4 Akvakultur (AK-område)

I desse områda er det etablert konsesjonsgjevne/eksisterande anlegg for akvakultur. Samla merdvolum og tal på anlegg er fastsett i konsesjonshandsaming etter akvakulturlova. Anlegga kan strekkje fortøying og forankring ut i areal avsett til formål NFFF og NFFFA, med føresetnad om at dette ikkje er til hinder eller fare for bruk av farlei, eller andre omsyn i formålskombinasjonane (natur, fiske, friluftsliv). Forankring må heller ikkje kome i konflikt med eksisterande kablar/leidning eller rør på sjøbotn.

Fortøyingssystem til konsesjonsgjevne akvakulturanlegg skal synast i plankartet med annan sikringssone H190_11, jfr. Punkt 3.1.3 i føresegnene.

2.5.5 Småbåthamn (VS-)

- a) Område gjeld anlegg for småbåtar av allmenn karakter.
- b) For nye småbåthamner og vesentleg utviding/ending av eksisterande småbåthamner, eller naustbygging i hamner skal det utarbeidast reguleringsplan.
- c) Ved regulering av småbåthamn skal planen syne løysingar for molo, landfeste, tilkomstveg, parkeringsareal, handtering/sortering av avfall (batteri, olje, lakk, maling, kjemiske produkt mm.), oppsamlingsplass for botnstoff etter spyling/båtstell (olje-avskiljar), servicebygg, lyssetting, naust, slipp/betongbedding, fyllingar/murar mm.
- d) Det kan tillatast flytebyggje og bølgedempande tiltak i sjødelen av formålsområdet etter søknad.
- e) Tiltak i sjø, som til dømes molo med steinmassar og vesentleg utdjuping i sjø/eller vesentlege inngrep på land, ved støyting/fyllmasser etc. er ikkje tillate utan at område inngår i godkjent reguleringsplan. Molo skal plastrast med naturstein evt. plass-støyp betong

Retningslinje: Målsettinga med krav om avfallshandtering og oppsamling av kjemikaliar frå båtstell er å hindre miljøfarleg utslepp til sjø.

2.5.6 Fiske

Område avsett til fiske (SOSI 6300) er registrerte område for fiskeri,- aktive reiskap i kommunen. Arealformålet omfattar hausting av viltlevande marine ressursar. I fiskeområda skal fiskeriinteressene vege tyngst og vere avgjerande for løyve og tiltak.

2.5.7 Drikkevasskjelder

- a) Område med underformål *drikkevatn* skal sikrast som drikkevasskjelde. Drikkevatn skal sikrast god kvalitet, høg tryggleik og tilfredstille krava i drikkevassforskrifta. Ved utøving av kommunalt mynde og eigarskap skal omsyn til drikkevatn vere overordna alle andre interesser innanfor omsynssonene (sjå Del 3. Omsynssoner).
- b) Det er ikkje tillate oppføring av bustadar, hytter, naust eller andre tiltak i nedslagsfeltet for drikkevatn.
- c) Det er ikkje tillate med vesentleg utviding, ombygging eller endra bruk av eksisterande fritidsbustadar innanfor nedslagsfeltet for drikkevatn. Ved brann eller totalskade vert det ikkje gjeve løyve til gjenoppbygging av fritidsbustad i nedslagsfeltet.
- d) Motorisert ferdsel på drikkevasskjeldene er forbode
- e) Gjødsling for opphjelv av fiske i drikkevasskjelder er forbode.

Retningslinje: Der er tre nedbørsfelt for drikkevatn i Haram; Ulvestadvatnet, Store Hestevatn, Urkedalsvatnet og ved Hurlaveten. Der er ikkje tillate noko form for

utbyggingstiltak innanfor nedbørsfeltet for drikkevatn, anna enn tiltak naudsynt for kraftforsyning el. liknande. Organisert turleir innanfor nedbørsfeltet er forbode, bading er ikkje tillate i drikkevasskjeldene. Alle tiltak skal vurderast opp mot omsyn mot drikkevatn, og dette omsynet overgår alle andre interesser.

Del 3: OMSYNSSONER

Jf. pbl § 11-8

Generelt: Kommuneplanen sin arealdel skal i naudsynt grad vise omsyn og restriksjonar som har verknad for arealbruken. Omsyn og forhold i pbl §11-8 a) til e) skal markerast i arealdelen som omsynssoner med tilhøyrande føresegner. Omsynssoner kan nyttast for å ivareta restriksjonar etter anna lovverk enn pbl, desse er heimla i særlov.

