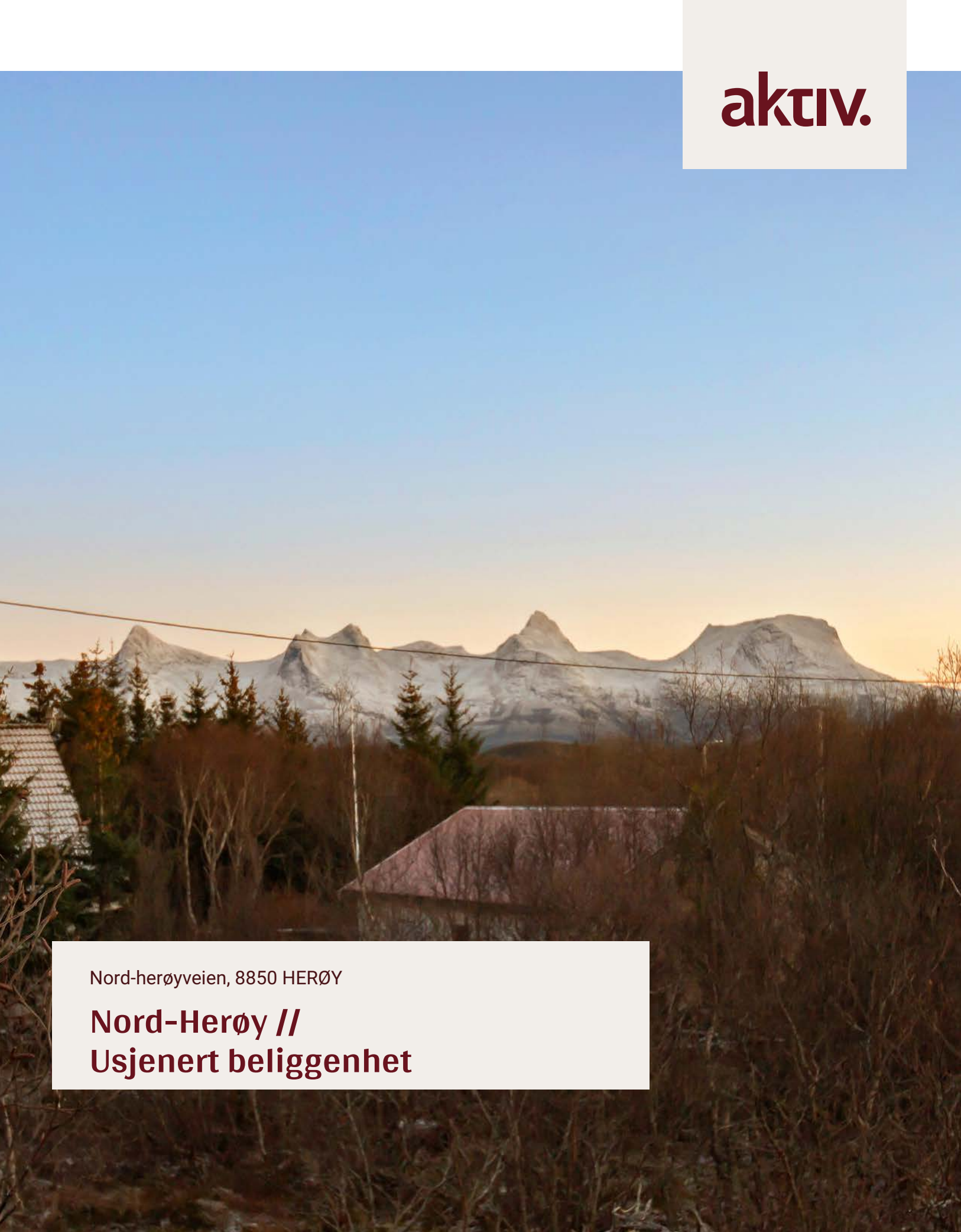




aktiv.

Nord-herøyveien, 8850 HERØY

Nord-Herøy //
Usjenert beliggenhet



Eiendomsmeglerfullmektig

Stina Hermansen

Mobil 916 05 346
E-post stina.hermansen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsøns gate 25, 8801 Sandnessjøen.
TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 325 000,-
Total ink omk.: Kr 325 000,-
Selger: Ole Edvin Mørk

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 1555 kvm

Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 361
Oppdragsnr.: a68a7258-8e8f-4d5d-9d63-b13c76aa1aa7

- Flott tomt som ligger på en høyde i terrenget

Tomten er etablert fint i terrenget. Den ligger på en høyde, mens arealet er forholdsvis flatt. Man kan se Dønnamannen i nord, og det er forholdsvis lite som hindrer utsikten mot sørvest. I øst ser man toppene på de syv søstre. Eiendommen har gode solforhold både morgen og kveld. Den ligger rolig og usjenert til.

Rettigheter til å legge vei, vann, avløp og strøm er tinglyst på eiendommen.

Herøy er en øykommune med flere større, bebodde øyer og tusenvis av mindre holmer i en vakker skjærgård. I det lave kystlandskapet er det lite som skygger for midnattssola på sommeren eller nordlyset på vinteren. Dønna og Herøy regnes som et av Norges beste områder for kajakkpadling.

Ta kontakt ved interesse!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen10
Forbrukerinformasjon58
Budskjema59







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**

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1555 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er forholdsvis flat.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Tomten er etablert fint i terrenget. Den ligger på en høyde i terrenget, mens arealet er forholdsvis flatt. Det er helt klart mulig og skape flott utsikt men det er avgjørende at det kan felles trær. Da kan man se sjøen og Dønnamannen mot nord. Det er forholdsvis lite som hindrer utsikten mot sørvest. I øst ser man toppene på de syv søstre. Herøy er en øykommune utenfor Sandnessjøen, med flere større, bebodde øyer og tusenvis av mindre holmer i en vakker skjærgård. I det lave kystlandskapet er det lite som skygger for midnattssola på sommeren, nordlyset på vinteren, eller utsikten til de flotte fjellene Dønnamannen og De Syv Søstre mot nord og øst. Dønna og Herøy regnes som et av Norges beste områder for kajakkpadling.

Adkomst

Ingen adkomst.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 325 000

Omkostninger kjøper

325 000 (Prisantydning) -----
----- Omkostninger
8 120 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper) 545 (Tinglysningsgebyr

pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt)) -----

9 510 (Omkostninger totalt)
26 410 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
29 210 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere) -----

334 510 (Totalpris. inkl. omkostninger)
351 410 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
354 210 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)) -----

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer..

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 998 for år 2023

Tilbud om 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 5, bruksnummer 361 i Herøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Servitutter:
Dagboknr. 854. Tgl.: 05.02.1980. Bestemmelse om adkomstrett.
Rettighet hefter i: KNR: 1818 GNR: 5 BNR: 57
Uteglemt registrert 19.07.2018 Arkivref. 18/30927-4
Kjøper har rett til sjøvei
Rettet etter tingl. §18
Dagboknr. 226444. Tgl.: 28.02.2022.
BESTEMMELSE OM VEG. Rettighet hefter i: KNR: 1818 GNR: 5 BNR: 57
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING. Rettighet hefter i: KNR: 1818 GNR: 5 BNR: 57
ERKLÆRING/AVTALE. Rettighet hefter i: KNR: 1818 GNR: 5 BNR: 57 Bestemmelse om å føre utslipp, spillvann og drensvann.
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER. Rettighet hefter i: KNR: 1818 GNR: 5 BNR: 57

Vei, vann og avløp

Ikke ført frem til tomtegrensen. Det er utstedt tillatelse til å etablere avkjørsel.

Regulerings- og arealplaner

Vi gjør oppmerksom på at deler av tomten ligger i en reinled og det kan medføre restriksjoner i forhold til bygging, samt etablering av diverse infrastruktur. For mer informasjon ta kontakt med Herøy kommune.

Kommuneplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer

informasjon.
Id: 201901
Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.10.2020
Bestemmelser: - <https://www.arealplaner.no/1818/dokumenter/243/1818-Bestemmelser.pdf>
Delarealer:
- Delareal 901 m
KPAngitt Hensyn Hensyn reindrift
KPHensynsonenavn H520_9
- Delareal 1 335 m
Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende
Områdenavn LS125
- Delareal 220 m
Arealbruk
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn L

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse
Avklares i forbindelse med budgivning.

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.

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.

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag
Fast meglerprovisjon på kr. 30 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 11 500,- tilretteleggingshonorar kr 8 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 260,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler
Lisa Helgesen

Eiendomsmegler
lisa.helgesen@aktiv.no
Tlf: 906 54 452

Ansvarlig megler bistås av
Stina Hermansen
Eiendomsmeglerfullmektig
stina.hermansen@aktiv.no
Tlf: 916 05 346

Oppdragstaker
REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen,
organisasjonsnummer 921059833
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

Salgsoppgavedato
04.03.2026

Kommune: 1818 Herøy
Eiendom: 1818/5/361/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

Omtvistet grense
- Vannkant

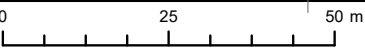
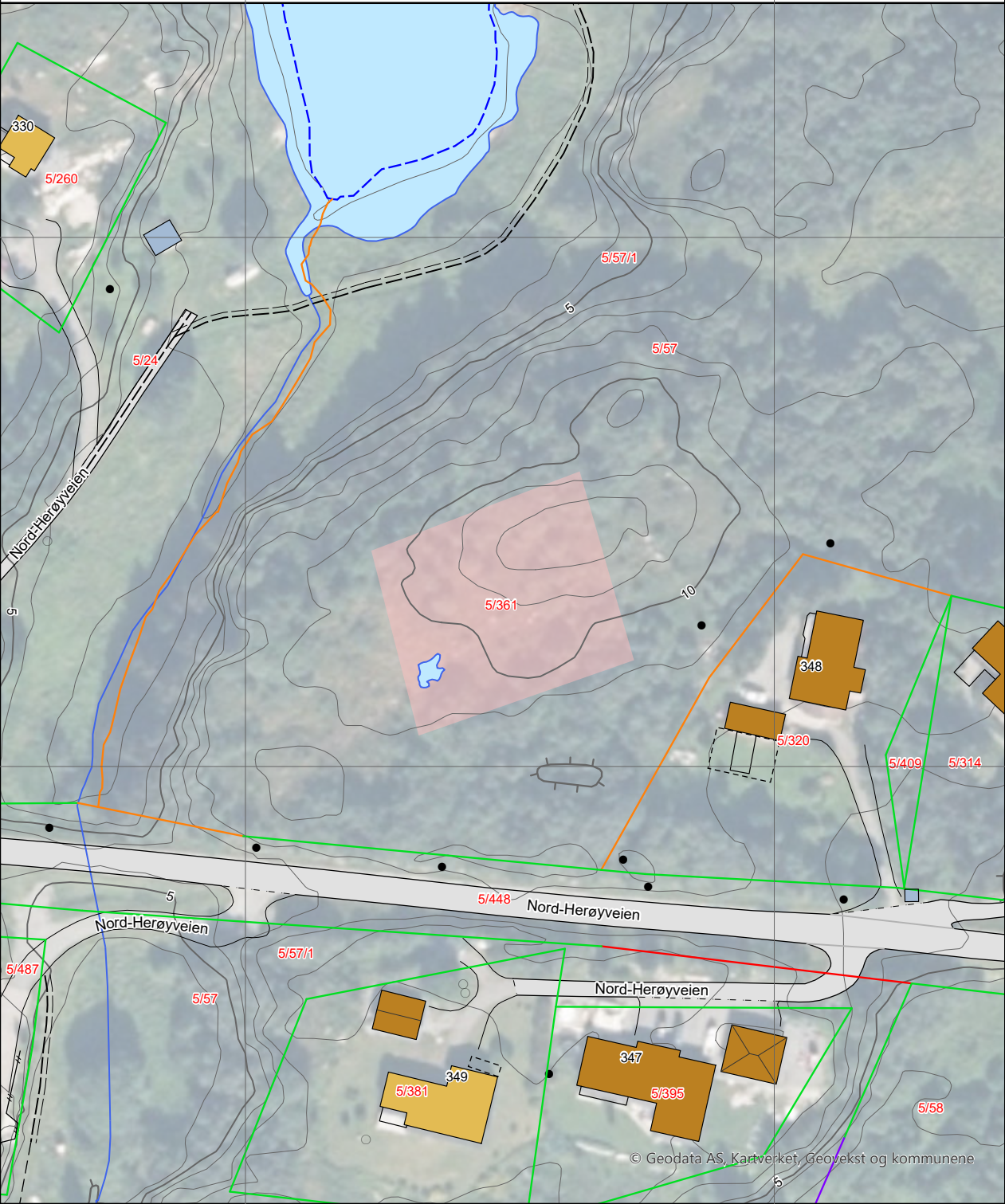
Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 25.10.2024



