



aktiv.

Tomt Høglia, 6530 AVERØY

**Høglia Boligtomt med fantastisk
beliggenhet på Averøy! 2261 kvm
- 360 graders panorama og gode
solforhold!**



Eiendomsmegler

Erik Ulseth

Mobil 993 17 191

E-post erik.ulseth@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 990 000,-
Omkostn.: Kr 25 922,-
Total ink omk.: Kr 1 015 922,-
Selger: Erling Ormseth
Stine Marie Westgård

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 2261.8 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 63, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1601240029

Høglia Boligtomt med fantastisk beliggenhet på Averøy! 2261 kvm - 360 graders panorama

Tomta ligger fint til med 360 grader med utsikt og sol hele dagen. Det ligger en Marina ca. 1 km unna. Eiendommen ligger på Hjelset/ Ingeborgvik i Averøy kommune. Eiendommen er foreløpig en byggeklar boligtomt ihht. informasjon fra Averøy kommune. Flott beliggenhet med flott utsikt mot blant annet Ekkilsøya, Kjønnøya og storhavet. 2,7 km til kommunesenteret Bruhagen med skole, barnehage, idrettsanlegg og butikker. 18 km til Kristiansund sentrum via Atlanterhavstunellen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	17
Nabolagsprofil	21
Budskjema	87

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2261.8 m²

Tomtebeskrivelse

Boligtomt som ligger på Hjelset i en blindgate med 3 naboer.

Beliggenhet

Tomten ligger fint til på Hjelset på Averøy. Kun 3 minutters kjøring til Bruhagen med handelssenter. Kort vei til skole, butikk, idrettshall og barnehage. Her har man flotte tur- og friluftsområder i umiddelbar nærhet! Dette er forøvrig et barnevennlig og attraktivt boligområde hvor barn og voksne vil trives. Via Atlanterhavstunnelen (bomfritt) er 15 minutters kjøring til Kristiansund sentrum med alle bymessige fasiliteter.

Adkomst

Følg skiltet til Hjelset eller Høglia-skiltet rett sør (mot Bådalen) for Bruhagen. Etter 2,5 km ta til høyre opp nyetablert vei.. Tomten er nærmeste nabo til Hjelsetveien 207.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Averøy kommune, tlf. 71 51 35 00 for nærmere informasjon

Diverse

Kjøperen er selv ansvarlig for å byggeanmelde samt å fremskaffe bygningsmyndighetenes godkjennelse for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostnader i forbindelse med byggeanmeldelse, tilknytningsgebyr, grunnundersøkelser, geoteknisk rapport m.m.

påhviler kjøperen.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 990 000

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt 640,- pr. år for denne tomten.

Info eiendomsskatt

Tomten er nylig utskilt og har ikke fått formuesverdi ifølge skatteetaten.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 26 i Averøy kommune.

Vei, vann og avløp

Avløp: Ikke tilknyttet, men litt info om boligene som ligger ved siden av: de tre andre eiendommene har et felles avløpsanlegg, minirensesanlegg klargest klasse 1. Tank på 10m³ tømmes hvert år via slamtømmerordningen.

Vei: Tilknyttet privat vei.

Vann: Ikke tilknyttet, men litt info om boligene som ligger ved siden av: Privat vann fra Nordre Averøy vannverk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område. I kommuneplanen ligger eiendommen i et område som har status som byggeområde for boliger.

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 24.750,-

Tinglysningsgebyr skjøte: kr 500,-

Tinglysning pantedokument: kr 500,-

Attestgebyr: kr 172,-

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 25 922

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag:

Fastpris kr. 25.000,-

Tilretteleggingsgebyr: 12.900,-

Markedsføringspakke: 14.900,-

Fotograf: 3.500,-

Oppgjørsgebyr: 5.900,-

Henvendelse sletting av pant pr. kreditor: 500,-

Visningshonorar: 3.000,-

Alle priser er inkl. mva.

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr. 10 000,-. Ved salg/Ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Oppdragsansvarlig

Erik Ulseth

Eiendomsmegler

erik.ulseth@aktiv.no

Tlf: 993 17 191

Aktiv Nordvest AS, Nedre Enggate 5-7

Salgsoppgavedato

30.06.2025













Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
NEM Eiendomsmegling AS	
Oppdragsnr.	
1-0103/23	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stine Marie Westgård	Erling Ormseth
Gateadresse	
Tomt Høglia	
Poststed	Postnr
AVERØY	6530
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1-0103/23

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

- 2 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

Document reference: 1-0103/23

Tilleggskommentar

Det er i dag en velforening knyttet til de fire eiendommene som denne tomten ligger i. Det er å anbefale at man her setter seg inn i tilbudene og kostnadene med denne velforeningen. De drifter vann, avløp og snømåking

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 næringsseiendom
- 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.
- ☒ 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
Stine Marie Westgård	b24eb9aef509841722ca7c1c 8858dae7f90107e7	11.09.2023 16:53:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erling Ormseth	9c39704d7b1ea935d27db5 a9019477af6c7bea4e	11.09.2023 16:51:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1-0103/23

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

1554-63/26/0/0

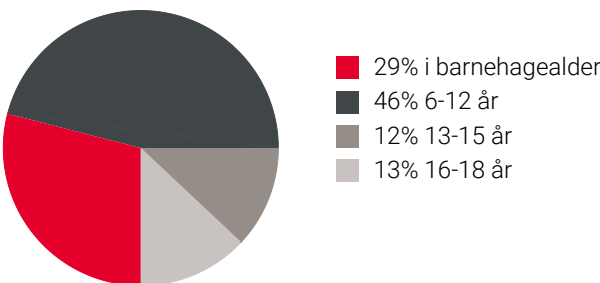
Offentlig transport

🚗 Djupmyrveien	5 min 🚗
Linje 501, 503, 504, 505, 506, 509	2.9 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	29 min 🚗

Skoler

Bruhagen barneskole (1-7 kl.)	6 min 🚗
259 elever, 23 klasser	3.2 km
Averøy ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚗
228 elever, 18 klasser	3.2 km
Atlanten videregående skole	22 min 🚗
500 elever, 18 klasser	17.4 km
Kristiansund videregående skole	23 min 🚗
950 elever	18.2 km

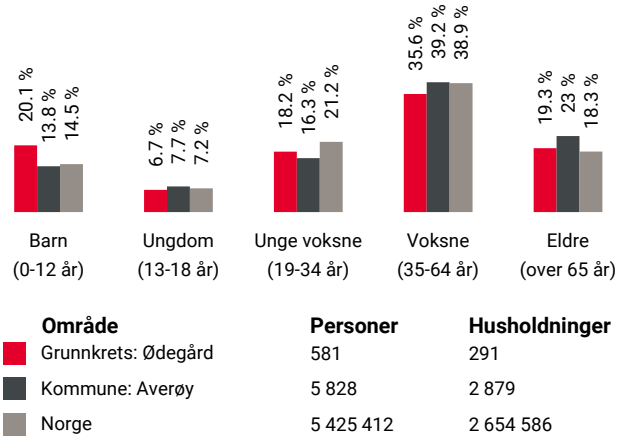
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Mobarn Panorama barnehage (0-5 år)	8 min 🚗
48 barn	4.3 km
Mobarn Røsandåsen barnehage (0-5 ...)	9 min 🚗
51 barn	5.5 km
Bremsnes barnehage (0-5 år)	11 min 🚗
50 barn	7.6 km

Dagligvare

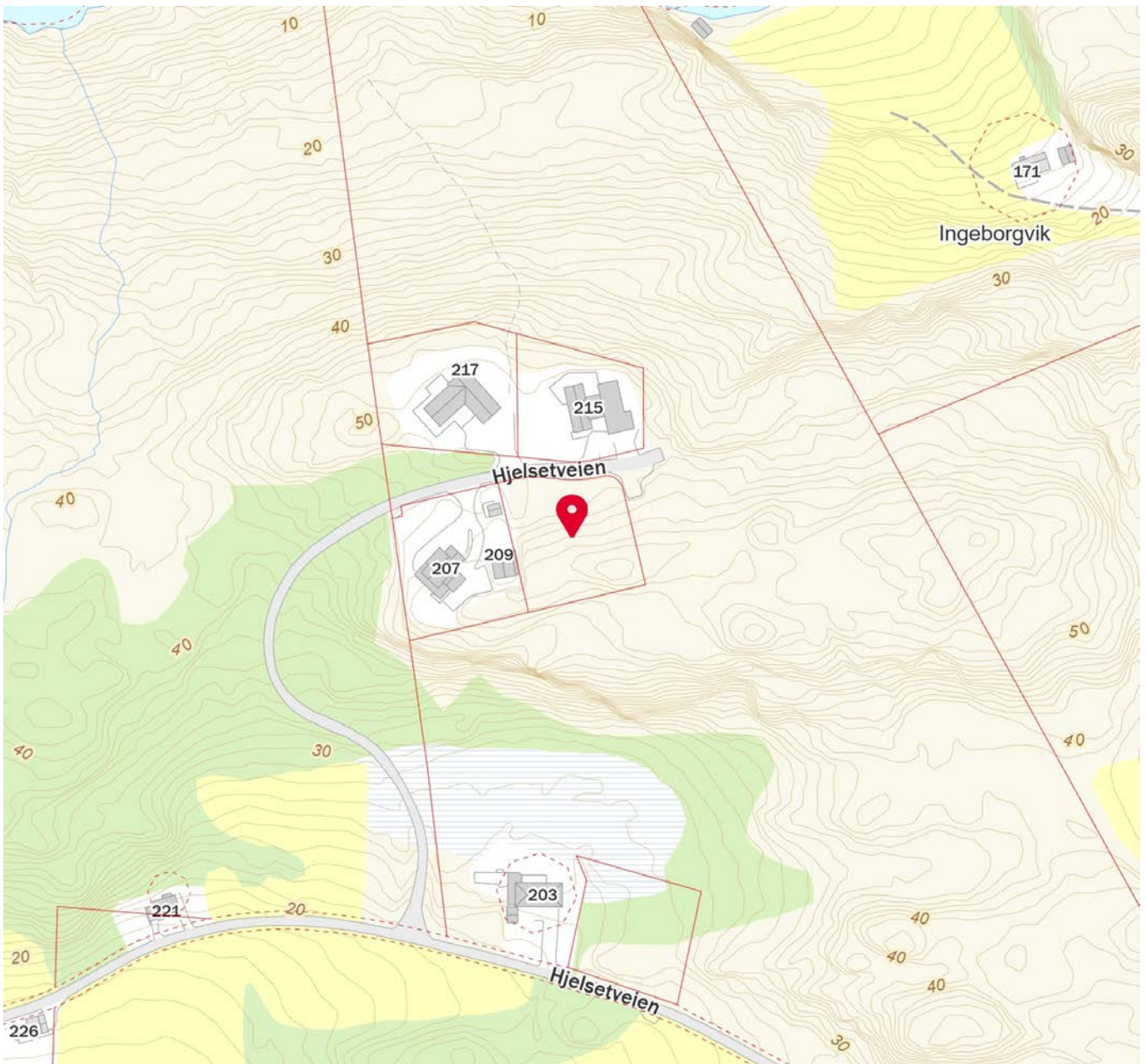
Kiwi Bruhagen	5 min 🚗
PostNord	2.8 km
Coop Extra Bruhagen	5 min 🚗

Sport

⚽ Bruvoll skole	5 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill	3 km
⚽ Bruhagen idrettspark	6 min 🚗
Ballspill, fotball	3.2 km
🏊 Family Sports Club Averøy	8 min 🚗
🏊 Pro Gym Kårvåg	18 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Averøy kommune

Adresse Postboks 152, 6538

Telefon

Utskriftsdato: 07.09.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Averøy kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1554 Gårdsnr.: 63 Bruksnr.: 26

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

Referanse: 1-0103/23

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Eiendomsskatt		640,00

Kommentar

Eiendommen ligger i forsyningsområdet til Nordre Averøy Vannverk AL. Eiendommen er foreløpig ei byggeklar boligtomt.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1554 - AVERØY
Gårdsnummer: 63
Bruksnummer: 26

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.09.2023 kl. 08:29

Produsert av: Martin Waagen

Attestert av: Averøy kommune

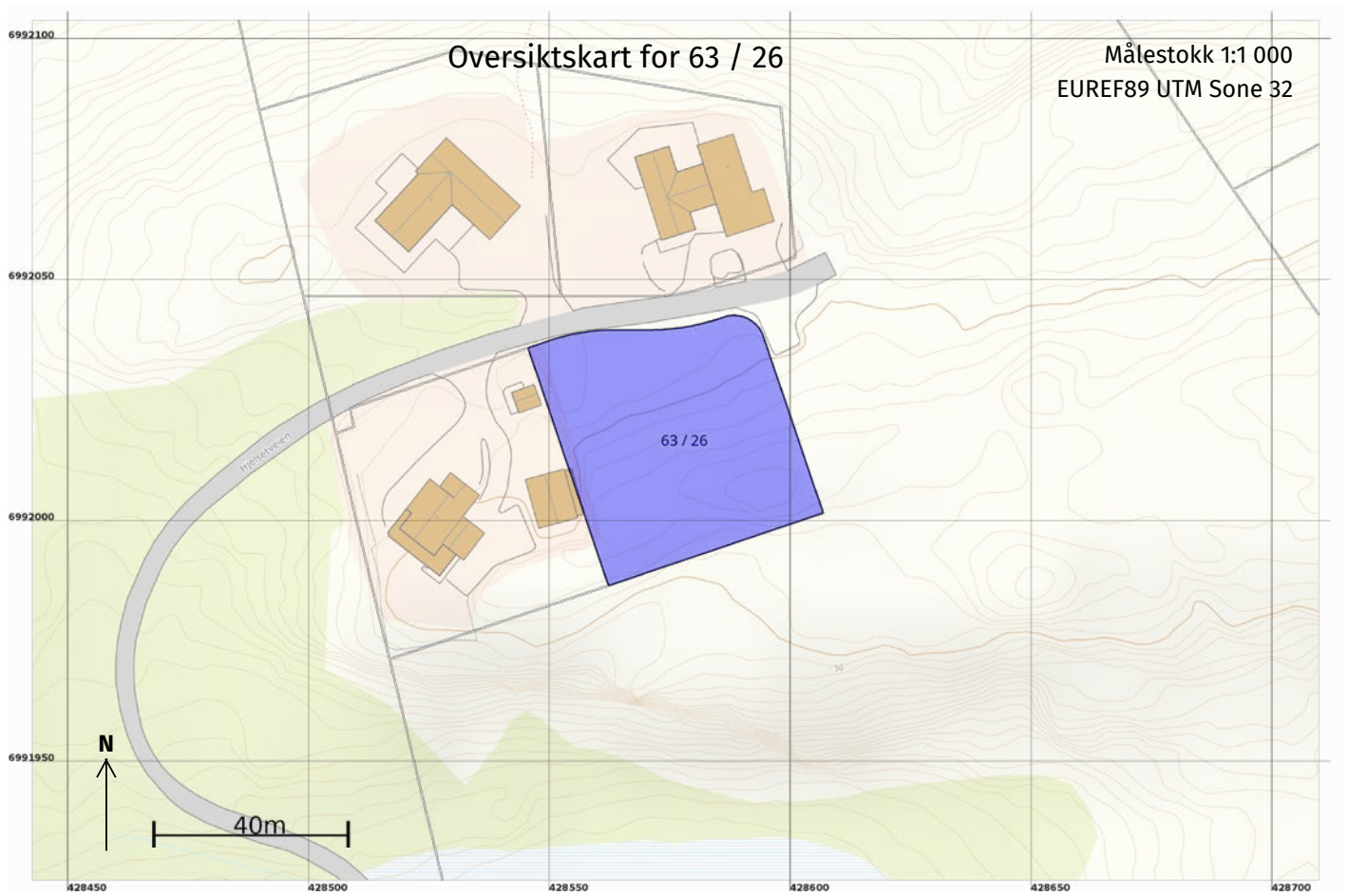
Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

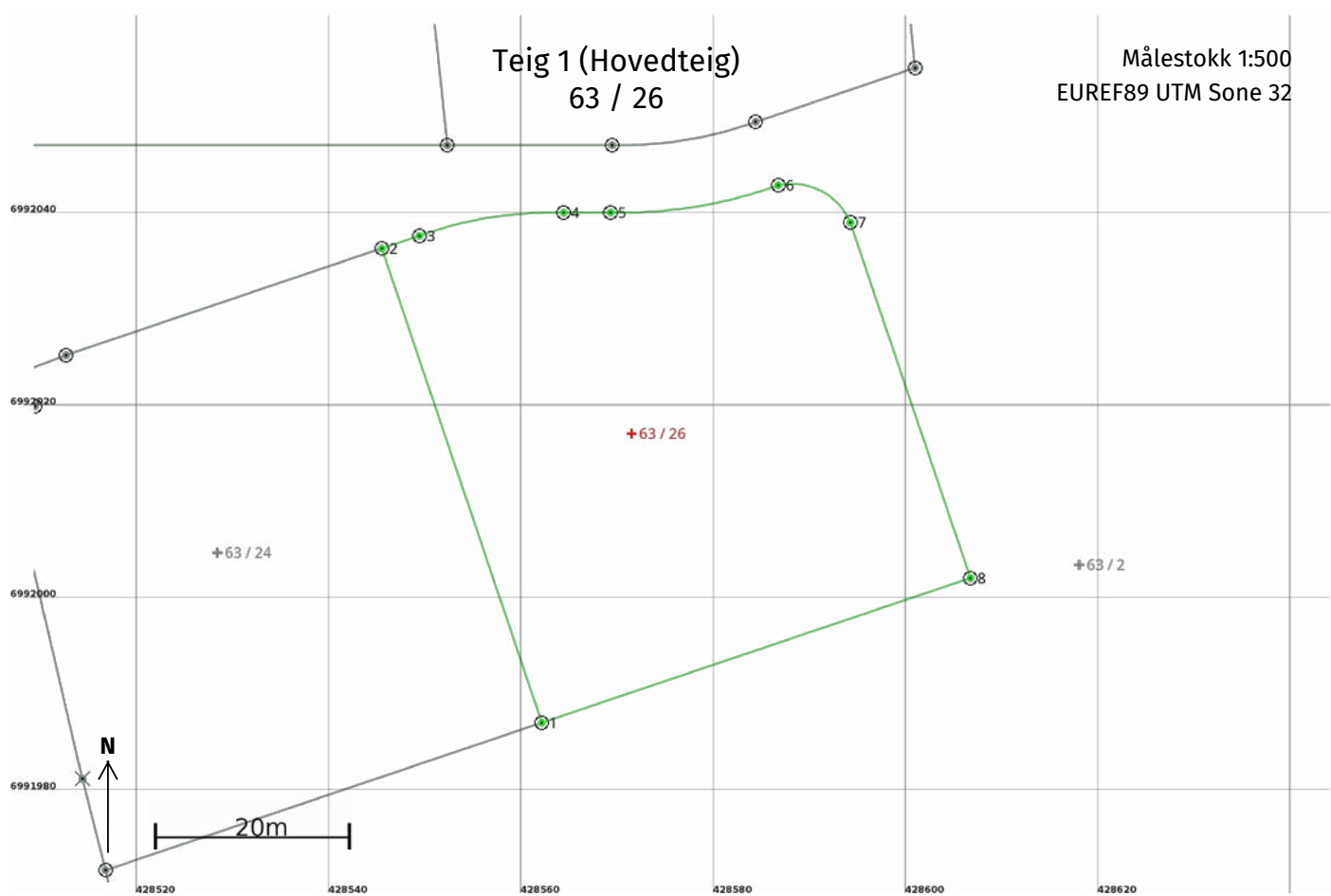
For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev



11.09.2023 08:29

Matrikkelbrev for 1554 - 63 / 26

Side 3 av 5



11.09.2023 08:29

Matrikkelbrev for 1554 - 63 / 26

Side 4 av 5

Areal og koordinater**Areal:** 2 261,8**Arealmerknad:****Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6992017**Øst:** 428572**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6991987,39	428562,16	52,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6992036,66	428545,54	4,14	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6992037,99	428549,46	15,26	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	41,50
4	6992040,39	428564,44	4,87	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6992040,40	428569,31	17,76	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-48,43
6	6992043,22	428586,74	9,14	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	6,54
7	6992039,36	428594,22	38,99	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6992002,42	428606,70	47,01	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	





Averøy kommune

Arkiv: 141
Arkivsaksnr: 2014/2554-32
Saksbehandler: Maxim Galashevskiy

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Averøy formannskap	107/2016	06.12.2016
Averøy kommunestyre	104/2016	15.12.2016
Averøy kommunestyre	2/2017	17.01.2017

Kommuneplanens arealdel for planperiode 2016-2028. Egengodkjenning

Vedlegg

- 1 Kommuneplankart Averøy 2016-2028 - 25112016
- 2 Temakart for støy- og faresoner. Kommuneplanens arealdel 2016-2028 25112016
- 3 Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2016-2028 _ 25112016
- 4 Planbeskrivelse med ROS og KU. Kommuneplanens arealdel 2016-2028 25112016
- 5 Konsekvensutredning. Kommuneplanens arealdel 2016-2026 25112016

Sakshistorikk

24.06.2013	— Formannskapet vedtar oppstart av prosess for rullering av kommuneplan. Forslag til planprogram for rullering av kommuneplan legges ut til offentlig ettersyn.
18.11.2013	— Formannskapet vedtar planprogrammet for rullering av kommuneplanens samfunns- og arealdel.
nov. 2013 — feb. 2015	— Utarbeidelse av forslag til kommuneplanens samfunnsdel.
10.02.2015	— Formannskapet vedtar oppstart av offentlig ettersyn av forslag til kommuneplanens samfunnsdel.
22.06.2015	— Kommunestyre vedtar kommuneplanens samfunnsdel.
10.01.2015	— Oppstart av innsamling av innspill til rullering av kommuneplanens arealdel.
jan. 2015 — mars 2016	— Utarbeidelse av forslag til kommuneplanens arealdel.
29.03.2016	— Formannskapet vedtar oppstart av 1. gangs offentlig ettersyn av forslag til kommuneplanens arealdel.
mai — september	— Vurdering av høringsmerknader, revisjon av forslag til kommuneplanens arealdel.
27.09.2016	— Formannskapet vedtar oppstart av 2. gangs offentlig ettersyn av forslag til kommuneplanens arealdel.
november 2016	— Vurdering av høringsmerknader, revisjon av forslag til kommuneplanens arealdel.

Saksopplysninger

Forslaget til arealdel av kommuneplan for Averøy 2016-2028 ble utarbeidet av tverrfaglig administrativ arbeidsgruppe bestående av arealplanlegger Maxim Galashevskiy (prosessleder), leder for plan/teknisk avdeling Martin Ove Karlsen, GIS ingeniør Martin Waagen, byggesaksbehandlere Dordi Smenes og Thor Dydbukt, skogbrukssjef/miljøvernleder Dag Bjerkestrand, jordbrukssjef Kari Vik og barnerepresentant Ivarna Bjørshol.

Ved melding om oppstart av planprosessen ble private, lag, organisasjoner og bedrifter invitert til å fremme innspill til rullering av kommuneplanens arealdel. Det ble mottatt ca. 110 innspill til planen. Alle innspill ble seinere vurdert av arbeidsgruppen. Arbeidsgruppen gjennomgikk, gjeldende kommuneplan (2008-2018). Arealbruk ble vurdert på nytt i forhold til blant annet rikspolitiske retningslinjer, nasjonale forventninger til kommunal planlegging og kommuneplanens samfunnsdel. Dagens situasjon og fremtidig behov i arealer av enkelte typer ble vurdert.

Det har blitt gjort en vurdering av hvilke konsekvens arealomdisponeringer antas å ha. Følgende tema ble utredet: forurensning, støy; sikring av jordressurser; naturmangfold; kulturminner og kulturmiljø; nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv; transportbehov; teknisk infrastruktur; befolkningsutvikling og tjenestebehov; samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet.

Under konsekvensutredning av arealomdisponering, ble det utført forenklet risiko- og sårbarhetsanalyse. Risiko for hendelser som snøras, steinsprang, jordskred, flomskred, kvikkleirskred, stormflo, økning av støynivå, radonforgiftning, forurensning i jord og luft, skade på naturverdier og kulturminner ved utbygging ble vurdert.

Forslaget til kommuneplanens arealdel ble presentert i samlinger «Plannettverk» og «Planforum». Faglige merknader fra sektormyndigheter ble vurdert og innarbeidet i planforslag.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn etter behandling i Formannskapet 29.03.2016. Under første gangs offentlig ettersyn ble det mottatt 8 høringsuttalelser fra offentlige instanser og 30 merknader fra private, bedrifter og interesseorganisasjoner. 2 av de offentlige instansene, Møre og Romsdal

Fylkeskommunen og Fylkesmannen i Møre og Romsdal fremmet innsigelser. Arbeidsgruppen vurderte alle innkomne merknader og gjorde en del endringer i planforslaget. Ved behandling av planforslaget i Formannskapet 27.09.2016 ble det vedtatt å starte 2. gangs offentlig ettersyn.

Etter 2. gangs offentlig ettersyn ble det mottatt 4 uttalelser fra offentlige instanser og 13 merknader fra private personer og interesseorganisasjoner. Møre og Romsdal Fylkeskommune beholdt innsigelse til planforslaget pga. mangler ved konsekvensutredning av arealformålendringer ved Kornstad kirke.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal opprettholdt innsigelsene til manglende hensynssone for kvikkleir, mangler i bestemmelse om forhold til havnivåstigning og forhold til retningslinjer om støy i arealplanlegging.

Arbeidsgruppen vurderte alle innkomne merknader og foretok nødvendige endringer i planforslaget:

- Konsekvensutredning av endringer i arealbruken ved Kornstad kirke ble gjennomført på nytt.
- Det ble satt et krav om gjennomføring av tilstandsvurdering av den gamle låven ved Kornstad kirke i (område OT-1) ved behandling av eventuell søknad om rivning eller flytting.
- Manglende hensynssoner for landbruk ble inntegnet i flere områder.
- Planbestemmelser om forhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging ble revidert i samsvar med anbefaling fra Fylkesmannen.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse ble supplert med utregning av estimert havnivåstigning i samsvar med nylig vedtatt veiledningen «Havnivåstigning og stormflo» fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Planbestemmelser om forhold til havnivåstigning ble revidert.
- Faresoner for kvikkleireskred ble inntegnet på tematisk kart for støy- og faresoner (vedlegg til kommuneplankart).
- Det ble stilt krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for småbåthavnområder N36 Ellingvågen; N39 Nothusneset; N54 Steinsbogen og N55 Rånes.
- Bestemmelser om forhold til veiloven ble endret i samsvar med anbefaling fra Statens Vegvesen.
- Planbestemmelser ble supplert med en paragraf om forhold til lov om havner og farvann.

Mangler som utløste innsigelser ble rettet. Fylkesmannen og Fylkeskommunen vurderte endringene i planforslaget og trakk innsigelsene.

Konklusjon

Det vurderes at prosessen for rullering av kommuneplanens arealdel har blitt gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og at foreliggende forslag til kommuneplanens arealdel vil ha positiv virkning på samfunns- og næringsutvikling og akseptabel virkning på naturen og miljøet.

Merknader til kommuneplanens arealdel 2016-2028 (2. gangs offentlig ettersyn)

Merknad:	Vurdering:
Møre og Romsdal fylkeskommune (28.09.2016): <u>Planfaglege merknader:</u> På dei to punkta vi hadde motsegn på planfagleg grunnlag, er planforslaget no revidert slik at motsegn kan trekkast. Det er også gjort andre endringar som betrar planomtalen og KU og som er i tråd med innspel vi har gitt. - I området Kornstad kyrkje er det utgreidd tre separate areabruksendringar (KU s 161 – 163). For alle er nemnt at dei inngår i freda kulturmiljø ved Kornstad kirkegard, at det ikkje er kjende freda kulturminne (innanfor avgrensingane). I det eine arealet ligg Kornstad-løa som er SEFRAK-registrert. Vi finn det nødvendig å presisere at det berre er middelalderkyrkjegarden som er freda. Denne vert ikkje påverka direkte av forslaga i kommuneplanen, men nye tiltak i nærleiken må vurderast etter kulturminnelova § 3 om «utilbørleg skjemming». Middelalderkyrkjegarden ein del av eit kulturmiljø som samla også har status som regionalt viktig, jamfør regional delplan for kulturminne. Både dagens kyrkje og løebygningen på nabotomta inngår i dette. Konsekvensutgreiingane seier ikkje noko om planforslaga sine konsekvensar for kulturmiljøet, og er derfor utilstrekkelege. Dette punktet bygger under motsegna gitt til sjølve planforslaget. - Vårt primære ønske er at løa ved Kornstad kyrkje skal takast vare på der ho ligg. Som nemnt er vi kjende med diskusjonane om flytting til Kvernes, og vil subsidiært kunne akseptere dette. § 3.9 i føresegnene gir generelle retningslinjer for omsynssone H_570. Vi har ikkje vesentlege innvendingar til formuleringane som står, men den dekker ikkje utfordringane ved Kornstad. Det er for det første ikkje stilt reguleringskrav til tiltak innanfor området, for det andre, opnar planforslaget, slik det ligg føre for at det kan gjennomførast vesentlege tiltak (parkering, bygg til tenesteyting, riving av løa) utan dispensasjonsbehandling. Det er med andre ord for ei eigen føresegn for dette området, der det er krav om reguleringsplan før tiltak kan iverksettast. Når i tillegg verknadene av planforslaget er utilstrekkeleg utgreidd, har vi motsegn på dette punktet. <u>Automatisk freda kulturminne:</u> - Kornstad kyrkje er ikkje automatisk freda og skal derfor inngå i omsynssone H_570, ikkje H_730. - § 2.1.1: I retningslinjene må det fyllast inn eit punkt om at byggesøknader i desse områda skal inn til	- Merknader ble tatt til følge. Konsekvensutredning av arealformålendring ved Kornstad kirke ble gjennomført på nytt. Bestemmelsene for arealformål offentlig og privat tjenesteyting ble revidert. Ifølge brevet fra Fylkeskommunen (21.11.2016) ble alle innsigelsene løst. - Hensynssonen rundt Kornstad kirke ble endret i samsvar med merkningen. - Søknader om tiltak i områder som vises med hensynssone «bevaring av kulturmiljø» skal ifølge bestemmelser sendes på høring til kulturavdelingen.

oss for vurdering i forhold til automatisk freda kulturminne, jf § 9 i kulturminnelova. <u>Kulturminne frå nyare tid:</u> Vi viser til brev sendt 09.09.16 knytt til vurderingar og avgrensing av omsynssoner knytt til kulturmiljø. Vi er nøgd med korleis kommunen no har definert omsynssoner kring regionalt viktige kulturminne/-miljø, men det er eitt unntak: Langøya fiskevær og Langøya kapell er registrert i Regional delplan for kulturminner av regional og nasjonal verdi (vedtatt i fylkestinget juni 2015). Denne planen er utarbeidd i samråd med kommunane og det har vore to offentlege ettersyn. At kulturmiljø er vurdert som regionalt verdifulle inneber at det i planlegginga må takast særskilte omsyn. Reguleringsplanen som dekkjer størstedelen av Langøyneset er nær tjue år gamal, og merksemda kring kulturminne har endra seg vesentleg på den tida. Dersom regionale interesser ikkje vert sikra og avklart i kommuneplanprosessen, vil utfordringa kome tilbake når det eventuelt skal detaljplanleggast. Konsekvensutgreiingane og planomtalen bør vere tydeleg på dette. Dersom dette kjem på plass vil vi kunne akseptere planframlegget slik det ligg føre.	Bestemmelsene for arealformål offentlig og privat tjenesteyting ble supplert med krav om faglig vurdering ved tiltak i område OT – 1 ved Kornstad kirke. - Området på Langøyneset er detaljregulert. Det vurderes at det er ikke nødvendig å vise hensynssone «bevaring av kulturmiljø» i dette område. Ved eventuell behandling av reguleringsplanendring eller dispensasjon vil saken bli sendt på høring til kulturavdeling. Ved rullering av kommuneplanens arealdel foreslås det ingen endringer på Langøyneset. Revisjon av detaljreguleringsplan for Langøyneset er planlagt ifølge planstrategien til 2019/2020.
Fylkesmannen i Møre og Romsdal (10.11.2016): Fylkesmannen kan trekke følgende motsegner gitt i fråsegn av 19.05.2016: -Krav til leikeareal må vere i tråd med føringane gitt RPR barn og unge - Område 11 på Kvernes – utfordringar med støy ved utviding av skytebane - Friområde ved Helsetvatnet - Planen må sikre tilstrekkeleg tryggleik mot flaum frå vassdrag - Planen må sikre tilstrekkeleg tryggleik mot elektromagnetisk stråling - Aktsemdssoner for skred skal merkast i eige kart som omsynssoner, med tilhøyrande føresegner Fylkesmannen opprettheld motsegn til følgende moment: 1. Støykrav må sikrast i føresegnene til kommuneplanen: Eit konkret døme på tekst som kan vere dekkande er: «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, med gitte støygrenser, skal ligge til grunn ved arealplanlegging og behandling av byggesaker». Vår vurdering er at ei slik formulering vil sikre at støygrensene i T-1442 gjeld både ved regulering og i byggesak.	- Merknaden tas til følge. Formulering endres i samsvar med tilrådning: <i>§ 1.8 Forhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (PBL. § 11-9 pkt.8):</i> <i>Retningslinjer for behandling av støy i</i>

Føresegn § 1.9 første avsnitt har krav om at det ved regulering skal vurderast om det er behov for støyutgreiing. I andre avsnitt, som gjeld tiltak som kan påverke friområde, friluftsliv- og rekreasjonsområde, er føresegna meir utfyllande. Ei presisering av krav til støyutgreiing kan forankrast i føresegnene til kommuneplanen eller i retningslinene til planen. Dette må i så fall kome som eit tillegg til den generelle forankringa av retningslina T-1442. 2. Planen må sikre tilstrekkeleg tryggleik mot stormflo og havnivåstigning: Fylkesmannen opprettheld motsegna mot planen. Kommunen må vurdere om kote 3 er tilstrekkeleg trygt for tiltak i tryggleiksklasse F3. Vidare må kommunen sikre at tiltak i tryggleiksklasse F1 plasserast tilstrekkeleg trygt. Dersom tiltak plasserast (delvis) i stormfloutsette område må planføresegnene sikre at den delen av bygget som blir overfløymt toler vatn- og bølgepåverknad. 3. Planen må sikre tilstrekkeleg tryggleik mot område med fare for ustabil grunn: Fylkesmannen meiner derfor at kommunen må, som ved skred, teikne inn desse områda i eige temakart som omsynssoner. Når dette er gjort må føresegna om krav til vurdering av grunnforhold, knytast til omsynssonene. Fylkesmannen opprettheld motsegna mot planen. NVE (10.11.2016):	<i>arealplanlegging T-1442, med gitte støygrenser, skal ligge til grunn ved arealplanlegging og behandling av byggesaker.</i> -Ved hjelp av veilederen «Havnivåstigning og stormflo - samfunnssikkerhet i kommunal planlegging» (2016) fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap ble det regnet ut følgende grenser: Sikkerhetsklasse F1: 2,5 m Sikkerhetsklasse F2: 2,6 m Sikkerhetsklasse F3: 2,7 m Bølgepåvirkning er ikke inkludert i disse tallene. Bestemmelser om forhold til havnivåstigning og stormflo ble revidert i samsvar med anbefalingen. Områdene som er klassifisert av NGU som områder «med svært stor mulighet for marin leire» ble inntegnet som faresoner H390 på det tematiske kartet med støy- og faresoner. Bestemmelsene ble supplert med § 3.6 Hensynssone for område med fare for kvikkleirskred: <i>Områder med fare for kvikkleir vises på «Temakart for støy- og faresoner» (vedlegg til kommuneplankart) med hensynssone H390.</i> <i>Før tiltak (etter PBL § 1-6) kan tillates må det gjøres en faglig vurdering av fare for skredhendelser. Om nødvendig må avbøtende tiltak iverksettes.</i>
---	--