3. Sikrings,- støy og faresone

Jf. pbl. §11-8, bokstav a.

Generelt: Omsynssona vert nytta for å sikre område mot skred, ras, flom, akutt forureining, støy, radon, kraftlinjer, vassforsyning mm. Sona skal sikre mot fare eller ulykke, samt hindre miljøulemper eller forureining. Sona sikrar areal mot bruk og tiltak som ikkje kan gjevast løyve til ut frå ei risikovurdering for området.

3.1 Sikringssoner

3.1.1 Nedslagsfelt for drikkevatn.

Innanfor omsynssone H110 *sikringssone nedslagsfelt for drikkevatn*, er det ikkje tillate med noko form for tiltak eller aktivitet som kan forringe eller forureine vasskvaliteten, jf. pbl §1-6. Restriksjonar med heimel i anna lovverk jamfør [Forskrift om vannforsyning og drikkevann](#) (drikkevannforskriften).

3.1.2 Restriksjonssonar/byggerestriksjonar kring Ålesund lufthamn Vigra

Innanfor omsynssone H190_4 gjelder dei høgderestriksjonar som er angitt med koter (svarte streksymbol) på restriksjonsplanen for Ålesund lufthamn Vigra, Avinors teikning ENALP 10 datert 18.02.2005. For områder som ligg mellom dei viste kotar, skal høgderestriksjon bereknast gjennom interpolasjon. Innanfor restriksjonsområdet kan det ikkje etablerast hinder (bygningar, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstiger høgderestriksjonane angitt på restriksjonsplanen. Vegetasjon skal haldast under hinderflatene, og naudsynt fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Vedlagte saksbehandlingsrutine gjelde for handtering av utsjekk mot hinderflatene rundtrullebana på lufthamna.

Alle nye reguleringsplanar innanfor omsynssone H190 skal innarbeide høgderestriksjonane i form av eigen omsynssone på reguleringsplanane, jf. Plan og bygningsloven §§ 12-6 og 12-7. Alternativt kan det i nye reguleringsplanar fastsettast føresegner med maksimal tillate mønehøgde på bygningar og anlegg som ikkje overstig høgderestriksjonane i restriksjonsplanen ENALP 10 for lufthamna

Alle søknadar om etablering av nye bygningar og anlegg innanfor omsynssone H190, dvs. område med byggerestriksjonar rundt flynavigasjonsanlegg ved Ålesund lufthamn Vigra vist med raude streksymbol på Avinors teikning ENALP 10 datert 18.02.2005, skal handterast etter vedlagte saksbehandlingsrutine.

3.1.3 Andre sikringssone

For sikringsssonene skal det ikkje gjevast løyve til tiltak inn i sikringssona eller inn mot sikringssona som kan få negative verknadar for av objekta som er sikra, gjennomføring av vegtrase eller utnytting av ressursar som er sikra.

Sikringssone H190_1 gjeld sikring av alle tunelltrasear for Nordøyvegen. Der må ikkje gjerast tiltak eller handlingar som skadar eller sett traseen i fare.

Sikringssone H190_3 gjeld sikring av trase for eksisterande avlaupsleidning under parkeringsplass ved Søviknes verft. Der må ikkje gjerast tiltak som kan skade leidninga.

Sikringssone H190_4 gjeld bygge og høgderestriksjonar for Ålesund lufthamn Vigra. Sjå punkt 3.1.2.

Sikringssone H190_5 gjeld sikring av trase for Hamnsundsambandet, derunder også tunnell trase. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak i eller inn mot sikringssona som er til hinder for gjennomføring av kommunedelplan for Hamnsundsambandet.

Sikringssone H190_6 gjeld sikring av trase for ny fylkesveg over Hildrestranda. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak i eller inn mot sikringssona som er til hinder for gjennomføring av ny fylkesveg.

Sikringssone H190_7 gjeld sikring av trase for ny fylkesveg og tunell gjennom Samfjord til Grytastranda

Sikringssone H190_8 gjeld sikring av trase for Remetunellane

Sikringssone H190_11 gjeld ankringsområde til godkjende akvakulturanlegg

3.2 Støysoner

Generelt: [Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2016](#) skal ligge til grunn for all arealplanlegging og utbygging.