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende
- Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	RUNDHAUG	Beregnet areal	1555
Etablert dato	05.02.1980	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

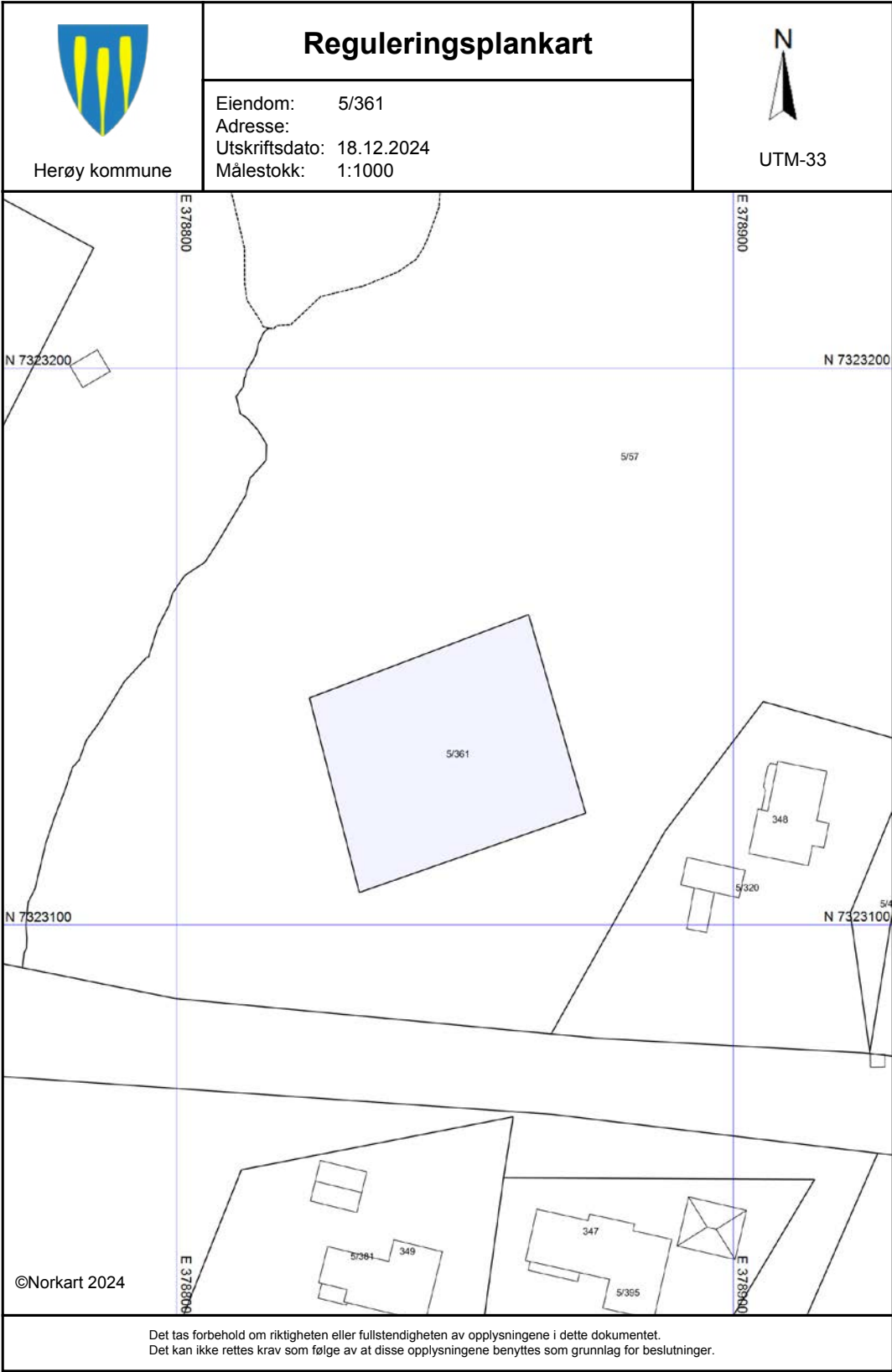
Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	24.11.2023	2023/233		5/57, 5/361
Oppmålingsforr.	19.06.2024			
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	31.05.2018	jnr.15/2018		5/57, 5/361
Annen forretningstype	31.05.2018			
Skylddeling	05.02.1980			5/57, 5/361
Skylddeling				

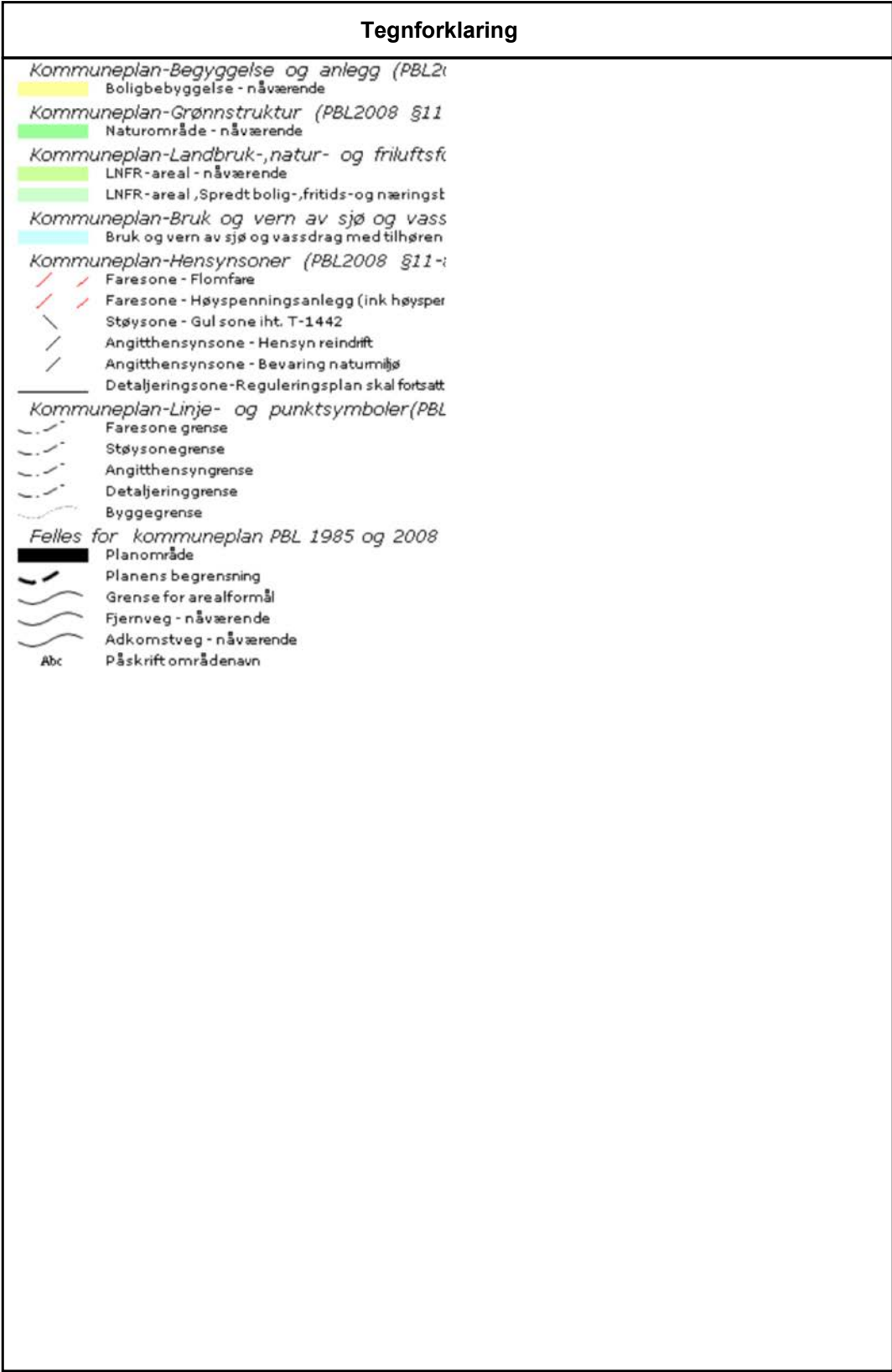
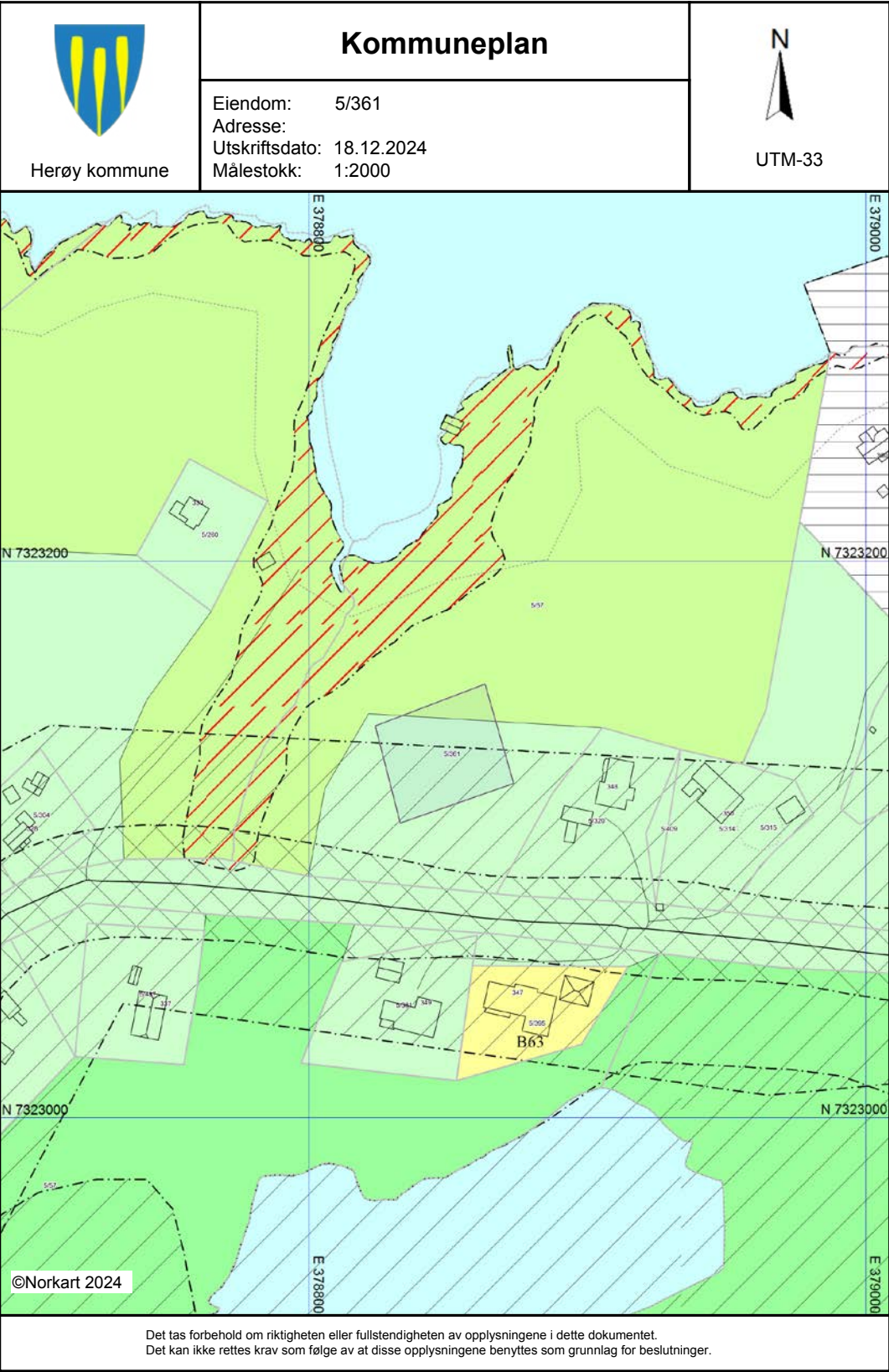
Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7323128.49	378850.11		Ja	1555	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
MØRK OLE EDVIN	Hjemmelshaver (H)	ÅLEFJÆRVEIEN 20 B	Bosatt (B)
F131060*****	1/1	4633 4633 KRISTIANSAND S	