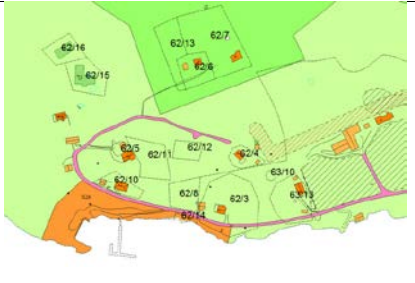
NVE er nøgd med at ein har fått inn aktsemdsomsråde for skred inn i plankartet. I føresegne til omsynssone for skred står det at desse gjeld også for kvikkleire. Aktsemdskarta for skred gjeld berre for skred i bratt terreng, og syner såleis ikkje aktsemdsomsråde for kvikkleire. Kvikkleire finn ein potensielt der ein har marine avsetningar. NVE sin kvikkleirerettileiar 7/2014 "Sikkerheit mot kvikkleireskred" skildrar nærare tilrådd prosedyre for vurdering av faren for kvikkleireskred på kommuneplannivå. Dersom kommunen finn det nødvendig, kan ein sette generelle føresegner etter pbl § 11-9 med krav om nærare utgreiing av grunnforholda ved utarbeiding av reguleringsplanar eller søknader om byggeøyve.	- Merknaden ble tatt til følge. Områdene som er klassifisert av NGU som områder «med svært stor mulighet for marin leire» ble inntegnet som faresoner H390 på det tematiske kartet med støy- og faresoner i samsvar med veilederen «Sikkerhet mot kvikkleireskred» 7/2014 fra NVE.
Statens Vegvesen (14.11.2016): <u>Bestemmelser</u> Vi anmodet i vår tidligere uttale om at § 1.4 i bestemmelsene ble omgjort til retningslinje da vegloven vil uansett gjelde. Vårt innspill ble delvis avvist og det vises fortsatt til veglovens avstandsbestemmelser og krav til avkjørselstillatelse etter vegloven. Da disse er tatt inn som bestemmelse i planen kan det skape forvirring om hvem som er vedtaksmyndighet når det gjelder byggegrenser og avkjørsler etter vegloven. For å unngå uklarheter må det presiseres, gjerne i selve bestemmelsen eller alternativt i planbeskrivelsen, at Statens vegvesen er vedtaksmyndighet i saker etter vegloven. Når det gjelder vår uttale til § 2.1.5 bokstav d) er den avvist. Vi mener at trafikksikkerhet og evt. endringer i trafikale forhold ved ombygging/nybygg, uansett om de er omfattende eller ei, må også legges til grunn ved saksbehandlers vurdering ifht. om det bør kreves detaljregulering. <u>Innspill til konsekvensutredningen</u> Vi savner begrunnelse for at våre merknader til innspill 15/111-2 og 15/111-4 ikke tas til følge. Av trafikksikkerhetshensyn opprettholder vi våre merknader til innspill 15/111-2. Våre merknader til 15/111-4 står også fortsatt ved lag. Når det gjelder innspill 15/111-104 og 15/111-105, dvs. B3, er vi likevel undrende over hvorfor det ene området ble tatt ut og ikke det andre. Ut i fra trafikksikkerhetshensyn og med bakgrunn i statlige	- Merknaden ble tatt til følge. Bestemmelser om «Avkjørsels og avstandsbestemmelser for fylkesveiene» ble tatt bort. Retningslinjer til § 2 for arealformål bygg og anlegg ble supplert i samsvar med merknaden. Formulering av § 2.1.5 <i>Næringsbebyggelse (bokstav d)</i> beholdes uendret: <i>«Ved utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet som forutsetter omfattende ombygging og nybygging i uregulert område må detaljreguleringsplan utarbeides».</i> - Merknaden fra Vegvesenet til kommunens vurdering av innspill 15/111-2 tas ikke til følge. Avkjørsel til fylkesveien er utbedret. Kommunen ser liten sammenheng mellom dette område og naustområde på sørsiden av fylkesveien. Det vurderes at etablering av båtgarasjer i det aktuelle område ikke vil påvirke trafikksikkerhet i særlig grad. - Merknaden fra Vegvesenet til kommunens vurdering av innspill 15/111-4 tas til følge. Det settes krav om regulering av dette område.

planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging vil vi anbefale at eksisterende bebyggelse i området tas med i betrakning og utbygging samles på den ene siden av kommunale vegen, dvs. at heller innspill 15/111-105 enn 15/111-104 beholdes i planen. <u>Kollektivknutepunkter og gang- og sykkelveger.</u> I kommunens sin vurdering av vår merknad til forholdet til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skriver den: «Averøy kommune etablerer et moderne kollektivknutepunkt og tilrettelegger for etablering av nye gang- og sykkelveier» Det er positivt at kommunen har planer om tilrettelegging for kollektiv og myke trafikanter. Vi savner likevel en redegjørelse og/eller utredelse av eventuelle tiltak/planer i plandokumentene. Det må være naturlig å se evt. tiltak/planer i sammenheng med nye og allerede avsatte utbyggingsformål for å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging i tråd med statlige planretningslinjer.	- Merknaden tas ikke til følge. Området B3 beholdes. Det vurderes at det vil styrke utvikling av lokalsamfunnet. Det vurderes at trafikksikkerheten vil ikke bli endret vesentlig. Dette er lite trafikkert vei. Området på østsiden egner seg bedre for etablering av bolig ut fra solforhold og tsiktsforhold. - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging ble vurdert at ved rullering av kommuneplanens arealdel. Det ble gjort en del grep for å implementere disse retningslinjer i Averøy kommune. Flere områder for boligbygging ble tatt bort. Det ble tilrettelagt for etablering av en ny barneskole i Kårvåg-område, som vil erstatte flere andre. Det legges hovedsakelig til rette for etablering av nye boliger langs trafikkårer og nærmere til tettsteder.
---	--

Hege Tøvik Tomasgard m.fl. (05.10.2016): Undertegnede reagerer sterkt på at administrasjonen på eget initiativ endrer arealstatus på vår eiendom 103/5 «Skovikløken» fra fremtidig boligområde til «ST-2 Fremtidig skoletomt». Kommunen har i gyldig kommunestyrevedtak av 11.05.2015 besluttet at ny skole på «sørvestsiden» av Averøy skal plasseres på strekningen Hoset - Rangøykrysset. Vi kan ikke se at fremlagt arealplan er i tråd med de beslutninger kommunen formelt har fattet i forbindelse med skolestruktur 11.05.2015, ei heller i saker som fremlagt på folkemøter eller i kommunestyremøter deretter. Det er uakseptabelt at kommuneadministrasjonen på eget initiativ endrer planstatus og båndlegger vår eiendom uten noen form for dialog eller vedtak. Administrasjonen antyder at båndleggingen i form av ST-2 fremmes av administrasjonen etter pålegg fra Rådmannen på bakgrunn av politiske føringer om et alternativ til ST-1 ved Rangøykrysset, og at dette pålegget kom så sent i arbeidet med kommuneplanen at det ikke var tid til involvering av tomteeiere før offentliggjøring av planen. I vedtak om møteprotokoller kan vi ikke se spor av at verken kommunestyre eller formannskap har pålagt administrasjonen dette, tvert om er det entydig beskrevet i alle offentlige møtereferater og vedtak som har hatt skole og økonomi på dagsordenen at plasseringen skal være i området	- Ved rullering av kommuneplanens arealdel skal arealbruk i kommunen vurderes på nytt og tilpasses til planlagt utvikling. Denne jobben utføres av kommunens planavdeling eller av konsulent firma. Omfanget av arbeidet gjør det vanskelig å holde dialog med grunneiere. Det gjennomføres offentlig ettersyn av planforslag for å få tilbakemeldinger fra grunneiere og interesserte. Det aktuelle området har blitt avsatt for arealformål «bolig» ved forrige rullering av kommuneplan i 2008. Det ble samtidig avsatt et større område for boligbygging øst i Kårvåg. For det annet område ble det igangsatt detaljreguleringsprosess. Denne prosessen nærmer seg avslutning. Det tilrettelegges for etablering av ca. 200-250 boenheter i dette feltet.
---	---

Rangøykrysset - Hoset (ST-1). Dersom politisk ledelse har pålagt Rådmannen å sikre alternative arealer i Kårvåg-området ut over kommunestyrets vedtatte avgrensning, er dette oppsiktsvekkende og vi ber om dokumentasjon på dette. (Senest i referat fra formannskapsmøte 19.04.16 skriver Rådmannen at det i kommuneplanens arealdel er «...foreslått avsatt et av to alternative tomte-områder i Rangøy-kryssområdet til offentlige formål.». Her nevnes ikke noe om alternativ ST-2 på Gnr/bnr 103/5). I tabellen Plankrav i §1.2 i dokumentet «Bestemmelser for kommuneplanens arealdel» er det feilaktig angitt «ST-1/ST-2 Skoletomt i Kårvåg», noe som ikke er i tråd med formelle vedtak, som lyder «strekningen Rangøykrysset - Hoset». Normal forvaltningsskikk ved rullering av kommuneplanens arealdel ville være (om enn ikke lovpålagt) å underrette alle oppsittere som får endret planstatus på sine eiendommer om endring, bakgrunn for endring og oppfordring om å gi tilsvarende. Vi ser av de mange merknadene til førstegangs høring av planen at kommunen har som politikk ikke å underrette berørte innbyggere, selv når det er kommunen som endrer planstatus på annenmanns grunn - i vårt tilfelle i egen favør. Kommunen har i arealplanen satt av store deler av vår eiendom til ny skoletomt, i form av arealet ST-2. Det er da uforståelig at vårt areal som allerede er avsatt til utvidelse av dagens Utheim skole (i Kommuneplanen 2008-18) ikke har endret planstatus i ny plan. I realiteten setter kommunen av hele vår eiendom til sine egne formål; boligen vår vil etter planforslaget ha skole på 3 kanter (øst, vest og syd). Eiendommen reduseres fra over 40 til rundt 10 mål, og restarealet vil bestå av 4 separate parseller redusert til 1-2,5 mål hver. Gjennomføres plan ST-2 mister vi uthus/lager og i tillegg atkomstvei til boligen. Vi stiller et stort spørsmålstegn ved om kommunen har gjort en god nok vurdering av utvidelse av dagens Utheim skole med direkte tilgrensende arealer, herunder de som er avsatt i gjeldende plan. Det vil være naturlig at kommunen vurderer bruk av egen tomt for å redusere behov for ekspropriasjon av privat eiendom, spesielt i lys av at dagens skole og skoletomt har svært begrenset annenhåndsverdi. En plassering av ny skole på ST-2 vil ikke være i tråd med nasjonale føringer om fortetting og samordnet bolig- og arealplanlegging, da man i planen ikke vil tillate fortetting i eksisterende boligområder i umiddelbar nærhet (aksene Utheimsveien/Kårvågveien). I ST-2 vil den nye skolen bygges på det arealet som best kan gi fortetting nær dagens lokalisering. Fortrinn ved ST-1 i så måte er at dette er i nærhet til nytt byggefelt mellom Kårvågen og Rangøyvegen. Vi motsetter oss kommunens planer om å båndlegge vår eiendom som skoletomt, og ber kommunen om å justere planen slik at den er i tråd med vedtak i kommunestyret 11.05.2015, opprettholdt ved budsjettbehandling i kommunestyret 14.12.15, formannskapsmøte 19.04.16, og senest kommunestyrets møte 09.05.2016. Vi krever videre at arealet ST-2 i Kommuneplanen 2016-28 justeres tilbake til gjeldende planstatus (Kommuneplanen 2008-18).	Det vurderes at behovet for boliger i Kårvåg-område i neste planperiode vil bli dekt ved utbygging av dette feltet. Det ble vurdert at arealformålet av eiendommen 103/5 skal endres fra «bolig» til et annet som vil være mer aktuelt i neste planperiode. Derfor ble dette område avsatt til arealformål «privat og offentlig tjenesteyting». Området fikk et områdenavn ST-2 («skoletomt nr. 2»). Det valgte arealformålet vil gi større frihet i fremtiden ved valg av arealbruk. Det vil gi mulighet å vurdere dette område nærmere som en alternativ lokalisering av ny barneskole eller som f. eks område for omsorgsboliger, kultursenter, barnehage eller lignende. Det ble satt et krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for dette område. Dette betyr at det i fremtiden skal gjennomføres en omfattende prosess med vurdering av alle forhold og synspunkter. Merknaden tas ikke til følge, det aktuelle område beholder foreslått arealformål «privat og offentlig tjenesteyting». Det vurderes at prosessen for rullering av kommuneplanens arealdel ble gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og at alle lovpålagte prosedyrer ble gjennomført.
---	--

	
Trond Erling Estensvoll (27.10.2016): I forhold til saksnr. 0076/2016 fra Forvaltningsutvalget den 29. september 2016 angående søknad om å få godkjent hustomt/ hyttetomt på gnr 62 bnr 12 med eier Josefa Solheim ble denne ikke innvilget. Begrunnelsen var at tidligere innvilgelse til bruk som hyttetomt fra 2006 var bortfalt og at bygging på eiendommen ikke kunne anbefales da området ikke var i samsvar med arealdelen i kommuneplanen og forslag til revidering/ rullering av kommuneplanen. Med bakgrunn i dette vil vi med dette legge inn forslag om at denne tomten, Gnr. 62 bnr. 12, blir brukt som fortetting av boligområdet den er en del av. Vedlegg 1 viser at tomten gnr. 62 bnr. 12 ligger omkring 45 meter fra to av de eksisterende nabohusene. Dersom en tar hensyn til den utskilte tomten gnr. 62 bnr. 11 så blir disse to tomtene liggende helt inntil hverandre og forsterker inntrykket av at bebyggelse av tomt gnr. 62 bnr. 12 er med på å medvirke til fortetting i dette området. En begrunnelse som er brukt for ikke å etablere nye tomter på Hjelset har vært at vegen er dårlig. Det er lagt opp til oppgradering av denne vegen i 2017. Dersom tomten blir godkjent for bebyggelse så er det ikke realistisk å tro at selve arbeidene med å bebygge tomten vil kunne skje innen tidspunktet for oppgradering av vegen. Argumentasjonen omkring dårlig veg vil dermed stort sett kunne ses bort fra. Når det gjelder kloakk så vil denne tomten benytte eksisterende anlegg i området og ikke medvirke til opparbeiding av nye anlegg. Tomten er gitt til eier som arv og arveverdien er regnet ut fra verdi som tomt godkjent for bebyggelse. Denne tomten ble opprinnelig godkjent som hyttetomt og eier hadde ut fra dette tilgang til en verdi tilsvarende sin del av arven. Dersom kommunen ikke lengre ønsker å godkjenne denne tomten for bebyggelse vil det si at tomten og dermed også eiers arv nå har blitt verdiløs. Eier og arving er nå blitt så vidt gammel at dersom hun i det hele tatt skal kunne nyte godt av verdiene hun	-Eventuelle søknader om etablering av nye boliger i LNFR områder skal behandles som dispensasjon saker. Under dispensasjonsbehandling kan ulike forhold vurderes nærmere. Privat-økonomiske forhold skal ikke vektlegges i slike saker. I dette tilfelle fikk søkeren avslag ved dispensasjonsbehandling av søknaden. Ved rullering av kommuneplanen vurderes arealbruk i kommunen for neste planperiode i «grove trekk». Det er konkludert at «tomt-reserve» med ledige tomter og byggeområder i regulerte felt med felles infrastruktur er tilstrekkelig for neste planperiode. Merknaden tas ikke til følge. Arealformålet av det aktuelle område beholdes for neste planperiode som LNFR.

har arvet må dette skje innen relativt kort tid. Med dette som utgangspunkt er det derfor viktig for eier at en godkjenning av tomten skjer så raskt som mulig. Grunnen for at denne eiendommen ikke ble benyttet til hyttebygging mens den var godkjent som det i 2006 var både av økonomiske og andre personlige grunner. Det forholdet at tomten tidligere har vært godkjent for bygging har medført en forventning hos eier. Eier er klar over at dersom ulike forhold ikke hadde gjort det vanskelig for henne å benytte tomten hadde denne allerede vært bebygd. Med bakgrunn i de forhold som er nevnt i dette brevet ønsker eier Josefa Solheim å foreslå at hennes tomt gnr. 62 bnr. 12 tas inn i kommuneplanens arealdel som fortetting av eksisterende boligområde. Det har for henne vært vanskelig å forstå at forhold rundt denne tomten nå skulle være forandret slik at den ikke skal kunne bli brukt til hverken bolig eller hytteformål når den tidligere var godkjent som hyttetomt. Det at den arververdien eiendommen har hatt nå i kan være tapt er i tillegg svært belastende for henne.	
Inger Helene Aasen (08.11.2016): «I merknadene til første gangs offentlig ettersyn for Bremsnes Sjøfront at reguleringsplanarbeidet forventes avsluttes i 2018. Forfallet på det som forhåpentligvis skal bli et vakkert sted bør komme i gang langt tidligere. I dag er parkeringsplassen nærmest den historiske steinringen en søppelplass for utrangerte lastebiler og campingvogner. Ugress og vannskjøtsel preger et kulturminne som kunne bli en turistmagnet om stedet hadde blitt tatt vare på. Arbeidet må settes i gang før det er for sent.»	- Merknaden vurderes som innspill til reguleringsplanprosess «Bremsnes Sjøfront». Merknaden tas til orientering.
Bente og Louis Selnes (13.11.2016): Det vises til våre tidligere innspill 15/111-36 og 15/111-99 og til kommunens kommentar til disse innspillene. Kommunen sier: <i>Det er ikke mulig å påvirke igangsatt planprosess ved rullering av kommuneplanens arealdel.</i> Dette er sikkert korrekt, men samtidig blir vi forundret. Vårt første innspill og argumenter til rullering av kommuneplanens arealdel ble sendt inn over tre mnd. før oppstart av detaljreguleringsplan for byggefeltet som grenser til vår tomt, ble vedtatt av kommunen. Vi finner det merkelig at kommunen vedtar å starte opp detaljregulering av et område som de VET det er kommet inn innspill til i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel, for deretter å bruke vedtak om oppstarten at detaljregulering som argument for ikke å kunne ta hensyn til våre innspill. Samtidig ser vi at områder som i gjeldende kommuneplan som er avsatt til boligområde, nå er tatt ut ved denne rulleringen av kommuneplanen.	I kommuneplanen for perioden 2008-2018 er området øst for eiendommen 67/36 avsatt for boligbygging uten krav om utarbeidelse av reguleringsplan. De vurderes positivt at eieren av eiendommen 67/4 søkte om igangsettelse av reguleringsplanprosess. Gjennomføring av reguleringsplanprosess for dette område vil hjelpe å avklare konfliktforhold og utforme og lokalisere ny bebyggelse på den beste måte. Innspill til prosess for rullering av kommuneplanens arealdel om endring av arealformålet av mindre område på eiendommen 67/4 kunne ikke påvirke