Raud sone: Omsynssone H210, jamfør rundskriv T-1442/16. Innafor raud sone er det ikkje tillate å føre opp bygg med støyfølsam bruk (bustad, skule, barnehage mm).

Gul sone: Omsynssone H220, jamfør [T-1442/16](#). Innanfor sona skal det i samband med regulering, evt. dispensasjon til fradeling av tomt, gjennomførast støykartlegging av fagkyndige. Støysonene frå kartlegginga skal innarbeidast i plankart og føresegnar. Det skal gjennomførast avbøtande tiltak innanfor gul sone før det vert gjeve rammeløyve for støyfølsame bruksformål. Krava gjeld også einskildsaker innanfor LNF-spreidd busetting og dispensasjonar i andre LNF-område innanfor gul støysone.

Støysoner utarbeidd innanfor gjeldande reguleringsplanar gjeld i regulert område, utarbeidde støysoner som går utanfor regulert område, der skal kommuneplanens arealdel sine omsynssoner for støy gjelde.

Vilkår for utbygging i gul avvikssone:

- Alle bueiningar i gul sone skal vere gjennomgåande og ha ei stille side (Lden 55 dB)
- Minimum 50 % av talet på rom til støyfølsam bruk, og minst eitt soverom i kvar bueining, skal ha vindauge mot stille side.
- Støykrav for uteopphaldsareal skal vere tilfredsstilt (Lden 55dB).
- Alle bueiningar der rom til støyfølsam bruk berre har vindauge til støyutsett side skal ha balansert ventilasjon der luftinntak skal plasserast bort frå mest støyutsett veg.

Retningslinje: Støysone for vegstøy utarbeidd av Statens vegvesen vert lagt inn som omsynssone i arealplanen. Langs fylkesvegar er der både raud og gul støysone. Desse skal visast omsyn til i all sakshandsaming etter pbl.

Raud sone (her meint vegstøy utarbeidd av Statens vegvesen): Raud støysone angir eit område som ikkje er eigna for støyfølsame bruksformål. Det skal ikkje oppførast nye bygg som er støyfølsame innanfor raud sone (t.d. bustad, fritidsbustad, pleieinstitusjonar, skule, barnehage mm). I sentrumsområde og tettstadar er der eksisterande bustadar langs fylkesveg, fleire av bustadane er delvis innanfor raud sone for vegstøy. Det må vere høve til å bygge opp bustadar etter skade/brann i desse områda, med tilstrekkelege avbøtande tiltak i forhold til vern mot støy.

Gul sone: Gul støysone er ei vurderingssone, der støykjensleg busetnad kan oppførast, dersom avbøtande tiltak gir tilfredstillande støyforhold etter T-1442/2016.

3.3 Faresoner

3.3.1 Ras og skredfare i bratt terreng, og marin leire

- a) *H310_S1*: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn for skred enn 1/100. Innanfor sona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. TEK 17 §7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- H310_S2*: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn for skred enn 1/1000. Innanfor sona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. TEK 17 §7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- H310_S3*: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn for skred enn 1/5000. Innanfor sona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. TEK 17, §7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- b) Omsynssonene *H310_2* og *H310_3* omfattar aktsemdsoner med potensiell fare for snøskred og steinsprang (NGI) eller jord- og flaumskred. I samband med område-/detaljregulering eller ved dispensasjon/frådeling, skal områda innanfor omsynssonene avklarast i forhold til reell rasfare av fagkunnig.
- c) Område innanfor sone *H310_4* er under marin grense, med marine lausmasseavsetningar og kartanalyser syner svært stor og stort sannsyn for funn av marin leire/kvikkleire/ustabil grunn. Ved søknad om tiltak eller regulering i *H310_4* skal det undersøkjast av fagkunnig om byggjegrunn er tilstrekkeleg trygg.

3.3.2 Flaumfare (*H320*) - overfløyming og erosjon

- a) Innanfor område angjeve med omsynssone *H320* flaumfare (aktsemdområde for flaum med potensiell fare for flaum) skal det i samband med regulering eller ved søknad om frådeling av tomt, kartleggast og vurderast reell flaumfare. Byggegrense i RP må fastsettast med omsyn til reell flaumfarekartlegging (jf. punkt 1.6.2 e. og f.).
- b) Der det er eksisterande bygningar innanfor aktsemdområde for flaum skal det ved søknad om tiltak dokumenterast at utbygging vil ha tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med krava i TEK 17 (eller nyaste versjon av Byggteknisk forskrift).