PLANBESTEMMELSER

Kommuneplanens arealdel 2019 - 2029

Arealplan-ID: 1818_201901

Planforslag: 06.05.2019
Revidert: 13.05.2019
Revidert etter offentlig ettersyn: 10.09.2019
Revidert etter sluttbehandling i kommunestyret: 06.10.2020

Vedtatt i kommunestyret: 06.10.2020

Innhold

§ 1 - Generelle bestemmelser.....	4
§ 1.1 Rettsvirkning (pbl § 11-6).....	4
§ 1.2 Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplan.....	4
§ 1.3 Krav til reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1).....	4
§ 1.4 Innholdet i utbyggingsavtaler (pbl § 17-2 og 3 og § 11-9 nr. 2).....	5
§ 1.5 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4).....	5
§ 1.6 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8).....	5
§ 1.7 Kulturminner, kulturmiljøer, kulturlandskap og verneverdig bebyggelse.....	6
§ 1.8 Reklame og skilt (pbl § 30-3).....	7
§ 2 - Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1, 11-10, 11-11).....	7
§ 2.1 Generelle bestemmelser.....	7
§ 2.2 Boligbebyggelse og fritidsbebyggelse.....	8
§ 2.3 Forretninger.....	12
§ 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting.....	12
§ 2.5 Fritids- og turistformål - FT-1, FT-2 og FT-3.....	12
§ 2.6 Fritids- og turistformål - FT-4 og FT-5.....	12
§ 2.7 Fritids- og turistformål - FT-6/FB og FT-7/FB.....	13
§ 2.8 Råstoffutvinning.....	13
§ 2.9 Næringsvirksomhet.....	13
§ 2.10 Idrettsanlegg.....	13
§ 2.11 Grav- og urnelund.....	14
§ 3 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2).....	14
§ 3.1 Veg.....	14
§ 3.2 Lufthavn.....	14
§ 3.3 Havn.....	15
§ 3.4 Parkering.....	15
§ 3.5 Trasé for infrastruktur.....	15
§ 4 - Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3).....	15
§ 4.1 Generelt.....	15
§ 4.2 Blå/grønnstruktur.....	15
§ 4.3 Naturområde.....	15
§ 4.4 Turdrag.....	15
§ 4.5 Friområde.....	16
§ 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (pbl § 11-7 nr. 5).....	16
§ 5.1 Generelle bestemmelser.....	16
§ 5.2 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruket og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (pbl § 11-11 nr. 1).....	17
§ 5.3 LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. (pbl §§ 11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr. 2).....	17
§ 5.4 LNFR areal for spredt bolig- og spredt fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr. 2).....	17
§ 5.5 Spredt næringsbebyggelse (pbl §§ 11-7 nr. 5 b og §11-11 nr. 2).....	21
§ 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl §§ 1-8 og § 11-11 nr. 3, 4 og 5).....	21
§ 6.6 Generelt.....	21
§ 6.7 Bruk eller vern av sjø og vassdrag dypere enn 20m.....	22
§ 6.8 Bruk eller vern av sjø og vassdrag grunnere enn 20m.....	23
§ 6.9 Småbåthavn.....	23
§ 6.10 Fiske.....	23
§ 6.11 Akvakultur.....	23
§ 6.12 Naturområder.....	23
§ 6.13 Friluftsområder.....	23
§ 6.14 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, FFFFN.....	23

§ 6.15 Kombinerte formål for fiske, ferdsel og friluftsliv. Markert FFF 24

§ 6.16 Kombinerte formål for fiske, ferdsel og akvakultur. Markert FFA/FA 24

§ 6.17 Kombinerte formål for låssetting og akvakultur. Markert L/A 24

§ 7 – Hensynssoner (pbl § 11-8)..... 24

§ 7.1 Sikringssone..... 24

§ 7.2 Støysone 24

§ 7.3 Faresoner 25

§ 7.4 Sone med angitte særlig hensyn 25

§ 7.5 Båndleggingssoner 25

§ 7.6 Videreføring av reguleringsplan 26

§ 8 Bestemmelsesområder (pbl § 11-9)..... 26

§ 8.1 Sentrumssone, #BO1 26

§ 8.2 Framtidig helikopterlandingsplass, #BO2 26

Planmaterialet er utarbeidet av:



LandArk as
landskapsarkitekter mhl
fotograf

www.landark.no

Planbestemmelsene er juridisk bindende og er fastsatt med hjemmel i Plan- og bygningsloven (LOV-2008-06-27 nr. 71), som forkortes pbl.

§ 1 - Generelle bestemmelser

§ 1.1 Rettsvirkning (pbl § 11-6)

Kommuneplanens arealdel gjelder for arealer som ikke er omfattet av en reguleringsplan. Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen er vist som hvite felt med skravur/hensynssone.

§ 1.2 Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplan

Alle vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel, med unntak av reguleringsplaner som er listet opp under. Bestemmelsene for; grad av utnytting BYA, møne- og gesimshøyde og garasje/carport/uthus i disse planene erstattes av kommuneplanens bestemmelser til arealformålet, mens andre bestemmelser og reguleringskartet fortsatt gjelder. Dette gjelder for eksempel byggegrenser inntegnet på reguleringskartet.

Plan-ID	Vedtaksdato	Plannavn
50401	27.01.82	Silvalen Vest
50402	19.11.85	Silvalen Vest B12
50403	28.04.87	Silvalen Vest F3-F6-O2-F2-F3
50404	29.09.86	Silvalen Vest «Lekeplass Valsåsen»
50405	29.09.86	Silvalen Vest B1-B3 og B13
50406	02.03.90	F3 Silvalen Vest
50407	28.04.87	«Prestegården» Sør Herøy
50408	18.12.90	N2 «Prestegården» endring fra naustområde til friluftsområde
50411	02.06.86	Silvalen Øst – Åsen 1
50412	01.07.88	Silvalen Øst – Åsen 1 B2-P5-P3 og F2
50413	27.06.89	Silvalen Øst – Åsen 1 B5-O3-F6 – P1
50414	14.12.88	Silvalen Øst – Åsen B2-P1 (Ny vegtrasé)
50416	01.03.89	Seløy
50417	02.03.90	Seløy B5
50419	14.12.88	Grindvika
50420	14.12.88	Herøyholmen
50421	25.04.97	Boligfelt B3, Herøyholmen
50433	08.07.97	«Åsen» Nord Herøy

§ 1.3 Krav til reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak som er nevnt i pbl § 20-1, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

Retningslinjer – Krav til reguleringsplan

Det kan anlegg inntil 3 tomter/fritidseiendommer med maksimal avstand på 30 meter uten krav til reguleringsplan.

§ 1.4 Innholdet i utbyggingsavtaler (pbl § 17-2 og 3 og § 11-9 nr. 2)

Kommunen, grunneiere og utbyggere kan forhandle og inngå utbyggingsavtale når partene har gjensidig nytte av avtaleinngåelsen. Utbyggingsavtalen må ha grunnlag i kommunalt vedtak eller inngås i sammenheng med gjennomføring av kommunal arealplan. Det kan inngås utbyggingsavtale i eller utenfor planområdets avgrensning. Utbyggingsavtalen kan omfatte forhold og tiltak som er påkrevd for en gjennomføring av et planvedtak. Utbyggingsavtalen skal være inngått i forkant av førstegangsbehandlingen til reguleringsplanen, og legges ut samtidig med reguleringsplanen til offentlig ettersyn.

Det kan inngås utbyggingsavtale om følgende forhold:

- Teknisk infrastruktur, herunder vann og avløp, renovasjon, energiløsninger, vei, parkering, gang- og sykkelveier, utearealer, friområder og fellesarealer med tilhørende møblering og anlegg, plasser, parker, stier og turveier, samt anlegg for lek, idrett og friluftsliv.
- Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- Universell utforming og livsløpsstandard
- Arkitektur og estetikk
- Største og minste boligstørrelse, samt antall enheter
- Rekkefølge for utbygging
- Makeskifte av grunn, kjøp og overdragelse
- Kvaliteten på detaljutformingen på bygg og anlegg
- Kommunal fortrinnsrett
- Forskuttering av kommunale tiltak
- Økonomiske bidrag
- Kommunale vedtak
- Tilvisningsrett for boliger
- Stiftelse av organisasjoner og vel

§ 1.5 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

- a) Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur. I områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg med underformål, kan utbygging ikke finne sted før vann, avløp, energiforsyning, tele- og datakommunikasjon og vegnett (herunder gang- og sykkelveger) er etablert tilfredsstillende. For boligområder skal skolekapasiteten være tilfredsstillende. Områdene skal utbygges i den takt kommunen fastsetter.
- b) Krav til tilfredsstillende adkomst. Før det gis byggetillatelse skal det opparbeides tilfredsstillende og sikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere. Avkjørsler skal bygges i henhold til Vegvesenets til enhver tid gjeldende vegnormal.
- c) Utearealer for lek- og opphold skal være opparbeidet i samsvar med den godkjente landskapsplan/utomhusplanen. Det kan ikke gis brukstillatelse før utearealer for lek- og opphold er ferdigstilt.

§ 1.6 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8)

Skred

- a) Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av skred; kvikkleireskred, jordskred og steinsprang.

Flom og økt havnivåstigning

- a) Ved etablering av ny bolig, fritids- eller næringsbebyggelse skal den laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være +3,5 moh.
- b) Ved etablering av nye naust, båthus, sjøbu (byggningskode 183) skal den høyeste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være +3,5 moh.
- c) Alle tiltak som kan tillates nærmere sjø og under kravet til kotehøyde +3,5 moh., skal dokumentere at det er dimensjonert og konstruert slik at det tåler økt havnivå, bølgekrefter og stormflo som kan legge tiltak under vann.
- d) Bebyggelse med utslipp skal sikres mot tilbakeslag.

Forurensning

- a) Ved utbygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, luftforurensning, radon, elektromagnetisk stråling, støy og annen forurensning.

Støy

- a) Ved regulering og byggesak, skal støynivået ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, eller til enhver tid gjeldende retningslinjer.

Biologisk mangfold

- a) Nye større tiltak skal ta hensyn til eventuelle sårbare dyre- og plantearter.

Vassdrag

- a) Tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets verneverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn, tillates kun med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
- b) Det kan tilrettelegges for tiltak som ivaretar den allmenne friluftsinnteresser, landbruk og turistvirksomhet, eller dersom det er behov for tilrettelegging for kryssing av eller ankomst til vassdrag. Det skal legges spesiell vekt på å forhindre spredning og deponering av forurensede masser.
- c) Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres der det er praktisk gjennomførbart.

§ 1.7 Kulturminner, kulturmiljøer, kulturlandskap og verneverdig bebyggelse

- a) Lov om kulturminner gjelder uavkortet for hele kommuneplanen. Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner må Nordland fylkeskommune/Sametinget varsles omgående, jf. lov om kulturminner (kulturminneloven).
- b) For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8.
- c) Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jf. lov om kulturminner § 9.
- a) I områder med kulturmiljøer og i sammenhengende områder med kulturmiljøer/kulturlandskap skal det ved gjennomføring av tiltak legges særlig vekt på bevaringshensyn. Kommunen kan kreve at eksisterende kulturmiljøer sikres i plan.
- b) Prestegården omfatter prestegårdsområdet med tilhørende grøntområder, bygninger og anlegg. Det kan ikke gjennomføres tiltak eller inngripen som er i strid med fredningsvedtaket eller hensynssonene.