Videre sier kommunen at: "Arealbruk innenfor vedtatt planområdeavgrensning, byggegrenser og andre detaljer vil bli bestemt under detaljreguleringsprosess. Alle vil ha mulighet å uttale sin mening og påvirke planforslag under offentlig ettersyn." Til dette vil vi igjen påpeke, at uansett hvordan utbygger tenker å bygge på det område vi har foreslått tilbakeført til LNF, vil dette få negative konsekvenser for oss, og vi vil ufrivillig bli en del av et boligfelt, å vi mener fremdeles at det i Averøy kommune, der det er så mye areal og så mange ledige boligtomter må være unødvendig å ødelegge for eksisterende eiendommer.	 behandling av søknaden om oppstart av detaljreguleringsplanprosess. Detaljer i arealbruk skal fastsettes gjennom utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Forslag til arealbruk i det aktuelle område skal behandles som innspill til prosess for utarbeidelse av detaljreguleringsplan for boligfelt. Arealbruk i høringsutgave av kommuneplanens arealdel for dette område videreføres uten endring.
Inge Kjell Ladegård (14.11.2016): I kommuneplanens arealdel 2016 — 2028 er deler av område innenfor GID 52/70 endret til LNFR-område med hensynsone kulturlandskap. Øst for dette området er det i vedtatt reguleringsplan for «Lavhaugen Nord» regulert område til boligbebyggelse. Tiltakshaver har tidligere under arealplanprosessen henvendt seg til kommunen og foreslått område vest for det regulerte boligområdet avsatt til boligformål, jfr. brev dat. 21.08.2014. I forslaget til arealplan er dette innspillet ikke medtatt, tvert imot foreslås området avsatt med hensynsone kulturlandskap. I området Bremsnes og i umiddelbar nærhet til kommunens senter for helse- og omsorgstjenester er det knapt med arealer til boligformål. Tiltakshaver mener derfor at det er viktig å sikre og avsette mer areal til boligtomter like vest for det regulerte området. Dette området er godt egnet til formålet, og hører naturlig sammen med det mindre ubebygde boligarealet i nordlige del av Lauvhagen Nord. Området er også godt tilrettelagt med kommunal infrastruktur som veg, vann og kloakkanlegg, og det er regulert avkjørsel direkte fra fylkesvegen mot nord. Bruk av disse områdene til boligformål vil være en riktig og effektiv arealbruk i forhold til det etablerte kommunale tjenestetilbudet og infrastrukturen. Tilpasninger og avklaringer i forhold til registrerte og evt. nye automatisk fredede kulturminner og trase for «Stikk ut vegen» vil måtte skje gjennom utarbeidelsen av detaljreguleringsplan. Grunneier anmoder derfor om at område vist i gult og benevnt som «utvidelse boligområde» i kartet nedenfor avsettes til boligformål i kommuneplanens arealdel. Grunneier går imot at dette arealet	Det foreslåtte område er en del av et verdifult kulturlandskap. Det vil være uheldig å utvide boligfelt mot Bremsneshatten. Dette område har også høy verdi som turområde. Det er flere registrerte automatisk freda kulturminner i dette område. Potensialet til nye funn er ganske høy. Merknaden tas ikke til følge. Arealformålet av det aktuelle område beholdes for neste planperiode som LNFR. Det vises i tillegg en hensynsone «Bevaring av kulturmiljø».

avsettes for «båndlegging etter Kulturminneloven». Ved detaljregulering av boligområde B 10 i reguleringsplanen bør en også se nærmere på omregulering av deler av områdene SP 1, SP2 og F1 i reguleringsplanen for «Lauvhaugen Nord», disse områder ligger på GID 52-70 og 52-10 sine eiendommer. Tilrettelegging av tomter for eksempelvis omsorgs- og eldreboliger innenfor deler av disse områdene bør være attraktivt og interessant.



Ragnhild Rokset m.fl. (14.11.2016):

Vi forventer fortsatt å få beholde det omsøkte området nede ved sjøen (brygga, eignerhuset, murplattung v/ brygga) til TURISME/NÆRING. Og i tillegg få utvidet til boligformål. Dette må sees i sammenheng med vår prosjektplan for området der vi ønsker å bygge opp et senter som tar vare på natur- og sjøkultur som er på øya. Og dessuten skape en møteplass, et sted for aktiviteter og opplevelser for lokalbefolkningen og turister.

Deres begrunnelser for avslag var bl.a. kommende konflikt med industri i nærområdet, deriblant en forespeilet utvidelse av industri. Det er for vår del ikke aktuelt å selge mer av eiendommens strandlinje. Ev. utvidelse må skje i motsatt retning av vår eiendom. Det finnes heller ikke støyproblematikk. Som svar på vår søknad om bolig, ble det argumentert om at det ikke skal være boligområde så nært sjøen. Vi gjør oppmerksom på at boliger (leiligheter) er bygd inne på industriområdet til Halibut, kveiteoppdrettet, dette ligger også nært sjøen.

- Merknaden tas ikke til følge.

Administrativ arbeidsgruppe vurderer at etablering av kultursenter/møtelokale, turistvirksomhet eller bolig vil være uheldig i dette område.

Det er potensiale for konflikt mellom bolig og industri eller ved sammenblanding av bolig og naust. Konflikt pga. støy kan oppstå ved endring av aktivitet i de industrielle områdene. Det bør ikke tillates gjennom kommuneplanen å etablere ny støyfølsom bebyggelse i dette område.

Vi ser ingen kommende konflikt med industri utenom den som er skapt og formidlet til oss av observatører på "utsiden". Tvert imot, vi ser store muligheter med våre planer der vi setter fokus på det historiske perspektiv, og at vårt prosjekt kommer til å berike næringsvirksomheten i området. Vårt prosjekt er i tråd med samfunnsdelen av Kommuneplanen på følgende punkter: 1) "Å skape gode møteplasser, muligheter for fantasibasert lek, samvær og fysisk utfoldelse er en av de viktigste oppgavene samfunnet har (God oppvekst, 2.3.2.). Vi kan tilby opplegg for skoleelever i samarbeide med den enkelte skole. 2)"Det sosiale og kulturelle tilbudet til beboere i omsorgsboliger og sykehjem skal styrkes (Aktiv omsorg, 2.3.4.)- Vi kan være mobile og bringe kulturelle aktiviteter til der de eldre bor, og de som er friske nok, kan få muligheten til å komme til senteret. (PS: Vi er også i tråd med ny habilitering/rehabiliteringsplan fra 2017) 3) "Kultur og kulturtilbud er viktig for innbyggernes trivsel og bolyst" "Engasjere befolkningen, spesielt ungdom og innflyttere i omdømmebygging og utvikling av møtesteder og kulturtilbud." (Kultur og identitet, 3.5.). 4) "Hovedmålet i kommuneplanen er fortsatt vekst i folketallet" 5) Følgende av de 6 satsningsområdene ligger innenfor vårt foretak: - Næringsutvikling -Kultur og identitet -Folkehelse Vi vil også understreke at det ønskes å etablere en kvinne-arbeidsplass, også med tanke på utvidelse til flere arbeidsplasser etter hvert. Vårt siste punkt i vår merknad tar utgangspunkt i dokumentet "Jordbruk -PLUSS". Det kom i 2005 og var utarbeidet av Miljødepartementet og Landbruk- og matdepartementet. Fokus er at myndighetene må være åpne for kreative ideer og virksomhet ute på bygdene for å hindre fraflytting. "Gode, nyskapende tanker og ideer må gis reelle muligheter til utvikling. ønsket om å gjøre noe nytt eller annerledes medfører ofte behov for bygninger eller anlegg". Med dette håper vi at det gis mulighet for å utarbeide og starte prosjektet. Og at det er forståelse for at vi får brukt våre historiske bygg, og at vi blir gitt muligheten til å bygge nytt, inkludert en bo-enhet.	Arealformålet av det aktuelle område beholdes for neste planperiode som LNF og Naust. 
Inger Helene Aasen (09.11.2016): Turområdet Stavneset brukes i dag av beboere i nærmiljøet, innbyggere fra hele Averøy og omliggende kommuner daglig. Barn, voksne, eldre, funksjonshemmede, institusjoner, skoleklasser og tur-grupper, er brukere av dette tilbudet. I 2010 skrev 750 seg inn i tur-boka, pr 07.11.har snart 16 000 skrevet navnet i Stavneset boka i 2016.	I kommuneplanens arealdel 2008-2018 er område ved Stavneset fyr avsatt for LNF arealformål. Dette arealformålet kombinerer landbruks-, friluftsmål og bevaring av natur. Ved rullering av kommuneplanens arealdel ble det først avsatt et større område for «friområde» hvor det kan tillates ulike tilretteleggingstiltak. Seinere ble det vurdert at

Dette viser at området har stor betydning for Averøy som kommune og for brukere av stedet. Område er rikt på kulturminner med over 20 registrerte lokaliteter. Kystlyngheiene, som det er mye av i område, vil få større betydning som verneområde. Her finner en også bergpartier som viser sprekkdannelse fra istiden. Stavneset var med i Verdiskapnings-programmet Bud-Kristiansund. Farstasanden og turstiene på Bud er gode eksempel på hvilke ringvirkninger godt tilrettelagt turtilbud har for trivsel og folkehelse. Det er lagt flere turveier til Stavneset. I bruken ligger det en forutsetning at området der stiene ligger blir bevart som friluftsområde/LNF i arbeidet med ny arealplan. Turstiene er tilrettelagt, merket og i daglig bruk. Venneforeningen har lagt ned 7 år med frivillig arbeid for å tilrettelegge området i et unikt kystlandskap som må bli vernet også for framtiden. Turområde ligger i det mest tettbygde delen av Averøy med Kristiansund som nabo og naboen kommer ofte til Stavneset. I merknadene til reguleringsplan Tøfta, påpekte mange viktigheten av å bevare område som turområde. På årsmøte til Stavneset venner i 2016, fremla ordfører et kartutsnitt der hele berg-ryggen der fyret står, var lagt ut til friområde, dette utkastet var en del av arealplanen til 1.gangs høring. Ber om at dette blir tatt inn. Ber om at område ved Omnan som på arealplanen er merket FI-1 reguleres til friområde. Forslaget vil ta vare på en kyststripe med mange gode fiskeplasser og korallrev. Kulturområde med gammel bosetting, landskapsvern og turområde som brukes blir lagt merke til. Et positivt fyrtårn langt utover kommunens grenser, Averøy må bevare.	avgrensning av friområde skal reduseres. Utstrekning av arealformål «friområde» ved Stavneset ble redusert etter første gangs offentlig ettersyn. Utstrekning av område FI-1 ble utvidet nordover.  Det ble nylig igangsatt en detaljreguleringsplanprosess for landbasert fiskeoppdrettsanlegg i dette område. Stavneset fyr er inkludert i planområdet. Arealbruk i dette område vil bli fastsatt på et mer detaljert nivå gjennom denne prosessen.
Averøy pensjonistforening (01.11.2016): Averøy Pensjonistforening behandlet på sitt styremøte 20. oktober kommune-planens arealdel som vi har fått oversendt fra kommunen. Saken ble diskutert, og styret fattet følgende vedtak: Så langt vi kan se er det ikke avsatt areal til eldreboliger i Bruhagen sentrum. Averøy Pensjonistforening anbefaler derfor at det blir avsatt areal til eldreboliger sentrumsnært i Bruhagen.	Arealbruk i sentrum av Bruhagen er fastsatt på detaljreguleringsplan. Det finnes flere områder som kan benyttes for etablering av omsorgsboliger i Bruhagen.
Pål Kleven (09.11.2016): I kommuneplanens arealdel 2016 - 2028 er både det gjeldende område avsatt til boligformål foreslått erstattet med LNFR-område, samt at det foreslåtte utvidede området til boligformål ikke er medtatt.	- Økonomisk situasjon til enkelte grunneiere skal ikke vurderes som argumentasjon for endring av arealformål i kommuneplanens arealdel.

Med grunnlag i den gjeldende arealplan har tiltakshaver allerede lagt ned en del tid og økonomiske ressurser i forberedende arbeider for reguleringsplan for området. Det er spesielt gjort vurderinger og befaringer/prosjekteringer i forbindelse med trase for ny adkomstveg til de eksisterende bolighus og nye boligtomter.

Avkjørsel og adkomstveg til dagens bebyggelse er svært bratt og til tider vanskelig og farefull på vinters tid. Etablering og salg av noen nye tomter vil gi økonomisk grunnlag for omlegging av adkomstvegen og fjerning av den trafikkfarlige avkjørselen.

Flere har meldt sin interesse for kjøp av boligtomt, og har ventet på avklaringer av reguleringsplan.

Tiltakshaver anmoder derfor om at det området som er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende plan beholdes, slik at reguleringsprosess for forbedret avkjørsel og adkomstveg og nye boligtomter innenfor gjeldende boligformålsområde kan gjennomføres som forutsatt. Godkjent reguleringsplan vil medføre en relativ rask oppstart av infrastrukturarbeider.



Utbygging av området krever etablering av ny adkomstvei (< 200 m). Økt trafikk vil medføre behov for utbedring av fv. 257, bruene og kommunal vei på Ekkilsøy, samt bygging av gang- og sykkelvei. Etablering av adkomstvei til det aktuelle område vil medføre omdisponering av dyrka jord. Flere automatisk fredete kulturminner er registrert i området.

Merknaden tas ikke til følge. Arealformålet av det aktuelle område beholdes for neste planperiode som LNFR.



Per Oddvar Fagereng (14.11.2016):

Registrerer at eiendommen 103/11 har fått pålagt hensynssone 510 på deler av eiendommen i forslaget til endring av arealplanen. Har dessverre ikke vært klar over rulleringen som pågår, og har

- Ved rullering av kommuneplanens arealdel arealformål av det aktuelle område ble ikke endret.

derfor ikke kunnet reagere før nå. Det er tidligere vært planlagt bolig på deler av dette området. Det er kommet til hensynssone 510 på arealet på ca. 2,7 daa som avmerket i illustrasjonen, mens arealet på ca. 1 daa er uberørt. Arealene er dårlig arrondert, og ikke rasjonelle for moderne landbruksdrift. I teksten til arealplanen, er det sagt at områder for boligbebyggelse generelt er redusert, ut ifra vurdering av tomtreserver og forventet befolkningsvekst. Videre at strategien er å tillate fortetting i etablerte spredt bebygde områder og konsentrere ny boligbebyggelse i regulerte felt.

Det er ønskelig at hensynssonen for landbruk fjernes fra arealet på 2,7 daa. Videre er det naturlig at det sammenhengende arealet langs veien, inklusive eiendommen 103/53 avsettes til boligformål. Det er offentlig vann og avløp i overkommelig avstand. Det vil være en fornuftig utvikling med etablering av boliger langs denne parsellen, i tråd med strategi om fortetting i etablerte spredt bebygde områder. Videre er det er kort avstand til kollektivtransport og handel/servicefunksjoner. Det er ikke registrert særskilte arter eller kulturminner på området. Det er oversiktlig trafikkbilde. Eiendommen vil være gunstig med tanke på bygging av for eksempel seniorboliger.



Dette område videreføres som LNFR område i neste periode. Det vurderes at det er uønsket med bygging av nye boliger i dette område i neste planperiode. Det vurderes at behovet for boligtomter i Kårvåg - område vil bli dekt etter avslutning av pågående reguleringsprosess for Kårvåg boligfelt.

Det er avsatt et stort område for arealformål «privat og offentlig tjenesteyting» ST-2 i nærheten der det blant annet kan etableres omsorgsboliger.

Kommunen ser ingen fordeler ved å åpne for boligbygging på eiendommen 103/11. Det er registrert dyrka jord på denne eiendommen.

Hensynssone H510 Landbruk visualiserer at det er dyrkajord. Dette skal tjene som påminnelse til byggesaksbehandlere at tiltak i disse områder skal vurderes mot jordloven og at det skal legges mer vekt på landbruksinteresser enn på friluft- og naturformål som også inngår i kombinert arealformål LNF.

Merknaden tas ikke til følge.

Alfhild J. Kjønnøy m.fl. (01.10.2016):

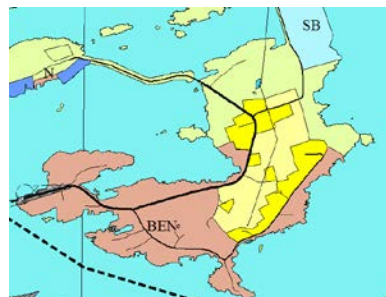
Plandokumentets begrunnelse for endringen er så langt vi forstår større tilgang på grøntområder og friluftsareal. Tjønnøya er et område med tradisjonell kystkultur og friluftsliv er i stor grad knyttet til havet. Dersom man ser øya i helhet er det en rekke grøntområder og disse må vurderes samlet. Eiendom tilhørende våre familier nordøst på Tjønnøya er tidligere båndlagt som LNF-områder. Området på eiendom 81/5 som nå er foreslått omdefinert fra BEN til LNF, er heretter kalt arealet (se vedlegg 1). Utover den delen av arealet som er i bruk (se nedenfor), består det i stor grad av bergknatter med tistler, rognetrær, einer og lyng. Det har aldri vært benyttet til friluftsformål og er heller ikke egnet til dette — både adkomst og utforming gjør det lite egnet til friluftsliv.

Begrunnelse for at angitte areal fortsatt må defineres som BEN-område:

1. Arealet er en naturlig del av tradisjonell kystbebyggelse og planlagt tomteareal (se vedlegg 2) inngår i en boligrekke med 4 boliger sør for arealet og en bolig nord for arealet. Vår eiendom 81/5 er godt egnet for to boligtomter som kan føye seg fint inn i dagens husrekke. En slik utbygging vil både være i tråd med kommunens målsetting om fortetting av spredt bebygde områder og bevaring av kystbebyggelsen i området. Arealet ligger langs kommunal vei med direkte tilgang til vann og strøm.
2. Tjønnøya har få boligtomter tilgjengelig og i våre familier er det flere med sterk stedstilknytning som ønsker å etablere seg her. Vi opplever også et uttalt ønske fra de som allerede bor på Tjønnøya at flere bosetter seg fast.
3. Det er tradisjonell naustbebyggelse langs sjøen i hele området som i dag defineres som BEN 7. Det har tidligere vært båtslipp ved sjøen i arealet som foreslås omdefinert og her er det tidligere godkjent bygging av naust (saksnr 0076/05). Det er mulig å videreføre vei fra etablert naustrekke nord for arealet for tilgang til notbåtnaust og nye naust (se vedlegg 2).
4. Arealet er ikke uberørt, men i bruk ved at deler av arealet inneholder plenområde, bærbusker og rabarbrahage. Sti fra dagens bolighus til notbåtnaustet krysser arealet.
5. Arealet var del av eiendommens innmark. Gammelt fjøs og uthus har inntil nylig stått på arealet. Dette er revet med tanke på tilrettelegging for boligtomter.