3.3.3 Høgspenningsanlegg (*H370*)

Lokale høgspenningsanlegg/linjer er lagt inn med omsynssone *H370*. Innanfor omsynssone *H370* (kraftleidningar) må bygg etablerast med avstand til kraftleidninga slik at ein overheld krav (byggeforbodssone) etter regelverk til el- tilsynslova (LOV 2009-06-19-103) forvalta av Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap. Omsynssona skal sikre drift og tryggleik for leidningane. Det skal ikkje tillatast tiltak innanfor omsynssona.

Omsynssone H370_1 er lagt inn med 20 meter breidde frå høgspenlinjer på 22kV for å sikre at nye bygningar for varig opphald har eit magnetfelt under 0,4 µT. Omsynssona er ikkje er forbodssone for tiltak, men ei sone der det er krav om nærare vurdering av tiltaka nær kraftleidningar og behov for avbøtande tiltak.

Omsynssone H370_2 er lagt inn med 40 meter breidde frå høgspenlinjer på 132 kV for å sikre at nye bygningar for varig opphald har eit magnetfelt under 0,4 µT. Omsynssona er ikkje er forbodssone for tiltak, men ei sone der det er krav om nærare vurdering av tiltaka nær kraftleidningar og behov for avbøtande tiltak.

3.4 Soner med særlege omsyn (retningslinjer)

Jf. pbl §11-8 bokstav c.

Det kan kun knytast retningslinjer til soner med særleg omsyn på kommuneplannivå. Desse retningslinjene kan følgjast opp med føresegner på reguleringsplannivå.

Retningslinjer:

1. Sone med særlege omsyn til landbruk H510

Innan omsynssone landbruk (H510) skal omsyn til jordvern, matproduksjon og kulturlandskap tilleggast leggast særleg stor vekt ved spørsmål knytt til endring i arealbruk og/eller søknad om byggje,- og anleggstilltak.

Dyrka jord skal i hovudsak ikkje byggast ned eller omdisponerast, og skal etter jordlovas intensjon haldast i hevd.

Innanfor omsynssone landbruk skal tiltak som splittar opp landbruksjord eller forringar driftsgrunnlaget på bruk unngåast.

Kårhus, eller bustad nr. 2 på garden og naudsynte driftsbygningar bør plasserast i tilknytning til tunet, utan forbruk av dyrkamark.

Strengt jordvernomsyn bør leggast til grunn ved handsaming av enkeltsaker etter jordlova og ved søknad om dispensasjon etter plan,- og bygningslova.

2. Sone med særlege omsyn til friluftsliv H530

Innan omsynssone for friluftsliv, jf. pbl §11-9 nr. 6 skal det leggast stor vekt på betydinga for friluftsliv, folkehelse, ålmenn ferdsel og naturmiljø ved spørsmål knytt til arealbruk eller søknad om tiltak.

Ved regulering/søknad om tiltak i område med omsynssone friluftsliv bør det gjevast arealbruk og føresegnar som sikrar viktige friluftskvalitetar (tilkomst til strandsone/friluftsområde, samanheng mellom turområde, parkering for friluftsområda og andre tiltak som fremjar bruken av friluftsområdet).

Tiltak som privatiserer, bryt opp området, hindrar tilgjenge eller reduserer verdien av område som friluftsområde skal unngåast. Eventuelle byggetiltak innanfor sona bør dokumentere særlege omsyn til allment friluftsliv.

Områda med omsynssone friluftsliv har stor betyding for folkehelsa i kommunen, og områda bør søkjast styrka som utfarts,- friluftsområde og nærturterreng. Tiltak som fremjar ålment friluftsliv og tilgjenge til natur,- og strandsone kan tillatast.

Det bør i hovudsak innan omsynssona for friluftsliv ikkje tillatast utført tiltak som planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller terrengprofil.

På enkelte stadar ligg omsynssona langs sti/gardsveg gjennom tun, bustadtomt eller liknande, som tilkomst til friluftsområde bak. I slike område, med private tun og bustadhus,

kan det ikkje settast slike strenge krav til omsyn til friluftsliv, då tunet må kunne ha moglegheiter for tiltak og privat sone som strir mot friluftslivsinteressene i sona generelt.