- a) Det skal tas hensyn til områder avsatt til verdifulle kulturlandskap. Tiltak skal tilpasses kulturlandskapet i størst mulig grad.
- c) For eksisterende bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk, eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at husets originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres. Det kan utarbeides en verneplan for ivaretagelse av disse hensynene, jf. pbl § 11-9 nr. 7.
- d) Når det fremmes søknad som berører en bygning med verneverdi eller omkringliggende arealer, kan kommunen kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjon skal i størst mulig grad bevares.
- e) Ved behov for gjennomføring av nødvendig vedlikehold skal byggets opprinnelige utforming tilstrebes.
- f) Ny bebyggelse må i størst mulig grad tilpasses den eksisterende bebyggelsens volum, form og uttrykk.

§ 1.8 Reklame og skilt (pbl § 30-3)

- a) Skilt og reklame skal ha en utforming som er tilpasset bygningenes arkitektur og områdets egenart, herunder at skilt og reklame skal underordne seg rammene som bygningen og området gir og ikke virker dominerende. På samme bygning eller bygningsrekke skal det tilstrebes ensartet utførelse og belysning av skiltene. Det kan kreves utarbeidet samlet skiltplan for bygninger og områder. Som hovedregel tillates ett fasadeskilt og ett uthengsskilt per virksomhet. Skilting over gesims og møne tillates ikke.
- b) Løsfotskilt og -reklame tillates kun plassert på privat grunn, direkte utenfor virksomhetens inngang og i tidsrom innenfor virksomhetens åpningstid. Innretningen skal ikke være til sjenanse eller til hindrer for ferdselen og tilgjengelighet. Det tillates ett skilt per virksomhet.
- c) Flagg, bannere, vimpler o.l. tillates kun brukt i forbindelse med spesielle markeringer eller arrangementer. Utforming, plassering og tidsrom skal avklares med kommunen i forkant.
- d) Det vises til Herøy kommunes retningslinjer for skilt.

§ 2 - Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1, 11-10, 11-11)

§ 2.1 Generelle bestemmelser

Byggegrenser langs sjø

- a) Nye tiltak kan ikke iverksettes nærmere sjø enn hva byggegrensen i plankartet viser dersom ikke dette muliggjøres gjennom en detaljregulering.
- b) For vedtatte reguleringsplaner kan tiltak i strandsonen ikke igangsettes nærmere sjøen enn hva byggegrensen i reguleringsplanen viser.
- c) Der plankartet ikke har byggegrense gjelder en byggegrense til sjø på 100 meter målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, jf. pbl §§ 1-8.

Unntak for byggeforbudet i 100 – metersbeltet (jf. pbl § 1-8 og § 11-11 nr. 2 og 4)

- a) I områder der det ved byggegrense til sjø viser byggeforbud, kan eksisterende bebyggelse gjenreises etter brann eller naturskade.

- b) Tillatelse til utlegging av flytebrygge kan gis når tiltaket ikke kommer i konflikt med ferdsel, biologisk mangfold, friluftsliv eller gir uønskede virkninger på landskap. Kommunen avgjør etter søknad i hvert enkelt tilfelle om tillatelse skal gis.
- c) I turområder og ved badeplasser nærmere sjø enn hva byggegrensen viser kan tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjengelighet tillates. Kommunen avgjør etter søknad i hvert enkelt tilfelle om tillatelse skal gis.

Fradeling av eiendommer

- a) I områder avsatt til bolig- eller fritidsbebyggelse tillates ikke ytterligere fradeling på ikke bebygde tomter uten at dispensasjon eller en reguleringsplan åpner opp for dette. Før tillatelse kan innvilges må særlovsmyndigheter høres og ikke ha vesentlige innvendinger.

Estetikk og landskapstilpasning (pbl § 11-9 nr. 6)

- a) Estetikk, arkitektur og landskapstilpasning skal omtales som egne tema i alle reguleringsplaner.
- b) Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar det enkelte landskaps særpreg, med naturgitte og kulturskapte kvaliteter.
- c) Ved søknad om rammetillatelse skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til nærmeste omgivelser samt fjernvirkning er ivaretatt.
- d) Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer og skal tilpasses viktige landskapstrekk.
- e) Det tillates ikke utelagring som er skjemmende for omkringliggende miljø, eller som medfører forurensing som uønsket avrenning eller lukt. Det kan gis tillatelse for spesielle midlertidige lagringer etter søknad.

Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

- a) Ved utbygging av nye og eksisterende byggeområder samt fortetting skal overordnet grønnstruktur ivaretas og utvikles. Dette gjelder stier, gang- og sykkelforbindelse, sammenhengende grøntdrag, friområder, parker og områder for lek.

Leke- og uteoppholdsarealer (pbl § 11-9 nr. 5 og § 28-7)

- a) Ved regulering av nye boligformål enten ved nyetablering eller fortetting, skal det etableres tilstrekkelig med uteareal og lekeplasser i henhold til arealkrav gitt i lekeplassnormen.
- b) Arealet skal være egnet til lek, opphold og rekreasjon. Områdene bør være lokalisert og utformet slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle (universell utforming).
- c) Ved regulering av områder skal det tas med i rekkefølgebestemmelsene at lekeplass skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med at boligene tas i bruk.
- d) Det vises til Herøy kommunes Lekeplassnorm for utfyllende retningslinjer.

§ 2.2 Boligbebyggelse og fritidsbebyggelse

Kun for boligbebyggelse

- a) Bestemmelsene gjelder for byggeområder som er vist i kommuneplanens plankart, samt for reguleringsplaner med bebyggelsesformål som er opplistet under § 1.2. Innenfor området kan det tillates oppføring av småhusbebyggelse (eneboliger, enebolig med sekundærleilighet eller tomannsboliger).

Kun for fritidsbebyggelse

- a) Områdene skal benyttes til fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Innenfor området kan det tillates oppføring av en fritidsbolig med en bruksenhet pr eiendom/tomt.

Grad av utnytting BYA

- a) Tillatt grad av utnytting er 30 %-BYA inkludert garasje/carport/bod/uthus/terrasse/naust/anneks samt parkeringareal.
- b) Andre bygninger/byggverk enn forannevnte er ikke tillatt.
- c) Det tillates ikke innredet kjøkken eller våtrom i bod, naust eller garasje.

Møne- og gesimshøyde

- a) Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8 og 6 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Kotehøyde ferdig gulv

- a) Ved etablering av ny bebyggelse skal den laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være +3,5 moh.

Garasje/carport/uthus

- a) Plasseringen av garasje/carport/uthus skal være vist på en situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, uavhengig av om garasje/carport/uthus ferdigstilles samtidig med bolighuset/fritidsboligen.
- b) For boligbebyggelse: Garasje/carport/uthus kan oppføres som en frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset. Garasje kan tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 70 m². Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5 og 3,5 meter. Frittliggende garasje/carport/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus.
- c) For fritidsbebyggelse: Garasje/carport/bod kan tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 50 m². Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 4 og 3 meter. Frittliggende carport/garasje/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense.
- d) Garasje/carport/uthus tillates ikke innredet med rom for varig opphold.

Innkjørsel, adkomst og vann og avløp

- a) Ved innkjøring parallelt med veg skal avstand til tomtegrense mot veg være minst 1,5 meter.
- b) Ved innkjøring til carport/garasje vinkelrett på veg, skal avstand fra garasje til tomtegrense/veikant mot veg være minst 5 meter. Bygging mot offentlig vei må veimyndighet gi tillatelse – se § 3.1 veg.
- c) Parseller som fradeles/er fradelt til formålet skal sikres adkomst/vegrett, samt eventuelle traseer for vann og avløp frem til parsellens grense før byggetillatelse kan gis.
- d) Bebyggelse med utslipp skal sikres mot tilbakeslag.

Naust, båthus, sjøbu (bygningskode 183)

- a) For sjøtomter tillattes naust for båt oppført med bruksareal (BRA) på inntil 30 m².
- b) Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5 og 3 meter.
- c) Naust skal ha saltak og ved gavlvegg mot sjø.
- d) Ved etablering av nye naust, båthus, sjøbu skal den høyeste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være +3,5 moh.
- e) Naust, båthus, sjøbu tillates ikke innredet med rom for varig opphold.

Tomtestørrelser - retningslinjer

- a) For boligbebyggelse: Nye tomter til småhusbebyggelse eller eneboliger inklusive hybelleilighet skal ikke være under 600 m² og for tomannsboliger og firemannsbolig skal ikke tomt være under 1000 m². Maksimal tomtestørrelse er 2500 m2. Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4.
- b) For fritidsbebyggelse: Nye tomter til fritidsbebyggelse skal ikke være under 400 m² og ikke over 1000 m2.

Uteoppholdsareal

- a) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal per boenhet: 250 m2 for hver enebolig, 200 m2 for hver boenhet i tomannsbolig, 100 m2 for sekundærleilighet.
- b) Uteoppholdsareal skal dekkles på tomten bygningen ligger på.
- c) Egnet uteoppholdsareal er areal som ikke brukes til vegareal eller parkering og areal som ikke er brattere enn 1:3.
- d) For konsentrert småhusbebyggelse kan balkonger og verandaer over 15 m2 inngå ved beregning av uteoppholdsareal.
- e) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal for fritidsbebyggelse er 25 m2

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – overordnede mål

- a) Retningslinjer for fritidsbebyggelse er å betrakte som veiledende ved utarbeidelse av reguleringsplaner m.m.
- b) Begrense til et minimum inngrep som ikke kan gjøres om: minst mulig masseuttak (som vil være synlig fra havet) fra fritidsboligområder, parkeringsplasser og bryggeområder.
- c) Bygninger og bygningsdeler skal utføres slik at de best mulig tilpasses terreng og byggestil i naboområdet. Fritidsboligbebyggelse skal som hovedregel gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Flytebrygger/kaier, fortøyninger o.l. skal lokaliseres slik at en tar hensyn til allmennheten og vanlig ferdsel i kystområdet. Slike anlegg skal gis en meget nøktern utforming.
- d) Ved bygging i kystsonen skal en legge til grunn en langsiktig strategi om allemannsrett til fri ferdsel langs sjø. En skal også påse at ny bebyggelse ikke legges som en barriere mellom offentlig vei og sjøen.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – virkeområde

- a) Retningslinjene omfatter enhver form for nybygg, tilbygg, påbygg, uthus, båthus, anneks og brygger og gjelder hele Herøy kommune.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – anneks, terrasse m.m.

- a) Hovedregelen er at det kun skal være en bygning for beboelse på hver tomt.
- b) Når det gis tillatelse bygging av fritidsbolig på en eiendom, skal arealutnyttelsen ikke være større enn at det er et bakgrunnsareal på minimum 3 dekar for hver fritidsbolig.
- c) Frittliggende soveanneks kan unntaksvis tillates oppført dersom følgende forhold gir en bedre løsning:
 - Anneks gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg.
 - Annekset plasseres i nær tilknytning til og som en naturlig del av fritidsboligen.
- d) I 100- metersbeltet gjelder følgende særlige arealbestemmelser:
 - Eiendommens samlede bruttoareal (fritidsbolig, anneks, bod, o.l.) skal ikke overstige 100 m2. Kommunen skal vurdere om et lavere maksimums bruttoareal skal gjelde når utvidelse av fritidsbolig kommer i konflikt med miljømessige, estetiske hensyn og/eller friluftsinnteresser.
 - Større overbygde uteareal bør unngås.
 - Som hovedregel skal terrengbearbeiding begrenses til et minimum. Når tiltaket er lite eksponert mot sjøen, kan en tillate terrengbearbeiding (terrasse/platting/hellelegging og lignende) på et areal inntil 30 m2. Frittliggende terrasse/platting tillates ikke, Forstøtningsmurer skal normalt ikke tillates.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – uthus, bod, naust

- a) Bodareal skal som hovedregel etableres i fritidsbolig eller som tilbygg til denne.
- b) Frittliggende bod kan unntaksvis tillates oppført dersom følgende forhold gir en bedre løsning:
 - Løsningen gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg.
 - Boden overskrider ikke et bruttoareal på 15 m2.