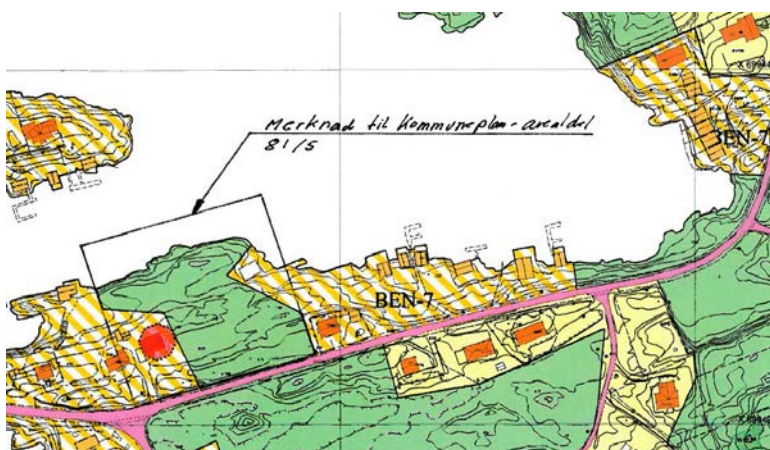
Vi finner det helt urimelig at et område som familiene har brukt i generasjoner, og som vi fremdeles har planer for, på denne måten kan båndlegges som LNF-område. Familiene har etterkommere som ønsker å bosette seg på Tjønnøya dersom det gis muligheter for dette der hvor familien har sine røtter. Den beste måten å ivareta den gamle kystbebyggelsen på er å tilrettelegge for fast bosetting. Ut fra dette mener vi at gjeldende areal må forbli del av BEN 7-område på Tjønnøya.

- Ved utarbeidelse av kommuneplanen i 2008 ble mesteparten av Tjønnøya avsatt for arealformål BEN og bolig. Arealformål BEN er ikke et standard arealformål. Den ble «skapt» av kommunen for områder der det kreves for å bevare eksisterende kystbebyggelse og kulturmiljø.



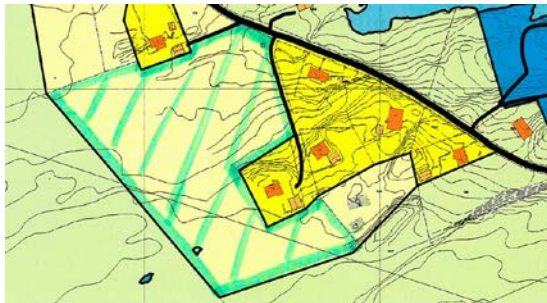
Ved rullering av kommuneplanens arealdel ble arealbruk vurdert på nytt etter rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig- og transportplanlegging. Det ble vurdert at utbyggingsområder på Tjønnøya bør reduseres. Dette gjøres blant annet for å sikre friområde og adkomst til stranden. Arv og familietilknytning tillegges ikke vekt ved fastsetting av arealbruk.

Merknaden tas ikke til følge. Arealformålet av det aktuelle område beholdes for neste planperiode som LNFR.



Inger Otterlei (14.11.2016):

Inger Otterlei, eier av eiendommen GID 56/27 i Averøy kommune, ønsker at arealformålet av delen av vår eiendom (avgrensing av ovennevnte område vises på vedlagt kart) beholdes som «boligområde» i kommuneplanens arealdel for periode 2016-2028.



- Ved utarbeidelse av kommuneplanen i 2008 ble det avsatt flere store områder for boligbygging. I løpet av planperioden ble det regulert flere boligområder. Det ble vurdert at kommunen har god «tomte-reserve» for neste planperiode og områder som ble ikke regulert/ egner seg dårlig til boligbygging skal tas ut fra kommuneplanen. Det aktuelle område er dårlig egnet for boligbygging. Dette er et myrområde med en bekk. En høyspentlinje går gjennom dette område. Merknaden tas ikke til følge. Arealformålet av det aktuelle område beholdes for neste planperiode som LNFR.

**Jeannette Dypbukt (12.11.2016):**

Vi viser til våre to tidligere høringsuttalelser, og fastholder de synspunkter vi der har kommet med. Som følge av kommunens tilbakemelding på vår forrige høringsuttalelse, finner vi det også nødvendig å inngi ytterligere merknader. I vårt forrige høringsutkast påpekte vi at kommunen har en plikt til å vurdere om reguleringsplanen for Pålsbukten boligfelt er i samsvar med gjeldende nasjonale og regionale bestemmelser dersom denne videreføres. Kommunen har derimot lagt til grunn at en slik vurdering bare er "et virkemiddel", og at kommunen "valgte å ikke benytte dette virkemiddelet", jf. side 28 i saksframlegget. Vi mener kommunen ikke har noen mulighet til å "velge bort" en slik vurdering, og vil i den sammenheng vise til ordlyden i plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd bokstav f: "Det kan fastsettes følgende hensynssoner: [...] f) Sone hvor gjeldende

- Detaljreguleringsplaner kan ikke oppheves direkte ved rullering av kommuneplan jf. pbl. Kapittel 11. Kommune kan vurdere om enkelte detaljregulerte områder skal reguleres på nytt. Dersom en reguleringsplan ikke avmerkes på kommuneplankart med hensynssone H910 vil det ikke bety at den blir opphevet. Ved rullering av kommuneplanens arealdel ble alle

reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret. Ved bruk av denne hensynssonen skal kommunen vurdere om reguleringsplanen er i samsvar med nasjonale og regionale interesser". Ordlyden "skal" viser etter vårt syn at kommunen har en plikt til å foreta den nevnte vurderingen, og at dette ikke er noe kommunen selv kan vurdere om den vil gjøre. At bestemmelsen er slik å forstå følger også av forarbeidene til bestemmelsen. Den siste setningen i § 11-8 tredje ledd bokstav f ble tatt inn i loven ved en lovendring i 2014, og i den forbindelse ble det uttalt følgende i Prop. 121 L (2013-2014) på side 14-15 (våre uthevinger): "I bokstav f), som brukes for å angi sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, presiseres det at sonen bare kan nyttes der reguleringsplanene skal gjelde uendret. Videre presiseres det at når denne hensynssonen brukes, skal kommunen vurdere om reguleringsplanene som blir videreført er i samsvar med nasjonale og regionale interesser. Endringen i bokstav f) presiserer innholdet i bestemmelsen. Den tilføyde andre setningen synliggjør at kommunen i arbeidet med kommuneplanen skal gå gjennom gjeldende reguleringsplaner. Dette skal kommunen også gjøre slik loven er i dag. Det er en viktig del av arbeidet med ny kommuneplan å vurdere hensynet til nasjonale og regionale interesser. Hensikten med å ta inn en presisering som foreslått her er å sikre at eldre reguleringsplaner blir vurdert i forhold til gjeldende nasjonale og regionale interesser, og at reguleringsplaner som videreføres uendret er i samsvar med slike interesser. Når dette framgår uttrykkelig, vil det bidra til at eldre reguleringsplaner ikke videreføres i strid med rikspolitiske bestemmelser, statlige planbestemmelser eller statlige planretningslinjer som er vedtatt etter forrige kommuneplan." På samme måte som i lovteksten sier også forarbeidene at kommunen "skal" vurdere om reguleringsplanene er i samsvar med regionale og nasjonale interesser, og videre at hensikten er "å sikre" at en slik vurdering foretas for å unngå å videreføre reguleringsplaner som er i strid med slike interesser. Etter dette må det være klart at kommunen har en plikt til å vurdere om reguleringsplanen for Pålshukten boligfelt er i samsvar med nasjonale og regionale interesser. Dersom kommunen unnlater å foreta en slik vurdering, vil dette etter vårt syn utgjøre en grov feil ved planprosessen. Vi mener som kjent at reguleringsplanen for Pålshukten boligfelt er i strid med nasjonale og regionale interesser (jf. våre to tidligere høringsuttalelser), og at den ikke kan videreføres. Avslutningsvis vil vi kort kommentere kommunens påstand om at "gjeldende reguleringsplaner kan ikke oppheves gjennom rullering av kommuneplanens arealdel". Vi er i utgangspunktet ikke uenig i dette. Imidlertid har kommunen anledning til å overstyre en eldre reguleringsplan ved å sette av området til et annet arealformål i kommuneplanens arealdel. Den nyeste arealplanen vil da gå foran den eldste ved motstrid. Selvsagt vil det være ryddig om kommunen i ettertid også formelt opphever den eldre reguleringsplanen, men dette vil bare ha betydning dersom den nyeste planen skulle bli opphevet. Rettsvirkningen av den eldre planen vil da gjeninntre dersom denne ikke er opphevet, mens arealet vil være uten reguleringsplan dersom reguleringsplanen er opphevet. På denne bakgrunn bør kommunen etter vår mening sette av det aktuelle området til LNFR i kommuneplanens arealdel, og slik overstyre reguleringsplanen for Pålshukten boligfelt.	gjeldende reguleringsplaner videreført som gjeldende i neste planperiode. Ifølge pbl. 12-14 for oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyre tidligere ved vedtak om salg av eiendommen pålagt å oppdatere reguleringsplan Pålshukten boligfelt for eventuell utbygging kan tillates. Arealbruk i dette område vil bli avklart under detaljreguleringsprosess. Reguleringsplanen Pålshukten boligfelt skal vises på kommuneplankart med hensynssone H910. Merknaden tas ikke til følge.
---	--

Rådmannens innstilling

Averøy kommune egengodkjenner forslag til kommuneplanens arealdel for periode 2016-2028.

Forslaget består av:

- Kommuneplankart datert 25.11.2016.
- Tematisk kart for støy- og faresoner datert 25.11.2016.
- Kommuneplanbestemmelser datert 25.11.2016.
- Planbeskrivelse med ROS og KU datert 25.11.2016.
- Konsekvensutredning datert 25.11.2016.

Vedtaket er hjemlet i Plan- og bygningslovens § 11-15 *Vedtak av kommuneplan*.

Behandling i Averøy formannskap - 06.12.2016

Louis Selnes ba om å få sin habilitet vurdert (har levert innspill til planen) og fratrådte. Selnes ble enstemmig vurdert som habil og tiltrådte.

Ann-Kristin Sørvik og Louis Selnes fremmet følgende forslag til endring i innstillingen: Merknader til Alfild Kjønnøy m.fl. tas til følge.

Jan Steinar Engeli Johansen, Frp, fremmet følgende forslag til endring (tillegg): Merknader fra Pål Kleven av 09.11.2016 tas til følge, slik at disponeringer jfr gjeldende arealplan gjøres gjeldende.

Avstemming:

Det ble først stemt over rådmannens innstilling, som ble enstemmig vedtatt. Det ble deretter stemt over tilleggsforslagene.

Forslaget fra Selnes og Sørvik fikk 5 stemmer, og ble dermed vedtatt. 2 stemte mot.

Forslaget fra Engeli Johansen fikk 3 stemmer og falt dermed. 4 stemte mot.

Formannskapets forslag:

Averøy kommune egengodkjenner forslag til kommuneplanens arealdel for periode 2016-2028 med følgende endring: Merknader til Alfild Kjønnøy m.fl. tas til følge.

Forslaget består av:

- Kommuneplankart datert 25.11.2016.
- Tematisk kart for støy- og faresoner datert 25.11.2016.
- Kommuneplanbestemmelser datert 25.11.2016.
- Planbeskrivelse med ROS og KU datert 25.11.2016.
- Konsekvensutredning datert 25.11.2016.

Vedtaket er hjemlet i Plan- og bygningslovens § 11-15 *Vedtak av kommuneplan*.

Behandling i Averøy kommunestyre - 15.12.2016

Saken utsettes til kommunestyremøte 17. januar 2017

Behandling i Averøy kommunestyre - 17.01.2017

Louis Selnes ba om å få sin habilitet vurdert (har levert innspill til planen) og fratrådte.
Selnes ble enstemmig vurdert som habil og tiltrådte.

Per Henden ba om å få sin habilitet vurdert (eierinteresser i områder som er berørt av planen) og fratrådte.
Henden ble enstemmig vurdert inhabil.

Paul Kåre Aandahl ba om å få sin habilitet vurdert (eierinteresser i Nordmøre fiskebåt som har gitt uttalelser i saken) og fratrådte. Aandahl ble enstemmig kjent habil og tiltrådte.

Tommy Vebenstad ba om å få sin habilitet vurdert (eierinteresser i Nordmøre fiskebåt som har gitt uttalelser i saken) og fratrådte. Vebenstad ble enstemmig kjent habil og tiltrådte.

Wenke Greve, Sv, fremmet følgende forslag:

§ 3. 11 Spesielle bestemmelser for potensielle fremtidige næringsområder (pbl § 11 – 9 nr 8)

F-1 «Ormenområdet»

F-1 «Ormenområdet» tas ut av plana og området blir stående som LNFR-formål uten bestemmelser som følge av § 3.11.

Sigmund Røeggen, H, fremmet følgende tilleggsforslag:

I arbeider med Averøy kommune sin arealplan, skal grunneiere varsles så snart endringer som berører deres eiendom blir foreslått tatt inn i arealplanen og/eller det gjøres annen endring av eiendommens status. Slike varslingsrutiner innarbeides i kommunens prosedyrer.

Sigmund Røeggen, H, fremmet følgende forslag til endring:

Merknader fra Trond Estensvoll, datert 27.10.2016 tas til følge angående søknad om å få godkjent hustomt/hyttetomt på gnr 62 bnr 12 med eier Josefa Solheim.

Jan Steinar Engeli Johansen, Frp, fremmet følgende forslag til endring (tillegg):

Merknader fra Pål Kleven av 09.11.2016 tas til følge, slik at disponeringer jfr gjeldende arealplan gjøres gjeldende.

Avstemming:

Forslag fremmet av Engeli Johansen fikk 8 stemmer og falt dermed.

Forslag fremmet av Røeggen vedr. varsling fikk 22 stemmer og ble dermed vedtatt.

Forslag fremmet av Greve fikk 1 stemme og falt dermed.

Forslag fremmet av Røeggen vedr. hustomt J. Solheim fikk 7 stemmer og falt dermed.

Til slutt ble det stemt over planen i sin helhet med de endringer som ble vedtatt på møtet. Enstemmig.

Kommunestyrets vedtak – enstemmig:

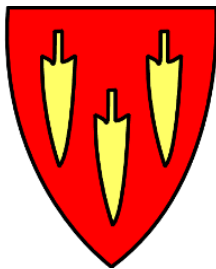
Averøy kommune egengodkjenner forslag til kommuneplanens arealdel for periode 2016-2028 med følgende endring: Merknader til Alfild Kjønnøy m.fl. tas til følge.

Forslaget består av:

- Kommuneplankart datert 25.11.2016.
- Tematisk kart for støy- og faresoner datert 25.11.2016.
- Kommuneplanbestemmelser datert 25.11.2016.
- Planbeskrivelse med ROS og KU datert 25.11.2016.
- Konsekvensutredning datert 25.11.2016.

Vedtaket er hjemlet i Plan- og bygningslovens § 11-15 *Vedtak av kommuneplan*.

I arbeidet med Averøy kommune sin arealplan, skal grunneiere varsles så snart endringer som berører deres eiendom blir foreslått tatt inn i arealplanen og/eller det gjøres annen endring av eiendommens status. Slike varslingsrutiner innarbeides i kommunens prosedyrer.



Kommuneplan for Averøy 2016 - 2028

Kommuneplanens arealdel

Bestemmelser

Revidert: 25.11.2016

INNHold

§ 1.0	GENERELLE BESTEMMELSER	3
§ 1.1	Rettsvirkning av kommuneplanens bestemmelser. Gjeldende reguleringsplaner	3
§ 1.2	Plankrav	5
§ 1.3	Krav om risiko- og sårbarhetsanalyse	5
§ 1.4	Forhold til jordloven	5
§ 1.5	Forhold til lov om havner og farvann	5
§ 1.6	Forhold til kulturminneloven	5
§ 1.7	Krav til opparbeidelse av nødvendig infrastruktur	6
§ 1.8	Funksjonskrav til leke-, ute- og oppholdsplasser	6
§ 1.9	Forhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging	7
§ 1.10	Krav til tekniske løsninger	7
§ 1.11	Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknader	8
§ 2.0	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL	9
§ 2.1	BEBYGGELSE OG ANLEGG	9
§ 2.1.1	Boligbebyggelse	9
§ 2.1.2	BEN	11
§ 2.1.3	Naust	12
§ 2.1.4	Områder for råstoffutvinning	12
§ 2.1.5	Næringsbebyggelse	13
§ 2.1.6	Forretning	13
§ 2.1.7	Privat og offentlig tjenesteyting	13
§ 2.1.8	Idrettsanlegg	13
§ 2.1.9	Turistvirksomhet	14
§ 2.2	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK	14
§ 2.2.1	Parkering	14
§ 2.2.2	Havn	15
§ 2.3	GRØNNSTRUKTUR	15
§ 2.4	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT	15
§ 3.0	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER	16
§ 3.1	Detaljeringssone - H910	16
§ 3.2	Nedslagsfelt for drikkevann – H110	16
§ 3.3	Hensynssone Friluftsliv – H530	16
§ 3.4	Hensynssone for høyspennings luftledning – H370	17
§ 3.5	Hensynssone for område med ras- og skredfare – H310	17
§ 3.6	Hensynssone for område med fare for kvikkleireskred – H390	17
§ 3.7	Båndlegging etter lov om naturvern – H720	17
§ 3.8	Hensynssone Landbruk – H510	17
§ 3.9	Båndlegging etter lov om kulturminner – H730	18
§ 3.10	Bevaring av kulturmiljø - H570	18
§ 3.11	Spesielle bestemmelser for potensielle fremtidige næringsområder	18

§ 1.0 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Rettsvirkning av kommuneplanens bestemmelser. Gjeldende reguleringsplaner

Disse bestemmelser gjelder for området som er avgrenset på kommuneplankart med linje «Planens begrensning».

Bestemmelser for detaljregulerte områder (regulerte områder vises på kommuneplankart med hensynssone «Detaljeringsone») gjelder foran kommuneplanens bestemmelser.