3. Omsynssone med bevaring av naturmiljø og kulturlandskap H560

Område med registrerte naturtypelokalitetar verdi A er lagt inn med omsynssone naturmiljø (eksempel kulturlandskap, rasmark, myr og kjelde, havstrand). Marin naturtype gyteområde er også langt inn med omsynssone H560 naturmiljø. I slike område må alle tiltak vurderast opp mot naturmangfaldslova. Vilkår for gjennomføring av tiltak er at tiltaket ikkje trugar, reduserer eller skadar verdien av lokaliteten/området.

Naturmiljøbegrepet omfattar både dei biologiske verdiane, saman med verdi området har for friluftsliv, samt landskapsverdiar og kulturlandskapsverdiar.

Innanfor område angjeve med omsynssone naturmiljø, bør ein sikte på å bevare naturmangfald, verdifulle naturtypar og samanhengande leveområde for dyr og planter på land og i sjø.

Innan soner med særlege omsyn til kulturlandskapsverdiar bør ikkje historiske spor i landskapet som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar, beiteområde og liknande fjernast eller forfalle. Det må ikkje utførast planering, graving, fylling eller flytting av terreng som endrar landskapskarakteren eller terrengprofil.

I sonen skal bevaring av kulturlandskap, friluftsliv, landskap og naturmiljø tilleggas stor vekt ved spørsmål knytt til endring i arealbruk eller søknad om tiltak. Omsyn kulturmiljø er omgjevande kulturmiljø til freda kulturminne.

Eksisterande bygningsmiljø i omsynssona skal haldast ved like, utan vesentlege endringar i materialbruk, fargeval eller storleik. Omsøkte tiltak, også tilkomst, tekniske løysingar mm. bør utformast i samsvar med det som er tiltenkt for omsynssona.

Særskilt angjeve omsynssone viltkorridor H560_1

Området innanfor omsynssona skal sikrast av omsyn til vilttrekk for hjort. Der er ikkje høve til tiltak eller aktivitet som er i strid med intensjonen om viltkorridor. All vegetasjon i området skal bevarast med god dekning i busk,- og tre sjikt. Det skal bevarast og evt. re-etablerast skjulvegetasjon i opne område. Der er reguleringskrav for viltkorridoren og alle tiltak skal utformast i tråd med detaljplan for området. Dette gjeld også tiltak på utbetring av den gamle postvegen.

Ved utbedring av fylkesveg eller tiltak i nærområdet skal viltkorridoren fysisk skjermast mot fjerning av vegetasjon, køyring, lagring av material/masser og andre inngrep. Ved behov for sikring av viltkorridoren sin funksjon skal det kunne oppførast gjerde mot avgrensing i vest og aust, mot byggjeområder.

Viltkorridoren skal ikkje lyssettas ut over det naudsynt for belysning av offentleg veg og gang,-sykkelveg langs fylkesveg 661.

4. Omsynssone H_570 for bevaring av kulturmiljø

Omsynssona omfattar bufferareal mot automatisk freda kulturminner (H_730) og andre kulturminne med nasjonal kulturminneverdi og behov for bevaring, samt bevaring av listeførte kyrkjer. Innanfor omsynssone H570 er det ikkje lov å køyre med tunge køyrety, lagre anleggsutstyr eller byggmaterial, eller gjere andre inngrep som er i strid med omsynet bevaring. I omsynssone H570 skal omsynssona ved evt. tiltak i nærområdet, gjerdast inn med midlertidig gjerde av stålnett. Innan omsynssona skal det visast særleg omsyn til kulturminne og kulturmiljø, visuell oppleving og oppleving av ro.

5. Omsynssone H_590 for registrerte grus og pukk førekomstar

Omsynssone H_590 gjeld sikring av mineralressursar (grus og pukk, naturstein, industrimineraler og metaller). Innan omsynssone for mineralressursar skal omsyn til ressursførekomsten tilleggast særleg stor vekt ved spørsmål knytt til endring i arealbruk og/eller søknad om byggje, og anleggstiltak.

3.5 Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan og bygningslova eller andre lover, eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag

Jf. pbl. §11-8 bokstav d.

3.5.1 Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter pbl.

I sone H710 er området bandlagt i påvente av vedtak etter plan og bygningslova. Området omfattar areal som er under regulering. Dersom planvedtak ikkje vert gjennomført skal formål under omsynssona (LNF(R)) vere gjeldande arealbruk for området. Bandlegginga er tidsavgrensa til 4 år frå vedtak av arealdelen, men kan etter søknad til departementet forlengjast med 4 år.