- Boden plasseres i nær tilknytning til og som en naturlig del av fritidsboligen.
- c) Ved eventuell tillatelse til oppføring av uthus, bod eller naust, gjelder følgende forhold:
 - Bygget skal gis en fasadeutforming som samsvarer med bruken
 - Lysarealet skal begrenses og for eventuelle vinduer skal ikke lysåpningen overstige 50x50 cm.
 - Bygningen skal ha enkel kledning og skal ikke isoleres

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – tilbygg/påbygg på fritidsbolig og fritidshus

- a) Ferdig tilbygg skal fremstå som en sammenbygd boenhet.
- b) Tomten må ha en slik beliggenhet og topografi at økningen av bygningsmassen rent estetisk er tilrådelig. Dette vil bli skjønnsmessig vurdert i hvert enkelt tilfelle.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – kaier og flytebrygger

- a) Kaier/flytebrygger skal som hovedregel bygges som fellesanlegg for flere eiendommer. Naust kan, i henhold til utarbeidet arealplan, oppføres i tilknytning til et kaianlegg for større felt for fritidsboliger. Ved felt med fritidsboliger bør enkeltkaier/flytebrygger ikke godkjennes.
- b) Kai/flytebrygge for enkelteiendom skal være nøkternt utformet og bør begrenses til det nødvendige for å sikre eiendommens adkomst. Kai/flytebrygge for enkelteiendom skal ikke overstige 12 m².
- c) Kaier/flytebrygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg eller virker dominerende. Sprengingstiltak i forbindelse med kaier/flytebrygger tillates normalt ikke.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Strømføring og vegbygging

- a) Vegbygging og strømføring utenfor 100-metersbeltet kan tillates hvis framføring kan tilpasses kommunens regler for estetisk utforming. Terrengtilpasning, terrenginngrep skal være minimalt, samlokalisering og grad av eksponering skal vurderes før eventuell tillatelse gis. Tiltaket skal stå i rimelig forhold til nytteverdi. Vegetasjonstyper som er viktige for biologisk mangfold eller er leveområde for sjeldne arter skal ikke berøres.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Arkitektonisk utførelse, plassering, materialbruk m.m.

- a) Bebyggelsen, herunder kaier/flytebrygger, murer mm, skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har samhörighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv). Det skal benyttes farger som er anbefalt av Statens Friluftsråd (naturfarger).
- b) Fritidsbebyggelse skal gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Høyden på grunnmur bør ikke overstige 1,0 meter. Hyttas lengde skal, som hovedregel, ikke overstige 2 ganger bredden.
- c) Ved vurdering av hyttas størrelse skal det bl.a. tas hensyn til tomtens beliggenhet og beskaffenhet og til harmonien med den øvrige bebyggelse i området.
- d) Taktekking skal utføres med materialer som har en matt virkning.
- e) Gjerde, dominerende trapper o.l. tillates i alminnelighet ikke oppført. Gjerdet må i tilfelle utføres av trematerialer eller som natursteinsmur. Sikringsgjerde langs fjellsprang og liknende kan tillates i samråd med grunneier. Fargen på gjerdet bør harmonere mest mulig med det omkringliggende terreng.
- f) Sonen som sees fra havet skal behandles strengere enn sonen innenfor. Plassering av fritidsbolig skal ta hensyn til tomtens utforming og allmennhetens historiske rett til ferdse i området.
- g) Vegetasjon på tomt og tilliggende areal bør søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Generelt

- a) For toalettløsning i fritidsbolig der vann ikke er tillatt innlagt, skal det velges biologisk toalett av godkjent type. Vann må for øvrig ikke legges inn i fritidsboligen uten at avløpsspørsmålet er avklart.
- b) Vann og avløp tillates ikke til anneks.
- c) Fritidsboligene må til enhver tid følge kommunens gjeldende renovasjonsordning.
- d) Drikkevannsforsyning må etableres i.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser.
- e) Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det fremlegges egne planer for avløpsforholdene og drikkevannsforsyningen.
- f) Ved fradeling eller bygging av nye fritidsboliger vil det bli krevd tinglyst rett til opparbeidelse av godkjent parkeringsplass for 2 biler pr. fritidsbolig.

§ 2.3 Forretninger

- a) Områder avsatt til forretning skal benyttes til forretningsvirksomhet.

§ 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

- a) Formål avsatt til tjenesteyting omfatter barnehager, undervisning, institusjoner, sykehus, administrasjon, kirker og bebyggelse for religionsutøvelse, forsamlingslokaler og annen offentlig eller privat tjenestevirksomhet med tilhørende funksjoner.
- b) Det tillates etablering av idrettsanlegg i tilknytning til barnehager, skoler og kulturinstitusjoner. Ved etablering av ny bebyggelse eller anlegg som nevnt over kreves reguleringsplan dersom tiltaket ikke kan gjennomføres innenfor rammene av eksisterende vedtatt plan.

§ 2.5 Fritids- og turistformål - FT-1, FT-2 og FT-3

Bestemmelsene gitt her gjelder for områdene: FT-1, FT-2 og FT-3.

- a) Områdene skal benyttes til kommersielle fritids- og turistformål. Private fritidsboliger er ikke tillatt.
- b) Fritids- og turistformål omfatter utleie av hytter, gjestehus eller leiligheter.
- c) Byggegrense følger formålsgrensen.
- d) Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8 og 6 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Det er tillatt 50 %-BYA.
- f) For områdene som tillates bebygd må det foreligger landskapsplan/utomhusplanen som viser all fremtidig bruk selv om ikke all bebyggelse og alle tiltak oppføres på samme tid.

§ 2.6 Fritids- og turistformål - FT-4 og FT-5

Bestemmelsene gitt her gjelder for områdene: FT-4 og FT-5 (Gåsvær).

- a) Områdene skal benyttes til kommersielle fritids- og turistformål. Private fritidsboliger er ikke tillatt.
- b) Fritids- og turistformål omfatter utleie av hytter, gjestehus, hoteller eller leiligheter.
- c) Byggegrense følger formålsgrensen.
- d) Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8 og 6 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Det er tillatt 50 %-BYA, men det må inkludere nødvendig areal til rekreasjon, adkomst, biloppstillingsplasser i tillegg til den formålsrettede bebyggelsen innenfor områdene.
- f) For områdene tillates bebygd må det foreligger situasjonsplan som viser all fremtidig bruk selv om ikke all bebyggelse og alle tiltak oppføres på samme tid.

- g) Byggegrense til sjø er 25 meter for nye bygninger. Eksisterende bygninger tillates bruksendret og ombygd til formålet. Ved slik ombygging må ikke BYA endres nevneverdig. Det tillates oppført 3 boenheter for utleie uten krav om regulering. Dersom det planlegges for en større utbygging enn dette kreves reguleringsplan for området kan bebygges med ytterligere boenheter.

§ 2.7 Fritids- og turistformål - FT-6/FB og FT-7/FB

Bestemmelsene gitt her gjelder for områdene: FT-6/FB og FT-7/FB

- a) Området kan ikke bebygges før det foreligger en godkjent detaljreguleringsplan.
- b) Omdisponering av areal avsatt til LNF i områdene tillates kun til annet grønt formål.

§ 2.8 Råstoffutvinning

- a) Eksisterende massetak er i plankartet angitt som arealformålområde BRU.
- b) Utvidelse av eksisterende områder for råstoffutvinning utover gitte tillatelser, eller oppstart av nye områder, krever utarbeidelse av reguleringsplan. Ved oppstart av reguleringsplaner for masseuttak/råstoffutvinning skal varsel om planoppstart sendes til Direktoratet for mineralforvaltning. Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.
- c) Før avvikling av driften skal det utarbeides en landskapsplan for rehabiliteringsplan og miljøoppfølgingsplan som viser etterbruk, terrengbehandling, gjenplantrning/tilsåing i etterkant av avviklet drift og behandling av eventuelle forurensede masser.
- d) Reguleringsplanen skal utrede tiltakets nær- og fjernvirkning, og beskrive avbøtende tiltak i forhold til dette.

§ 2.9 Næringsvirksomhet

- a) Områdene skal benyttes til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell og bevertning, industri, lager, samt øvrig næringsvirksomhet.
- b) Næringsbebyggelse skal som hovedregel etableres i områder med god kollektivbetjening. Lettere næringsvirksomhet, herunder forretning og kontor, samt handelsvirksomhet, skal som langt råd er lokaliseres innenfor kort avstand til tettstedsområdene (formål avsatt til boligbebyggelse).
- c) Til nye områder lagt ut til næringsformål stilles krav om detaljregulering før områdene kan utbygges.

§ 2.10 Idrettsanlegg

- a) Områder avsatt til idrettsanlegg skal benyttes til idrettsformål.
- b) For eksisterende områder for idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet.
- c) Ved søknad om vesentlige endringer eller utvidelse innenfor formålet kreves reguleringsplan.
- d) Det tillates utvidelse av eksisterende idrettsanlegg i tilknytning til områder for offentlig tjenesteyting, skoler og barnehager.

§ 2.11 Grav- og urnelund

- a) Områder avsatt til grav- og urnelund skal benyttes til gravlund og/eller urnelund med tilhørende bebyggelse også inkludert kirkebygg.

§ 3 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2)

§ 3.1 Veg

Byggegrenser og holdningsklasser (pbl §11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 4)

Tabellene nedenfor gjelder byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler til offentlige veger. Byggegrense regnes fra senterlinjen i veg. Holdningsklassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende langs vegstrekninger i Herøy kommune. For byggegrenser og holdningsklasser langs offentlig veg gjelder følgende:

Type veg	Byggegrense
Riksveger	50 meter
Fylkesveger	20 meter
Kommunal veg	7,5 meter

Veinummer	Byggegrense	Område/Strekning	Holdningsklasser
FV 7276 (161)	20 meter	Tennvalen	Lite streng
FV 7276 (161)	20 meter	Tenna - Lenning - Vom Hågjen	Lite streng
FV 7278 (162)	20 meter	Herøy Sentralskole - Fagervika	Lite streng
FV 7280 (164)	20 meter	Silvalen - Grindstrand	Lite streng
FV 7282 (165)	20 meter	Sør for Sør-Staulen - Tronåsen	Lite streng
FV 7282 (165)	20 meter	Tronåsen - Nordstaulen og Nordstaulen	Lite streng
FV 7282 (165)	20 meter	Tronåsen - Seløya	Lite streng
FV 7284 (166)	20 meter	Hestøya - Solvika	Lite streng
FV 7286 (168)	20 meter	Husvær	Lite streng
FV 7286 (168)	20 meter	Brasøy og Prestøy	Lite streng
FV 828/RV828	50 meter	Flostad - Nord-Herøy krysset	Lite streng
FV828	50 meter	Nord-Herøy krysset til Engan	Lite streng
FV828	50 meter	Nord-Herøy - Brunsvika	Lite streng
FV828	50 meter	Brunsvika - til kryss FV 165	Mindre streng
FV828	50 meter	Krysset FV 165 - Kommunegrense Dønna	Mindre streng
Kommunale	7,5 meter		Lite streng

§ 3.2 Lufthavn

- a) Innenfor område, o_SL1, er det tillat å anlegge én stk framtidig helikopterlandingsplass. Se bestemmelsesområde #BO-2 for nødvendige tilhørende infrastrukturløsninger samt støysone H210 og H220.

§ 3.3 Havn

- a) For områder avsatt til havneanlegg med tilhørende konstruksjoner og anlegg kan det ikke gjennomføres vesentlige utvidelser av havneområdet, med mindre det er i samsvar med vedtatt reguleringsplan.
- b) Områder avsatt til havneanlegg kan ikke utbygges uten reguleringsplan.

§ 3.4 Parkering

- a) Det skal settes av tilstrekkelig plass for sykler og biler, og det skal tilrettelegges for ladestasjoner for el-kjøretøy. Det vises til Herøy kommunes Veg- og parkeringsnorm.

§ 3.5 Trasé for infrastruktur

- a) Område avsatt til trasé for infrastruktur med tilhørende anlegg og konstruksjoner. Ved fremføring av teknisk infrastruktur kreves reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning. Endelig trasevalg fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet.