Oversikt over gjeldende detaljreguleringsplaner.

Nasjonal PlanID	Reguleringsplan	Vedtak, dato
20030003	Atlanterhavstunnelen	KST 44/2003; 08.09.2003
19850007	Bremsnes 2	KST 44/1985; 07.03.1985
19770001	Bremsnes 3	FM 149/1977; 25.03.1977
19850001	Bremsnes, deler av Bremsnes gård	KST 217/1984; 21.05.85
20090004 b	Bruhagen Panorama (endring)	KST 65/2015; 07.09.2015
20110001	Bruhagen Sentrum	KST 45/2012; 25.06.2012
20090006	Bruhagen Skoleområde	KST 46/2009; 26.10.2009
19880001	Bruhagen vest	KST 147/1988; 17.10.1988
19850002	Del av Bremsnes 3, Endring Friområde - Naust	KST 196/1984; 15.11.1984
19840001	Del av Hjertåsen boligfelt - Forlengelse av veg 10	KST 144/83; 06.10.1983
19990001	Del av Hjertåsen, Kårvåg industriområde	KST 12/1999; 22.03.1999
19980002	Del av Langøyneet (82/104) Endring Forretning - bolig	KST 113/1998; 12.10.1998
19980004	Del av Vevenstad 2, endring barnehage - bolig	KST 112/1998; 12.10.1998
20030001	Flatsetneset hyttefelt (endring/utvidelse)	KST 16/2003; 12.05.2003
19970001	Folland Hjelpekirkegård	KST 3/1997; 10.02.1997
20060004 a	Gaupsundet (mindre endring)	KST 101/2006; 19.12.2006
20060001	Grindhagen	KST 45/2006; 27.06.2006
20110007	GS-veg Bruhagen - Kristvikveien	KST 75/2012; 03.03.2012
20030002	GS-veg Bruhagen - Røsand	KST 43/2003; 08.09.2003
20050003 a	Hasseløy hytteområde (mindre endring i reg. best)	KST 11/2005; 15.03.2005
20110005	Hasseløy Sør	KST 39/2015; 19.05.2015
20090003 a	Hasseløya boligområde (mindre endring)	KST 17/2009; 30.03.2009
19870001	Henda boligfelt	KST 32/1987; 19.03.1987
20090010	Henda boligfelt - Naustområde	KST 12/2012; 13.02.2012
20060002	Hendvegen (Skaret - Langøybrua)	KST 47/2006; 27.06.2006
20140001	Hestvikholman industriområde (endring/utvidelse)	KST 4/2015; 23.02.2015
19800001	Hjertåsen boligfelt	KST 45/1980; 06.03.1980
20150002	Hogsneset	FM 42/2015; 19.05.2015
20080001	Kronborg Marina	KST 59/2008; 27.10.2008
19850006	Kvernes boligfelt	KST 106/1985; 04.07.1985
19900002	Kårvåg sentrum	KST 56/1990; 28.05.1990
20050001 a	Kårvågmyran Sportssenter (mindre endring)	KST 12/2005; 15.03.2005
20090013	Langøen Vest	KST 27/2013; 13.05.2013
19980001	Langøybrua m/tilstøtende veger	KST 61/1998; 08.06.1998

19960005	Langøyneset	KST 84/1998; 06.07.1998
20020004	Lauvhaugen Nord	KST 102/2002; 16.12.2002
19850008	Lauvhaugen sør	KST 11/1985; 04.07.1985
20090011	Ljøsøya	KST 11/2012; 13.02.2012
20120002	Markvikneset boligfelt	KST 16/2014; 12.05.2014
19960004	Meek boligfelt	KST 102/1996; 16.12.1996
19960003	Myggbukta, Ladegård Ytre	KST 103/1996; 16.12.1996
20120001	Nasvik boligfelt (endring)	KST 45/2013; 24.06.2013
20040003	Nørdøen hyttefelt (endring)	KST 16/2004; 23.03.2004
19970002	Omfarøya	KST 2/1997; 10.02.1997
19750002	Pålsbukten boligfelt	KST 112/1975; 29.05.1975
20040002	Røsand - Feskberja	KST 15/2004; 23.03.2004
20090005	Røsand boligfelt (endring)	KST 40/2009; 07.09.2009
19870002 a	Røsand service- og industriområde (mindre endring)	KST 161/1987; 10.12.1987
19980003	Sandbukt Øvre II	KST 105/1998; 07.09.1998
19820001	Sandbukt Øvre, boligfelt	KST 244/1981; 26.11.1981
20110002	Sjøgarden fritidsboligfelt	KST 35/2011; 05.09.2011
20050002	Sjøteigen Meek	KST 13/2005; 15.03.2005
20110003	Skarhøgda	KST 9/2013; 11.02.2013
20060003	Stene boligfelt (endring)	KST 60/2006; 19.09.2006
19900003	Stene industriområde	KST 151/1990; 10.12.1990
20150001	Stensvikhøgda boligfelt	KST 64/2015; 07.09.2015
20090007	Stranda Prolog	KST 45/2009; 26.10.2009
19970005	Sveggen boligområde	KST 125/1997; 15.12.1997
19870003	Sveggen, utleiehytter	KST 188/1987; 21.12.1987
20000001	Sæteren hyttefelt	KST 92/2000; 09.10.2000
20020002	Tjønnøybrua	KST 25/2002; 06.05.2002
20090008	Trovikneset hytteområde (endring)	KST 14/2011; 09.05.2011
20020001	Utheim boligfelt (endring/utvidelse)	KST 16/2002; 09.05.2011
19750001	Utsikten boligfelt inkl reguleringsendring	KST 8/1981; 29.01.1981
19830001	Vebenstad boligfelt	KST 225/1981; 11.11.1981
19890002	Vebenstad, delplan av boligfelt	KST 134/1989; 20.11.1989
20100001	Øksenvågen boligområde	KST 8/2010; 22.02.2010
19900001	Ørnhamrene boligfelt	KST 4/1991; 04.02.1991
20120003	Ytter Sveggen Boligfelt	KST 41/2015; 19.05.2015
20130004	Sveggen Næringspark	KST 40/2015; 19.05.2015

§ 1.2 Plankrav (pbl. § 11-9, nr. 1)

For områder i tabellen under kreves det utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Tiltak etter pbl. § 1-6 kan tillates kun etter vedtak av detaljreguleringsplan.	
Boligfelt:	BF-1(Innseilingen); BF-2(Bådalen); BF-3(Kårvåg); BF-4(Uran).
Fritidsbolig:	HF-1(Trovikneset Sør); HF-2 (Trovikneset Nord).
Tjenesteyting:	ST-1 / ST-2 – skoletomt i Kårvåg.
Næring:	NO-1(Kristvika Nord); NO-2(Hestvikholmen Sør); NO-3(Kårvåg Øst); NO-4(Henda Vest I); NO-5(Henda Vest II); NO-11(Råneset Vest).
Turistvirksomhet:	T-5(Kiperneset).
Råstoffutvinning:	RU-1 / RU-2 – Hendvågen.
Gang- og sykkelvei:	GSV Vebestand-Hoel.
Idrettsanlegg:	RS-1 Ridesenter; Skytebane SB 1/SB2.
Havn:	H-2 Vølen
Naust/ småbåthavn	N36 Ellingvågen; N39 Nothusneset; N54 Steinsbogen; N55 Rånes;

§ 1.3 Krav om gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyse (pbl. § 11-9 nr. 8)

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det utarbeides risiko- og sårbarhets analyse(ROS). Der ROS-analysen viser at sikkerheten ikke er tilfredsstillende, skal planen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet eller avvises.

§ 1.4 Forhold til jordloven

I byggeområder gjelder Jordloven inntil arealbruk er fastsatt i detaljreguleringsplan. Hjemmel: Jordloven Kap. 2. § 2.

§ 1.5 Forhold til lov om havner og farvann

Før tiltak (etter pbl. § 1-6) kan tillates i statlige fiskerihavner (naustområder N1, N2, N3, N48, deler av område BEN-5, næringsområde NO-25) må det foreligge en tillatelse fra Samferdselsdepartementet (jf. lov om havner og farvann § 28).

§ 1.6 Forhold til kulturminneloven

Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal eventuelle kulturminner og kulturmiljø vises på plankart og sikres gjennom bestemmelser. Dersom kulturminne eller kulturmiljø blir berørt av tiltaket, eller tiltaket kan virke inn på hittil ukjent automatisk fredet kulturminne, skal saken legges frem for regional kulturminnemyndighet (jf. pbl. § 11-9, nr. 7 og Kulturminnelova (KML) § 8, 1. og 4. ledd.).

Dersom det i forbindelse med gravearbeid blir avdekket automatisk fredet kulturminne, eller det viser seg at tiltaket kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet straks stanses og fylkeskonservator innkalles for ei nærmere undersøkelse på stedet, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.

§ 1.7 Krav til opparbeidelse av nødvendig infrastruktur (pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved oppstart regulering av områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i offentlig infrastruktur vurderes. Med infrastruktur menes: barnehager; skole; helse- og sosialtjenester; grøntområder; idrettsanlegg; veier; gang- og sykkelveier; vannforsyning; avløp; overvann; elektrisitet. Planbeskrivelse skal inneholde forslag til løsninger for teknisk infrastruktur. Eventuell nødvendig utbedring av infrastruktur skal fastsettes som rekkefølgekrav i bestemmelser til regulerte områder. Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bebygges før nødvendige tekniske anlegg er ferdig opparbeidet.

§ 1.8 Funksjonskrav til leke-, ute- og oppholdsplasser (pbl. § 11-9 nr. 5)

Lekearealene skal ha solrik beliggenhet, være mest mulig skjermet mot støy, vind og snødrev. Lekearealene skal være universell utformet og skal ikke ha stigning større enn 1:20. Område skal være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare. Maksimal tillatt støyinnivå i området er 55 dB. Lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke plasseres i nærhet av høyspent kraftledning. Atkomsten til lekearealene skal være langs gang- og sykkelvei, fortau eller lite trafikkert vei.

Ved detaljregulering av nye boligfelt skal det være minimum 50 m² per boenhet til lekeplass og andre friområder. Lekeplasser og friområder skal vises på plankart. Opparbeidelsestidspunkt og utforming skal fastsettes i tilhørende planbestemmelser.

Det skal stilles følgende krav for opparbeidelse av lekeplass og friområder:

Nærlekeplass:

Innen 50 m fra alle boenheter skal det være en nærlekeplass på minimum 200 m². En nærlekeplass skal betjene maksimalt 20 boenheter. Nærlekeplasser skal utstyres med minst en benk, sandkasse og minst et lekeapparat. Etablering av nærlekeplasser skal knyttes gjennom rekkefølgebestemmelser til utsettelse av ferdigattest til første bolig i feltet.

Kvartalslekeplass:

Innen 150 m fra alle boenheter skal det være en kvartalslekeplass på minimum 1500 m².

I områder uten krav om regulering, hvor det er lagt til rette for fem eller flere boenheter skal det etableres nærlekeplass senest før femte bolig tas i bruk.

§ 1.9 Forhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (pbl. § 11-9 pkt.8)

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, med gitte støygrenser, skal ligge til grunn ved arealplanlegging og behandling av byggesaker.

§ 1.10 Krav til tekniske løsninger (pbl. §§ 11-9 pkt.3)**Sikring av byggverk og tekniske installasjoner mot stormflo:**

Ved behandling av reguleringsplaner og byggesaker i strandsonen skal det tas hensyn til stormflo.

Den estimerte vannivåstand ved stormflo er:

kote 2,5 m ved 20års gjentakintervall;
kote 2,6 m ved 200års gjentakintervall;
kote 2,7 m ved 1000års gjentakintervall;

Byggverk hvor konsekvensen av en stormflo er særlig stor, skal ikke plasseres i stormfloutsatte områder. Ved vurdering av akseptabel lokalisering av bygg og anlegg i forskjellige sikkerhetsklasser (jf. Tek 10 § 7-2) skal det tas hensyn til estimert vannstand ved stormflo ved bestemt gjentakintervall og bølgepåvirkning. Bølgepåvirkning skal vurderes i hver enkelt lokalitet ut fra vær- og terrengforhold av ansvarlig prosjekterende. Til det estimerte vannstanden ved stormflo skal det legges til en sikkerhetsmargin tilsvarende bølgepåvirkning i område.

Bygg og anlegg som lokaliseres i stormfloutsatte områder skal prosjekteres og bygges slik at det tåler saltvann- og bølgepåvirkning.

Naust og sjøhus (sikkerhetsklasse F1 etter TEK 10 § 7-2) kan tillates plassert ned til kote 1,0 m.

Sikring av byggverk og tekniske installasjoner mot flom:

Før tiltak (etter pbl. § 1-6) innenfor 20 meters sone langs bekk og elv kan tillates må fare for flom/erosjon vurderes av fagkyndig person. Dokumentasjonen må vedlegges søknaden om tiltak.

§ 1.11 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknader

Vedtak om dispensasjon skal begrunnes bare med relevante og saklige hensyn.

Ikke relevant:

- Arv av eiendom, arveoppgjør;
- Stedstilknytning;
- Høy alder/sykdom, personlig handikap/funksjonshemming (bare av betydning i unntakstilfelle);

Lite relevant:

- Søkers spesielle behov;
- Tidligere gitt dispensasjon;

Relevant:

- Viktige offentlige interesser/utbyggingstiltak som ikke er innarbeidet i plan;
- Tiltak som er i samsvar med pågående planarbeid/revisjon av plan;
- Gjenoppbygging etter brann, uvær og naturkatastrofer;
- Tiltaket som kan anses som næringsvirksomhet i tilknytning til gårdsbruk, men er ikke helt i samsvar med LNFR;
- Tiltak som er i samsvar med arealformål LNFR: tiltak knyttet til produksjon på gården eller det behovet gården har for varer og tjenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, yrkesfiske eller liknende.
- Virksomheten er basert på og tilpasset gårdens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av fôr, planter, trær, frukt, grønnsaker og andre råvarer produsert på gården samt videreforedling og/eller salg av disse.

Følgende betingelser skal være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges:

- Tiltaket gir ikke negative virkninger i forhold til naturvern- og kulturminneinteresser, landskapsmessige interesser, trafikale forhold, jord- og skogsdrift, støy og forurensning;
- Tiltaket gir ikke negative virkninger for naboskap, for eksempel i form av atkomst gjennom tun/gårdsplass, forringelse av nabos utsikt, skjemmende utelagring, andre visuelle forhold m.v.
- Tiltaket gir ikke negativ innvirkning, privatiserer eller hindre allmenn bruk av høydedrag og utkikkspunkt, skogholt, dammer og bekkefar, solrike og lune områder, som vil kunne være generelt egnet for lek og utendørs opphold.
- Tiltaket kan gjennomføres som bruksendring i eksisterende bygg, eller ved ny- eller tilbygg tilpasset eksisterende bebyggelses størrelse, volum og byggeskikk;
- Offentlige instanser, hvis saksområde blir direkte berørt, har hatt anledning til å uttale seg og har ikke merknader til at dispensasjon gis.

Saker med administrativ negativ innstilling skal ikke sendes på høring.

Følgende saker skal sendes på høring:

- Sak med administrativ positiv innstilling;
- Sak med administrativ negativ, men med politisk positivt vedtak;
- Sak som berører barns og unges interesser;
- Dispensasjon fra bestemmelser om grad av utnyttning, høyde, boligtype, byggegrense;
- Sak som gjelder endring av arealbruk innenfor 100- metersbeltet langs sjø og vassdrag.

§ 2.0 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-7 nr.1 og § 11-10)

Dette arealformålet innebærer følgende underformål: boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, grav- og urnelunder.

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
Boligbebyggelse	1110		
Fritidsbebyggelse	1120		
Sentrumsformål	1130		
Forretninger	1150		
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		
Fritids- og turistformål	1170		
Råstoffutvinning	1200		
Næringsbebyggelse	1300		
Idrettsanlegg	1400		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (Naust)	1500		
Grav og urnelund	1700		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål BEN	1800		

§ 2.1.1 Boligbebyggelse

Retningslinjer:

- Boligbebyggelse skal unngås lokalisert til høydedrag, områder over skoggrensa eller åpne områder hvor topografi og vegetasjon kan gi dårlig skjerming av bebyggelsen.
- Større utbyggingsområder, utbygging på uberørte arealer, utbygging hvor det er nødvendig med en juridisk bindende plan for å avklare arealbruken, vil ha behov regulering.
- Bebygd areal (BYA) beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard NS 3940, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter TEK10 § 5-7. Dette innebærer at nødvendig parkeringsareal på terreng regnes med ved beregningen av BYA. Bebygd areal angir det areal i kvadratmeter som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget.
- Bruksareal for en bygning (BRA) er summen av bruksarealet for alle måleverdige plan og etasjer. Detaljerte regler for hva som medregnes i måleverdige plan fremgår av NS 3940.
- Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK) skal sikre at tiltak blir planlagt, prosjektert og utført ut fra hensyn til gode visuelle kvaliteter, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til trygghet, miljø, helse og energi.
- Vei-, vann-, avløps- og parkeringsløsning skal beskrives i søknad.

- Avkjørsler fra offentlig veg der det ikke er krav til reguleringsplan, skal plasseres, utformes og brukes i samsvar med gjeldende vegnormaler og vurderes etter den til enhver tid gjeldende Rammeplan for avkjørsler, jf. Vegloven §§ 40-43.
- Byggegrenser mot veg, hvor ikke annet er bestemt i plan etter Plan- og bygningsloven, skal følge veglovens bestemmelser, jf. Vegloven §§ 29, 30 og 34.

Bestemmelser:

Bestemmelser for eksisterende og fremtidige boligområder som ikke er underlagt krav om detaljregulering:

- Innenfor områder avsatt for Boligformål tillates oppført bolig med tilhørende garasje og uthus.
- Bebyggd areal (BYA) er fastsatt for enkelte boligområder i tabellen under. Der det ikke er fastsatt, skal BYA ikke overstige 30 % av tomtens areal. Gesimshøyde skal ikke være mer enn 8,0 m og mønehøyde mer enn 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal plasseres og underordne seg markerte landskapsdrag, og mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares.
- Garasje skal tilpasses bolig (høyde, takvinkel, materialvalg).
- Minimumskrav til parkering i detaljregulerte områder og i boligområder uten krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan:
Det skal være minimum to parkeringsplasser per boenhet (garasje, carport eller biloppstillingsplass) på egen tomt.
- Byggegrense: plassering av bygg skal være i samsvar med Plan- og bygningslov § 29-4.
Byggegrense mot sjø, vann og elv i områder avsatt til boligformål er inntegnet på kommuneplankart med juridisk linje «byggegrense».