Retningslinjer: Området for Jegeropplæringscenter i Vatnedalen er lagt inn i arealplanen med omsynssone H710. Det er starta regulering av området. Vedtaket av reguleringsplanen vil fastsette arealbruk for området.

3.5.2 Sone for bandlegging etter anna lovverk, konsesjon etter energilova

- a) Innanfor sone H740_1 på Haramsfjellet har NVE (Norges vassdrags, og energidirektorat) gjeve konsesjon til vindkraftanlegg etter energilova. Området er soleis bandlagt til bruk i samsvar med vedtak etter energilova. Vilkår for utbygging og bruk er fastsett i konsesjonsvedtaket.
- b) Sone H740_3 omfattar bandlegging sone etter anna lovverk for større kraftleidningar tilhøyrande sentrale,- og regionale kraftoverføringslinjer (jf. pbl §11-8 d) på 132 KV. Bandleggingssona er på totalt 24 meter. Det kan ikkje opnast for tiltak i bandleggingssona, av omsyn til tryggleik og drift på linjene.

3.5.3 Område bandlagte etter naturvernlova (H720)

I områda bandlagt etter naturvernlova (H720) gjeld vernevedtaket med tilhøyrande verneforskrifter. Alle dei ulike verneområda har eiga forskrift som ligg i lovdata, og forvaltningsplan i naturbase. Sjå vedlegg 1.

3.5.4 Område bandlagt etter kulturminnelova

Automatisk freda kulturminne er bandlagt etter [kulturminnelova](#) (kml) og synt med omsynssone H_730 for automatisk freda kulturminne, jf. kulturminnelova §§ 4 og 6.

Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule, eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminne innanfor desse områda, utan løyve til inngrep frå kulturmynde, jf. Kulturminnelova §§3 og 8.

Automatisk freda kulturminne som ligg innanfor eller i nærområdet til utbyggingsområde (bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkeleg vernesone,

jamfør kml §6, bevarast gjennom bruk av omsynssone i kombinasjon med grøntområde/friområde ved regulering av området. Eventuelle dispensasjonar vert avgjort av Riksantikvaren, etter uttale frå fylkeskommunale kulturmynde.

Mellomalder kyrkjestadar

H_730_01 Vatne gamle kyrkjestad ID 213712

H_730_02 Haram gamle kyrkjestad ID 213703

H_730_03 Fjørtoft kyrkjestad ID 84154

Vatne, Haram og Fjørtoft mellomalder kyrkjestadar er automatisk freda og bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å gjere tiltak som kan verke inn på den automatisk freda kyrkjestaden med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

Innanfor mellomalderkyrkjegardar er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i *kontinuerleg bruk* etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje bli flytta eller fjerna utan at kulturminnemyndigheitene er gitt høve til å komme med fråsegn.

Ein eventuell søknad om løyve til inngrep eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet skal bli sendt rette kulturminnemyndigheit i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til nødvendige undersøkingar skal belastas tiltakshavar, jamfør kulturminnelova § 10.

Retningslinje: Vurdering av *kontinuerleg bruk*, - er meint jamn bruk av kyrkjegarden gjennom heile bruksperioden fram til i dag. Jf. [Kirkerundskrivet, rundskriv T-3/2000](#). Tiltak i nærområdet til kyrkjegardane skal vurderast i forhold til kulturminna si sårbarheit og unngå skjemming av kulturminna. For all anna graving på den freda delen av kyrkjegarden skal det søkjast om løyve etter kml. §8, under dette også treplanting, gjerdning, lage stiar innanfor den delen av kyrkjegarden som er definert som mellomaldersk.