§ 4 - Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3)

§ 4.1 Generelt

- a) Det er ikke tillatt med nedbygging eller privatisering av slike områder. Forslag om bruk av grøntarealer til andre formål krever utarbeidelse av ny reguleringsplan, og utbygger må dokumentere at det foreligger tungtveiende grunner for omdisponering. Grøntområder over 100 m² skal ha et særlig vern.

§ 4.2 Blå/grønnstruktur

- b) Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålet, før området omfattes av en reguleringsplan.
- c) I område avsatt til blå/grønnstruktur er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense gjeldende område.
- d) Ved nye tiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til barnetråkk og turstier/turveger.

§ 4.3 Naturområde

- e) Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålet.
- f) I område avsatt til grønnstruktur er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense gjeldende område.

§ 4.4 Turdrag

- g) Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålet, før området omfattes av en reguleringsplan.
- h) I område avsatt til turdrag er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense gjeldende område.
- i) Ved nye tiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til barnetråkk og turstier/turveger.

§ 4.5 Friområde

- a) I områder satt av til friområder tillates ingen tiltak og inngrep som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi. Graving, utfylling og terrenginngrep, som kan forringe områdets verdi for friluftslivet er ikke tillatt.
- b) Ved nye tiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til barnetråkk og turstier/turveger.
- c) I området er det ikke tillatt å sette opp bygninger eller andre installasjoner, midlertidige eller permanente, dersom disse er i konflikt med områdets grønne karakter. I området kan det settes opp benker, informasjonstavler og lignende som fremmer bruken av området som friluftsområde. Det er tillatt med normal skjøtsel av vegetasjonen i området som å bedre sikt-, lys- og solforholdene. Dette skal gjøres på en slik måte at forholdet mellom bevokste og åpne arealer opprettholdes.

§ 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (pbl § 11-7 nr. 5)

§ 5.1 Generelle bestemmelser

I LNFR-områder gjelder et generelt forbud mot iverksetting av tiltak som angitt i pbl. § 1-6 som ikke er i samsvar med arealbrukskategorien. Forbudet omfatter også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav j), og som ikke skal stå mer enn 2 måneder. Deler av LNFR-områdene inngår også i hensynssone friluftsliv og naturmiljø eller hensynssone landbruk og kulturmiljø. Reindrift er en del av landbrukskategorien.

Hensynssoner

- a) Innenfor større sammenhengende, uregulerte og ubebygde LNFR-områder med særlige hensyn til natur, friluftsliv, landbruk (kulturlandskap), reindrift og kulturmiljø tillates ikke spredt bolig, ervervs eller fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg eller fradeling til slike formål, med unntak av bygninger og/eller anlegg tilknyttet stedbunden næring og tiltak for tilrettelegging av friluftsliv for allmennheten

Byggegrenser langs sjø

- a) Nye tiltak kan ikke iverksettes nærmere sjø enn hva byggegrensen i plankartet viser dersom ikke dette muliggjøres gjennom en reguleringsplan.
- b) For vedtatte reguleringsplaner kan tiltak i strandsonen ikke igangsettes nærmere sjøen enn hva byggegrensen i reguleringsplanen viser, med unntak av reguleringsplaner opplistet i § 1.2.
- c) Der plankartet ikke har byggegrense gjelder en byggegrense til sjø på 100 meter målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann Jf. pbl §§ 1-8.

Unntak for byggeforbudet i 100 – metersbeltet (jf. pbl § 1-8 og § 11-11 nr. 2 og 4)

- a) Ny landbruksbebyggelse som er nødvendig for næringsmessig drift, kan oppføres nærmere sjø enn hva byggegrensen viser, men kun i spesielle tilfeller der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen. Dette omfatter også andre nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag for å opprettholde det lokale landbruk, fiske, fangst og ferdseil til sjøs.

Fradeling av eiendommer

- a) I områder avsatt til spredt bolig- eller fritidsbebyggelse tillates ikke ytterligere fradeling eller oppføring av ny bebyggelse på ikke bebygde tomter uten at dispensasjon eller en

reguleringsplan åpner opp for dette. Før tillatelse kan innvilges må særlovsmyndigheter høres og ikke ha vesentlige innvendinger.

- b) Fradeling av eksisterende våningshus med tilhørende uthus kan tillates under forutsetning at restarealet selges som tilleggsareal til aktivt gårdsbruk i nærheten eller at eiendommen har mindre enn 5 daa landbruksareal.
- c) Fradeling av eksisterende godkjente fritidsboliger kan tillates under forutsetning at det ikke skaper ulemper for landbruket og ikke kommer i konflikt med andre bestemmelser gitt i denne planen.
- d) Fradeling av ubebygd parsell tillates kun ved salg som tilleggsareal til aktive gårdsbruk.

Hensyn til rein

- a) Bebyggelse og tiltak innenfor LNFR-områder skal ikke forekomme dersom disse er i konflikt med viktige oppsamlingsplasser, trekkveier, flyttleier eller sammenhengende, uberørte vinterbeiteområder for rein, vist som hensynssoner for reindrift. I tillegg til kommuneplanens hensynssoner for reindrift skal Fylkesmannens reindriftskart til enhver tid følges med mulighet for lokale tilpasninger.

Retningslinje - Hensyn til rein

Hvis det er tvil om et tiltak kommer i konflikt med bestemmelsen om hensyn til rein skal berørt myndighet og reinbeitedistrikt høres før tillatelse gis.

§ 5.2 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruket og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens

ressursgrunnlag (pbl § 11-11 nr. 1)

- b) Tiltak for landbruket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet i størst mulig grad.
- c) Plasseringen av ny landbruksbebyggelse må ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper. Jf. lov om Naturmangfold.
- d) Innenfor planens avgrensning kan det tillates etter søknad næringsbebyggelse som kan gi et ekstra næringsgrunnlag for landbrukseiendommer i tilknytning til gårdsdriften. Slik næringsbebyggelse skal forsøkes plassert i tilknytning til den eksisterende gårdsbebyggelsen.

Retningslinje - Hensyn til jordvern

Tiltak som er nødvendig for næringsvirksomheten bør fortrinnsvis ikke bli anlagt på dyrka mark, slik som driftsbygninger eller veiadkomster.

§ 5.3 LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse,

mv. (pbl §§ 11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr. 2)

- a) § 5.4 gjelder for spredt bolig- og fritidsbebyggelse og § 5.5 gjelder for spredt næringsbebyggelse.
- b) Det er ikke tillatt med utbygging på jordbruksareal. Dette gjelder også bygging av adkomstvei.

§ 5.4 LNFR areal for spredt bolig- og spredt fritidsbebyggelse (pbl §§

11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr. 2)

Grad av utnytting BYA

- a) Tillatt grad av utnytting er 30 %-BYA inkludert garasje/carport/bod/uthus/terrasse/naust og/eller anneks. Andre bygninger/byggverk enn forannevnte er ikke tillatt.

Møne- og gesimshøyde

- a) Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8 og 6 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Kotehøyde ferdig gulv

- a) Ved etablering av ny bebyggelse skal den laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være +3,5 moh.

Garasje/carport/uthus

- a) Plasseringen av garasje/carport/uthus skal være vist på en situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, uavhengig av om garasje/carport/uthus ferdigstilles samtidig med bolighuset/fritidsboligen.
- b) For spredt boligbebyggelse: Garasje/carport/uthus kan oppføres som en frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset. Garasje kan tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 70 m². Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5 og 3,5 meter. Frittliggende garasje/carport/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus.
- c) For spredt fritidsbebyggelse: Garasje/carport/bod kan tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 50 m². Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 4 og 3 meter. Frittliggende carport/garasje/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense.
- d) Garasje/carport/uthus tillates ikke innredet med rom for varig opphold.

Innkjørsel, adkomst og vann og avløp

- a) Ved innkjøring parallelt med veg skal avstand til tomtengrense mot veg være minst 1,5 meter.
- b) Statens vegvesen må innvilge tillatelse til avkjørsel, jf. § 6.1.
- c) Ved innkjøring til carport/garasje vinkelrett på veg, skal avstand fra garasje til tomtengrense mot veg være minst 5 meter.
- d) Parseller som fradeles/er fradelt til formålet skal sikres adkomst/vegrett, samt eventuelle traseer for vann og avløp frem til parsellens grense før byggetillatelse kan gis.
- e) Adkomst frem til eiendom skal være kjørbare i områder der det er vegsystem og fergeforbindelse.
- f) Bebyggelse med utslipp skal sikres mot tilbakeslag.

Naust, båthus, sjøbu (bygningskode 183)

- a) For sjøtomter tillattes naust for båt oppført med bruksareal (BRA) på inntil 30 m².
- b) Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5 og 3 meter.
- c) Naust skal ha saltak og ved gavlvegg mot sjø.
- d) Ved etablering av nye naust, båthus, sjøbu skal den høyeste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være +3,5 moh.
- e) Naust, båthus, sjøbu tillates ikke innredet med rom for varig opphold.

Tomtestørrelser - retningslinjer

- a) For spredt boligbebyggelse: Nye tomter til småhusbebyggelse eller eneboliger inklusive hybelleilighet skal ikke være under 600 m² og for tomannsboliger og firemannsbolig skal ikke være under 1000 m². Maksimal tomtestørrelse er 2500 m2. Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4. I særlige tilfeller der offentlig infrastruktur berører eiendommen direkte kan større eiendommer tillates etter særskilt søknad og vurdering.
- b) For spredt fritidsbebyggelse: Nye tomter til fritidsbebyggelse skal ikke være under 400 m² og ikke over 1000 m2.

Uteoppholdsareal

- Minstekrav til egnet uteoppholdsareal per boenhet: 250 m2 for hver enebolig, 200 m2 for hver boenhet i tomannsbolig, 100 m2 for sekundærleilighet.
- Uteoppholdsareal skal dekkles på tomten bygningen ligger på.
- Egnet uteoppholdsareal er areal som ikke brukes til vegareal eller parkering og areal som ikke er brattere enn 1:3.
- Minstekrav til egnet uteoppholdsareal for fritidsbebyggelse er 25 m2

Plassering og utforming

- Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordbruksareal, reindrifts-, natur- eller friluftsinteresser, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Søknad om bygging og/eller fradeling skal behandles på ordinær måte etter jordlovens bestemmelser.
- Nødvendig infrastruktur (f.eks. vei og strøm) må være utbygd i rimelig nærhet til tomtegrense og/eller bolig.
- Boligen må lokaliseres i tilknytning til, eller i rimelig nærhet til eksisterende bygningsmiljø.
- Hensynet til det biologiske mangfoldet skal legges til grunn ved plassering.
- Det er ikke tillatt med utbygging på jordbruksareal. Dette gjelder også bygging av adkomstvei.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – overordnede mål

- Retningslinjer for fritidsbebyggelse er å betrakte som veiledende ved utarbeidelse av reguleringsplaner m.m.
- Begrense til et minimum inngrep som ikke kan gjøres om: minst mulig masseuttak (som vil være synlig fra havet) fra fritidsboligområder, parkeringsplasser og bryggeområder.
- Bygninger og bygningsdeler skal utføres slik at de best mulig tilpasses terreng og byggestil i naboområdet. Fritidsboligbebyggelse skal som hovedregel gis en mest mulig skjernet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Flytebrygger/kaier, fortøyninger o.l. skal lokaliseres slik at en tar hensyn til allmennheten og vanlig ferdsel i kystområdet. Slike anlegg skal gis en meget nøktern utforming.
- Ved bygging i kystsonen skal en legge til grunn en langsiktig strategi om allemannsrett til fri ferdsel langs sjø. En skal også påse at ny bebyggelse ikke legges som en barriere mellom offentlig vei og sjøen.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – virkeområde

- Retningslinjene omfatter enhver form for nybygg, tilbygg, påbygg, uthus, båthus, anneks og brygger og gjelder hele Herøy kommune.

Retningslinjer – fritidsbolig, anneks, terrasse m.m.