Vann og avløp i boligfelt:

- Ved utbygging i områder med etablert offentlig avløpsledning skal bygningene tilkobles til offentlig avløpsledningen. Ved utbygging i områder uten offentlig avløpsnett skal kommunens til enhver tid gjeldende vann- og avløpsnorm (VA-norm) legges til grunn.
- Ved utbygging i områder uten offentlig avløpsnett skal de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter legges til grunn.

Uregulerte boligområder som skal fortettes (detaljregulering kreves ikke):

B1	Sveggen Nord: opp til 3 nye boenheter.
B2	Sveggen Sør: opp til 3 nye boenheter.
B3	Ekkilsøy Sør: opp til 4 nye boenheter.
B5	Hjelset: opp til en ny enebolig.
B4	Kjørsvika: opp til 2 nye boenheter. Før utbygging kan tillates må snøskredfare vurderes av fagkyndig person og eventuelle nødvendige tiltak utføres.
B6	Flatsethaugen: opp til 2 nye boenheter.
B7	Heggeset Nord: opp til 3 nye boenheter. Før utbygging kan tillates må skred- og rasfare vurderes av fagkyndig person og eventuelle nødvendige tiltak utføres.
B8	Heggeset Sør: opp til 2 nye boenheter. Før utbygging kan tillates må skred- og rasfare vurderes av fagkyndig person og eventuelle nødvendige tiltak utføres.
B9	Rånesåsen: opp til 5 nye boenheter.

B10	Stene: opp til 3 nye boenheter.
B11	Ekkilsøy Nord: opp til 5 nye boenheter.
B12	Ekkilsøymyra: opp til 3 nye boenheter.
B13	Langnesveien: opp til 5 nye boenheter.
B14	Bisgardshøgda: opp til en ny enebolig.
B15	Garden (Ekkilsøy): opp til 3 nye boenheter.
B16	Øksenvågen: opp til 3 nye boenheter.
B17	Rånes: opp til 2 nye boenheter.
B18	Hjertvika: opp til 4 nye boenheter.
B19	Utheim: opp til 2 nye eneboliger. BYA < 20 %
B20	Hendnesveien: opp til 5 nye boenheter.
B21	Tjønnøya Sør: opp til 5 nye boenheter.
B22	Tjønnøya Nord: opp til en ny enebolig.
B24	Litl-Mork: opp til 4 nye boenheter. Før utbygging kan tillates må skred- og rasfare vurderes av fagkyndig person og eventuelle nødvendige tiltak utføres.

§ 2.1.2 BEN (Bolig, erverv, naust og sjøhus/brygge)

Retningslinjer:

- Hensikten med kombinert arealformål BEN er å tilrettelegge for bevaring av den gamle kystbebyggelsen. Bebyggelsesmønster og organisering av funksjoner bør være i tråd med tradisjon.
- Sjøhus er et bygg i sjøkanten som har tilflott, dvs. at båter skal kunne fortøyes helt inntil bygningen og lasting og lossing kan forgå direkte fra hus til båt eller omvendt.

Bestemmelser:

a)	Søknader om bygningsmessige tiltak i områder BEN-1 Sveggesundet, BEN-2 Øksenvågen, BEN-5 Stor og Lille Sandøya og BEN-7 Tjønnøya skal forelegges regional kulturminnemyndighet for uttalelse.
b)	I formålsområdet BEN tillates oppført boligbebyggelse, båtbensinstasjon, naust/sjøhus, bygg for erverv som handel, kontor, servering og bevertning. Nye bygninger skal orienteres i samsvar med tradisjonelt bebyggelsesmønster.
c)	Etablering av ny fritidsbebyggelse og bruksendring til fritidsbolig i BEN-områder er ikke tillatt.
d)	Byggegrense mot sjø for nye bygg for sjørettet aktivitet i BEN-områder er 0 m.
e)	Ny bebyggelse med erverv- og bo-funksjoner skal lokaliseres minst 25 m fra sjø. En annen byggegrense kan vurderes gjennom detaljreguleringsprosess.
f)	Bruksareal av nye bygg for næring i BEN områder skal ikke overstige 500 m ² .
g)	Ny bebyggelse skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30-40 grader. Flat tak, pulttak, valmtak er taktyper som ikke skal tillates i BEN-områder. En annen taktype kan vurderes gjennom detaljreguleringsprosess.
h)	Etablering av rekkehus, kjedehus, blokk, terrasserte bolig tillates ikke.
Sjøhus i BEN-område:	
i)	Sjøhus kan ha maksimalt bruksareal (BRA) på 80 m ² og mønehøyden på maksimalt 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Sjøhus skal være i tradisjonell stil med trekledning.
j)	Sjøhus tillates ikke innredet eller benyttet til varig opphold eller overnatting. Peis/pipe er ikke tillatt. Platting, peis, inngjerding av uteområder, oppsetting levegger, eller andre tiltak som vil

kunne virke som privatisering av området rundt bebyggelsen, er ikke tillatt.

Naust i BEN-område:

k) Bestemmelser for etablering av naust i BEN-områder er beskrevet i § 2.1.3.

§ 2.1.3 Naust (Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg).

Retningslinjer:

- Naust er definert som et uisolert bygg til oppbevaring av båt og tilhørende redskap. Naust skal ikke innredes med tanke på overnatting eller personopphold i fritidssammenheng.

Bestemmelser:

- a) Naust kan ha maksimalt bruksareal (BRA) på 40 m² og mønehøyden på maksimalt 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30 – 40 grader. Naust skal være i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, altan, karnapp eller liknende fasadeelement som ikke er i samsvar med naustet sin funksjon. Samlet areal av vinduer skal ikke overstige 5 % av bruksareal (BRA).
- b) Eksisterende naust som har større BRA enn 40 m² kan bygges opp igjen i opprinnelig størrelse.
- c) Det er forbudt mot å innrede rom/loft i naust til varig opphold.
- d) Naust må tilpasses terreng- og landskapsformer og må ikke være i konflikt med natur- og friluftsinnteresser. Allmenn ferdsel i strandsonen skal ivaretas. Det er ikke tillatt med gjerde/levegg eller andre stengsler i område.
- e) Det er ingen byggegrense mot sjø i naustområder. Tiltak som er i samsvar med arealformålet krever ikke dispensasjon fra pbl. § 1-8.
- f) Platting, peis, inngjerding av uteområder, oppsetting levegger, eller andre tiltak som vil kunne virke som privatisering av området rundt bebyggelsen, er ikke tillatt.

§ 2.1.4 Områder for råstoffutvinning

Bestemmelser:

Innenfor områder for råstoffutvinning kan det ikke finne sted arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling etter § 26, før området inngår i en reguleringsplan. Innenfor formålet kan det ikke finne sted utvidet bruk til råstoffutvinning utover det som er gitt i eksisterende tillatelser eller fradeling til slikt formål, før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplan skal vise avgrensning av arealet for masseuttak.

Byggegrense fastsettes ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan.

§ 2.1.5 Næringsbebyggelse**Bestemmelser:**

- a) Utnyttelsesgrad, utforming og byggehøyder i områder NO-2 - NO-10 skal fastsettes i detaljreguleringsplan.
- b) Ved endring av næringsvirksomhetens aktivitet som medfører endring av støynivå skal det utføres en støyanalyse, og eventuelle nødvendige støydempende tiltak iverksettes.
- c) Støyanalyse skal gjennomføres under detaljregulering av etablerte og nye næringsområder.
- d) Ved utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet som forutsetter omfattende ombygging og nybygging i uregulert område må detaljreguleringsplan utarbeides.
- e) Minimumskrav til parkering i detaljregulerte områder og i områder avsatt for forretning uten krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan: kontor 1 plass pr 50 m² BRA; industri 0,5 plass pr 50 m² BRA. Parkeringsbehovet skal dekkes på egen eiendom eller på annen tilfredsstillende måte.
- f) Det skal etableres buffersoner, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjerner nærliggende omgivelse. Buffersoner skal ligge innenfor areal som er avsatt til næringsformål eller i nærliggende LNFR område som blir inkludert i detaljreguleringsplan.
- g) Det er ingen byggegrense mot sjø i uregulerte næringsområder.

§ 2.1.6 Forretning**Bestemmelser:**

Minimumskrav til parkering i detaljregulerte områder og i områder avsatt for forretning uten krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan: 1 plass pr 50 m² BRA. Parkeringsbehovet skal dekkes på egen eiendom.

§ 2.1.7 Privat og offentlig tjenesteyting**Bestemmelser:**

Formålet er byggeområde for privat og offentlig tjenesteyting som skole, museum, barnehage, anlegg for helse, omsorg og sosiale tjenester, kirke, bedehus, forsamlingshus, kommunaltekniske anlegg (vannverk, brannstasjon, renseanlegg, pumpestasjon).

OT-1 Kornstad

Før det kan gis eventuell tillatelse til rivning eller flytting av låve (Bygningsnr. 181187573), må det gjennomføres en tilstandsvurdering. Tilstandsvurdering må utføres av fagkyndig personell.

§ 2.1.8 Idrettsanlegg**Bestemmelser:**

Innenfor områder avsatt for idrettsanlegg er det tillatt å etablere og utvide bygninger, traseer og anlegg knyttet til idrett og friluftsliv.

§ 2.1.9 Turistvirksomhet

Bestemmelser:

Innenfor områder avsatt for turistvirksomhet er det tillatt å og utvide bebyggelse og anlegg knyttet til ertv, bevertning og friluftsliv. Byggegrense mot sjøen i disse områder er 0 meter.

§ 2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Dette arealformålet innebærer følgende underformål: veg, havn, parkering, traseer for teknisk infrastruktur.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	SOSI-kode	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001		
Havn	2040		
Parkering	2080		

Linjesymbol	SOSI	Nåværende			Fremtidig	
		Tunnel	På bakken	Bro mv.	På bakken	Bro mv.
Hovedveg	1122					
Samleveg	1124					
Adkomstveg	1125					
Gang/sykkelveg	1130					

§ 2.2.1 Parkering

Bestemmelser:

I områder avsatt for parkering kan det etter søknad tillates etablering av parkeringsplass.

§ 2.2.2 Havn

Bestemmelser:

I områder avsatt for arealformål Havn tiltak tilknyttet til drift av havn kan tillates etter søknad. Det er 0 meter byggegrense mot sjø og vassdrag i områder avsatt for havn.

§ 2.3 GRØNNSTRUKTUR. Friområde (pbl. § 11-7 nr. 3 og § 11-10)

Grønnstruktur		Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
Friområde	3040		

Bestemmelser:

I friområder kan det etter søknad vurderes tillatt enkel tilrettelegging for alminnelig friluftsliv som for eksempel opparbeiding av gapahuk, toalett, turstier, utplassering av benker, fiskeplass, ballplass mv. Byggegrense mot sjø og vassdrag for disse tiltak i friområder er 0 meter.

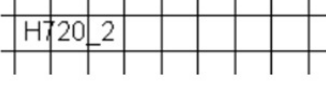
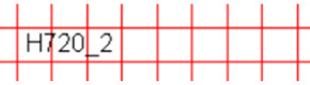
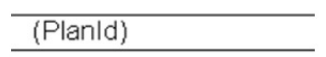
§ 2.4 LNFR (pbl. § 11-7 nr. 5 og § 11-11)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)	SOSI-kode	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100		

Bestemmelser:

- I formålsområdet LNFR er det åpent for bygge- og anleggsarbeid som er ledd i stedbunden næring som har direkte tilknytning til drift som pågår på eiendommen, innenfor rammen til tiltak som "Landbruk pluss". Nødvendige driftsbygninger skal ikke legge beslag på dyrka mark så lenge alternativ lokalisering er mulig. Kårhus/bolig nr.2 skal plasseres i tilknytting til tunet.
- Mindre tiltak som fremmer friluftsliv for allmennheten og er i tråd med LNFR-formålet, kan tillates etter søknad.
- Byggegrense mot sjø og vassdrag for byggetiltak i forbindelse med stedbunden næring som har direkte tilknytning til drift som pågår på eiendommen er 25 m (jf. pbl. §§ 11-11, nr. 4 og § 1-8, fjerde ledd).
- Innenfor LNFR område tillates ikke etablering av boligtomter og etablering av ny bolig- og fritidsbebyggelse.
- Tiltak jf. pbl. §§ 20-4 og 20-5 på etablerte boliger og fritidsboliger og oppføring av garasje/uthus på eiendommen i tilknytning til bolig kan tillates etter søknad. Dette gjelder ikke opprettelse av nye grunneiendommer.
- Mindre tiltak jf. pbl. §§ 20-4 og 20-5 på boligeiendommer med etablerte bolighus som ligger nærmere enn 100 meter fra sjø og vassdrag kan tillates etter søknad, dersom tiltaket ikke kommer nærmere mot sjø og vassdrag enn bolig. Dette gjelder ikke opprettelse av nye grunneiendommer.
- Før etablering av bygg og anlegg innenfor aktsomhetsområder for skred og ras kan tillates, må skred- og rasfare vurderes av fagkyndig person og eventuelle nødvendige tiltak utføres.

§ 3.0 HENSYNSSONER

Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
AngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580		
BåndleggingSone	710, 720, 730, 735, 740, 750		
DetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)	910		

§ 3.1 Detaljeringsone – H910 (pbl. § 11-8 bokstav f)

Bestemmelser:

Innenfor områder markert med planID og angitt som detaljeringsområde gjelder egne bestemmelser og plankart. På kommuneplankart visualiseres generalisert arealbruk i disse områder uten rettsvirkning.

§ 3.2 Hensynssone Nedslagsfelt for drikkevann – H110 (pbl. § 11-8 bokstav a)

Bestemmelser:

Innenfor områder angitt som hensynssone H110-Sikringssone nedslagsfelt drikkevann, gjelder følgende bestemmelser:

- Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt. Tilrettelegging for alminnelig ferdsel og friluftsliv som ikke medfører fare for forurensning av vannkilden kan tillates (f.eks.: oppføring av gapahuk, gangsti o.l.).
- Tiltak som kan medføre fare for forurensning av vannkilden tillates ikke. Det samme gjelder for utvidelse av eksisterende tiltak.

§ 3.3 Hensynssone Friluftsliv – H530 (pbl. § 11-8 bokstav c)

Bestemmelser:

Innenfor områder angitt som hensynssone H530 – Friluftsliv, skal det med sikte på å sikre viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som endrer landskapsbilde, hindre tilgang og bruk av området til friluftsliv. Opparbeiding av stier, bygging av fiskeplasser, bålplasser og gapahuk er ikke tillat.

§ 3.4 Hensynssone for høyspennings luftledning – H370 (pbl. § 11-8 a)**Bestemmelser:**

Ved planlegging av nye tiltak nær hensynssone for høyspennings luftledning må aktuelle nettselskaper kontaktes for ytterligere opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte, jordkabler eller om andre elektriske installasjoner. Disse opplysninger skal håndteres i samsvar med beredskaps-/sikkerhetsregelverk.

§ 3.5 Hensynssone for område med ras- og skredfare – H310 (pbl. § 11-8 a)**Bestemmelser:**

Områder med fare for steinsprang, snøskred, jord- og flomskred vises på «Temakart for støy- og faresoner» (vedlegg til kommuneplankart) med hensynssone H310.

Før tiltak (etter pbl. § 1-6) kan tillates må det gjøres en faglig vurdering av fare for ras- og skredhendelser. Om nødvendig må avbøtende tiltak iverksettes.

§ 3.6 Hensynssone for område med fare for kvikkleireskred – H390 (pbl. § 11-8 a)**Bestemmelser:**

Områder med fare for kvikkleir vises på «Temakart for støy- og faresoner» (vedlegg til kommuneplankart) med hensynssone H390.

Før tiltak (etter pbl. § 1-6) kan tillates må det gjøres en faglig vurdering av fare for skred. Om nødvendig må avbøtende tiltak iverksettes.

§ 3.7 Båndlegging etter lov om naturvern – H720 (pbl. § 11-8 bokstav d)**Bestemmelser:**

Innenfor områder angitt som **hensynssone H720** – Båndlegging etter naturmangfoldloven, skal forvaltningen skje etter forskrift som er fastsatt for hvert enkelt område.

§ 3.8 Hensynssone Landbruk – H510 (pbl. § 11-8 bokstav c)**Bestemmelser:**

I områder angitt som hensynssone landbruk (H510) skal det tas særlig hensyn til jordvern, tilrettelegging for aktiv landbruksdrift og til vern om landbrukets kulturlandskap.

I disse områdene skal bestemmelsene i jordloven § 9 om bruk av dyrka og dyrkbar jord praktiseres strengt.

Tiltak som medfører fragmentering av landbruksområdene, eller som på annen måte vil forringe driftsgrunnlag og driftsforhold i landbruket, skal unngås.

§ 3.9 Båndlegging etter lov om kulturminner - H730 (pbl. § 11-8 bokstav d)

Bestemmelser:

Hensynssone for fredete kulturminner (H730), jf KML §§ 4 og 6. Det er ikke tillat å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminner innenfor disse områder, uten tillatelse til inngrep fra kulturminnemyndighet jf. KML §§ 3 og 8.

Fredete kulturminner som ligger innenfor områder vist som byggingsområde (bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkelig vernesone, jf. KML § 6, bevares gjennom bruk av hensynssone i kombinasjon med grøntområde/friområde eller liknende i framtidig område/detaljregulering.

§ 3.10 Bevaring av kulturmiljø - H570 (pbl. § 11-8 bokstav d)

Retningslinjer:

Innenfor områder angitt som hensynssone H570 – skal det føres en streng dispensasjonspraksis, og en må ta hensyn til kulturelle verdier ved eventuell område- og detaljregulering. Disse områdene har stort potensial for nye funn. Det er viktig å opprette den visuelle opplevelsen av landskapet.

Bestemmelser:

Søknader om tiltak (unntatt deling av grunneiendom og bruksendring) skal forelegges regional kulturminnemyndighet for uttalelse.

§ 3.11 Spesielle bestemmelser for potensielle fremtidige næringsområder (pbl. § 11-9 nr.8)

Bestemmelser:

FI-1 «Ormenområdet»:

Området FI-1, avsatt for LNFR formål og avgrenset på kommuneplankart med linje «Bestemmelsesgrense», omfatter arealene tidligere utredet til "Ormen lange".