3.5.5 Område bandlagt etter anna lovverk

- a) Utvalde naturtypar (H740) – naturmangfaldslova
Omsynssone H740, er nytta for bevaring av naturmiljø syner utvalde naturtypar; kystlynghei og slåttemark verdi A (svært viktig) og B (viktig). Desse områda er omfatta av [Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfaldsloven](#). Området innanfor omsynssyna skal forvaltas slik at karakter og omfang av naturtypen vert oppretthaldt eller forbetra. Områda skal forvaltas og skjøttas i samsvar med gjeldande skjøtselsplanar og i tråd med metodar i DN-rapport 6-2009 [Handlingsplan for slåttemark](#) og [DN-rapport om faggrunnlag for kystlynghei](#), og eventuelt andre seinare handlingsplanar. Søknad om reguleringsplan eller tiltak innan omsynssona, som medfører at naturtypen vert redusert, øydelagt eller skadelidande kan ikkje godkjennast. Utvalde naturtypar i Haram, vedlegg 2.
- b) Verna vassdrag. H740_2 omfattar bandleggingssone av nedbørsfelt til det verna vassdraget Hjelsteinelva, objekt 102/2 i Verneplan IV for vassdrag. Vernevedtaket gjeld vassdraget innanfor grensene av nedbørsfeltet (jf. [Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#)).
- c) Reguleringsmagasin med bandleggingssone H740_4 er bandlagt etter Lov om regulering og kraftutbygging i vassdrag (vassdragsreguleringslova).
- d) Overføringslinjer som er del av sentral- og regionalnettet har bandleggingssone H740_3 og er bandlagt etter Energilova.

3.6 Vidareføring av gjeldande reguleringsplanar (H910).

Jf. pbl. §11-8 f.

Område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde fullt ut er synt med omsynssone (H910). Tiltak innanfor desse områda skal følgje gjeldande reguleringsføresegner for området. Liste over reguleringsplanar som vert oppheva og oppstarta planar som vert avslutta sjå vedlegg 3.

Vedlegg 1. Område bandlagt etter naturvernlova (verneområde)

Namn	Type	Verna
Gjøsundholmen	Naturreservat, verneplan for sjøfugl	28.05.2010
Kjepinen	Naturreservat, verneplan for sjøfugl	28.05.2010
Grytahaften	Naturreservat, verneplan edelløvskog	27.06.2003
Løvsøyrevet	Dyrefredningsområde,	27.05.1988
Løvsøyrevet,	Dyrelivsfredning,	27.05.1988
Måsehamrane	Naturreservat, verneplan for sjøfugl	28.05.2010
Myskjaurane	Naturreservat, verneplan edelløvskog	27.06.2003
Vesteinvika	Naturreservat	08.11.2002
Haramsøy vestsida	Naturreservat, verneplan sjøfugl,	28.05.2010
Ullasundet	Dyrelivsfredning	27.05.1988
Bakkedalen	Naturreservat, verneplan for myr	13.12.1996
Husfjellet Flemsøy	Naturreservat, verneplan sjøfugl	28.05.2010
Rogneholmen	Dyrefredningsområde	27.05.1988
Rødholmen	Naturreservat verneplan for sjøfugl	28.05.2010
Svetlingane	Naturreservat, verneplan sjøfugl	28.05.2010
Fjørtoftneset	Naturreservat, verneplan for myr	13.12.1996

Vedlegg 2. Utvalde naturtypar i Haram

Type	Namn	Verdi
Slåttemark	Synnaland sør for Arhaugen	A
Slåttemark	Synnaland Nausthaugen	A
Slåttemark	Synnaland Berget ved Knutgardnaustet	A
Slåttemark	Opskar (Tennfjord),	B
Slåttemark	Opskar vest (Tennfjord).	B
Kystlynghei	Vestsida Terøy	B
Kystlynghei	Vestside Bjørnøy	B
Kystlynghei	Tangane Bjørnøy	B
Kystlynghei	Lausundholmen	B
Kystlynghei	Rønstadheia/Graslia/storhaugmyrane	A
Kystlynghei	Løvsøya strandflata vestsida	B
Kystlynghei	Kvamen (Vest for Mannen) Haramsøya	B
Kystlynghei	Vestsida Ullahornet	B
Kystlynghei	Ullaholmen	A
Kystlynghei	Lauvøya (Vatnefjorden),	B
Hule eiker omr.	Hamnsund Skutevika	B

Vedlegg 3. Reguleringsplanar som vert oppheva/avslutta i ny arealplan.

Planidentitet	Plannamn	Vedteken/status
39	Otterlei pelsdyrområde	10.03.1988
89	Håvika industriområde	19.12.1996
153419990001	Haram kommuneplan	23.09.1999
153420030001	Kommunedelplan Vatne - Tennfjord	20.03.2003
153420080001	Kommunedelplan Brattvåg-Hildre-Helland	19.06.2008
2015006	Detaljregulering til bustad Rimma - gbn 13/12 Haramsøy	Planforslag
15342012008	Detaljregulering for byggefeltTerøy - Barnehagetomta	planforslag
15342012011	Flem 2 - omregulering	trekt
15342012012	Detaljregulering rorbuer/fritidsbustader på Vågholmane	planforslag
15342012014	Detaljregulering for gnr 11 bnr 33 - Bustader på Austnes	planforslag
153420100012	Detaljregulering for skytebane i Håvika	planforslag
153420110014	Detaljregulering for gnr 73 bnr 22 - parkeringsplass	oppheva
2014005	Detaljregulering gnr 18 og gnr 19 Rønstad-massetak	igongsett

Vedlegg 4. Oversikt over område til spreidd utbygging og antall einingar tillatt i planperioden.

LNF-B Spreidd bustad	Områdenamn	Einingar	Status etter offentlig ettersyn
LNFR-B01	Vadset	0	Tatt ut
LNFR-B02	Vadset nord om fv.	5	Vidareført
LNFR-B03	Engeset-Gryta	-	Endra til LNF og B40/B41
LNFR-B04	Holmeset- Midttun	5	Vidareført
LNFR-B05	Lepsøy v/barnehage	-	Tatt ut
LNFR-B06	Lepsøy - fjellsida	-	Tatt ut
LNFR-B07	Lepsøy -Rosvika	4	Vidareført
LNFR-B08	Lepsøy – Geilane	4	Vidareført
LNFR-B09	Longva - byggefelt	-	Tatt ut 2.OE
LNFR-B10	Fjørtoft – Våghol.	-	Tatt ut 2.OE
LNFR-B11	Fjørtoft/Vågholmane	3	Vidareført
LNFR-B12	Fjørtoft – Svebakken	3	Justert
LNFR-B13	Hildre /småbåthamn	0	Tatt ut
LNFR-B14	Vestrefjord- Høgtun	4	Tatt ut etter 2.OE
LNFR-B15	Vestrefjord-Byrkjev.	5	Vidareført, justert 2OE
LNFR-B16	Vestrefjord-	2	Vidareført
LNFR-B17	Longva – byggefelt	5	Endra til RP område B39
LNFR-B18	Hildre	5	Vidareført
LNFR-B19	Fjørtoft – Kleiva	5	Vidareført
LNFR-B20	Øygarden/Vatne	4	Vidareført justert 2OE
LNFR-B21	Slyngstad	5	Vidareført justert 2OE
LNFR-B22	Hildre v/Dalemo	2	Vidareført justert 2OE
LNFR-B23	Reme	5	Vidareført
LNFR-B24	Hildre v/Mørenot	5	Vidareført
LNFR-B25	Vikadalen	-	Endra til RP område B38
LNFR-B26	Gjerset til Bjørkly	-	Endra til LNFR
LNFR-B27	Alvestad	0	Tatt ut
LNFR-B28	Krogsethagen	0	Tatt ut
LNFR-B29	Lepsøy – Nilsgarden	-	Endra til RP område B33
LNFR-B30	Longva	5	Vidareført -justert
LNFR-B31	Lepsøy	6	Vidareført

LNFR-B32	Haramsøy	3	Justert
LNFR-B33	Haramsøy	0	Tatt ut etter krav FM
LNFR-B34	Krogsætra	4	Vidareført justert 2OE
LNFR-B35	Skjelten	5	Vidareført
LNFR-B36	Fjørtoft	3	Vidareført
LSF spreidd fritidsbustad			
LSF-01	Hellestranda	4	Justert
LSF-02	Hellevika Lepsøy	2	Justert
LSF-03	Reset Vatnedalen	5	Justert
LSF-04	Rønstad	1	Vidareført
LSF-05	Krogsethagen	-	Endra til RP-område BFR-10
LSF-06	Orvika	4	Vidareført
LSF-N spreidd naust			
LSF-N1	Rosvika	8	Vidareført
LSF-N2	Gjerdekaia	8	Vidareført
LSF-N3	Fjørtoftvika	4	Vidareført
LSF-N4	Fjørtoftvika	6	Vidareført
LSF-N5	Kobbevika Tennfj.	3	Vidareført
LSF-N6	Arhaugvika	4	Vidareført
LSF-N7	Alvestad	4	Vidareført
LSF-N8	Bærlia	4	Vidareført

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

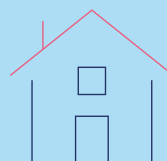
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0020/26

Adresse: Tomt 2 Tennfjorden, 6264 TENNFJORD, gnr. 372,
bnr. 473 i Haram kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 47607840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 25.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

[illegible]



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/