- Hovedregelen er at det kun skal være en bygning for beboelse på hver tomt.
- Når det gis tillatelse bygging av fritidsbolig på en eiendom, skal arealutnyttelsen ikke være større enn at det er et bakgrunnsareal på minimum 3 dekar for hver fritidsbolig.
- Frittliggende soveanneks kan unntaksvis tillates oppført dersom følgende forhold gir en bedre løsning:
 - Anneks gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg.
 - Annekset plasseres i nær tilknytning til og som en naturlig del av fritidsboligen.
- I 100- metersbeltet gjelder følgende særlige arealbestemmelser:
 - Eiendommens samlede bruttoareal (fritidsbolig, anneks, bod, o.l.) skal ikke overstige 100 m2. Kommunen skal vurdere om et lavere maksimums bruttoareal skal gjelde når utvidelse av fritidsbolig kommer i konflikt med miljømessige, estetiske hensyn og/eller friluftsinteresser.
 - Større overbygde uteareal bør unngås.

- Som hovedregel skal terrengbearbeiding begrenses til et minimum. Når tiltaket er lite eksponert mot sjøen, kan en tillate terrengbearbeiding (terrasse/platting/hellelegging og lignende) på et areal inntil 30 m2. Frittliggende terrasse/platting tillates ikke, Forstøtningsmurer skal normalt ikke tillates.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – uthus, bod, naust

- Bodareal skal som hovedregel etableres i fritidsbolig eller som tilbygg til denne.
- Frittliggende bod kan unntaksvis tillates oppført dersom følgende forhold gir en bedre løsning:
 - Løsningen gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg.
 - Boden overskrider ikke et bruttoareal på 15 m2.
 - Boden plasseres i nær tilknytning til og som en naturlig del av fritidsboligen.
- Ved eventuell tillatelse til oppføring av uthus, bod eller naust, gjelder følgende forhold:
 - Bygget skal gis en fasadeutforming som samsvarer med bruken
 - Lysarealet skal begrenses og for eventuelle vinduer skal ikke lysåpningen overstige 50x50 cm.
 - Bygningen skal ha enkel kledning og skal ikke isoleres

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – tilbygg/påbygg på fritidsbolig og fritidshus

- Ferdig tilbygg skal fremstå som en sammenbygd boenhet.
- Tomten må ha en slik beliggenhet og topografi at økningen av bygningsmassen rent estetisk er tilrådelig. Dette vil bli skjønnsmessig vurdert i hvert enkelt tilfelle.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – kaier og flytebrygger

- Kaier/flytebrygger skal som hovedregel bygges som fellesanlegg for flere eiendommer. Naust kan, i henhold til utarbeidet arealplan, oppføres i tilknytning til et kaianlegg for større felt for fritidsboliger. Ved felt med fritidsboliger bør enkeltkaier/flytebrygger ikke godkjennes.
- Kai/flytebrygge for enkelteiendom skal være nøkternt utformet og bør begrenses til det nødvendige for å sikre eiendommens adkomst. Kai/flytebrygge for enkelteiendom skal ikke overstige 12 m2.
- Kaier/flytebrygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg eller virker dominerende. Sprengingstiltak i forbindelse med kaier/flytebrygger tillates normalt ikke.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Strømføring og vegbygging

- Vegbygging og strømføring utenfor 100-metersbeltet kan tillates hvis framføring kan tilpasses kommunens regler for estetisk utforming. Terrengtilpasning, terrenginngrep skal være minimalt, samlokalisering og grad av eksponering skal vurderes før eventuell tillatelse gis. Tiltaket skal stå i rimelig forhold til nytteverdi. Vegetasjonstyper som er viktige for biologisk mangfold eller er leveområde for sjeldne arter skal ikke berøres.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Arkitektonisk utførelse, plassering, materialbruk m.m.

- Bebyggelsen, herunder kaier/flytebrygger, murer mm, skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har samhörighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv). Det skal benyttes farger som er anbefalt av Statens Friluftsråd (naturfarger).
- Fritidsbebyggelse skal gis en mest mulig skjernet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Høyden på grunnmur bør ikke overstige 1,0 meter. Hyttas lengde skal, som hovedregel, ikke overstige 2 ganger bredden.
- Ved vurdering av hyttas størrelse skal det bl.a. tas hensyn til tomtens beliggenhet og beskaffenhet og til harmonien med den øvrige bebyggelse i området.
- Taktekking skal utføres med materialer som har en matt virkning.

- e) Gjerde, dominerende trapper o.l. tillates i alminnelighet ikke oppført. Gjerdet må i tilfelle utføres av trematerialer eller som natursteinsrnur. Sikringsgjerde langs fjellsprang og liknende kan tillates i samråd med grunneier. Fargen på gjerdet bør harmonere mest mulig med det omkringliggende terreng.
- f) Sonen som sees fra havet skal behandles strengere enn sonen innenfor. Plassering av fritidsbolig skal ta hensyn til tomtens utforming og allmennhetens historiske rett til ferdsel i området.
- g) Vegetasjon på tomt og tilliggende areal bør søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Generelt

- a) For toalettløsning i fritidsbolig der vann ikke er tillatt innlagt, skal det velges biologisk toalett av godkjent type. Vann må for øvrig ikke legges inn i fritidsboligen uten at avløpsspørsmålet er avklart.
- b) Vann og avløp tillates ikke til anneks.
- c) Fritidsboligene må til enhver tid følge kommunens gjeldende renovasjonsordning.
- d) Drikkevannsforsyning må etableres i.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser.
- e) Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det fremlegges egne planer for avløpsforholdene og drikkevannforsyningen.
- f) Ved fradeling eller bygging av nye fritidsboliger vil det bli krevd tinglyst rett til opparbeidelse av godkjent parkeringsplass for 2 biler pr. fritidsbolig.

§ 5.5 Spredt næringsbebyggelse (pbl §§ 11-7 nr. 5 b og §11-11 nr. 2)

- a) Etablering av næringsbebyggelse utenom stedbunden næring kan tillates under forutsetning av godkjent reguleringsplan
- b) Det er ikke tillatt med utbygging på jordbruksareal. Dette gjelder også bygging av adkomstvei.

§ 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl §§ 1-8 og § 11-11 nr. 3, 4 og 5)

§ 6.6 Generelt

Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn

- a) Graving, mudring, utfylling, annen særlig inngripen som kan få konsekvenser for sjøbunn, vannflate eller vannsøyle, med tilliggende områder eller andre tiltak som vesentlig kan endre områdets verneverdi eller gir ulempe for friluftsverdien, er ikke tillatt, såfremt det ikke gis hjemmel i godkjent reguleringsplan.

Vassdrag

- a) I vann og vassdrag (ferskvann) er det ikke tillatt med oppføring av bryggeanlegg eller andre permanente konstruksjoner innenfor 50-metersbeltet såfremt det ikke gis hjemmel for dette i reguleringsplan.
- b) For øvrig gjelder byggeforbudet i 50-meters grensen fullt ut.
- c) Tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets verneverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn, tillates kun med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

- d) Det kan tilrettelegges for tiltak som ivaretar de allmenne friluftsimteresser, landbruk og turistvirksomhet, eller dersom det er behov for tilrettelegging for kryssing av eller ankomst til vassdrag. Det skal legges spesiell vekt på å forhindre spredning og deponering av forurensede masser.
- e) Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres der det er praktisk gjennomførbart.

Utredning av fare for kvikkleireskred

- a) I områder under marin grense med marine avsetninger, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan eller ved enkeltsaksbehandling gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren.
- b) Hvis det blir funnet kvikkleire i området skal utbyggingens effekt på hele område-stabiliteten utredes av fagkyndig. Det skal også vurderes om planområdet kan bli berørt av skred som utløses utenfor plan-området. Undersøkelser skal være gjennomført og dokumentert før regulerings-plan sendes på høring. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av disse må dokumenteres.
- c) Tiltak som hindrer reindriftas rett til å flytte med rein, er ikke tillatt. Reindriftas arealbrukskart skal legges til grunn ved vurdering av konflikt mellom akvakultur-anlegg og reindrift. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriftas rett til å flytte med rein, skal uttalelse fra berørt reinbeite-distrikt og Fylkesmannen innhentes.

Utredning av fare for kvikkleireskred - retningslinjer

- a) Det er viktig at man ved alle typer terreng-inngrep og utbygging på marine avsetninger un-der marin grense (MG) og i sjø, viser aktsomhet i forhold til mulig fare for kvikkleire skred. Dette gjelder blant annet ved utfylling av masser i sjø, ved mudring, ved molobygging osv. I områder under marin grense må det ved utarbeidelse av søknadspliktige tiltak gjennom føres en geo-teknisk vurdering av faren for kvikkleireskred.
- b) Hvis det blir funnet kvikkleire eller andre sprø-bruddmaterialer i området skal utbyggingens effekt på hele områdestabiliteten utredes av fagkyndig (geotekniker).
- c) Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent jf. TEK 10 kap. 7 og NVEs veileder nr.7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» eller til en hver tids gjeldende lov og retningslinjer.

§ 6.7 Bruk eller vern av sjø og vassdrag dypere enn 20m

- a) Dette er fellesområder i kystsonen hvor det ikke er foretatt en konkret avveining mellom ulike brukerinteresser. Innenfor disse områdene kan det tillates etablering av akvakultur, dersom det ikke foreligger særlige grunner for å avslå søknaden.
- b) Etablering av akvakultur er ikke tillatt hvis dette har vesentlig negativ konsekvens for registrerte nasjonale eller regionale interesser knyttet til særskilt verdi for naturmangfold, verdensarv, kulturminner og friluftsliv, eller som er tilsvarende viktig for transport og ferdsel på sjøen, eller der konsekvenser av en slik etablering vil være usikker.

Bruk eller vern av sjø og vassdrag dypere enn 20m - Retningslinjer

- a) I "Bruk og vern områder" dypere enn 20m vil oppdrettsanlegg kunne etableres dersom det ikke dukker opp nye momenter under of-fentlig utlegging/kunngjøring som en følge av særlovgivningen. Ved søknad om etablering av akvakulturanlegg i de generelle sjøområder dypere enn 20 m kreves full saksgang med utredning og avveining forhold til andre inter-esser jf. Akvakulturloven §6 og §16.
- b) Ved utbygginger som omfatter mudring og flytting av masser skal grunnforholdene doku-menteres. Er det påvist eller mistenkes foru-renset grunnen skal dette også undersøkes. Avklaringene skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse jfr. PBL § 11-9 nr. 8.

§ 6.8 Bruk eller vern av sjø og vassdrag grunnere enn 20m

- a) I «Bruk og vern» områder grunnere enn 20 m tillates ikke etablering av akvakultur. Fortøyninger tillates. Fortøyninger inn mot land må ligge minimum 2 m under lavvann.

Bruk eller vern av sjø og vassdrag grunnere enn 20m - Retningslinjer

- a) Høsting av tare bør ikke tillates i kartlagte områder som har regional og nasjonal stor verdi for biologisk mangfold, eller i nærheten områder som er kartlagt som viktige gyte- og fiskeområder.

§ 6.9 Småbåthavn

- a) Områder avsatt til småbåthavn med tilhørende bebyggelse og servicebygg.
- b) Areal avsatt til småbåthavn inkluderer nødvendig manøvreringsareal.
- c) Området kan inkludere kaier, flytebrygger og naust. Det er ikke tillatt med oppføring av store kaier i form av plattinger.

§ 6.10 Fiske

- a) I gytefelt/viktige fiskefelt, kaste- låssettingsplasser og i aktive redskapsfelt skal det i vannsøyle eller bunn ikke tillates tiltak som kan skade eller ødelegge områdenes kartlagte funksjon.

§ 6.11 Akvakultur

- a) Området omfatter alle typer av oppdretts-anlegg (fiskeoppdrett, skjellfarmer og algedyrking m.m.). Anlegget med for-flåte og eventuelt boliger på sjø skal ligge innenfor områder hvor det tillates akvakultur. Fortøyninger må ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. Fortøyninger festet i land skal festes under laveste lavvann.

§ 6.12 Naturområder

- a) I naturområder skal det i vannoverflate, vannsøyle eller bunn ikke gjøres inngrep eller tillates bruk som kan forringe, skade eller ødelegge forekomsten av naturtypene. Det kan gjøres unntak for vedlikehold av etablert infrastruktur.

§ 6.13 Friluftsområder

- a) I friluftslivsområder skal all aktivitet ta hensyn til lek og badeliv.
- b) Graving, mudring, utfylling og terrenginngrep, samt andre tiltak som kan endre/ redusere områdets verdi for friluftslivet er ikke tillatt.
- c) I områder satt av til friluftsliv tillates ingen tiltak og inngrep som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi. I samråd med plan- og bygningsmyndigheten kan områdene tilrettelegges med enkle installasjoner til bruk for allmennheten (for eksempel enkel gapahuk på land eller flytebøyer med skilt på sjøomr.).

§ 6.14 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, FFFFN

- a) Innenfor disse områdene tillates ikke etablering av akvakultur. Ved tiltak skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfold og allmennhetens ferdselsmuligheter.

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, FFFFN – Retningslinjer

- a) Fiskeområder utover aktive redskapsfelt, gyteområder/viktige fiskefelt og kaste- og låssettingsplasser, er ikke avsatt som enbruksområder for fiskeri. Derfor bør hensynet til fiskerinæringen generelt tillegges vekt i konflikt-tilfeller.

§ 6.15 Kombinerte formål for fiske, ferdsel og friluftsliv. Markert FFF

- a) Innenfor disse områdene tillates det ikke etablering av akvakultur.

Kombinerte formål for fiske, ferdsel og friluftsliv. Markert FFF – Retningslinjer

- a) Fiskeområder utover aktive redskapsfelt, gyteområder/viktige fiskefelt og kaste- og låssettingsplasser, er ikke avsatt som enbruksområder for fiskeri. Derfor bør hensynet til fiskerinæringen generelt tillegges vekt i konflikttilfeller.

§ 6.16 Kombinerte formål for fiske, ferdsel og akvakultur. Markert FFA/FA

- a) Det tillates utlegging av fortøyninger til hav-bruk etablert i A-områder. Fortøyninger må ligge minimum 25 m under gjennomsnittlig havnivå og ikke være til hinder for vanlig sjøveis ferdsel (A-25). Fortøyninger inn mot land må ligge minimum 2 m under laveste lavvann. Det er ikke tillatt med utvidelser eller nyetablering av akvakulturanlegg utover fortøyning innenfor området.

§ 6.17 Kombinerte formål for låssetting og akvakultur. Markert L/A

- a) Det tillates utlegging av fortøyninger til hav-bruk etablert i A-områder. Fortøyninger må ligge minimum 25 m under gjennomsnittlig havnivå og ikke være til hinder for vanlig sjøveis ferdsel (A-25). Fortøyninger inn mot land må ligge minimum 2 m under laveste lavvann. Det er ikke tillatt med utvidelser eller nyetablering av akvakulturanlegg utover fortøyning innenfor området.

§ 7 – Hensynssoner (pbl § 11-8)

§ 7.1 Sikringssone

- a) **Nedslagsfelt drikkevann, H110 og område for grunnvannsforsyning, H120**
Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensning eller annen fare for drikkevannsforsyningen.

§ 7.2 Støysone

- a) **Rød sone, H210**
Innenfor støysoner angitt på plankartet skal det ved oppføring av ny bebyggelse tas særlige hensyn for å sikre at støynivåer ikke overskrider retningslinjer gitt av T-1442 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.
- b) **Gul sone, H220**
Innenfor støysoner angitt på plankartet skal det ved oppføring av ny bebyggelse tas særlige hensyn for å sikre at støynivåer ikke overskrider retningslinjer gitt av T-1442 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

§ 7.3 Faresoner

a) Flomfare, H320

Innenfor faresoner er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller fysiske inngrep før kommunen er varslet og har gitt tillatelse. Rød skravur mot sjø angir fare for stormflo kombinert med havnivåstigning med estimert nivå 3,5 moh. i år 2100. Der kommunens høydegrunnlag har en oppløsning på 5 meter eller dårligere skal tiltak før de igangsettes dokumentere at tiltaket ikke utsettes for fare i forhold til stormflonivåene angitt over.

b) Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler, H370

Innenfor faresoner er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller fysiske inngrep før kommunen er varslet og har gitt tillatelse.

§ 7.4 Sone med angitte særlig hensyn

a) Hensyn landbruk, H510

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe kulturlandskapet.

b) Hensyn reindrift, H520

Trekkleier og flyttleier og vinterbeiteområder for tamrein tilknyttet Røssåga/Toven reinbeitedistrikt er innarbeidet i arealplanen. Retningslinjene gjelder for uregulerte områder og ubebygde områder uten hensyn til opptegningen i plankartet. Innenfor hensynssone reindrift er det jf. reindriftsloven §22 ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan stenge flyttleiene eller vanskeliggjøre flytting mellom de ulike beiteområdene. Tiltak i slike områder kan ikke igangsettes før reindriftsmyndighetene har gitt sin tillatelse. H520 som har liten utstrekning med avrundet avslutning angir flyttleier i sjø (svømmelei), mens H520 som har liten utstrekning i bredde og avslutning som ikke er halvsirkel angir flyttleier på land. Hensynssone for reinbeiteområder er medtatt i plankartet. Reinbeiteområder, flytt- og svømmeleier er til benyttelse for Toven/Røssåga reinbeitedistrikt.

c) Hensyn friluftsliv, H530

Innenfor hensynssone friluftsliv er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som begrenser muligheter for friluftsliv.

d) Hensyn grønnsstruktur, H540

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som forringer grønnsstrukturen.

e) Bevaring kulturmiljø, H570

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe kulturmiljøet

§ 7.5 Båndleggingssoner

a) Båndleggingssoner for regulering etter pbl, H710

Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger vedtatt reguleringsplan.

b) Båndleggingssoner, etter lov om naturvern, H720

Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som strider mot bestemmelsene etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven).

c) Båndleggingssoner etter lov om kulturminner, H730

a) Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som kan skade eller forringe fredete kulturminner og kulturminner som skal fredes.

b) Herøy middelalderkirke og- kirkegård er et automatisk fredet kulturminne. Ingen inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

c) Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

d) Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

e) Eventuell søknad om tillatelse til inngrep eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnet skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske undersøkelser belastes tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10.

f) Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

g) All bygging nærmere enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Saker som gjelder Herøy kirke skal behandles av Riksantikvaren som fatter vedtak etter kulturminneloven.

d) Båndleggingssoner, etter andre lover, H740

Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som skader eller forringer spesialområde for naturvern.

§ 7.6 Videreføring av reguleringsplan

a) Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde, H910

Innenfor plankartet vises områder hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde som vannrett skravur med hvit bakgrunn.

§ 8 Bestemmelsesområder (pbl § 11-9)

§ 8.1 Sentrumssone, #BO1

a) Det tillates ikke fradeling til eller oppføring av ny fritidsbebyggelse innenfor denne sonen.

§ 8.2 Framtidig helikopterlandingsplass, #BO2

a) Innenfor området er det tillatt å anlegge én stk helikopterlandingsplass med nødvendig tilhørende infrastrukturløsninger og å gjennomføre andre tiltak som er nødvendig i forhold til krav som stilles til helikopterlandingsplasser.

Retningslinjer:

Retningslinjer er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men skal være førende for videre planlegging, forvaltning og saksbehandling.



REDE EIENDOMSMEGLING AS, AVD. SANDNESSJØEN
V/STINA HERMANSEN
POSTBOKS 30
8801 SANDNESSJØEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 172fcb66-cca6-4642-9c9c-c6acef8112c5
Vår referanse: 3608704/25136200
Bestilling: C3 2024-10-17 (5) 4

Dato
17.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
226444	200	28.2.2022	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER BESTEMMELSE OM VANNLEDNING BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

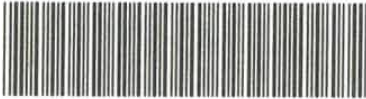
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1818 HERØY	5	57	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): OLE EDVIN MØRK	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 226444 Tinglyst: 28.02.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: ÅLEFJÆRVEIEN 20 B	
Postnummer: 4633 Poststed: KRISTIANSAND	
Fødselsnr./Org.nr.: 13106033999 Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn GUNN EDITH DAHL	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 14.01.62 35408

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1818	HERØY	5	57		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1818	HERØY	5	361		
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 21/2-2022	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Gunn Edith Dahl
-------------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

1. RETT TIL Å ANLEGGE BIL / ADKOMSTVEI FRA FV. 828 OVER EIENDOM 5 / 57 TIL EIENDOM 5 / 361

2. RETT TIL Å FØRE FELLES STRØMTILLFØRSEL OVER EIENDOM 5 / 57 TIL EIENDOM 5 / 361

3. RETT TIL Å FØRE FELLES VANNTILLFØRSEL OVER EIENDOM 5 / 57 TIL EIENDOM 5 / 361

4. RETT TIL Å FØRE UTSLIPP ,SPILLVANN,DRENSVANN.

Eiendommen 5/57 forbeholder seg retten til å benytte avkjørsel/vei for fremtidig bebyggelse av parsell.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☐ Ja☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Herøy 21/2.2022

Gunn Edith Dahl

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.

2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.

3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.

4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.

5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.

6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.

7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.

8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

REDE EIENDOMSMEGLING AS, AVD. SANDNESSJØEN
V/STINA HERMANSEN
POSTBOKS 30
8801 SANDNESSJØEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 172fcb66-cca6-4642-9c9e-c6aef8112c5
Vår referanse: 3608701/25136185
Bestilling: C3 2024-10-17 (5) 5

Dato
17.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
854	71	5.2.1980	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1818 HERØY	5	57	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Bl. nr. 727 a
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1868
OSLO

Skjøte

DAGBOKFØRT

05.FEB80 00854

SORENSKRIVEREN I
ALSTAD

Undertegnede: Nelson Mørk

.8852 Nord-Herøy

født: 10-07-97 Personnummer: 58391

skjøter og overdrar herved til

Gunvald Mørk

Johnny Svarkmoe-vei 48, Oslo 9

født: 01-05-31 Personnummer: 38965

min/vår eiendom:

g.nr. b.nr.¹⁾

matr. nr. til gate/vei¹⁾

i: Herøy kommune.

Kjøpesummen kr. Gave (antatt verdi 400 kr).

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser ²⁾

Kjøperen har rett til sjøvei.

Jeg er ugift ³⁾
Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

den 23-1-1980
Nelson Mørk
Ustederens underskrift.
personnr. 58391

Vi/jeg bekrefter at: Nelson Mørk
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Nord-Herøy den 23-1 19 80
Johnny Svarkmoe Gunvald Mørk
Navn Navn
Født: 01-05-31 Født: 10-07-97
Adresse Oslo 9 Adresse 8852 Nord-Herøy

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

Nord-Herøy
Gunvald Mørk
personnr. 163485

Vi/jeg bekrefter at foranstående samtykkeerklæring er undertegnet av eller vedkjent seg sin underskrift på foranstående samtykkeerklæring i mitt/vårt nærvær og at vedkommende er over 20 år. Jeg/vi er bosatt i Norge og er over 20 år.

Nord-Herøy den 23-1 19 80
Johnny Svarkmoe Gunvald Mørk
Født: 01-05-31 Født: 10-07-97
Adresse 8852 Nord-Herøy Adresse 8852 Nord-Herøy

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført, medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

Som hjemmelshaver til Kippervik gnr. 5 bnr.57 i
Herøy vedtar jeg dette skjøte.

Nord-Herøy den *30/1.* 1980
Jarle Mørk.
Jarle Mørk.

Vi bekrefter herved at Jarle Mørk har underskrevet
dette skjøte i vårt nærvær. Han er myndig.

1 <i>Liv Lorthand</i>	2. <i>Anna Lorthand</i>
.....	
vitne	vitne
alder <i>33 år</i>	alder <i>41</i>
adresse <i>8852 Nord-Herøy</i>	adresse <i>8852 Nord-Herøy</i>

DAGBOKFØRT

TINGLYST

05 FEB 80 00854

Gebyr betalt med kr. *15.-*

SORENSKRIVEREN

Dok.avgift betalt med kr. *100.-*

ALSTAD

~~Merknad etter tll. § 11~~

Notater

Kippervika

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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 eigedom (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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nord-herøyveien
8850 HERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen
Saksbehandler: Stina Hermansen

Telefon: 916 05 346
E-post: stina.hermansen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 videreformidlet 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