Arealformålet for dette området kan endres fra LNFR til Næring under detaljreguleringsprosess, dersom dette området vil bli valgt for etablering av eventuell fremtidig arealkrevende industriell prosjekt av regional/nasjonal betydning.

Det skal ikke innvilges tillatelse og dispensasjon for tiltak som kan påvirke eller ødelegge mulighet for eventuell etablering av fremtidig industrivirksomhet beskrevet ovenfor i området FI-1. Frem til avslutning av eventuell fremtidig detaljreguleringsprosess skal området benyttes for landbruk og friluftsliv.

FI-2 «Hendvågen»:

Området FI-2 i Hendvågen kan i løpet av neste planperiode vurderes nærmere i sammenheng med etablering av næringsområde. Kommunen skal ikke tillate tiltak, innenfor dette område og i nærheten av den, som kan potensielt vanskeliggjøre eventuell fremtidig etablering av næringsvirksomhet i dette område.

FI-3 «Selvågdaalen»:

Området FI-3 rundt steinbrudd kan i løpet av neste planperiode vurderes nærmere i sammenheng med etablering av næringsområde. Kommunen skal ikke tillate tiltak, innenfor dette område og i nærheten av den, som kan potensielt vanskeliggjøre eventuell fremtidig etablering av næringsvirksomhet i dette område.



Averøy kommune

Adresse Postboks 152, 6538

Telefon

Utskriftsdato: 12.09.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Averøy kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1554 Gårdsnr.: 63 Bruksnr.: 26

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

Referanse: 1-0103/23

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	Se kommentar og vedlegg

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
4 vedlegg

Kommentar
Eiendommen ligger ikke i regulert område. I kommuneplanen ligger den innenfor planområde B5. Det er område for boligbebyggelse.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Averøy kommune
Plan og utvikling

Britt Eva Ressem og Trond Estensvoll
Bruhagen
6530 AVERØY

Administrativt vedtak
Delegert sak plan og utvikling - nr. 38/2011

Deres ref:	Vår ref 2010/3331-5	Saksbehandler Martin Ove Karlsen	Dato 16.02.2011
-------------------	-------------------------------	--	---------------------------

Tillatelse til opprettelse av nye grunneiendomer - GID 63/2 - Britt Eva Ressem og Trond Estensvoll

Saksopplysninger:

Søknad datert: 30.11.2011 Søknad mottatt: 11.01.2011 Søknad komplett: 09.02.2011

Tiltakshaver:

Britt Eva Ressem og Trond Estensvoll

Planene gjelder følgende i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1:

- m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. lov om eigedsregistrering. Slik tillatelse er ikke nødvendig når tiltak etter første punktum skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.

Grunneier søker om tillatelse til opprettelse av 4 selvstendige grunneiendommer, hver på ca 2,2 (samlet 9,2 daa) til boligformål fra eiendom med gnr. 63 bnr. 2 i samsvar med bebyggelsesplan datert 10.10.2010. Ved utsending av nabovarsel (ettersendt) er det benyttet en bebyggelsesplan datert 30.01.2011, denne legges til grunn i saksbehandlingen.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bank
Postboks 152, 6538 Averøy	Bruhagen	71 51 35 00	3931.07.00030
E-post:		Telefaks	Org.nr
post@averoy.kommune.no	www.averoy.no	71 51 35 59	962378064

Vann, vei og avløp (VVA-løsning):

Vannforsyning fra Nordre Averøy vannverk AL.

Adkomst er vist på situasjonsplan datert 10.10.2010. Tinglyst veirett for adkomstvei på eiendom med GID 63/5 foreligger.

Det beskrives felles avløpsløsning med minirensanlegg med avrenning til jordbrukskanal sør for området. I søknad om igangsetting for terrengarbeider datert 01.02.2011 og oppdatert situasjonsplan datert 30.01.2011 er dette forandret til avløp til bekk/sjø nord for boligområde, noe som er i samsvar med forutsetninger for dispensasjon fra krav om regulering gitt i vedtak datert 04.02.2010. Avløp mot nord legges til grunn for vurdering av utslippstillatelse etter forurensningsforskriften.

Nabovarsel:

Nabovarsel er sendt ut og det foreligger ikke merknader som ikke er avklart. Det forelå en merknad i forhold til avrenning fra minirensanlegg til jordbrukskanal sør for byggeområdet, denne er avklart ved at avløp er lagt (via bekk) direkte til sjøen mot nord.

Planstatus:

Arealene som søkes fradelt er i gjeldende kommuneplan avsatt til byggeområde bolig med krav om regulering.

Det ble i forvaltningsutvalgets møte 04.02.2010 gitt dispensasjon fra kravet om regulering og det ble godkjent en bebyggelsesplan for området.

Estetiske krav jf. pbl § 29-2:

Det er gitt føringer i utvalgssak nr. 20/2010 i forvaltningsutvalget som skal legges til grunn ved oppføring av bebyggelse av den enkelte grunneiendom. For øvrig vil dette vurderes i den enkelte byggesaken.

Gebyr:

- Gebyr beregnes etter gjeldende gebyrregulativ. Gebyr for behandling av søknad om opprettelse av ny grunneiendom til bolig i samsvar med kommuneplanen er kr 1500,- per ny grunneiendom.
- Gebyr for behandling av utslippssaker er kr 800,-.
- Samlet gebyr blir kr 6800,-.

Vedtak i henhold til fullmakt:

Averøy kommune som plan- og bygningsmyndighet gir tillatelse til opprettelse av 4 nye grunneiendommer, hver på ca 2,2 daa, til boligformål i samsvar med søknad og bebyggelsesplan datert 30.01.2011 (versjon lagt ved nabovarsel).

Avkjøringsrett til kommunal veg gis.

Forutsetninger:

- Vannforsyning skal være fra Nordre Averøy Vannverk AL.
- Adkomstvei med frisktssoner må opparbeides i samsvar med situasjonsplan datert 30.01.2011 (versjon lagt ved nabovarsel).
- Forutsetninger gitt i vedtak i utvalgssak 20/2010 i forvaltningsutvalget skal følges i helhet ved bebyggelse av eiendommene.

Utslipp:

Averøy kommune som forurensningsmyndighet gir i samsvar med forurensningsforskriften kapittel 12 tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann for 4 husstander via minirensesanlegg til bekk/sjø nord for byggeområdet. Ved utslipp direkte til bekk må det sikres at bekk har vannføring året rundt. Er vannføring i bekk utilstrekkelig må avløpet føres i lukket ledning til sjø og 2 meter under laveste lavvann.

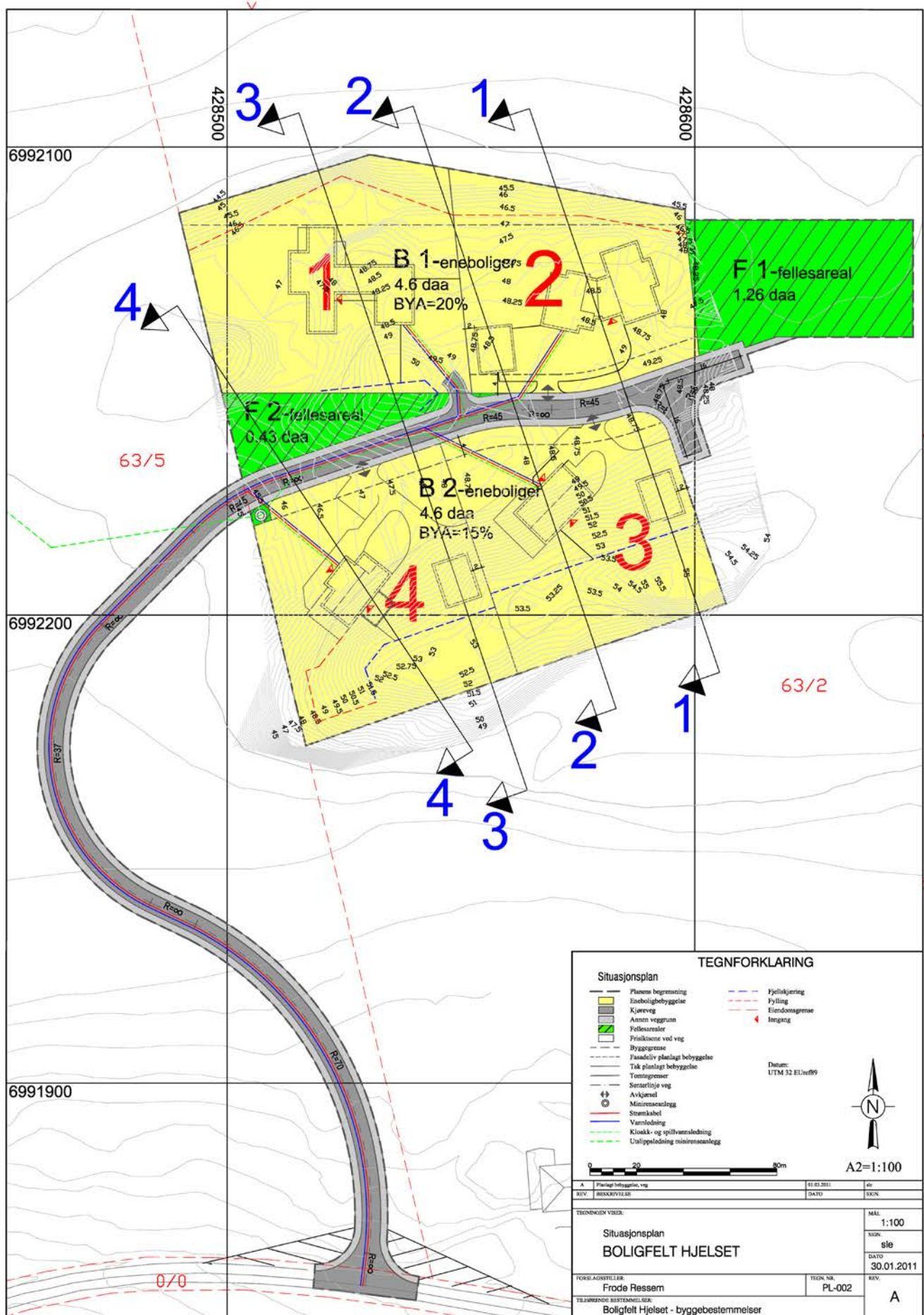
Klageadgang

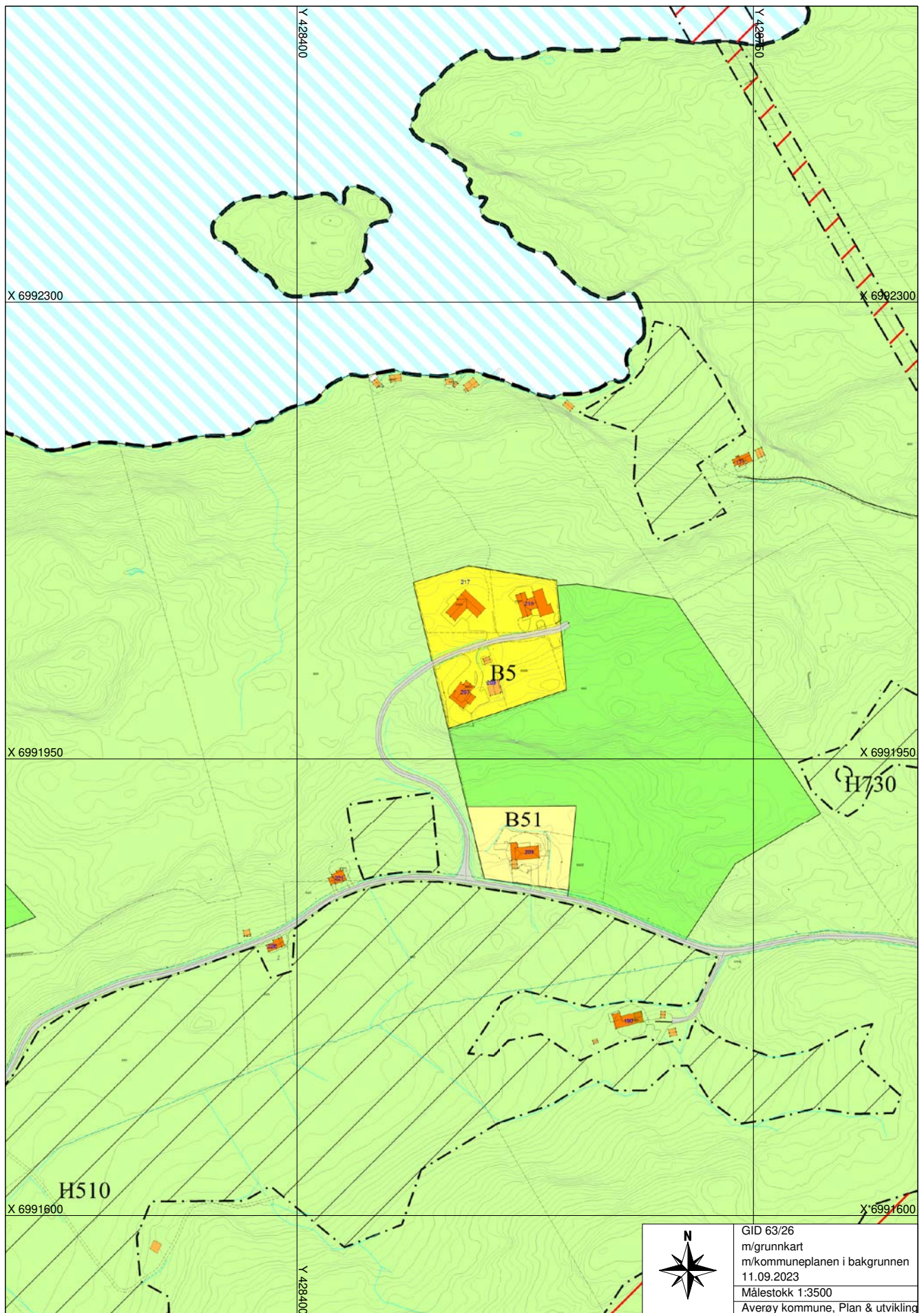
- Klagefrist er 3 uker.
- Klagefristen regnes fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.
- Klagen skal sendes skriftlig til Averøy kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom frem.

Med hilsen

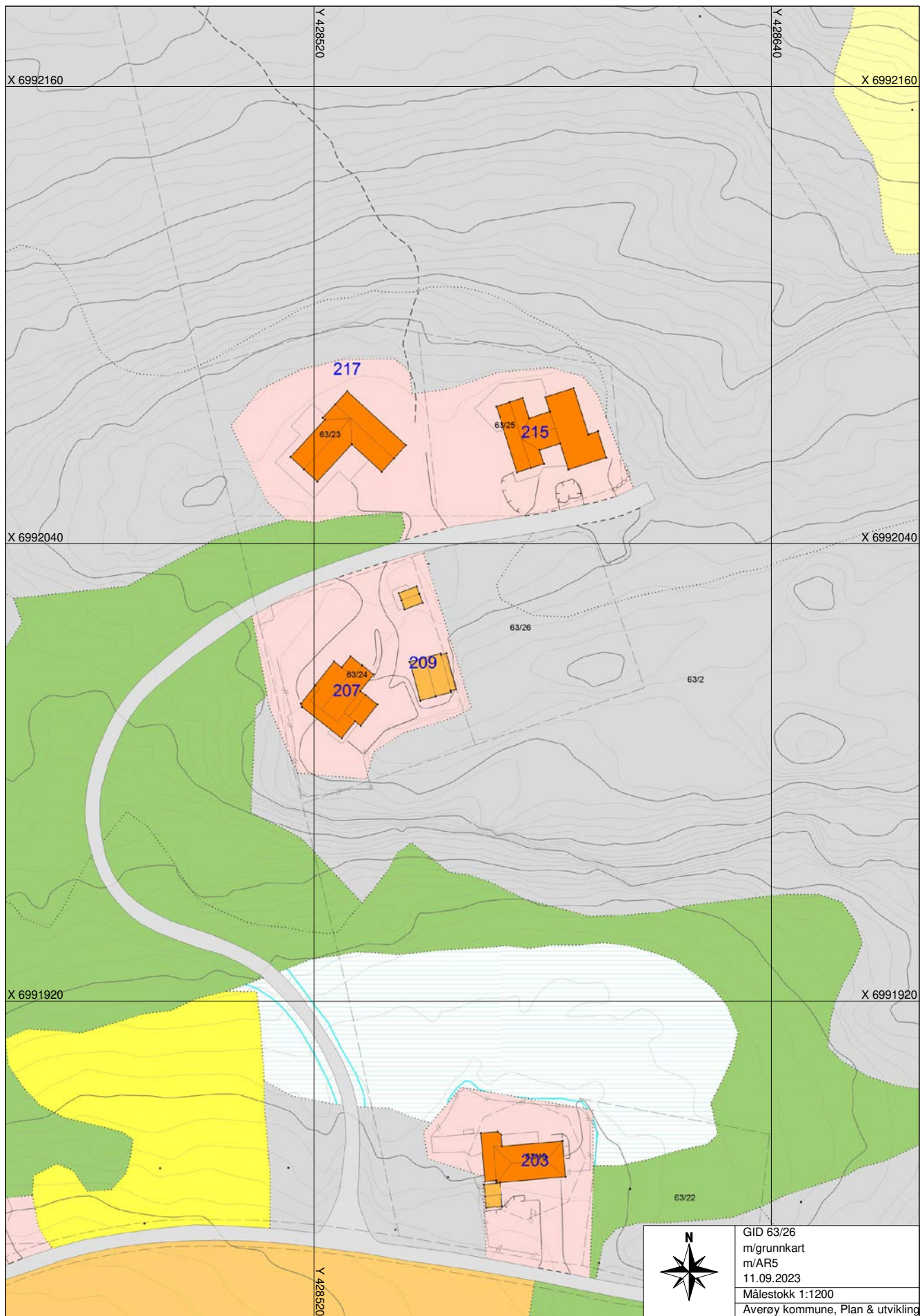
Martin Ove Karlsen
Byggesaksbehandler
71 51 35 60

Kopi til:
Jarl Runar Flemmen
Leder i forvaltningsutvalget





GID 63/26
m/grunnkart
m/kommuneplanen i bakgrunnen
11.09.2023
Målestokk 1:3500
Averøy kommune, Plan & utvikling





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. FASTMONTERTE 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Tomt Høglia
6530 AVERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Erik Ulseth

Oppdragsnummer:

Telefon: 993 17 191
E-post: erik.ulseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre